EXP 26729/1
"LAGOS DE ALANIZ, MARÍA JOSEFINA C/ VIDELA JULIO CÉSAR, VIDELA ISABEL, VIDELA DE SÁNCHEZ LORENZA JUSTINA Y VIDELA DE ALANIZ MARÍA S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL"

SENTENCIA DEFINITIVA Nº 60/2016.

SAN LUIS, CUATRO DE ABRIL DE DOS MIL DIECISÉIS.

VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas **"LAGOS DE ALANIZ, MARÍA JOSEFINA C/ VIDELA JULIO CÉSAR, VIDELA ISABEL, VIDELA DE SÁNCHEZ LORENZA JUSTINA Y VIDELA DE ALANIZ MARÍA S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL"**, Expte. Nº 26729/1, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

RESULTA: Que a fs. 8/10 vta. se presenta la Sra. MARÍA JOSEFINA LAGOS DE ALANIZ, D.N.I. Nº 2.999.943, por su propio derecho y con el patrocinio letrado del Dr. RODOLFO LUIS MERCAU, y promueve juicio de posesión veinteañal del inmueble con una superficie de DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON SETENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (238,75 m^2), con inscripción de dominio al Tomo 100 (ley 3236) de Capital, Folio 71 Nº 30065, al Tomo 42 (ley 3236) de Capital, Folio 19 Nº 12422 y al Tomo 4 de Capital, Folio 56 Nº 688, Padrón Nº 30623 de la Receptoría Capital.

Refiere que el padrón mencionado tiene una superficie total de MIL DOSCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS (1.260 m^2) y que lo que se pretende usucapir es una superficie de QUINIENTOS TRECE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (513,75 m^2), habiendo adquirido mediante escritura la cantidad de DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (275 m^2), a la que debe sumarse la cantidad de DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON SETENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (238,75 m^2).

Expresa que el inmueble se encuentra ubicado en el ejido de la Ciudad de San Luis, y que sus límites son los siguientes: al norte con JULIO CÉSAR VIDELA, ISABEL VIDELA, MARÍA JOSEFINA LAGOS DE ALANIZ, LORENZA JUSTINA VIDELA DE SÁNCHEZ y MARÍA VIDELA DE ALANIZ, con 62,50 metros; al este con Avenida Italia, con 8,40 metros; al sur con JULIO CÉSAR VIDELA, ISABEL VIDELA, MARÍA JOSEFINA LAGOS DE ALANIZ, LORENZA JUSTINA VIDELA DE SÁNCHEZ y MARÍA VIDELA DE ALANIZ, con 62,70 metros; y al sur con JUAN ALBERTO CRUCEÑO, OLGA ALICIA CRUCEÑO, MARTA LIDIA CRUCEÑO, ZULEMA HILDA CRUCEÑO, JUAN DOMINGO CRUCEÑO y MIRTA RAQUEL CRUCEÑO, con 7,50 metros; todo ello según el plano de mensura aprobado el 10 de enero de 1986 por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el número 1/60/85.

Señala que la demanda se dirige en contra de los Sres. JULIO CÉSAR VIDELA, ISABEL VIDELA, LORENZA JUSTINA VIDELA DE SÁNCHEZ y MARÍA VIDELA DE ALANIZ, todos con domicilio en Avenida Italia Nº 1835 y 1941 de esta ciudad, y solicita que oportunamente se declare adquirido el dominio del inmueble individualizado por posesión veinteañal, ordenando la inscripción en los registros correspondientes, con costas.

Relata la actora que ha poseído el inmueble que se pretende usucapir por más de veinte años, y que asimismo en el año 1975 adquirió DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (275 m^2) de los derechos indivisos, equivalentes a la sexta parte, optando ahora por esta acción y no por la división de condominio; y que como prueba irrefutable de la posesión pública, pacífica, continua y con *animus domini* que ejerce sobre la cosa, sostiene que desde el año 1956 habita en el inmueble a título de dueña, siendo ésta exclusiva y excluyente.

Continúa relatando que el inmueble se encuentra cerrado en su totalidad y que está perfectamente deslindado en sus límites físicos, lo que denota la plena posesión pacífica y bien cuidada de sus ocupantes. Y que las mejoras son las de una vivienda digna, bien realizada y conservada, lo que surgirá de la inspección ocular que se ofrece como prueba.

Manifiesta que ha poseído el inmueble objeto de autos por mucho más de veinte años – cuarenta y seis años – con ánimo de tener la cosa para sí y en forma continua, ininterrumpida, pública y pacífica, por lo que se ha transformado en dueña de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 4015 y 4016 del Código Civil.

Agrega que el efecto de la usucapión se produce en nuestro sistema legal de pleno derecho, en el sentido de que el dominio existe en cabeza del usucapiente desde el cumplimiento del plazo, independientemente de la sentencia que eventualmente lo declare, de lo que se infiere que es la prescripción y no la sentencia la que produce la adquisición del dominio por el poseedor y la extinción del que tenía el titular de la inscripción registrada.

Concluye que la actora es parte titular de un todo indiviso, pero que carece de título con el que acreditar instrumentalmente su condición de dueña absoluta de la propiedad que ampara y habita, y que por eso recurre al tribunal para solicitar una declaración que – verificando la efectiva adquisición por usucapión – reconozca su derecho y así lo declare, ordenando la inscripción registral del dominio en su favor.

Funda en derecho, ofrece prueba consistente en documental, informativa, testimonial y de reconocimiento judicial, y peticiona que oportunamente se haga lugar a la acción mandando ordenar la inscripción a nombre de la actora del inmueble según el plano de mensura en los registros correspondientes.

A fs. 96 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. 100 la parte actora aclara que ha habido un error en la confección de la demanda, siendo la superficie correcta del inmueble objeto de la litis la de CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS (497,58 m^2), según plano de mensura.

A fs. 105/106 se tiene por promovida demanda por posesión

veinteañal en contra de JULIO CÉSAR VIDELA, ISABEL VIDELA, LORENZA JUSTINA VIDELA DE SÁNCHEZ, MARÍA VIDELA DE ALANIZ, PEDRO JUSTINO VIDELA, ROBERTO ARNALDO JARDEL, ROBERTO EDUARDO RODRÍGUEZ y ERCILIA NIEVES SEPÚLVEDA, 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 a los demandados, sus herederos y/o sus sucesores y/o los que se crean con derecho respecto del inmueble que se pretende usucapir para que en el término de quince días comparezcan y la contesten, constituyan domicilio legal, opongan 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 la parte demandada y de toda persona que se considere con 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. 111/114 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. 121, 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. 105/106 y se designa a la Sra. Defensora Oficial de Ausentes para que los represente en este proceso, conforme lo prevé el art. 343, párr. 2º del C.P.C.C.

A fs. 123 y vta. contesta la demanda la Sra. Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, Dra. NIDIA BEATRIZ SARTOR, en representación de los ausentes, y/o sus herederos y/o las personas que se creyeren con derecho, constituyendo domicilio al efecto en su público despacho, quien manifiesta que por tratarse sus representados de ausentes, carece de instrucciones respecto de la presente causa, haciendo expresa reserva

del derecho conferido por el art. 356, inc. 1º, apartado 2º del C.P.C.C.

A fs. 124 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días, a fs. 149 se ordena la agregación del cuaderno de prueba de la parte actora, y a fs. 152 y vta. 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. 131.

- Informativa: Registro Civil y Capacidad de las Personas (rendida a fs. 145/146).

- Declaraciones testimoniales: CÁNDIDO NORBERTO QUEVEDO (rendida a fs. 136 y vta.), JOSÉ ANTONIO VIDELA (rendida a fs. 137 y vta.), PRUDENCIA VIDAL MUÑOZ (rendida a fs. 138 y vta.), ROBERTO ARNALDO JARDEL (rendida a fs. 139 y vta.), MIRTHA RAQUEL CRUCEÑO (rendida a fs. 140 y vta.), ANDRÉS MARIO LÓPEZ DÍAZ (rendida a fs. 141 y vta.), LIDIA NOEMÍ MOLINA (rendida a fs. 142 y vta.) y ROSA YOLANDA FERNÁNDEZ (rendida a fs. 143 y vta.).

- Reconocimiento judicial: producido a fs. 150/151.

A fs. 155 y vta. la Sra. Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, Dra. NIDIA BEATRIZ SARTOR, haciendo uso de la reservada formulada a fs. 123 y vta. para contestar la demanda una vez producida la prueba, manifiesta que analizada la totalidad de la prueba rendida, ese Ministerio considera que la misma es insuficiente, solicitando que se rechace la demanda instaurada, sobre la base de una serie de consideraciones a las que me remito en razón de brevedad y que doy por reproducidas en la presente.

A fs. 156 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. 164/166 lucen agregados los alegatos de la parte actora.

Finalmente a fs. 168 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.

<u>Y CONSIDERANDO</u>: 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 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 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 Avenida Italia Nº 1945 de esta Ciudad de San Luis, Partido La Capital, Departamento de La Capital, Provincia de San Luis,

designado como parcela “54” en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor ALBERTO ECHENIQUE, Mat. Nº 201 C.A.S.L., en el mes de diciembre de 1985, y registrado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el número 1/60/85 con fecha 10 de enero de 1986, el que luce agregado a fs. 7.

Conforme surge del referido plano de mensura, la superficie de la Parcela “54” es de CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS (497,58 m^2); se encuentra inscripto al Tomo 100 (ley 3236) de Capital, Folio 71 Nº 30065, al Tomo 42 (ley 3236) de Capital, Folio 19 Nº 12422 y al Tomo 4 de Capital, Folio 56 Nº 688; y afecta parcialmente el padrón Nº 30623 de la Receptoría Capital (Nomenclatura Catastral de Origen: Circunscripción Ciudad de San Luis, Sección 5, Manzana 124, Parcela 14), pudiendo observarse en el plano las medidas lineales, los linderos y la ubicación del inmueble en cuestión.

Los datos del inmueble objeto de la presente litis son corroborados mediante los Certificados de Registración Catastral y de Avalúo Fiscal acompañados a fs. 2 (de fecha 16 de octubre de 2001), a fs. 16 (de fecha 13 de junio de 2001) y a fs. 72 (de fecha 1º de julio de 2009), todos expedidos por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales. A su vez a fs. 63 el Departamento Inmuebles Fiscales Urbanos del Área Catastro informa con fecha 13 de octubre de 2006 que el bien objeto de la litis no afecta propiedades del Estado Provincial.

Los datos del inmueble son corroborados además por los Informes de Dominio expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis con fecha 26 de marzo de 2002 (obrante a fs. 21), con fecha 2 de julio de 2009 (obrante a fs. 71), y con fecha 23 de noviembre de 2010 (obrante a fs. 79), registrándose las modificaciones que allí se detallan, y encontrándose libre de gravámenes, limitaciones y restricciones.

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

sus titulares registrales y 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 y por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia, 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 la 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 arrimadas 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 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 alegan haber ejercido la actora MARÍA JOSEFINA LAGOS DE ALANIZ en el inmueble objeto de la litis desde hace más de cincuenta años.

Así, el testigo CÁNDIDO NORBERTO QUEVEDO (fs. 136 y vta.) declara que la actora vive en el inmueble objeto de autos desde el año 1975 aproximadamente, que desde esa época es vecino de la actora, que los cuatro hijos de la actora nacieron en dicha vivienda, y que la misma tiene dos

dormitorios y cuenta con gas por garrafa, luz eléctrica y servicio de agua corriente.

El testigo JOSÉ ANTONIO VIDELA (fs. 137 y vta.) declara que conoce a la actora desde hace muchos años por su relación de vecindad, que la actora vive en el inmueble litigioso desde el año 1974, que sus cuatro hijos nacieron en ese inmueble, y que el mismo tiene ampliaciones y mejoras, y cuenta con agua corriente y gas en garrafa.

La testigo PRUDENCIA VIDAL MUÑOZ (fs. 138 y vta.) declara conocer a la actora por la relación de vecindad desde hace quince años aproximadamente, que la actora tiene cuatro hijos y que todos nacieron en el inmueble objeto de autos, que la vivienda está bien arreglada y cuenta con agua corriente y luz eléctrica.

El testigo ROBERTO ARNALDO JARDEL (fs. 139 y vta.) declara que conoce a la actora desde hace más de sesenta años ya que tienen relación de vecindad, que la actora vive en el inmueble objeto de la litis desde el año 1949 o 1950, que sus cuatro hijos nacieron en dicho inmueble, y que la vivienda cuenta con los servicios de agua, luz y tiene gas en garrafa.

La testigo MIRTHA RAQUEL CRUCEÑO (fs. 140 y vta.) declara que conoce a la actora desde hace cincuenta años, que tienen relación de vecindad, que la actora vive en el inmueble de autos desde hace más de sesenta años, dato que sabe porque conoce a la familia, ya que el fondo de la casa de la actora linda con el fondo de la casa de la declarante, y que todos los hijos de la actora nacieron en dicho inmueble, el que cuenta con todos los servicios.

El testigo ANDRÉS MARIO LÓPEZ DÍAZ (fs. 141 y vta.) declara conocer a la actora desde hace cuarenta y cinco años por tener relación de vecindad, que sabe que la actora vive en el inmueble litigioso desde el año 1978 aproximadamente porque era amigo del hijo menor de la actora, y que la vivienda en cuestión posee agua, luz, servicios sanitarios y no sabe si gas.

La testigo LIDIA NOEMÍ MOLINA (fs. 142 y vta.) declara que conoce a la actora desde el año 1975 por ser vecina de ella, que su casa está a tres casas de la de la actora, y que la vivienda cuenta con luz y agua, pero no

tiene gas natural.

La última testigo ROSA YOLANDA FERNÁNDEZ (fs. 143 y vta.) declara que conoce a la actora desde el año 1962, con quien tiene relación de vecindad, refiere la declarante que cuando llegó a vivir al barrio en el año 1962 la actora ya vivía en el inmueble objeto de la litis, y que la vivienda siempre está bien mantenida y conservada, que todos los años le hacen arreglos y retoques de pintura.

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 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 del inmueble objeto de la litis, quienes conocen a la actora y a su familia, algunos incluso desde hace más de cincuenta años, y todos describen el estado en que se encuentra la vivienda. 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, las circunstancias descriptas por los testigos son corroboradas mediante la prueba de reconocimiento judicial rendida a fs. 150/151, en la que la Oficial de Justicia interviniente constata que el inmueble ubicado en Av. Italia Nº 1945 de esta ciudad "*se encuentra en buen estado, con una longitud de 60 metros de largo y 10 metros de ancho aproximadamente. Que el mismo consta de cuatro habitaciones con dos baños. Que se observa que el mismo se encuentra recién pintado, todo en buen estado de conservación.* […] *Que el mismo en su parte del fondo se encuentra cerrado, la medianera norte la parte que colinda con la casa es antigua y la del fondo es nueva. Que las demás medianeras fondo y sur están cerradas con alambre.*"

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 los arreglos, mantenimiento 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 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 informativa rendida a fs. 145/146 por el Registro Civil y Capacidad de las Personas de la Provincia de San Luis, mediante la que se acompaña copia certificada del acta de nacimiento de JOSÉ MARIO ALANIZ (hijo de la actora) de fecha 5 de diciembre 1963, y en el que se consigna como domicilio de la actora el de calle Italia Nº 1945 de esta ciudad.

Al respecto, se ha afirmado que constituye prueba documental que sirve como elemento corroborante para tener por acreditada la posesión las "partidas del Registro Civil donde aparezca denunciado como domicilio del usucapiente el del correspondiente inmueble poseído" (AREÁN, Beatriz A., *op. cit.*, p. 349).

También cabe destacar que el plano de mensura adjuntado por la actora al promover la demanda fue confeccionado en el mes de diciembre del año 1985 y aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro con fecha 10 de enero de 1986, es decir más de quince años antes de la interposición de la demanda (23 de octubre de 2001, conforme cargo de fs. 10 vta.), y más de treinta años antes del dictado de la presente sentencia, por lo que en este caso el plano de mensura Nº 1/60/85 sin dudas reviste eficacia probatoria de la posesión ejercida por la actora por un plazo que supera ampliamente el exigido

por la norma de fondo para que opere la prescripción adquisitiva.

En efecto, aquí resulta aplicable lo señalado por la Excma. Cámara Civil Nº 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. Nº 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 Nº 4/2010 de fecha 15 de abril de 2010; el resaltado me pertenece), como sin dudas ocurre en el *sub examine*.

En definitiva, dada la claridad y concordancia de los testimonios rendidos en autos, la prueba de reconocimiento judicial, y la prueba documental e informativa incorporada a la causa, 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 la actora, y en cuanto al tiempo de inicio de la posesión, lo que torna procedente la acción de usucapión entablada en el *sub judice*.

En efecto, habiéndose acreditado fehacientemente la posesión con ánimo de dueño en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, ejercida por parte de la actora por un plazo mucho mayor 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, 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 la posesión del inmueble objeto de la litis ha sido ejercida por la actora desde hace más de cincuenta años, superando ampliamente el término exigido por la normativa legal, considero prudente fijar como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 22 de octubre de 2001, que es el día anterior al de promoción de la demanda (conforme cargo de fs. 10 vta.).

En tal sentido se ha señalado que "la sentencia, al acoger la prescripción establecerá, en función de la prueba, el día en que la misma se ha operado; si ello no fuese posible, declarará como fecha operativa de la prescripción el día anterior al que se promovió la demanda, sea que la prescripción se haya invocado como acción o excepción" (ALTERINI, Jorge Horacio, *Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético*, 1ª ed., La Ley, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2015, t. IX, p. 181).

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 la Sra. MARÍA JOSEFINA LAGOS DE ALANIZ, D.N.I. Nº 2.999.943, el dominio del inmueble ubicado en Avenida Italia Nº 1945 de esta Ciudad de San Luis, Partido La Capital, Departamento de La Capital, Provincia de San Luis, con una superficie de CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS

(497,58 m^2), designado como parcela “54” en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor ALBERTO ECHENIQUE y registrado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el número 1/60/85; con inscripción de dominio al Tomo 100 (ley 3236) de Capital, Folio 71 Nº 30065, al Tomo 42 (ley 3236) de Capital, Folio 19 Nº 12422 y al Tomo 4 de Capital, Folio 56 Nº 688; Padrón Nº 30623 de la Receptoría Capital, Nomenclatura Catastral de Origen: Circunscripción Ciudad de San Luis, Sección 5, Manzana 124, Parcela 14. Se fija como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 22 de octubre de 2001 (art. 1905 del Código Civil y 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.