EXP 195990/10
"MIRANDA, MIGUEL ÁNGEL S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL"

**SENTENCIA DEFINITIVA Nº 97/2016.**

**SAN LUIS, ONCE DE MAYO DE DOS MIL DIECISÉIS.**

**VISTOS:** Las presentes actuaciones caratuladas **"MIRANDA, MIGUEL ÁNGEL S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL"**, Expte. Nº 195990/10, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

**RESULTA:** Que a fs. 23/26 se presenta el Sr. MIGUEL ÁNGEL MIRANDA, D.N.I. Nº 14.594.558, con el patrocinio letrado del Dr. BERNARDO ESTRADA, e interpone demanda de usucapión sobre el inmueble individualizado en el plano de mensura Nº 1/294/10, con inscripción catastral al Padrón 21659 de la Receptoría Capital, e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 36 de Capital, Folio 182 Nº 5610, solicitando que se declare adquirido el dominio de dicho inmueble a su favor por encontrarse cumplidos los requisitos exigidos por los arts. 4013 y concordantes del Código Civil y la ley 14.159.

Relata que tal como se acredita con la copia del contrato de compraventa que se adjunta, el actor adquirió de los Sres. RAMONA LUCERO DE GÓMEZ, D.N.I. Nº 5.299.357, JORGE ANTONIO GÓMEZ, D.N.I. Nº 28.185.185, NORA ELOISA GÓMEZ, D.N.I. Nº 23.707.391, y ALBERTO GÓMEZ, D.N.I. Nº 21.630.792, los derechos y acciones correspondientes a inmueble urbano ubicado en calle Bolívar Nº 339 de esta ciudad de San Luis, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 36 de Capital, Folio 182 Nº 5610, Padrón Nº 21659 de la Receptoría Capital.

Continúa relatando que el Sr. ALBERTO GÓMEZ, hijo de la titular dominial del inmueble, se comportó durante toda su vida como único y exclusivo dueño del mismo; y que su posesión ha sido durante todo el tiempo pública, pacífica e ininterrumpida, a título de dueño de tal inmueble.

Manifiesta que como prueba de lo anterior se adjunta copia

certificada de boleta por consumo de energía eléctrica que data del 10 de febrero de 1989, figurando como titular del medidor de consumo eléctrico la misma persona nombrada precedentemente; y que asimismo se adjunta copia certificada de factura por consumo eléctrico emitida por la empresa Edesal S.A. con vencimiento en el mes de julio de 2010, ello a fin de demostrar que durante todo este tiempo la persona a la que une su propia posesión se ha comportado como dueño indiscutido del inmueble objeto de autos.

Expresa que el Sr. ALBERTO GÓMEZ incluso practicó mensura sobre el inmueble objeto de la litis en fecha 12 de junio de 1978, adjuntándose copia certificada del plano mencionado.

Sostiene que el actor adquirió la posesión efectiva del inmueble objeto de esta demanda en fecha 18 de julio de 2003, fecha a partir de la cual ha realizado numerosas tareas de desmalezamiento y limpieza sobre el mismo, ha pagando los tributos correspondientes al impuesto inmobiliario, y no ha sido turbado en modo alguno en la posesión y disfrute de dicho bien.

Concluye señalando que ha accesado y por ende unido su posesión a la del anterior poseedor, la que se remonta por lo menos al mes de junio del año 1978, razón por la que puede considerarse cumplido en exceso el plazo exigido por la ley de fondo para adquirir el derecho real de dominio en cabeza del actor, en razón del transcurso del tiempo necesario.

Ofrece prueba consistente en documental, testimonial, de inspección ocular e informativa, funda en derecho, y peticiona que oportunamente se dicte sentencia acogiendo la demanda promovida en autos en todas sus partes.

A fs. 69 y vta. se tiene por promovida demanda de posesión veinteañal en contra de MARÍA ESTHER GÓMEZ, 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 sus herederos y/o 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, 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 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. 77/80 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. 84, 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. 69 y se designa al Defensor 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. 85 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. 91 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días, a fs. 136 se ordena la agregación del cuaderno de prueba de la parte actora, y a fs. 137 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. 109.

- Declaraciones testimoniales: YOLANDA GALLI (rendida a fs. 129 y vta.), ISAAC OSCAR GÓMEZ (rendida a fs. 130 y vta.), JULIO ÁNGEL QUIROGA (rendida a fs. 133) y MARÍA DEL CARMEN CHIRINO (desistida a fs. 141).

- Pericial caligráfica subsidiaria: se tuvo presente a fs. 109.

- Inspección ocular: producida a fs. 110/111.

- Informativa: oficio a la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (rendido a fs. 144/148).

A fs. 151 el Sr. Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, Dr. JUAN ESTEBAN PEDERNERA, haciendo uso de la reservada formulada oportunamente para contestar la demanda una vez producida la prueba, manifiesta que analizada la totalidad de la prueba rendida, esa Defensoría no formula objeción legal a la acción interpuesta, pudiendo continuar el tribunal con el procedimiento de ley.

A fs. 152 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. 153/154 la parte actora acompaña certificado de libre deuda del impuesto inmobiliario correspondiente al inmueble objeto de la presente litis, expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Rentas.

Finalmente a fs. 155 se ordena pasar los autos a despacho para dictar sentencia, resolución que se encuentra firme, y en cuyo mérito ha venido la presente causa para emitir pronunciamiento definitivo.

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

A los fines de la procedencia de la posesión veinteñal prevista en nuestra legislación de fondo – en la actualidad, arts. 1899, 2565 y concordantes del Código Civil y Comercial – y en tanto ésta constituye un medio excepcional de adquisición del dominio, la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente, conforme lo

señalara reiteradamente la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Fallos: 123:285; 128:131; 132:377; 133:42; 284:206; entre muchos otros).

En tal sentido, se ha afirmado que "en los juicios de adquisición del dominio por usucapión se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y sólo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven 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 calle Bolívar Nº 339 de esta ciudad de San Luis, Partido La Capital, Departamento de La Capital, Provincia de San Luis, designado como Parcela 7 en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor JOSÉ RAÚL GIULIETTI, Mat. Nº 196 C.A.S.L., con fecha 22 de agosto de 2009, y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 1/294/10 con fecha 16 de julio de 2010, el que luce agregado a fs. 5.

Conforme surge del referido plano de mensura, la superficie de la Parcela 7 es de TRESCIENTOS VEINTINUEVE METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (329,82 $m^2$); se encuentra inscripto al Tomo 36 de Capital, Folio 182 Nº 5610; y afecta el Padrón Nº 21659 de la Receptoría Capital (Nomenclatura Catastral de Origen: Circunscripción Ciudad de San Luis, Sección 1, Manzana 49, Parcela 7).

Los datos del inmueble objeto de la presente litis son corroborados mediante el Certificado de Registración Catastral obrante a fs. 21 y el Certificado de Avalúo Fiscal obrante a fs. 31, ambos expedidos por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, cuyo Departamento de Inmuebles Fiscales informa a fs. 8 que el bien objeto de la litis no afecta inmuebles fiscales urbanos de la

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 2010, el que luce agregado a fs. 37 y del que surge que la titularidad del inmueble inscripto al Tomo 36 Departamento Capital, Folio 182 Nº 5610, inscripción tercera de fecha 11 de octubre de 1938, figura a nombre de MARÍA ESTHER GÓMEZ, 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 su titular registral y catastral, ha sido acreditada de manera indubitable, mediante los certificados expedidos por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales y el Informe de Dominio emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis, 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).

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 MIGUEL ÁNGEL MIRANDA pretende unir su posesión a la ejercida por quienes lo precedieron en el uso y goce del inmueble que se intenta usucapir, es decir, los Sres. RAMONA LUCERO DE GÓMEZ, JORGE ANTONIO GÓMEZ, NORA ELOISA GÓMEZ y ALBERTO GÓMEZ.

La intención del actor de unir su posesión a la de sus cedentes le genera la carga procesal de probar la existencia de actos posesorios realizados tanto por él mismo, como así también por sus antecesores en la posesión, a los efectos de justificar el plazo legal de la usucapión.

En tal sentido, la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas y Laboral Nº 2 de la Primera Circunscripción Judicial, en autos "Garazzini, Julio José y otros c/ Noguez, Ernesto y otros s/ Posesión Veinteañal", Expte. Nº 39/2000, ha señalado que "con el fin de acreditar el tiempo de la posesión exigido en el art. 4015 del Código Civil, los actores han alegado la accesión de su posesión con la de quienes les cedieron sus derechos y acciones sobre las fracciones de inmueble que pretenden usucapir mediante la presente acción. Ello quiere decir, entonces, que **en el proceso pesaba la carga de los actores de demostrar, también, que quienes les cedieron los derechos y acciones de los inmuebles que conforman el objeto de la presente causa, ejercieron la posesión de dicho inmueble en forma continua y *animus domini* (art. 4015, Código Civil). Obviamente, tanto en el caso de los actuales poseedores (v.g. los actores), como respecto de la posesión anterior alegada**

**por los cedentes, la prueba de tales presupuestos debía cumplir, también, con los recaudos previstos en el art. 24 de la ley 14.159 y ya referidos**" (R.L. Civil Nº 3/2009 de fecha 19 de febrero de 2009; el resaltado me pertenece).

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, *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 quien le cedió la posesión, ALBERTO GÓMEZ, y por la familia de éste.

Así, la testigo YOLANDA GALLI (fs. 129 y vta.) declara que vive en la calle Bolívar Nº 335 de esta ciudad desde el 2 de julio de 1962, que es vecina del inmueble objeto de la litis, en donde está la obra que realiza el actor MIGUEL ÁNGEL MIRANDA, que conoce al Sr. ALBERTO GÓMEZ desde hace sesenta años aproximadamente y que aquél siempre se ha comportado como dueño del inmueble, viviendo allí junto con su familia, y que no conoce que haya sido turbado en forma alguna en su posesión.

Mientras que el testigo ISAAC OSCAR GÓMEZ (fs. 130 y vta.) declara que conoce al actor y también al cedente ALBERTO GÓMEZ (refiere ser su

hermano), y manifiesta que este último ha vivido toda su vida en el inmueble objeto de la litis, que era el dueño del mismo, y que nunca ha sido turbado en forma alguna en su posesión; y en igual sentido declara el último testigo JULIO ÁNGEL QUIROGA (fs. 133), al señalar que tanto el actor MIGUEL ÁNGEL MIRANDA, como el Sr. ALBERTO GÓMEZ antes que aquél se comportaron siempre como dueños del inmueble.

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).

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

Así, por ejemplo, mediante la inspección ocular rendida a fs. 110/111, se corroboran las circunstancias descriptas por los testigos, detallándose de manera similar las condiciones del inmueble objeto de la usucapión.

Describe la Secretaria que intervino en la inspección ocular lo

siguiente: "*procedí a constatar que el inmueble objeto de la litis se encuentra en construcción con un cartel que indica: "Obra: construcción edificio de departamentos y salón comercial Bolívar 339. Complejo Elegancia. Expte. municipal 10477/M/2007. Propietario: Miguel Ángel Miranda. Proyecto, cálculo y dirección técnica: Maestro Mayor de Obras: Emilio Landeau. Matrícula Profesional Nº 1267. Col. Ing. San Luis"* […] *Se observa la construcción de planta baja, primer piso altura techo y segundo piso en construcción; como asimismo materiales de construcción.*"

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).

Cabe decir además que las construcciones realizadas en el inmueble objeto de la litis 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).

Finalmente, a lo anterior se suma la prueba documental acompañada por el actor al promover la presente acción (copia certificada de boleta de suministro de energía eléctrica del inmueble objeto de la litis, expedida por S.E.S.L.E.P. en fecha 10 de febrero de 1989, figurando como titular el Sr. ALBERTO GÓMEZ; copia certificada de factura por consumo eléctrico emitida por Edesal S.A. en fecha 16 de junio de 2010 también a nombre del Sr. ALBERTO GÓMEZ; contrato de compraventa del inmueble objeto de autos de fecha 18 de julio de 2003, con firmas certificadas por ante escribano público, que luce en original a fs. 65/67).

Y fundamentalmente el plano de mensura que luce agregado a fs. 16 ordenado por el Sr. ALBERTO GÓMEZ, el que fue confeccionado en el mes de mayo del año 1978 y aprobado por la Dirección General de Geodesia y Catastro con fecha 12 de junio de 1978, es decir más de treinta años antes de la interposición de la demanda (13 de agosto de 2010, conforme cargo de fs. 27), por lo que en este caso el plano de mensura aprobado bajo el número 11933 sin dudas reviste eficacia probatoria de la posesión ejercida por el cedente del actor 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, atento los testimonios rendidos en autos, la prueba de inspección ocular llevada a cabo por la Secretaria del Juzgado 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 quienes lo precedieron en la posesión, 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 de sus antecesores en la posesión por un plazo 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 no solo por el actor MIGUEL ÁNGEL MIRANDA sino también por quienes le cedieron la posesión, en particular el Sr. ALBERTO GÓMEZ, por más de treinta años, superando ampliamente el término exigido por la norma, considero prudente fijar como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 12 de agosto de 2010, que es el día anterior al de

promoción de la demanda (conforme cargo de fs. 27).

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 el Sr. MIGUEL ÁNGEL MIRANDA, D.N.I. Nº 14.594.558, el dominio del inmueble ubicado en calle Bolívar Nº 339 de esta ciudad de San Luis, Partido La Capital, Departamento de La Capital, Provincia de San Luis, con una superficie de TRESCIENTOS VEINTINUEVE METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (329,82 $m^2$), designado como Parcela 7 en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor JOSÉ RAÚL GIULIETTI y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 1/294/10; el que se encuentra inscripto al Tomo 36 de Capital, Folio 182 Nº 5610; Padrón Nº 21659 de la Receptoría Capital (Nomenclatura Catastral de Origen: Circunscripción Ciudad de San Luis, Sección 1, Manzana 49, Parcela 7). Se fija como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 12 de agosto de 2010 (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.**

*Firmado Digitalmente por el Dr. Javier Solano Ayala.*
*Conf. Ley Nacional 25506, Ley Provincial 591/07 y 699/09 y Reglamento del Expediente Digital.*