

Poder Judicial San Luis

EXP 208369/11

"RIVERO, DOMINGA MARGARITA C/ SUCESIÓN DE SOSA DE GÓMEZ, MARÍA ISABEL Y OTROS S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 62/2016.

SAN LUIS, CUATRO DE ABRIL DE DOS MIL DIECISÉIS.

VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas “**RIVERO, DOMINGA MARGARITA C/ SUCESIÓN DE SOSA DE GÓMEZ, MARÍA ISABEL Y OTROS S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL**”, Expte. N° 208369/11, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

RESULTA: Que a fs. 211/223 se presenta la Sra. DOMINGA MARGARITA RIVERO, D.N.I. N° 11.444.453, con el patrocinio letrado del Dr. JUAN MANUEL VILLEGAS, y promueve juicio de usucapión a fin de que se dicte sentencia declarando que la actora ha adquirido el dominio del bien inmueble que se individualiza por el instituto de la prescripción adquisitiva regulado por los arts. 4015, subsiguientes y concordantes del Código Civil.

Refiere que la ubicación del inmueble es en calle Bernardino Rivadavia S/N° entre la Avenida Centenario y la calle Juan Pascual Pringles, de la localidad de San Francisco del Monte de Oro, Partido San Francisco, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis; que sus límites son al norte JUAN PASCUAL OSORIO (padrón N° 480.409) y RUFINO ALBERTO MARTÍN (padrón N° 480.410), al este ALBERTO CUELLO (padrón N° 480.715), al oeste SUSANA ESTHER SALAMA (padrón N° 480.402) y MIGUEL ZOE CAMARGO (padrón N° 480.401), y al sur calle Bernardino Rivadavia; y que tiene una superficie de SETECIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (732,56 m²).

Señala que el inmueble objeto de la litis se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble el Título “A” al Tomo 36 de Ayacucho, Folio 457 N° 5121-2, y el Título “B” al Tomo 43 de Ayacucho, Folio 196 N°

Poder Judicial San Luis

5929-3, siendo los titulares registrales los extintos MARÍA ISABEL SOSA DE GÓMEZ y EVARISTO SOSA, conforme se desprende de los asientos registrales del inmueble cuya usucapión se pretende; y que el Padrón Catastral es el N° 480.400 (1) de la Receptoría San Francisco, Nomenclatura Catastral de origen: Circunscripción San Francisco, Sección 1ª, Manzana 6, Parcela 9.

Relata la promoviente que el bien inmueble objeto de la presente acción perteneció a la Sra. MARÍA ISABEL SOSA DE GÓMEZ y a su hermano el Sr. EVARISTO SOSA, y que era parte de uno de mayor dimensión; que el Sr. EVARISTO SOSA falleció en fecha 31 de mayo de 1961 en la localidad de San Francisco del Monte de Oro, razón por la cual el bien inmueble quedó siendo poseído totalmente por su hermana MARÍA ISABEL SOSA DE GÓMEZ, casada con el Sr. JUSTO PEDRO GÓMEZ; y que esta última falleció en fecha 8 de julio de 1964 en la localidad de San Francisco del Monte de Oro.

Continúa relatando que como su matrimonio no tenía hijos, el único heredero y quien detentó la posesión total del inmueble fue su esposo el Sr. JUSTO PEDRO GÓMEZ, el que viudo y sin hijos, inició una relación con la Sra. AVELINA QUIROGA, quien también era viuda y sin hijos; que ambos constituyeron una pareja consolidada que tenía todas las características de un matrimonio a partir del año 1966, hasta el fallecimiento del Sr. GÓMEZ en año 1969.

Manifiesta que como el Sr. GÓMEZ, su esposa MARÍA ISABEL SOSA y su cuñado el Sr. EVARISTO SOSA carecían de hijos y otros herederos, quedó viviendo y poseyendo el bien inmueble objeto de la litis la concubina del viudo Sr. GÓMEZ, es decir la Sra. AVELINA QUIROGA, quien tampoco tenía hijos ni otros parientes, por lo que le solicitó a su sobrina nieta – la ahora actora DOMINGA MARGARITA RIVERO – que viniera a vivir con ella y la asistiera, lo que así aconteció, teniendo la posesión del inmueble la Sra. AVELINA QUIROGA.

Expresa que la Sra. AVELINA QUIROGA detentó la posesión del inmueble desde el fallecimiento de su compañero JUSTO PEDRO GÓMEZ en el año 1969 hasta su fallecimiento en el año 1984; que la Sra. AVELINA QUIROGA había emitido un testamento (escritura N° 65 de fecha 14 de marzo de 1977,

Poder Judicial San Luis

pasado por ante la escribana IRIS SBODIO DE ALUME) instituyendo como única y universal heredera a la actora DOMINGA MARGARITA RIVERO, la que en consecuencia tomó posesión del inmueble por sí y para sí desde el momento mismo del fallecimiento de su tía abuela, en la inteligencia de que era su única y universal heredera.

Sostiene que desde el año 1984 la actora tiene la posesión pública, pacífica y continua del bien inmueble, pero que no obstante por el instituto de la accesión de posesiones debe sumarse a su posesión la previa ejercida por la causante AVELINA QUIROGA, quien la detentaba a su vez desde el fallecimiento de su compañero en el año 1969, por lo que la actora tiene cuarenta y dos años de posesión pública, pacífica y continua del bien inmueble, esto es quince años por la Sra. AVELINA QUIROGA y veintisiete años por sí misma.

Alega que la actora ha poseído pública, pacífica y continuamente a título de propietaria el bien sujeto a usucapión por un período extensamente superior a los veinte años requeridos por la ley, siendo actualmente la única propietaria del inmueble, condición que requiere le sea reconocida judicialmente mediante el ejercicio de la presente acción.

Considera que en el caso de autos no existe duda alguna de que la actora ha poseído por más de veinte años el bien objeto del presente juicio de usucapión, lo que acredita con el pago en término y en forma consecutiva de los impuestos municipales y provinciales por todo el período poseído; y que prueba con precisión y claridad mediante un instrumento público – el testamento – el momento en que adquiere la posesión por sí en el año 1984 y por el mismo instrumento acredita la accesión de posesión de su antecedente.

Concluye enumerando las mejoras introducidas, consistentes en cierres perimetrales, construcción de cochera y churrasqueras, y el reciclado total de la vivienda en cuanto a nuevos techos, pisos, e instalaciones sanitarias, que afirma demuestran sin dar lugar a duda alguna que la posesión ha sido real y efectiva durante todo el tiempo en que la actora ha vivido en dicho bien, destacando que el hecho de que el inmueble haya sido la vivienda particular y lugar donde desarrolla la actividad profesional la actora desde el año 1984 hasta

Poder Judicial San Luis

el presente, acredita con precisión la posesión.

Ofrece prueba consistente en documental, informativa, testimonial y de inspección ocular, funda en derecho, y peticiona que oportunamente se haga lugar a la demanda reconociendo como propietaria del bien inmueble a la actora.

A fs. 226 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. 254/255 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 a los titulares registrales MARÍA ISABEL SOSA DE GÓMEZ y EVARISTO SOSA, sus herederos y/o sucesores y/o los que se crean con derecho respecto del inmueble a usucapir, 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. 257/260 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. 264, 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. 254/255 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.

Poder Judicial San Luis

A fs. 265 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. 268 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días, y a fs. 316 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. 225.

- Informativa: a) Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (rendida a fs. 230/237); b) Municipalidad de San Francisco del Monte de Oro (rendida a fs. 240/242); c) Registro de la Propiedad Inmueble (rendida a fs. 243/247); y d) Registro de Juicios Universales (rendida a fs. 251/252).

- Declaraciones testimoniales: JOSÉ ALBERTO CUELLO (rendida a fs. 302), JORGE ABEL CABAÑEZ (rendida a fs. 303), PETRONA ARGENTINA CAMARGO (rendida a fs. 304), SUSANA ESTER SALAMA (rendida a fs. 305) y JOSÉ ERIBERTO DOMÍNGUEZ (rendida a fs. 306).

- Inspección ocular: producido a fs. 308/313.

Finalmente a fs. 317 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,

Poder Judicial San Luis

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

Poder Judicial San Luis

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 Bernardino Rivadavia S/Nº entre avenida Centenario y calle Juan Pascual Pringles, de la localidad de San Francisco del Monte de Oro, Partido San Francisco, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, designado como Parcela 9 en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor MANUEL HÉCTOR CAPPIELLO, Mat. Nº 1 C.A.S.L., el día 8 de febrero de 1990 y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 7/6/90 con fecha 6 de junio de 1990, el que luce agregado a fs. 6.

Conforme surge del referido plano de mensura, la superficie de la Parcela 9 es de SETECIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (732,56 m²); se

Poder Judicial San Luis

encuentra inscripto el Título “A” al Tomo 36 de Ayacucho, Folio 457 N° 5121-2, y el Título “B” al Tomo 43 de Ayacucho, Folio 196 N° 5929-3; y afecta al Padrón N° 480.400 (1) de la Receptoría San Francisco, Nomenclatura Catastral de origen: Circunscripción San Francisco, Sección 1ª, Manzana 6, Parcela 9, 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. 5, a fs. 233 y a fs. 235, expedidos por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, la que a su vez informa a fs. 234 que el bien objeto de la litis no afecta inmuebles fiscales de la Provincia de San Luis.

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 4 de octubre de 2011, que obra a fs. 244, del que surge que en los dominios citados figura inscripción al Tomo 36 de Ayacucho, Folio 457 N° 5121 de fecha 13 de abril de 1950, y al Tomo 43 de Ayacucho, Folio 196 N° 5929 de fecha 19 de septiembre de 1955, siendo los titulares registrales MARÍA ISABEL SOSA DE GÓMEZ y EVARISTO SOSA, y 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 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

Poder Judicial San Luis

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).

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 la actora DOMINGA MARGARITA RIVERO pretende unir su posesión a la ejercida por su tía abuela la Sra. AVELINA QUIROGA, quien la precedió en el uso y goce del inmueble que se intenta usucapir.

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

Poder Judicial San Luis

producen en las propiedades la usucapión con frecuencia sería imposible si se hubiere exigido que el poseedor fuera siempre el mismo. Si bien éste 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, sin perjuicio de lo anterior, considero que en la presente causa no le es necesario a la actora unificar su posesión con la de su tía abuela, en tanto el tiempo que ha durado su propia posesión le alcanza sobradamente para 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**

Poder Judicial San Luis

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 en primer lugar que las declaraciones testimoniales rendidas a fs. 302/306 – pertenecientes todas ellas a vecinos del inmueble litigioso – son coincidentes en afirmar que la actora DOMINGA MARGARITA RIVERO es la poseedora del inmueble objeto de la presente litis desde el año 1984 aproximadamente, que antes que ella el inmueble perteneció a su tía abuela la Sra. AVELINA QUIROGA, y describen que la actora ha efectuado modificaciones y refacciones en la casa, que ha colocado techo de loza y pisos nuevos de baldosas y cerámicos, ha renovado los baños, que la propiedad está totalmente cerrada con paredes de ladrillos y bloques de cemento, y que ha construido un monoambiente en el frente y un garaje.

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*,

Poder Judicial San Luis

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 que conocieron a su tía abuela, la anterior poseedora del bien, y todos ellos describen el estado en que se encuentra la propiedad. 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 relatadas por los testigos son corroboradas mediante la prueba de inspección ocular practicada a fs. 308/313 por el Juez de Paz de San Francisco del Monte de Oro, en la que el funcionario interviniente describe en detalle las características del inmueble que se pretende usucapir, acompañando además fotografías que lucen agregadas a fs. 309/313.

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

Poder Judicial San Luis

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 todos los arreglos, refacciones, mejoras y construcciones 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 abundante prueba documental acompañada por la actora al promover la presente acción, compuesta por: a) comprobantes de pago del impuesto inmobiliario del inmueble objeto del juicio, expedidos por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Rentas, correspondientes a los años 1973, 1974, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010; y b) boletas de pago de impuestos, tasas y servicios municipales del inmueble objeto de la litis, expedidos por la Intendencia Municipal de San Francisco del Monte de Oro, correspondientes a los años 1968, 1969, 1970,

Poder Judicial San Luis

1971, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1984, 1985, 1986, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 y 2011.

Toda esta prueba documental referida al pago de tributos constituye otra de las formas en las que se exterioriza la intención de proceder como dueño del inmueble.

Es que “el pago de impuestos y tasas adquiere fuerza probatoria considerable del ánimo de poseer un inmueble como dueño si reviste el carácter de periódico y regular” (CApel.Civ.Com. Rosario, sala II, 01/11/1995, “Heredia de Stagno, María A. y/u otra”, LL Litoral 1998-1, 272; *La Ley Online*, AR/JUR/1073/1995), como sin dudas lo reviste en el *sub judice*, en el que se acredita el pago regular de impuestos provinciales y municipales durante un tiempo más que suficiente.

Al respecto tiene dicho la jurisprudencia que “el pago más o menos regular de los impuestos o tasas que afecten el inmueble ocupado por quien pretende la usucapión, es demostrativo de su intención de comportarse como dueño” (CApel.Civ.Com. Pergamino, 29/03/1994, “Hernández, Andrés Roberto v. Paganini y Ferrari, Enriqueta Luisa y otro s/ Posesión veinteañal”, *Abeledo Perrot Online*, 14/39469).

También cabe destacar que el plano de mensura adjuntado por la actora al promover la demanda fue confeccionado el 8 de febrero de 1990 y aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro con fecha 6 de junio de 1990, es decir casi veintiún años antes de la interposición de la demanda (29 de abril de 2011, conforme cargo de fs. 224), por lo que en este caso el plano de mensura N° 7/6/90 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 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

Poder Judicial San Luis

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*.

En definitiva, dada la claridad y concordancia de los testimonios rendidos en autos, la prueba de reconocimiento judicial, y la abundante 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 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 iudice*.

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 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 actora

Poder Judicial San Luis

entró en posesión del inmueble objeto de la litis en el año 1984, considero prudente fijar como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 1º de enero de 2005.

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. DOMINGA MARGARITA RIVERO, D.N.I. N° 11.444.453, el dominio del inmueble ubicado en calle Bernardino Rivadavia S/Nº entre avenida Centenario y calle Juan Pascual Pringles, de la localidad de San Francisco del Monte de Oro, Partido San Francisco, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, con una superficie de SETECIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (732,56 m²), designado como Parcela 9 en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor MANUEL HÉCTOR CAPPIELLO y registrado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el número 7/6/90; con inscripción de dominio el Título "A" al Tomo 36 de Ayacucho, Folio 457 N° 5121-2, y el Título "B" al Tomo 43 de Ayacucho, Folio 196 N° 5929-3; Padrón N° 480.400 (1) de la Receptoría San Francisco, Nomenclatura Catastral de origen: Circunscripción San Francisco, Sección 1ª, Manzana 6, Parcela 9. Se fija como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 1º de enero de 2005 (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

Poder Judicial San Luis

(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.**