

Poder Judicial San Luis

EXP 212073/11

"CHIRINO, MÁXIMO SEGUNDO S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 51/2016.

SAN LUIS, VEINTIUNO DE MARZO DE DOS MIL DIECISÉIS.

VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas “**CHIRINO, MÁXIMO SEGUNDO S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL**”, Expte. N° 212073/11, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

RESULTA: Que a fs. 41/45 se presenta el Sr. MÁXIMO SEGUNDO CHIRINO, D.N.I. N° 8.686.496, por intermedio de su apoderada la Dra. ANDREA CARINA PANELO y con el patrocinio letrado de la Dra. BETIANA MITRE, y promueve demanda de adquisición de dominio por usucapión contra quien resulte titular del inmueble ubicado en el lugar Vista Flor, Partido de Salinas, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, individualizado como Parcela 43 en el plano de mensura N° 7/64/80, empadronado bajo el número 91.581 de la Receptoría Salinas, con una superficie de MIL OCHENTA Y NUEVE HECTÁREAS OCHO MIL QUINIENTOS OCHO METROS CUADRADOS CON SESENTA DECÍMETROS CUADRADOS (1.089 ha 8.508,60 m²).

Refiere que el inmueble que se pretende usucapir no tiene inscripción de dominio por lo que se desconoce la persona del demandado.

Relata que el inmueble objeto de este juicio lo ocupó el actor desde aproximadamente el año 1978, por lo que tiene la posesión del mismo en forma pública, pacífica, ininterrumpida y a título de dueño por un período que supera el fijado por la ley de fondo para adquirir el dominio del inmueble por usucapión; que desde ese año hasta el año 1991, el actor vivió con su familia en el inmueble que pretende usucapir; y que a partir de ese año por cuestiones laborales y necesidades económicas decidió mudarse a la ciudad, dejando

Poder Judicial San Luis

encargado del inmueble al Sr. ROQUE ANDRÉS CORTÍNEZ, cediéndole la tenencia del mismo a los fines de su custodia y conservación, como así también de los animales y crías que en ese entonces se encontraban en el inmueble.

Continúa relatando que el Sr. CORTÍNEZ es hijo de un vecino del actor del inmueble a usucapir y que se conocían de jóvenes, por lo que existía mucha confianza al momento de encomendarle la tarea de cuidado de tan extenso campo, ya que CORTÍNEZ en ese momento era muy joven, pero conocía muy bien los quehaceres del campo y su familia se encontraba en las proximidades del inmueble por cualquier imprevisto o necesidad, por lo que él se quedó en el mismo.

Manifiesta que posteriormente en el año 1995, CHIRINO y CORTÍNEZ decidieron suscribir un contrato de comodato en el cual las condiciones de tenencia y custodia del inmueble eran las mismas, pero a los fines de plasmar dicho acuerdo verbal por escrito suscribieron el contrato con carácter de instrumento privado, y que CORTÍNEZ actualmente se dedica a la cría de ganado vacuno y otros.

Expresa que con el paso del tiempo CORTÍNEZ se casó, luego tuvo dos hijos y continúa habitando el inmueble, ahora con su familia, y que igualmente el Sr. CHIRINO concurre periódicamente al inmueble.

Destaca que al inicio de la ocupación el inmueble se encontraba en total estado de abandono, por lo que su mandante comenzó a cultivar la tierra en la cual sembraba y cosechaba legumbres y hortalizas, y a criar animales, y que también vendía leña extraída del inmueble, exteriorizando así la posesión con ánimo de dueño.

Sostiene que al mismo tiempo comenzó a construir una casita y su respectivo acceso con el objeto de destinarlo a vivienda propia; que dicha vivienda era muy humilde ya que la construcción fue realizada por el actor y con ayuda de familiares y amigos de la zona, en tanto el actor es nacido en las proximidades de dicha propiedad, lo que se demuestra con la partida de nacimiento que se acompaña; y que actualmente es en esa vivienda donde reside el Sr. CORTÍNEZ, acreditando de esta forma la exteriorización de los

Poder Judicial San Luis

actos materiales que prueban la posesión del inmueble.

Agrega que con mucho sacrificio el actor comenzó de a poco a alambrar y delimitar todo el terreno, y que en el año 1980 se solicitó al agrimensor GUILLERMO AGUADO la realización de una mensura para la prescripción adquisitiva, cuyo plano se encuentra aprobado bajo el número 7/64/80.

Señala que desde el inicio de la posesión el Sr. CHIRINO abonó el impuesto inmobiliario, a veces con atraso, dado que su situación económica siempre ha sido la de una persona humilde y trabajadora, y que se acompañan los recibos que así lo acreditan.

Concluye que todos estos pagos fueron realizados con ánimo de dueño y durante las fechas que se indican en los recibos, con lo que alega se acredita fehacientemente que el *animus domini* fue realizado en forma continua a través de más de veinte años, razón por la que entiende que oportunamente se deberá hacer lugar a la presente demanda.

Ofrece prueba consistente en documental, de reconocimiento de firma y contenido, confesional, testimonial y de inspección ocular, funda en derecho, y peticiona que oportunamente se haga lugar a la demanda instaurada en todas sus partes.

A fs. 81 se expide la Oficina de Contralor de Tasas Judiciales manifestando que no tiene objeciones que formular con respecto a la tasa de justicia abonada en autos.

A fs. 115 y vta. se tiene por promovida demanda por posesión veinteañal, imprimiéndose a la causa el trámite del proceso ordinario (art. 330 y concordantes del C.P.C.C. y art. 24 de la ley 14.159), y se ordena correr traslado de la demanda por el término de quince días a los titulares registrales, herederos de MÁXIMO CHIRINO y/o sus sucesores y/o los que se crean con derecho respecto del inmueble a usucapir, para que comparezcan y la contesten, opongán excepciones previas y ofrezcan la prueba de que intenten valerse, bajo apercibimiento de lo previsto en los arts. 59 y 356 del C.P.C.C., disponiéndose además para la citación de toda persona que se considere con

Poder Judicial San Luis

derecho al inmueble objeto de autos, la publicación de edictos por el término de dos días en el Boletín Oficial de la Provincia de San Luis y en un diario de los de mayor circulación, de conformidad con lo establecido por los arts. 145, 146, 147 y 343, párr. 1º del C.P.C.C., bajo apercibimiento de que en caso de incomparecencia de los citados se designará al Defensor Oficial de Ausentes para que los represente.

A fs. 131/134 lucen agregados los edictos publicados en el Boletín Oficial y Judicial de la Provincia y en el Diario de la República, tal como fuera ordenado en autos.

A fs. 157 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días, a fs. 207 se ordena la agregación del cuaderno de prueba de la parte actora, y a fs. 208 luce el informe de Secretaría con relación a la prueba producida en autos por la promoviente, conforme al siguiente detalle:

- Documental: se la tuvo presente a fs. 173.

- Reconocimiento de firma y contenido: ÁNGEL CUSTODIO PIZARRO (rendida a fs. 186), VÍCTOR AURELIO CORTÍNEZ (rendida a fs. 187) y ROQUE ANDRÉS CORTÍNEZ (rendida a fs. 188).

- Declaraciones testimoniales: ÁNGEL CUSTODIO PIZARRO (rendida a fs. 189 y vta.), JOSÉ AGUSTÍN RODRÍGUEZ (rendida a fs. 190 y vta.), VÍCTOR AURELIO CORTÍNEZ (rendida a fs. 191 y vta.), ROQUE ANDRÉS CORTÍNEZ (rendida a fs. 192 y vta.) y ROQUE LUIS ADALBERTO CAMARGO (rendida a fs. 193 y vta.).

- Informativa: oficio al Registro Civil (desistida a fs. 203).

- Inspección ocular: producida a fs. 198/200.

A fs. 211 se dispone la clausura del período de prueba, y se ordena hacer entrega de las actuaciones a los letrados apoderados de las partes por el término de ley, para que aleguen sobre el mérito de la prueba producida.

A fs. 214, por no haber comparecido los emplazados, cumplida como se encuentra la publicación de edictos y vencido el plazo señalado al efecto, se hace efectivo el apercibimiento decretado a fs. 115 y vta. y se designa al Sr. Defensor Oficial de Ausentes para que los represente en este

Poder Judicial San Luis

proceso, conforme lo prevé el art. 343, párr. 2º del C.P.C.C.

A fs. 215/219 lucen agregados los alegatos de la parte actora.

A fs. 220 contesta la demanda el Sr. Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, Dr. JUAN ESTEBAN PEDERNERA, manifestando que analizada la prueba producida y atento a lo normado por el art. 1899 del Código Civil y Comercial y la ley 14.159, esa Defensoría en interés de los ausentes no formula objeción legal a la acción interpuesta, pudiendo dictarse sentencia.

Finalmente a fs. 221 se ordena pasar los autos a despacho para dictar sentencia, resolución que se encuentra firme, y en cuyo mérito ha venido la presente causa para emitir pronunciamiento definitivo.

Y CONSIDERANDO: I) Que la usucapión o prescripción adquisitiva “es un modo apto para adquirir ciertos derechos reales: el dominio, el usufructo, el uso y la habitación, las servidumbres continuas y aparentes, la propiedad horizontal y el condominio. Se define a la prescripción adquisitiva como el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa, por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por la ley” (COMPAGNUCCI DE CASO, Rubén Héctor, *Código Civil de la República Argentina explicado*, 1ª ed., Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2011, t. VIII, p. 963).

A los fines de la procedencia de la posesión veinteñal prevista en nuestra legislación de fondo – en la actualidad, arts. 1899, 2565 y concordantes del Código Civil y Comercial – y en tanto ésta constituye un medio excepcional de adquisición del dominio, la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente, conforme lo señalara reiteradamente la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Fallos: 123:285; 128:131; 132:377; 133:42; 284:206; entre muchos otros).

En tal sentido, se ha afirmado que “en los juicios de adquisición del dominio por usucapión se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y sólo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven

Poder Judicial San Luis

absoluta certeza al Juzgador sobre los hechos afirmados, ya que están en juego poderosas razones de orden público, pues se trata de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente, apareja la extinción para su anterior titular en virtud del principio de exclusividad de este derecho real” (CNApel.Civ., sala H, 21/02/2007, “S., J. A. c/ R. de C., O. G.”, LL 2007-C, 228; *La Ley Online*, AR/JUR/756/2007).

Cabe mencionar que la exclusividad del dominio se encuentra prevista en el art. 1943 del Código Civil y Comercial, norma que tiene como fuentes los arts. 2508 y 2509 del Código Civil derogado.

Por ello “los extremos requeridos para viabilizar la demanda por prescripción adquisitiva, están constituidos por la existencia de una prueba plena y concluyente de la existencia del corpus, entendido como el ejercicio del poder de hecho de señorío sobre la cosa, del animus, esto es la intención de tener la cosa para sí y el mantenimiento de ambos requisitos durante el plazo requerido por la ley, en forma pública y pacífica” (CApel.Civ.Com. Lomas de Zamora, sala I, 09/10/2007, “Rabbit S.A. c/ Bale, Elías y otros s/ usucapión”, LLBA 2008, 232; *La Ley Online*, AR/JUR/9472/2007).

En síntesis, para la procedencia de la posesión veinteñal el actor debe probar: 1) que ha poseído el inmueble usucapido con ánimo de dueño; 2) que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida; y 3) que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo exigido por la ley.

Debe considerarse además que el art. 1900 del Código Civil y Comercial establece que “la posesión para prescribir debe ser ostensible y continua.”

II) Corresponde ahora examinar la pertinencia de las pruebas ofrecidas y aportadas por la parte actora, a la luz de las reglas establecidas por el art. 24 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58), debiendo valorarse la existencia de los requisitos básicos a fin de determinar la admisibilidad o no de la pretensión deducida.

Al respecto, cabe recordar que “el recaudo establecido en el art. 24 de la ley 14.159 para la promoción de la demanda por prescripción

Poder Judicial San Luis

adquisitiva, consistente en la obligación de acompañar con el escrito de demanda la certificación de Catastro, Registro de la Propiedad o cualquier otro registro oficial que establezca quiénes son los titulares del inmueble que se pretende usucapir, es de cumplimiento ineludible en atención al carácter contencioso que tiene el juicio de marras y a que la función de dicho certificado radica en individualizar al demandado” (CApel.Civ.Com. Rosario, sala II, 28/11/1996, “Gómez, Daniel O. c/ Minetti de Arteaga, Lino y otros”, LL Litoral 1998-1, 556; *La Ley Online*, AR/JUR/1845/1996).

En el *sub judice* el inmueble que se pretende usucapir se encuentra ubicado en el lugar Vistaflor, Partido Salinas, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, designado como parcela “A” en el plano de mensura confeccionado por la Ingeniera MARÍA DE LAS MERCEDES MOR, Mat. N° 130 C.A.S.L., con fecha 2 de julio de 2010, y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 7/170/11 con fecha 7 de noviembre de 2011, el que luce agregado en copia a fs. 71 y cuyo original tengo a la vista en este acto.

Conforme surge del referido plano de mensura, la superficie de la Parcela “A” es de MIL NOVENTA HECTÁREAS TRES MIL CIENTO TREINTA METROS CUADRADOS CON SESENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (1.090 ha 3.130,61 m²), carece de inscripción de dominio y afecta el padrón N° 91.581 de la Receptoría Salinas (Nomenclatura catastral de origen Circunscripción La Tranca, Parcela 43).

Los datos del inmueble objeto de la presente litis son corroborados mediante el Certificado de Avalúo Fiscal acompañado a fs. 54 y por el Certificado de Registración Catastral adjuntado a fs. 57, ambos expedidos por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales con fecha 13 y 14 de julio de 2011 respectivamente, la que a su vez informa a fs. 55 que el bien objeto de la litis no afecta inmuebles fiscales rurales inscriptos a nombre del Estado de la Provincia de San Luis.

En consecuencia, se concluye que tanto la individualización del inmueble cuya adquisición se persigue como así también la identificación de

Poder Judicial San Luis

sus titulares catastrales ha sido acreditada de manera indubitable, mediante el plano de mensura adjuntado y los demás certificados expedidos por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, dando cumplimiento de esta manera con los recaudos exigidos por los incisos a) y b) del art. 24 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58).

III) Con relación a la prueba, sabido es que la adquisición del dominio por la posesión continua durante veinte años debe ser objeto de una prueba compuesta. No basta individualmente ninguna de las pruebas para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen el presupuesto de la adquisición de dominio por usucapión, sino que ello debe ser el resultado de la combinación de las probanzas arrojadas a la causa, las que consideradas en su conjunto lleven al juzgador a un pleno convencimiento de la procedencia de la acción.

Es decir que “es necesario contar con prueba compuesta o compleja, pues en procesos como el presente el juzgador debe alcanzar un pleno convencimiento de la cuestión a resolver (por la entidad y efectos de la sentencia, léase adquisición de un derecho real para una parte, y como contrapartida, su pérdida para la contraria), extremo que sólo puede dar la combinación de las distintas pruebas producidas, y no una ponderada en forma aislada” (COLOMBO, Carlos J. y KIPER, Claudio M., *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y anotado*, 3ª ed. actualizada y ampliada, La Ley, Buenos Aires, 2011, t. VII, p. 645).

Pero además, la mentada exigencia de la prueba compuesta “existe no sólo para confrontar los elementos que configuran la posesión – esto es *corpus et animus* –, sino sobre todo, el tiempo en que se ha ejercido aquélla, que constituye un requisito esencial para tener por operada la usucapión” (C2ªApel.Civ.Com.Minas Paz y Trib. Mendoza, 21/06/1993, “Baigorria, Ricardo y otro s/ título supletorio”, *Abeledo Perrot Online*, 33/6698).

Respecto de la prueba testimonial se ha señalado que “aún cuando en el proceso de usucapión, las declaraciones testimoniales son importantes para resolver la cuestión siempre y cuando los testigos den cuenta

Poder Judicial San Luis

del conocimiento personal de los actos posesorios que aluden realizados, la ley exige que dicha prueba no sea la única aportada por el demandante, es decir, que se halle corroborada por evidencia de otro tipo que forme con ella la prueba compuesta” (CApel.Civ.Com. 2ª Nom. Santiago del Estero, 05/09/2008, “Corvalán, Segundo Hilario c/ Salónica S.A.C.I. y A. y/u otros”, *La Ley Online*, AR/JUR/19577/2008).

Aunque **“si bien por desconfianza en la prueba testimonial la ley exige que se presente alguna otra prueba corroborante, lo cierto es que aquélla seguirá siendo fundamental en este tipo de juicios, dada la naturaleza de los hechos a probar. Los actos puramente posesorios (cultivo de la tierra, habitación, usufructo, etc.) no siempre se pueden documentar, sobre todo cuando se trata de hechos realizados varios años atrás. De ahí que la prueba testimonial sea tan importante”** (BORDA, Guillermo Antonio, *Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales*, 6ª ed., La Ley, Buenos Aires, 2012, t. I, p. 319; el resaltado me pertenece).

Es que “la ley lo considera como uno de los medios más importantes para esta clase de procesos, aunque expresamente imponga que la adquisición no puede basarse exclusivamente en los dichos de testigos. Piénsese que un vecino del inmueble cuya usucapión se persigue, puede ratificar que efectivamente el usucapiente vivía en dicho inmueble, así como que en él ha realizado actos posesorios” (COLOMBO, Carlos J. y KIPER, Claudio M., *op. cit.*, p. 648).

Pues bien, se advierte que los testigos que declararon en la causa contribuyen a confirmar la posesión que alega haber ejercido el actor MÁXIMO SEGUNDO CHIRINO en el inmueble objeto de la litis desde hace alrededor de cuarenta años.

Así, el testigo ÁNGEL CUSTODIO PIZARRO (fs. 189 y vta.) declara que conoce al actor desde el año 1960 aproximadamente, que en esa época el declarante vivía en un campo vecino al Vistaflor, y que ya en esa época los dueños del campo objeto de la litis era la familia CHIRINO. Agrega que en el año 1972 el actor quedó como dueño del campo, el que se encuentra

Poder Judicial San Luis

alambrado y todo cerrado, y en donde posee animales vacunos.

El testigo JOSÉ AGUSTÍN RODRÍGUEZ (fs. 190 y vta.) también declara que conoce al actor desde el año 1960 aproximadamente, que en esa época el declarante vivía en la localidad del Campanario, y que se ha criado en el campo del actor, el campo Vistaflor, y que en ese tiempo vivía la familia CHIRINO y su familia. Refiere que en el campo había animales, represas, y que el actor se hizo una casa nueva, y que en definitiva el campo siempre fue de los CHIRINO.

El testigo VÍCTOR AURELIO CORTÍNEZ (fs. 191 y vta.) declara que es vecino del Sr. CHIRINO, que ha nacido en el campo que está al lado del campo Vistaflor, y que el actor lo conoce desde que es niño; describe el testigo que el campo está alambrado, que tiene una represa cerrada, corrales con animales y una casita, y que el actor vendía leña que extraía de dicho campo; concluye señalando que desde que nació el campo objeto de la litis es poseído por el actor.

El testigo ROQUE ANDRÉS CORTÍNEZ (fs. 192 y vta.) declara que es el encargado del campo Vistaflor desde octubre de 1995, y que quien lo puso en dicho campo fue el actor MÁXIMO SEGUNDO CHIRINO, a quien refiere como su patrón; describe entre sus actividades la de cortar leña, acomodar alambrados, y que el campo posee una represa, corrales e inmuebles; señala el declarante que desde los ocho años de edad vivía en el campo Campanario, que es un campo vecino del Vistaflor, y que desde esa época el actor ya era el dueño del campo.

El último testigo ROQUE LUIS ADALBERTO CAMARGO (fs. 193 y vta.) declara que conoce al actor MÁXIMO SEGUNDO CHIRINO de toda la vida, que era de la zona del campo objeto de la litis; describe que el campo posee corrales, represas, y una casa construida por el actor; y concluye señalando que el inmueble ha pertenecido toda la vida a los CHIRINO.

Sentado lo anterior, y si bien existe una limitación probatoria en cuanto a la prueba testimonial, “de todos modos y superado en la actualidad el problema generado por el carácter voluntario del juicio, y **dada la naturaleza**

Poder Judicial San Luis

de los hechos que deben acreditarse, la declaración de testigos que han presenciado su realización, cobra un valor trascendente. [...] Tal es la importancia asignada a la prueba testimonial, que se ha establecido que si esta prueba es contundente, puede aceptarse que la prueba no testimonial no cubra todo el lapso de posesión” (AREÁN, Beatriz A., *Juicio de usucapión*, 4ª ed., Hammurabi, Buenos Aires, 2006, ps. 365-367; el resaltado me pertenece).

En tal sentido, se ha resuelto que “la prueba testimonial es en el juicio de usucapión de valor preponderante. Si la prueba testimonial es contundente, puede admitirse que la prueba no testimonial no cubra todo el lapso de la posesión” (CApel.Civ.Com. Rosario, sala IV, 06/11/1995, “Dimasso, Ana I.”, JA 1999-I-sínt.; *Abeledo Perrot Online*, 1/4549); y que “hasta una prueba corroborante mínima convalida la eficacia probatoria de la prueba testimonial producida en el seno del juicio de usucapión” (CApel.Civ.Com. Rosario, sala IV, 14/12/1993, “Díaz, Margarita M. y otro c/ Colombres de Fierro, Carmen”, JA 1997-I-sínt.; *Abeledo Perrot Online*, 1/18373).

Cabe resaltar además que todos los testimonios recabados en autos han sido brindados por vecinos de la localidad, quienes conocen al actor, algunos incluso desde hace más de treinta años, y todos describen en detalle el inmueble objeto de la presente litis. Sobre este punto, se ha señalado que “normalmente podrán ser vecinos quienes rindan mejor testimonio, máxime si llevan muchos años de vecindad. Hasta la edad de los testigos es importante en este supuesto, sobre todo cuando se trata de acreditar la antigüedad en la posesión” (AREÁN, Beatriz A., *op. cit.*, p. 371).

IV) En cuanto a la demás prueba aportada por la parte actora, la misma contribuye a integrar la eficacia probatoria de las declaraciones testimoniales rendidas en autos.

Así, por ejemplo, mediante la inspección ocular practicada por la Juez de Paz de La Botija y que luce a fs. 198/200, se corroboran las circunstancias descriptas por los testigos, detallándose de manera similar las

Poder Judicial San Luis

condiciones del inmueble y las construcciones realizadas en aquél, las que además pueden apreciarse en las fotografías agregadas al informe.

Describe la Juez de Paz de La Botija que “*el inmueble mencionado se encuentra ocupado por el Sr. Roque Andrés Cortínez [...] que manifiesta ser la persona que cuida y se encarga de mantener el inmueble en buenas condiciones. Observo también, la existencia de un alambrado que cerca el lugar, el mismo se encuentra en buen estado de conservación, al igual que una casa cuya construcción es de adobe una parte y otra de ladrillos con techo de chapa.*”

Cabe recordar que la prueba de reconocimiento judicial “constituye una probanza idónea para corroborar lo que surge de la prueba testifical, formando la prueba compuesta que se requiere en los procesos de usucapión [...] Si bien el reconocimiento judicial es un medio de prueba que por sí sólo no tiene la posibilidad de extender sus comprobaciones a un pasado más o menos remoto, no lo es menos que posibilita comprobar, en el momento de realizarse, el estado y condiciones de la ocupación, así como verificar quien ocupa el bien, o la existencia de determinadas edificaciones o mejoras que, aún con la imprecisión de los ojos del profano, llevan a la convicción de una mayor o menor antigüedad de las mismas” (C2ªApel.Civ.Com. La Plata, sala III, 22/05/2001, “Altaparro, Daniel Alberto y otro v. Buono, Juan José s/ Usucapión”, *Abeledo Perrot Online*, 14/129436).

Se advierte además que todas estas construcciones y mejoras realizadas en el inmueble objeto de autos encuadran dentro de los actos posesorios que prevé el art. 1928 del Código Civil y Comercial, el que establece que “constituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga.”

En tal sentido tiene dicho la jurisprudencia que “la construcción, la ocupación, la reparación y otro tipo de actos semejantes en el inmueble, constituyen actos posesorios. De esta manera, un alambrado importa el más

Poder Judicial San Luis

inequívoco acto posesorio, e igual alcance se le otorga al levantamiento de una casilla de madera” (CNApel.Civ., sala H, 10/11/1998, “Preposito, Ángel c/ Municipalidad de Buenos Aires s/ Posesión vicenal”, *Abeledo Perrot Online*, 10/121).

A lo anterior se suma la prueba documental acompañada por el actor al promover la presente acción, entre la que se destaca: a) comprobantes de pago del impuesto inmobiliario del inmueble que se pretende usucapir, correspondientes a los años 1983, 1997, 2009, 2010 y 2011; b) contribución especial de inmuebles rurales correspondiente al año 2010; y c) copia certificada del acta de nacimiento del actor, de la que surge que nació en la estancia El Campanario.

También cabe destacar que el plano de mensura adjuntado por el actor al promover la demanda fue confeccionado en fecha 10 de julio de 1980 y aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro con fecha 9 de septiembre de 1980, es decir más de treinta años antes de la interposición de la demanda (1º de junio de 2011, conforme cargo de fs. 46), por lo que en este caso el plano de mensura N° 7/64/80 sin dudas reviste eficacia probatoria de la posesión ejercida por el actor por un plazo que supera el exigido por la norma de fondo para que opere la prescripción adquisitiva.

En efecto, aquí resulta aplicable lo señalado por la Excm. Cámara Civil N° 2 de la Primera Circunscripción Judicial en autos “Marchevsky, Eduardo José y Olivero, Liliana Beatriz c/ Xacur, José A. y Chacur, José A. s/ Posesión Veinteañal”, Expte. N° 29410/96, en cuanto a que “el plano de mensura para la información posesoria y la memoria de la mensura no son más que el cumplimiento de los recaudos formales de admisión de la demanda de usucapión (art. 24, ley 14.159), pero carecen de eficacia alguna para probar la realización de actos posesorios ni que la posesión haya sido ejercida, efectivamente, por más de veinte años; **distinto sería si hubiesen sido realizados mucho tiempo antes de la iniciación de la demanda**” (R.L. Civil N° 4/2010 de fecha 15 de abril de 2010; el resaltado me pertenece), como sin dudas ocurre en el *sub examine*.

Poder Judicial San Luis

Finalmente, con respecto a los allanamientos a la demanda interpuesta en autos que formulan las hermanas del actor – ÁNGELA DELICIA CHIRINO (a fs. 143), MARTHA DEL VALLE CHIRINO (a fs. 144), IRMA JORGELINA CHIRINO (a fs. 145), HILSA GLADIS CHIRINO (a fs. 146) y DORA ELIDA CHIRINO (a fs. 153) – cabe considerar tal conducta de los coherederos del titular catastral del inmueble litigioso como un elemento de juicio más, que contribuye a conformar la convicción de la procedencia de la acción de posesión.

En tal sentido, se ha resuelto que “en los juicios de usucapión ni el allanamiento, ni el reconocimiento ficto de los hechos pueden conducir por sí al acogimiento de la demanda, ya que este especial modo de adquirir el dominio, impide que la sola voluntad de las partes pueda determinar dicho efecto. Ello impone al usucapiente el deber de transitar en forma inexorable el proceso previsto y acercar al mismo las pruebas de rigor. **Mas una vez abastecida esta exigencia, nada impide que se considere la conducta del titular de dominio en el proceso como un elemento de juicio más, integrativo de la ponderación de otros idóneos, especialmente cuando ha sido notificado personalmente de la acción deducida en su contra. En este supuesto, la renuncia de la demandada a comparecer al proceso, puede ser entendida – aunque ello, como en todos los casos, no obliga al juzgador –, como una admisión de los hechos en que se funda la demanda y una aceptación de las consecuencias jurídicas que los mismos deben acarrear”** (C²aApel.Civ.Com. La Plata, sala II, 14/11/1995, “Di Domizio, Gabriel v. Mendiberry, Antonio y otros s/ Usucapión”, *Abeledo Perrot Online*, 14/41309; el resaltado me pertenece).

Por otra parte, y en atención a lo previsto por el art. 2368 del Código Civil y Comercial, cabe recordar que “no obstante la imprescriptibilidad de la acción de partición, existe la posibilidad de adquirir por vía de usucapión el dominio de los bienes de la herencia o alguno de ellos en particular si el heredero los posee a título de dueño durante veinte años. Ello ya que, dada la primera hipótesis, si el heredero posee como dueño todos los

Poder Judicial San Luis

bienes de la herencia no existirían bienes susceptibles de partición y, en la segunda, si posee uno en particular, este bien ya ha salido de la comunidad hereditaria y por tanto no es posible tampoco de incorporarse a la masa para la partición” (CIFUENTES, Santos (dir.) y SAGARNA, Fernando Alfredo (coord.), *Código Civil de la República Argentina. Comentado y anotado*, 3ª ed. actualizada y ampliada, La Ley, Buenos Aires, 2011, t. V, p. 526).

Es por tal razón que “los herederos pueden adquirir el dominio por prescripción adquisitiva de todos los bienes hereditarios o de algunos en particular. En el supuesto de que algunos bienes queden en comunidad, éstos siempre serán susceptibles de ser partidos, por la imprescriptibilidad de la acción de partición, mientras que los objetos particulares que han salido de la comunidad hereditaria por la intervención del título realizada por un sucesor no podrán ser objeto de dicha acción” (COMPAGNUCCI DE CASO, Rubén Héctor, *op. cit.*, p. 31).

En definitiva, dada la claridad y concordancia de los testimonios rendidos en autos, la prueba de inspección ocular, la prueba documental incorporada a la causa y los allanamientos formulados por los coherederos del actor, se concluye que se ha producido una prueba compuesta que desde el miraje de las reglas de la sana crítica conllevan a formar el convencimiento en torno al *corpus* y al *animus domini* ejercido por el actor, y en cuanto al tiempo de inicio de la posesión, lo que torna procedente la acción de usucapión enablada en el *sub iudice*.

En efecto, habiéndose acreditado fehacientemente la posesión con ánimo de dueño en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, ejercida por parte del actor por un plazo superior a los veinte años que exige el art. 1899 del Código Civil y Comercial para tener por operada la prescripción adquisitiva, debe hacerse lugar a la demanda deducida en todos sus términos.

V) Por último, debe tenerse presente que el art. 1905 del Código Civil y Comercial establece en su párrafo primero que “la sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva, en proceso que debe ser contencioso, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción,

Poder Judicial San Luis

se produce la adquisición del derecho real respectivo.”

Es decir que “la sentencia definitiva que se dicta en el juicio de prescripción adquisitiva debe mencionar expresamente la fecha de adquisición del dominio que es la del cumplimiento del plazo de la prescripción vicenal. [...] El juez de oficio debe establecer la fecha en la que se produjo la adquisición del derecho real” (LORENZETTI, Ricardo Luis, *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*, 1ª ed., Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, t. IX, p. 85).

Sentado lo anterior, habiéndose acreditado en autos que el ejercicio de la posesión del inmueble objeto de la litis por parte del actor en forma exclusiva comenzó alrededor del año 1980, considero prudente fijar como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 1º de enero de 2001.

Por todo lo expuesto, lo dispuesto por los arts. 68, 163, 377, 386 y concordantes del C.P.C.C., arts. 1899, 2565 y concordantes del Código Civil y Comercial, y arts. 24 y 25 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58), doctrina y jurisprudencia citada,

FALLO: 1º) HACIENDO LUGAR a la demanda de posesión veinteñal promovida en autos, y en su mérito DECLARAR ADQUIRIDO por el Sr. MÁXIMO SEGUNDO CHIRINO, D.N.I. N° 8.686.496, el dominio del inmueble ubicado en el lugar Vistaflor, Partido Salinas, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, con una superficie de MIL NOVENTA HECTÁREAS TRES MIL CIENTO TREINTA METROS CUADRADOS CON SESENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (1.090 ha 3.130,61 m²), designado como parcela “A” en el plano de mensura confeccionado por la Ingeniera MARÍA DE LAS MERCEDES MOR y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 7/170/11; el que carece de inscripción de dominio y afecta el Padrón N° 91.581 de la Receptoría Salinas (Nomenclatura catastral de origen: Circunscripción La Tranca, Parcela 43). Se fija como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 1º de enero de 2001 (art. 1905 del Código Civil y

Poder Judicial San Luis

Comercial).

2º) IMPONIENDO las costas del proceso por su orden por no haber mediado oposición (art. 68 del C.P.C.C.).

3º) DIFIRIENDO la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes para el momento en que exista base firme para su cálculo.

4º) OFÍCIESE al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis a fin de que tome razón de la nueva situación dominial (art. 920 del C.P.C.C.).

5º) PUBLÍQUESE la presente sentencia de conformidad con lo dispuesto por el art. 921 del C.P.C.C.

**NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CÉDULA.
REGÍSTRESE.**