

Poder Judicial San Luis

EXP 36028/8

"OYARZABAL, JUAN CARLOS C/ ROSALES, GERÓNIMO GUALBERTO Y OTRA S/ POSESIÓN VEINTEÑAL"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 61/2016.

SAN LUIS, CUATRO DE ABRIL DE DOS MIL DIECISÉIS.

VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas “**OYARZABAL, JUAN CARLOS C/ ROSALES, GERÓNIMO GUALBERTO Y OTRA S/ POSESIÓN VEINTEÑAL**”, Expte. N° 36028/8, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

RESULTA: Que a fs. 57/61 se presenta el Sr. JUAN CARLOS OYARZABAL, D.N.I. N° 11.600.839, con el patrocinio letrado de la Dra. NATALIA A. SARMIENTO, y promueve demanda de posesión veinteañal en contra de GERÓNIMO GUALBERTO ROSALES y de FELICIANA ELIDA MOYANO DE ROSALES, y/o quienes se consideren propietarios o contra los que se consideren con derecho sobre el inmueble que se individualiza.

Relata el actor que es continuador de la posesión que sus padres han ejercido desde el año 1984 sobre un lote de terreno, en el que se encuentra una vivienda, ubicado en calle Europa N° 1522 de esta Ciudad de San Luis, Partido La Capital, Departamento de La Capital, Provincia de San Luis, individualizado como parcela N° 68, con una superficie de DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON QUINCE DECÍMETROS CUADRADOS (257,15 m²), e inscripto al Tomo 68 (Ley 3236) de Capital, Folio 56 N° 21346 de fecha 3 de septiembre de 1979, Padrón N° 37803 de la Receptoría Capital; inmueble que es descripto en el plano de mensura que se acompaña confeccionado por el Agrimensor GUILLERMO DANIEL AGUADO, y registrado provisoriamente en la Dirección Provincial de Geodesia y Catastro bajo el número 1/3/08 con fecha 28 de febrero de 2008.

Continúa relatando que sus padres los Sres. NEMESIO GREGORIO OYARZABAL y MERCEDES PETRONA ALTAMIRANO entraron en posesión del

Poder Judicial San Luis

inmueble señalado en razón de haber celebrado boleto de compraventa con los Sres. GERÓNIMO GUALBERTO ROSALES y FELICIANA ELIDA MOYANO DE ROSALES, pero que le resulta imposible acompañar copia del boleto de compraventa referido en razón de haberlo extraviado, y que sin embargo es a través de dicho instrumento que sus padres entran en posesión del inmueble y que el actor continuó poseyendo con ánimo de dueño.

Manifiesta que desde el año 1984 el actor junto con sus padres se han ocupado del mejoramiento y mantenimiento de la vivienda; que al momento de adquirir la vivienda la misma constaba sólo de dos habitaciones y un baño precario; y que a partir de que sus padres compran el inmueble, y luego el actor, han realizado mejoras, tales como la terminación de la construcción de paredes, la ampliación de la vivienda sobre una superficie de cincuenta y tres metros cuadrados; se colocó un techo de zinc que comprende toda la vivienda menos el comedor y un dormitorio, han puesto contrapiso en la cocina, un dormitorio, cochera y parte del patio con su respectivo desagüe pluvial; colocación de aberturas como dos puertas de madera y una ventana de chapa y otra de madera de medida estándar; el terreno se encuentra cerrado en todo su perímetro con material, en el frente de la vivienda se colocaron rejas por nueve metros de frente, que consiste de portón, puerta y rejas; el contrapiso de vereda que comprende el espacio que hay entre la línea municipal y la de construcción; se hizo conexión de cloacas, realizó la construcción completa de un baño; hay un patio de aproximadamente trece metros de largo por nueve metros de ancho, donde el actor ha hecho una churrasquera; y que ha plantado dos árboles paraísos.

Refiere que actualmente la casa consta de dos dormitorios, un comedor, una cocina, un baño y la cochera con capacidad para dos vehículos; que las ventanas están todas enrejadas; que siempre se ha ocupado del pago de impuestos, tasas y servicios municipales, cuyos comprobantes se acompañan como prueba documental, y que también adjunta comprobantes de pago de todas las mejoras realizadas en el inmueble a usucapir.

Concluye destacando que dicha posesión siempre fue ejercida en forma pública, pacífica, ininterrumpida y a título de dueño, por más de veinte

Poder Judicial San Luis

años, dándose en consecuencia todos los requisitos previstos por los arts. 4015 y concordantes del Código Civil para la procedencia de la acción.

Ofrece prueba consistente en documental, funda en derecho, y peticiona que en el momento procesal oportuno se dicte sentencia declarando que el actor ha adquirido la propiedad del inmueble individualizado por posesión veinteañal, ordenando la inscripción del título respectivo en el Registro de la Propiedad Inmueble, con costas en caso de oposición.

A fs. 72 se expide la Oficina de Contralor de Tasas Judiciales manifestando que se adeudan los intereses de la tasa de justicia abonada en autos conforme lo previsto por el art. 88 del Código Tributario, intereses que son cancelados por la parte actora según comprobante acompañado a fs. 74/75.

A fs. 86 se tiene por promovida demanda por posesión veinteañal en contra de GERÓNIMO GUALBERTO ROSALES y de FELICIANA ELIDA MOYANO DE ROSALES y/o sus herederos y/o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble a usucapir, 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 para que en el término de quince días comparezcan y la contesten, constituyan domicilio legal, 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 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. 91/93 comparece la Sra. FELICIANA ELIDA MOYANO DE ROSALES, por intermedio de su apoderada la Dra. CLAUDIA PATRICIA ROCHA, y procede a contestar la demanda interpuesta en autos, solicitando que oportunamente se rechace la misma con expresa imposición de costas.

Luego de efectuar la negativa general y particular de todos y cada

Poder Judicial San Luis

uno de los hechos invocados por el actor en el escrito de demanda, sostiene que la verdad de los hechos es que su mandante fue ejecutada en el proceso caratulado “NÓBILE, NÉSTOR C/ ROSALES, GERÓNIMO Y MOYANO DE ROSALES, ELIDA S/ EMBARGO PREVENTIVO”, Expte. N° 8-N-93, que tramitó por ante este Juzgado, y que el bien fue rematado con fecha 3 de octubre de 1997.

Manifiesta que el actor no cumple el plazo de veinte años que la ley le exige, toda vez que en el año 1997 el inmueble fue rematado y que en el edicto que se publica claramente dice que el inmueble se encuentra ocupado por la Sra. de OYARZABAL, por lo que la misma sabía y tenía pleno conocimiento de que el inmueble se encontraba embargado y que fue subastado.

Agrega que en consecuencia su parte ha perdido la titularidad del inmueble por subasta judicial efectuada y aprobada, y que quien debe ser traído a juicio es el Dr. NÉSTOR SANTOS NÓBILE, quien resultó comprador en dicha subasta judicial.

Concluye afirmando que la contraria no ha tenido los veinte años de posesión que alega de manera pública y pacífica, por lo que corresponde el rechazo de la acción instaurada, con costas.

A fs. 97/98 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. 106, cumplida como se encuentra la publicación de edictos y vencido el plazo señalado al efecto, se hace efectivo el apercibimiento decretado a fs. 86 y se designa a la Sra. Defensora Oficial de Ausentes para que los represente en este proceso, conforme lo prevé el art. 343, párr. 2° del C.P.C.C.

A fs. 110 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. 1°, apartado 2° del C.P.C.C.

Poder Judicial San Luis

A fs. 130 y vta., mediante sentencia interlocutoria N° 329/2011 de fecha 24 de agosto de 2011, se resuelve hacer lugar al planteo de caducidad de instancia incidental deducido por la parte actora y en su mérito declarar perimida la instancia abierta con el pedido de citación de tercero de fs. 91/93.

A fs. 136 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días, a fs. 212 se ordena la agregación del cuaderno de prueba de la parte actora, y a fs. 213 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. 151.

- Reconocimiento de firma y contenido de documental: La Casa del Herraje (rendida a fs. 189), Valentini Sanitarios S.R.L. (rendida a fs. 192) y Materiales San Luis S.R.L. (rendida a fs. 204).

- Pericial caligráfica: no se produjo.

- Declaraciones testimoniales: ROBERTO PARDO (rendida a fs. 171 y vta.), RAFAEL OSFALDO PEREYRA (rendida a fs. 172 y vta.), MARÍA ISABEL GÓMEZ (rendida a fs. 173 y vta.), JUANA ELSA ALMEIDA (no rendida) y MARÍA TERESA BRITOS (no rendida).

- Reconocimiento judicial: producido a fs. 208/209.

A fs. 216 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. 218/219 lucen agregados los alegatos de la parte actora.

A fs. 223 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. 110 y vta. para contestar la demanda una vez producida la prueba, manifiesta que la prueba aportada 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.

Finalmente a fs. 224 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.

Poder Judicial San Luis

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 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

Poder Judicial San Luis

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 calle Europa N° 1522 de esta Ciudad de San Luis, Partido La Capital, Departamento de La Capital, Provincia de San Luis, designado como Parcela “A” en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor GUILLERMO DANIEL

Poder Judicial San Luis

AGUADO, Mat. N° 236 C.A.S.L., el día 26 de diciembre de 2007 y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 1/3/08 con fecha 28 de febrero de 2008, el que luce en copia a fs. 13/14 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 DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON QUINCE DECÍMETROS CUADRADOS (257,15 m²); se encuentra inscripto al Tomo 68 (Ley 3236) de Capital, Folio 56 N° 21346; y afecta al Padrón N° 37803 de la Receptoría Capital (Nomenclatura Catastral de Origen: Circunscripción Ciudad de San Luis, Sección 5, Manzana 70, Parcela 68), 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 el Certificado de Registración Catastral y Avalúo Fiscal acompañados a fs. 68, expedido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales con fecha 21 de abril de 2008, la que a su vez informa a fs. 5 que el bien objeto de la litis no afecta terrenos fiscales urbanos.

Los datos del inmueble son corroborados además por el Informe de Dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis con fecha 21 de diciembre de 2007, que obra en copia a fs. 8 y cuyo original tengo a la vista en este acto, del que surge que en el dominio citado figura inscripción al Tomo 68 (Ley 3236) de Capital, Folio 56 N° 21.346 de fecha 3 de septiembre de 1979, figurando como titulares registrales GERÓNIMO GUALBERTO ROSALES y FELICIANA ELIDA MOYANO DE ROSALES, no registrándose modificaciones, gravámenes, limitaciones ni 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

Poder Judicial San Luis

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. Comentario 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 otros s/ título supletorio”, *Abeledo Perrot Online*, 33/6698).

Entrando al examen de la prueba rendida en la causa para acreditar los dos elementos esenciales de la prescripción adquisitiva (la posesión y el tiempo), se aprecia que el actor JUAN CARLOS OYARZABAL pretende unir su posesión a la ejercida por sus padres NEMESIO GREGORIO OYARZABAL y MERCEDES PETRONA ALTAMIRANO, quienes lo precedieron en el uso y goce del inmueble que se intenta usucapir.

Poder Judicial San Luis

Cabe señalar que el art. 1901 del Código Civil y Comercial, refiriéndose a la unión de posesiones, establece en su primer párrafo que “el heredero continúa la posesión de su causante.”

Explicando la norma citada, ALTERINI manifiesta lo siguiente: “El clásico tema de la llamada accesión de posesiones implica que no es necesario que la misma persona haya poseído la cosa durante todo el tiempo necesario para prescribir. Tiene su fundamento en que ante las numerosas mutaciones que se producen en las propiedades la usucapión con frecuencia sería imposible si se hubiere exigido que el poseedor fuera siempre el mismo. Si bien ése es el fundamento práctico lo cierto es que aun en ausencia de norma específica es lógico que tanto el heredero, como el sucesor particular aprovechen de la posesión de su causante. El primero porque recibe el patrimonio del causante con todas sus ventajas y cargas [...] Vélez suministra un convincente argumento en la nota al art. 4005 del Código Civil derogado: los sucesores universales no hacen sino continuar la persona del difunto: ellos no comienzan una nueva posesión: continúan solo la posesión de su autor, y la conservan con las mismas condiciones y las mismas calidades: si ella es viciosa en vida del difunto, se conserva viciosa en el heredero; y recíprocamente, si era justa y de buena fe, se continúa como tal, aunque el heredero llegare a saber que la heredad pertenecía a otro” (ALTERINI, Jorge Horacio, *Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético*, 1ª ed., La Ley, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2015, t. IX, ps. 165-166).

Es decir que “no sólo el poseedor usucapiente está legitimado para demandar, sino que también se encuentran legitimados a intervenir los sucesores universales o los cesionarios de los derechos del poseedor” (COLOMBO, Carlos J. y KIPER, Claudio M., *op. cit.*, p. 611).

Ello por cuanto el heredero “continúa la posesión de su causante por tanto no puede separar la posesión de la de su antecesor, como aquél poseía él seguirá poseyendo y tendrá la buena o mala fe de su causante” (ALTERINI, Jorge Horacio, *op. cit.*, p. 166).

Ahora bien, la circunstancia descripta precedentemente genera al actor la carga procesal de probar la existencia de la posesión ejercida tanto por él

Poder Judicial San Luis

mismo, como así también por sus antecesores, a los efectos de justificar el plazo legal de la usucapión.

Por otra parte, con respecto a la prueba testimonial debe tenerse presente que “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 ejercida no sólo por el actor, sino también por los padres de aquél.

Así, el testigo ROBERTO PARDO (fs. 171 y vta.) declara que conoce al actor por ser vecino, que el actor vive en el inmueble objeto de la litis desde el año 1996 aproximadamente, y que antes vivían los padres en dicha vivienda; manifiesta el declarante que vive hace casi cuarenta años en ese barrio y que los padres del actor ya estaban en el inmueble, que cuando él empezó a vivir en el barrio los padres del actor ya vivían allí, y que el actor tomó la posesión del inmueble luego del fallecimiento de su madre; describe el testigo además que el actor ha cerrado todo el perímetro del inmueble objeto de autos con pared de ladrillo y ha construido la cochera y habitaciones que antes no existían.

Poder Judicial San Luis

Mientras que el testigo RAFAEL OSFALDO PEREYRA (fs. 172 y vta.) declara que conoce al actor ya que es vecino, que el actor vive en el inmueble objeto de la litis desde el año 1996 aproximadamente, que antes vivían allí sus padres y que cuando éstos fallecieron el actor se fue a vivir a dicha vivienda; agrega que el actor ha cerrado el inmueble con material, que lo ha visto entrar materiales, arena, ladrillos y lo ha visto trabajar en el mismo; concluye el testigo señalando que los padres del actor poseían el inmueble en cuestión desde el año 1980 aproximadamente.

La última testigo MARÍA ISABEL GÓMEZ (fs. 173 y vta.) declara que conocer al actor porque es su vecino y vive enfrente de él; expresa que el dueño del inmueble objeto de la litis era el Sr. ROSALES y que éste se lo vendió a los padres del Sr. OYARZABAL, y que cuando los padres del actor fallecieron este último quedó en posesión del bien, desde el año 1996; describe que el inmueble fue cerrado completamente con material por el actor, quien además construyó un baño, colocó piso y techo en una parte que no tenía, puso loza, construyó una cochera con un portón de madera y también que le hizo poner gas; concluye la declarante afirmando que los padres del actor entraron en posesión del inmueble objeto de autos en el año 1984 o 1985 aproximadamente.

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

Poder Judicial San Luis

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 al actor y que también conocieron a los padres de éste, algunos incluso desde hace más de treinta años, y todos describen en detalle el inmueble. 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 descritas por los testigos son corroboradas mediante la prueba de reconocimiento judicial rendida a fs. 208/209, en la que el Oficial de Justicia interviniente constata que la vivienda ubicada en calle Europa N° 1552 de esta ciudad “*es ocupada por el Sr. Juan Carlos Oyarzabal solamente. La casa consta de dos habitaciones, una cocina comedor, un living y baño, patio, un galpón, cochera cubierta. Que la casa se encuentra reformada en su totalidad, con mejoras y construcción moderna, muebles, pisos, techos y servicios. Que la misma se encuentra cerrada con medianera en todo su perímetro. Que los linderos son al sur la familia Avaca y al norte la familia Suárez. El frente de la propiedad es todo nuevo con rejas y construcción con puerta y portón. Los techos son de loza.*”

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

Poder Judicial San Luis

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 cerramientos, 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 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 de prescripción adquisitiva, la que consiste en: a) comprobantes de pago de tasas y servicios municipales del inmueble objeto de autos, todos ellos expedidos por la Municipalidad de San Luis, abonados en fecha 11 de febrero de 1991, 28 de mayo de 1996, 14 de agosto de 1996, 27 de diciembre de 2007 y 4 de febrero de 2008; b) boletas de pago del suministro eléctrico del inmueble objeto de la presente acción emitidas por S.E.S.L.E.P. y por Edesal S.A. correspondientes a los años 1987, 2006, 2007 y 2008; c) comprobantes de pago del impuesto inmobiliario del inmueble objeto de la litis abonados en los años 2007 y 2008; y d) facturas de compras de materiales de

Poder Judicial San Luis

distintos comercios expedidas en los años 2003, 2004, 2005, 2006 y 2008, todas ellas a nombre del actor y en las que se consigna el domicilio de calle Europa 1522 de esta Ciudad de San Luis.

En definitiva, dada la claridad y concordancia de los testimonios rendidos en autos, la prueba de reconocimiento judicial y la prueba documental 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 tanto por el actor como por sus padres con anterioridad, 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 del actor y por sus padres antes que él, 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 vicinal. [...] 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 no sólo por el actor sino por sus padres antes que él, superando ampliamente el término exigido por la norma,

Poder Judicial San Luis

considero prudente fijar como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 6 de abril de 2008, que es el día anterior al de promoción de la demanda (conforme cargo de fs. 61).

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, *op. cit.*, 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 veintañal promovida en autos, y en su mérito DECLARAR ADQUIRIDO por el Sr. JUAN CARLOS OYARZABAL, D.N.I. N° 11.600.839, el dominio del inmueble ubicado en calle Europa N° 1522 de esta Ciudad de San Luis, Partido La Capital, Departamento de La Capital, Provincia de San Luis, con una superficie de DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON QUINCE DECÍMETROS CUADRADOS (257,15 m²), designado como Parcela “A” en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor GUILLERMO DANIEL AGUADO y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 1/3/08; con inscripción de dominio al Tomo 68 (Ley 3236) de Capital, Folio 56 N° 21346; Padrón N° 37803 de la Receptoría Capital; Nomenclatura Catastral de Origen: Circunscripción Ciudad de San Luis, Sección 5, Manzana 70, Parcela 68. Se fija como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 6 de abril de 2008 (art. 1905 del Código Civil y Comercial).

2º) IMPONIENDO las costas del proceso a la parte demandada vencida (art. 68 del C.P.C.C.).

3º) DIFIRIENDO la regulación de los honorarios de los

Poder Judicial San Luis

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.**