EXP 230714/12
"BIANCHOTTI, FRANCISCO Y OTROS C/ GAUNA, RAMÓN Y OTROS S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL"

SENTENCIA DEFINITIVA Nº 127/2016.

SAN LUIS, SIETE DE JULIO DE DOS MIL DIECISÉIS.

VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas **"BIANCHOTTI, FRANCISCO Y OTROS C/ GAUNA, RAMÓN Y OTROS S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL"**, Expte. Nº 230714/12, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

RESULTA: Que a fs. 23/28 vta. se presenta el Dr. RICARDO ASTUDILLO, con el patrocinio letrado de la Dra. MELINA ASTUDILLO, y en su carácter de apoderados de los Sres. FRANCISCO BIANCHOTTI, D.N.I. Nº 37.193.031, NICOLÁS BIANCHOTTI, D.N.I. Nº 32.546.866, y TOMÁS BIANCHOTTI, D.N.I. Nº 37.193.030, promueven demanda de posesión veinteñal en contra de RAMÓN GAUNA, EVARISTA VIDELA DE GAUNA, MAURICIO ADÁN GAUNA, DIONISIA ANTONIA GAUNA, LUCIO GAUNA, MARÍA GAUNA, PETRONA GAUNA, SANTANA GAUNA, SERGIO GAUNA, FERNANDO GAUNA, y ANACLETO DOROTEO GAUNA, y/o sus herederos y/o sucesores, todos con último domicilio conocido en la localidad de Candelaria, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, y/o quien tuviere y/o invocare derechos sobre el bien inmueble ubicado en campo "La Línea", cuyos límites y medidas describen, y que cuenta con una superficie total de DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE HECTÁREAS MIL SETECIENTOS VEINTISIETE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (249 has 1.727,76 m^2), según plano de mensura Nº 7/193/11, y que se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad al Tomo 9 (Ley 3236) Departamento Ayacucho, Folio 230 Nº 10146 (A) y al Tomo 9 (Ley 3236) Departamento Ayacucho, Folio 265 Nº 10161 (B), que afecta parcialmente al Padrón 211, Receptoría Candelaria.

Relatan que sus mandantes poseen el bien inmueble descripto en forma pública, pacífica, ininterrumpida y como sus únicos y verdaderos dueños desde hace más de cuarenta años; que sus mandantes adquieren por cesión de derechos y acciones el inmueble objeto de la litis materializada en escritura pública Nº 84 de fecha treinta de diciembre de 2011 a los Sres. ROQUE EFRAÍN FERNÁNDEZ, GREGORIO NORBERTO FERNÁNDEZ, EDUARDO ROSA FERNÁNDEZ, PETRONA OLGA FERNÁNDEZ, LUIS ALBERTO GAUNA FERNÁNDEZ, ANACLETO DOROTEO GAUNA, RAMÓN ARIEL FERNÁNDEZ, VICTORIA CRECENCIA FERNÁNDEZ, NORMA ROSALÍA FERNÁNDEZ, DOMINGO JULIO CÉSAR FERNÁNDEZ, JAVIER PLÁCIDO FERNÁNDEZ, DANIEL CEFERINO GAUNA FERNÁNDEZ, MARÍA ELENA GAUNA FERNÁNDEZ, JORGE DANIEL GAUNA FERNÁNDEZ, FRANKLIN DAHER GAUNA FERNÁNDEZ, SECUNDINA RAMONA BENÍTEZ, CARLOS ALBERTO GAUNA, MARIO LUIS GAUNA, NANCY FERNANDA GAUNA, ANDREA VERÓNICA GAUNA y JULIO CÉSAR GAUNA, quienes a su vez poseyeron el bien desde hace más de veinte años conjuntamente con el Sr. BONIFACIO LIN FERNÁNDEZ.

Continúan relatando que si bien el Sr. BONIFACIO LIN FERNÁNDEZ poseyó el bien inmueble conjuntamente con los nombrados precedentemente desde hace más de veinte años, regulariza legalmente su adquisición mediante cesiones de derechos y acciones materializadas en las escrituras públicas que se acompañan y que allí detallan.

Y que al fallecer el Sr. BONIFACIO LIN FERNÁNDEZ continuaron con su posesión en el inmueble objeto de la litis los Sres. ROQUE EFRAÍN FERNÁNDEZ, GREGORIO NORBERTO FERNÁNDEZ, EDUARDO ROSA FERNÁNDEZ, PETRONA OLGA FERNÁNDEZ, LUIS ALBERTO GAUNA FERNÁNDEZ, ANACLETO DOROTEO GAUNA, RAMÓN ARIEL FERNÁNDEZ, VICTORIA CRECENCIA FERNÁNDEZ, NORMA ROSALÍA FERNÁNDEZ, DOMINGO JULIO CÉSAR FERNÁNDEZ, JAVIER PLÁCIDO FERNÁNDEZ, DANIEL CEFERINO GAUNA FERNÁNDEZ, MARÍA ELENA GAUNA FERNÁNDEZ, JORGE DANIEL GAUNA FERNÁNDEZ, FRANKLIN DAHER GAUNA FERNÁNDEZ, SECUNDINA RAMONA BENÍTEZ, CARLOS ALBERTO GAUNA, MARIO LUIS GAUNA, NANCY FERNANDA GAUNA, ANDREA VERÓNICA GAUNA y JULIO CÉSAR GAUNA.

Manifiestan que si bien el Sr. LUIS ALBERTO GAUNA poseyó conjuntamente con el Sr. BONIFACIO LIN FERNÁNDEZ en la proporción y tiempo mencionados, además éste adquiere mediante cesión de derechos y acciones materializada en escritura pública Nº 30 de fecha 15 de mayo de 1997, al Sr. SERGIO ALDO GAUNA, titular registral del inmueble objeto de esta litis, veinte hectáreas y fracción, otorgada por el Escribano MARCOS ALBERTO ARCE MONTIVEROS; y que asimismo, los Sres. VERÓNICA AMALIA ÁVILA DE GAUNA, SERGIO ALGO GAUNA, MARÍA AGUSTINA GAUNA, PETRONA GAUNA, TERESA MILCE BENÍTEZ DE GAUNA, DIONISIA ANTONIA GAUNA, FERNANDO GAUNA, ANACLETO DOROTEO GAUNA y LUCIO CASIMIRO GAUNA adquirieron el inmueble objeto de la litis desde hace más de cuarenta años por derechos sucesorios de los Sres. JUAN GAUNA y VICENTA LEDESMA DE GAUNA.

Señalan que en consecuencia es de aplicación al caso la figura legal prevista en los artículos 2474 y 2475 del Código Civil denominada “accesión de posesiones”, superando ampliamente los veinte años de posesión mínima exigidas por la ley.

Refieren que tanto los cedentes como sus mandantes han efectuado numerosos actos de posesión sobre el bien inmueble mencionado, tales como el mantenimiento de una vivienda de tipo rancho, lugar donde los cedentes vivían con sus padres; la construcción y mantenimiento de un cierre perimetral consistente en un alambrado de cinco hebras; la construcción de corrales; la cría y vacunación de ganado bovino, equino, caprino y ovino; gallinero y cría de otras aves de corral; como también limpieza de malezas, mantenimiento de alambres, picadas corta fuego, alquiler de espacios dentro del inmueble para la producción de miel, extracción y venta de madera seca, contratos de pastoreo, etcétera.

Agregan que también han realizado otros actos de posesión como ser la mensura de la propiedad, el pago de impuestos territoriales, arreglos de honorarios profesionales por juicios de apremio, trabajos de desmonte de picadas para la prevención de incendios forestales, acompañando la documental que acredita tales extremos.

Ofrecen prueba consistente en documental, fundan en derecho, y

peticionan que oportunamente se dicte sentencia declarativa de dominio a favor de los Sres. FRANCISCO BIANCHOTTI, NICOLÁS BIANCHOTTI y TOMÁS BIANCHOTTI, con costas.

A fs. 67/68 se tiene por promovida demanda de posesión veinteñal en contra de RAMÓN GAUNA, EVARISTA VIDELA DE GAUNA, MAURICIO ADÁN GAUNA, DIONISIA ANTONIA GAUNA, LUCIO GAUNA, MARÍA GAUNA, PETRONA GAUNA, SANTANA GAUNA, SERGIO GAUNA, FERNANDO GAUNA, y ANACLETO DOROTEO GAUNA, imprimiéndose a la causa el trámite del proceso ordinario (art. 330 y concordantes del C.P.C.C. y art. 24 de la ley 14.159), y se ordena correr traslado de la demanda por el término de quince días a los demandados, sus herederos y/o sus sucesores y/o los que se crean con derecho respecto del inmueble objeto de autos, para que comparezcan y la contesten, bajo apercibimiento 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 a usucapir, la publicación de edictos durante dos días en el Boletín Oficial de la Provincia de San Luis y en un diario de mayor circulación en la ciudad, 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 de Ausentes para que los represente, conforme lo prevé el art. 343, párr. 2º del C.P.C.C.

A fs. 88/92 lucen agregados los edictos publicados en El Diario de la República y en el Boletín Oficial y Judicial de la Provincia, tal como fuera ordenado en autos.

A fs. 137/150 se presenta la Sra. SELVA LIDIA TULA, por intermedio de su apoderada la Dra. ANDREA KARINA MERLO, y procede a contestar la demanda promovida contra RAMÓN GAUNA y otros, de la que fuera notificada en carácter de heredera de éste por oficio Nº 1595/12, compareciendo a hacerse parte en las presentes actuaciones por ser heredera y poseedora del inmueble cuyo título se pretende afectar, solicitando que se rechace la demanda interpuesta con expresa imposición de costas.

Luego de efectuar la negativa particular de los hechos narrados en

la demanda, manifiesta que la Sra. SELVA LIDIA TULA posee el inmueble de manera pública, pacífica e ininterrumpida, conjuntamente con su esposo, el Sr. AUDON QUINTEROS sobre una superficie de DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE HECTÁREAS (269 has); que por el juicio sucesorio "GAUNA JUAN FERNANDO DE JESÚS Y LEDESMA DE GAUNA VICENTA Y JUAN GAUNA", que se tramitó ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial Nº 1 de esta ciudad de San Luis, se le adjudicó a RAMÓN GAUNA – hijo legítimo de los causantes – un inmueble que consta de CIENTO SESENTA Y SIETE HECTÁREAS (167 has) que se ubica en el lugar denominado "La Línea", y que se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 9 (Ley 3236) de Ayacucho, Folio 230 Nº 1046 Titulo "A", destacando que al Sr. RAMÓN GAUNA no se le adjudicaron derechos indivisos.

Sostiene que RAMÓN GAUNA continuó la posesión de sus padres desde el fallecimiento de éstos, y que a su fallecimiento continuaron la posesión sus hijos, GREGORIO LINDOR, MIGUEL ÁNGEL, ANA MARCELINA, VICENTA MAROTA, HIPÓLITA FRANCISCA, RITA GREGORIA y MARTINA SELVA GAUNA DE TULA, quienes a su vez le cedieron todos y cada uno de los derechos hereditarios y posesorios al Sr. RUBÉN MARCIAL TULA, esposo de MARTINA SELVA GAUNA, mediante instrumento privado con firmas certificadas por el Juez de Paz del lugar, que data del año 1963, y que la Sra. RITA GREGORIA le cedió sus derechos hereditarios a su hermana MARTINA SELVA GAUNA, quien había quedado al cuidado de su padre en el campo y lo habitó hasta su muerte con su esposo RUBÉN MARCIAL TULA, el cual fue el asiento de su hogar conyugal, en el que nacieron y se criaron sus hijos, llevando a cabo el pago de impuestos inmobiliarios.

Reitera que el Sr. RUBÉN MARCIAL TULA y su esposa MARTINA SELVA GAUNA ejercieron la posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida, ella en carácter de heredera de sus padres, y su esposo por la subrogación de la cesión de los derechos hereditarios y posesorios realizados por los hijos de RAMÓN GAUNA.

Expresa que al fallecimiento de RUBÉN MARCIAL TULA en el año 1998 y de su esposa MARTINA SELVA GAUNA en el año 2000, sus hijos JOSÉ

RAMÓN, RAÚL LUCAS, DORA CLARISA, RUBÉN FÉLIX y SELVA LIDIA TULA continuaron la posesión del inmueble descripto, quienes cedieron todos y cada uno de sus derechos hereditarios y posesorios que le pudieren corresponder en la sucesión de RAMÓN GAUNA y DORALIZA FERNÁNDEZ y en la sucesión de sus padres RUBÉN MARCIAL TULA y MARTINA SELVA GAUNA, mediante escritura Nº 324 de fecha 3 de julio de 2009, autorizada por la escribana MARÍA BEATRIZ AMIEVA, a SELVA LIDIA TULA, quien posee el inmueble en la actualidad, conjuntamente con su esposo AUDON QUINTEROS.

Agrega que su mandante ejerce la posesión en la cual tiene construida una casa que pertenecía a su abuelo RAMÓN GAUNA, y que luego fue habitada por su madre MARTINA SELVA GAUNA y su padre RUBÉN MARCIAL TULA, realizando mejoras y mantenimiento del inmueble, que posee ganado, corrales, bretes, y que se encuentra cerrado en todos sus perímetros.

Concluye que de lo expuesto surge que desde RAMÓN GAUNA, RUBÉN MARCIAL TULA, y luego su hija MARTINA SELVA GAUNA siempre ejercieron la posesión del inmueble hasta la actualidad, y que mediante la acción instaurada se afecta parte de las hectáreas de su poderdante, alejándose de la situación de hecho toda vez que la Sra. SELVA LIDIA TULA y su esposo AUDON QUINTEROS se encuentran en posesión real y efectiva del inmueble objeto de autos.

Ofrece prueba consistente en documental, informativa, de inspección ocular, testimonial y confesional, efectúa reservas y peticiona que oportunamente se rechace la demanda incoada con costas.

A fs. 156/167 vta. se presenta la Sra. ROSA MARIS GAUNA, por intermedio de su apoderada la Dra. ANDREA KARINA MERLO, y procede a contestar la demanda promovida en autos, solicitando que se rechace la misma con expresa imposición de costas.

Relata que su poderdante la Sra. ROSA MARIS GAUNA es hija de don MAURICIO GAUNA y de doña VERÓNICA AMALIA ÁVILA; que a la muerte de su padre MAURICIO GAUNA ésta continúa la posesión de aquél sobre el inmueble objeto de la presente litis, y que no cedió sus derechos hereditarios, por lo que

consecuentemente al ser sucesora universal detenta la posesión en pleno derecho; que surge claramente del relato de la demanda que su madre la Sra. VERÓNICA AMALIA ÁVILA cedió sus derechos hereditarios en carácter de cónyuge de MAURICIO GAUNA, pero que ella no los cedió.

Expresa que su padre MAURICIO GAUNA es titular registral en condominio con sus hermanos de la parte del inmueble que se pretende usucapir, el Título "B", y que a la muerte de éste la Sra. ROSA MARIS GAUNA conjuntamente con sus hermanos han continuado la posesión de su padre, y reitera que su madre VERÓNICA AMALIA ÁVILA cedió sus derechos en el año 1994 pero que su hija no los ha cedido.

Considera que resulta a todas luces improcedente la acción instaurada puesto que tal como surge del relato de la demanda y del informe del Registro de la Propiedad Inmueble, se trata de un condominio en el que parte de los herederos aparentemente han cedido sus derechos hereditarios a los Sres. BIANCHOTTI, quienes interponen una demanda de posesión veinteñal olvidándose que los cesionarios se subrogan a los derechos del cedente, que los cedentes han sido condóminos, y que ninguno de ellos poseyó el inmueble de manera exclusiva y excluyente.

Ofrece prueba consistente en documental, informativa, testimonial y confesional, efectúa reservas y peticiona que oportunamente se rechace la demanda interpuesta con costas.

A fs. 178, por no haber comparecido los emplazados, cumplida la publicación de edictos y vencido el plazo señalado al efecto, se hace efectivo el apercibimiento decretado a fs. 67/68 y se designa a la Sra. Defensora Oficial de Ausentes para que los represente en este proceso, conforme lo prevé el art. 343, párr. 2º del C.P.C.C.

A fs. 179 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. para contestar después de producida la prueba.

A fs. 182 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días.

A fs. 186/188 se presentan los actores por intermedio de su apoderado el Dr. NÉSTOR RAÚL IANNIZZOTTO, y las Sras. SELVA LIDIA TULA y ROSA MARIS GAUNA, patrocinadas por la Dra. ANDREA KARINA MERLO, y formulan un acuerdo a los fines de delimitar correctamente el inmueble objeto del presente proceso y evitar afectar derechos de terceros.

Así, las partes firmantes manifiestan y reconocen que el inmueble empadronado bajo el número 211, ubicado en Candelaria, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, consta de dos inscripciones de dominio: el Título "A", al Tomo 9 (ley 3236) de Ayacucho, Folio 230 Nº 10146, con una superficie según título de 167 hectáreas, siendo su único titular de dominio el Sr. RAMÓN GAUNA; y el Título "B", al Tomo 9 (ley 3236) de Ayacucho, Folio 265 Nº 10161, que le pertenece actualmente a los actores, con una superficie según título de 182 hectáreas. Y aclaran que el Padrón 211 de Ayacucho posee una superficie real superior a las 350 hectáreas que figuran en la Dirección de Geodesia y Catastro, siendo aproximadamente de 518 hectáreas.

La parte actora manifiesta y aclara que la presente acción no afecta la fracción del inmueble sobre el Padrón 211 del Departamento Ayacucho que le pertenece y poseen la Sra. SELVA LIDIA TULA y su esposo AUDON OSCAR QUINTEROS, y que se encuentra inscripta a Tomo 9 (ley 3236) de Ayacucho, Folio 230 Nº 10146; mientras que la Sra. SELVA LIDIA TULA y su cónyuge AUDON OSCAR QUINTEROS reconocen que los actores son poseedores como cesionarios y por sí por más de veinte años de la porción de campo correspondiente al Padrón 211 del departamento Ayacucho, conforme polígono, superficie y límites que surgen del plano de mensura Nº 7/193/11, la que se encuentra inscripta al Tomo 9 de Ayacucho (ley 3236) Folio 265 Nº 10161, de 182 hectáreas de superficie según título con más un excedente de aproximadamente 67 hectáreas, lo que hace un total de 249 hectáreas dentro del mismo padrón y que se corresponde en un todo al

plano mencionado, manifestando además que la porción de campo que ellos poseen no afecta la que corresponde a los actores.

Asimismo, la Sra. SELVA LIDIA TULA manifiesta que desiste de la oposición al progreso de la acción formulada y contenida en la contestación de demanda, lo que refiere importa un allanamiento de las pretensiones de los actores dentro de los límites del plano de mensura Nº 7/193/11, desistiendo además de la totalidad de la prueba ofrecida en el presente proceso.

Mientras que la Sra. ROSA MARIS GAUNA reconoce haber cedido a los actores los derechos y acciones posesorias y hereditarias que le correspondían sobre el inmueble empadronado bajo el número 211 de Candelaria, Departamento Ayacucho, manifestando que desiste de la oposición al progreso de la demanda contenida en la contestación de la demanda y también desiste de la prueba ofrecida en autos, allanándose a las pretensiones de los actores dentro de los límites del plano de mensura Nº 7/193/11.

A fs. 196 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. 319 y vta. luce el informe de Secretaría con relación a la prueba producida en autos, conforme al siguiente detalle:

A) PRUEBA PARTE ACTORA:

- Documental: se la tuvo presente.

- Declaraciones testimoniales: DIÓMEDES CAYETANA GARAY (rendida a fs. 257 y vta.), HÉCTOR ARGENTINO GATICA (rendida a fs. 259/260), MERCEDES DEL CARMEN DURÁN (rendida a fs. 262/263), NOEL JESÚS CARREÑO (rendida a fs. 265/266), MIGUEL NICOLÁS GARAY (rendida a fs. 268 y vta.), y AUDON QUINTEROS (no rendida).

- Pericial: Perito Agrimensor, producida a fs. 305/306.

- Inspección ocular: producida a fs. 245/248.

- Informativa: a) Registro Civil de la Ciudad de San Luis (rendida a fs. 271/273); b) Registro Civil de la Localidad de Candelaria (rendida a fs. 249/252); c) Registro Civil de Villa Dolores, Provincia de Córdoba (rendida a fs.

253/254); y d) Registro Civil de Las Toscas, Provincia de Córdoba (rendida a fs. 275/289).

- Reconocimiento de firma: no producida.

- Documental en poder de terceros: no producida.

B) PRUEBA PARTE DEMANDADA:

A fs. 315 la parte demandada desistió de la totalidad de la prueba ofrecida en autos.

A fs. 329 el Sr. Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil, Dr. JUAN ESTEBAN PEDERNERA, haciendo uso del derecho reservado a fs. 179 y vta. para contestar una vez producida la prueba, manifiesta que la posesión no ha sido pacífica, debiendo valorarse la prueba ofrecida y producida por las partes y resolver lo que correspondiere, señalando además que en cuanto al interés de los ausentes no se formulan objeciones al procedimiento llevado a cabo.

A fs. 332 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 (conf. art. 482 del C.P.C.C.).

A fs. 336/339 vta. lucen agregados los alegatos de la parte actora.

A fs. 340/344 la parte actora acompaña certificado de libre deuda del impuesto inmobiliario correspondiente al inmueble objeto de la litis, expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Rentas.

Finalmente a fs. 346 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 es un predio rural ubicado en el lugar "La Línea", Partido de Candelaria, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, designado como Parcela "A" en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor GUILLERMO DANIEL AGUADO, Mat. Prof. Nº 236, y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 7/193/11 con fecha 6 de diciembre de 2011, que luce agregado a fs. 22.

Conforme surge del referido plano de mensura, la superficie de la Parcela "A" es de DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE HECTÁREAS MIL SETECIENTOS VEINTISIETE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (249 has 1.727,76 m^2).

Según el croquis de compaginación de mensuras adjuntado a fs. 186, la superficie del inmueble objeto de la usucapión es de 182 hectáreas según título con más un excedente de aproximadamente 67 hectáreas, lo que hace el total de 249 hectáreas dentro del mismo padrón.

El inmueble a usucapir afecta parcialmente al Padrón 211 de la Receptoría Candelaria; y se encuentra inscripto al Tomo 9 (Ley 3236) Departamento Ayacucho, Folio 265 Nº 10161 (título B).

Cabe aclarar que en el referido plano de mensura se observan las medidas lineales, los linderos y la ubicación del inmueble en cuestión.

Los datos del inmueble objeto de la litis son corroborados por los Certificados de Avalúo Fiscal obrantes a fs. 5/6 y a fs. 43/44, y el informe catastral que luce a fs. 47/48, todos ellos expedidos por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, la que a su vez informa a fs. 45 que el bien en cuestión no afecta inmuebles fiscales rurales inscriptos a nombre de la Provincia de San Luis.

Asimismo, a fs. 34 luce el Informe de Dominio emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis con fecha 13 de abril de 2012, en el que se corrobora que al Tomo 9, Ley 3236, Departamento Ayacucho, Folio 265 Nº 10161 de fecha 15 de abril de 1977, figurando como titulares registrales EVARISTA VIDELA DE GAUNA y sus hijos MAURICIO ADÁN GAUNA, DIONISIA ANTONIA GAUNA, LUCIO GAUNA, MARÍA GAUNA, PETRONA GAUNA, SANTANA GAUNA, SERGIO GAUNA, FERNANDO GAUNA y ANACLETO DOROTEO GAUNA (en condominio); 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 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 los actores FRANCISCO BIANCHOTTI, NICOLÁS BIANCHOTTI y TOMÁS BIANCHOTTI pretenden unir su posesión a la ejercida por quienes los precedieron en el uso y goce del inmueble que se intenta usucapir, es decir, los Sres. ROQUE EFRAÍN FERNÁNDEZ, GREGORIO NORBERTO FERNÁNDEZ, EDUARDO ROSA FERNÁNDEZ, PETRONA OLGA FERNÁNDEZ, LUIS ALBERTO

GAUNA FERNÁNDEZ, ANACLETO DOROTEO GAUNA, RAMÓN ARIEL FERNÁNDEZ, VICTORIA CRECENCIA FERNÁNDEZ, NORMA ROSALÍA FERNÁNDEZ, DOMINGO JULIO CÉSAR FERNÁNDEZ, JAVIER PLÁCIDO FERNÁNDEZ, DANIEL CEFERINO GAUNA FERNÁNDEZ, MARÍA ELENA GAUNA FERNÁNDEZ, JORGE DANIEL GAUNA FERNÁNDEZ, FRANKLIN DAHER GAUNA FERNÁNDEZ, SECUNDINA RAMONA BENÍTEZ, CARLOS ALBERTO GAUNA, MARIO LUIS GAUNA, NANCY FERNANDA GAUNA, ANDREA VERÓNICA GAUNA y JULIO CÉSAR GAUNA.

La intención de los actores de unir su posesión a la de sus cedentes les genera la carga procesal de probar la existencia de actos posesorios realizados tanto por ellos mismos, 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).

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 los actores, sino también por quienes les cedieron la posesión.

Así, el testigo DIÓMEDES CAYETANA GARAY (fs. 257 y vta.) declara conocer el inmueble objeto de la litis, al que refiere como el campo de los GAUNA FERNÁNDEZ, pues ha sido vecino, nacido y criado hasta que se casó y se fue a vivir al pueblo; sostiene que los actuales dueños son los hermanos BIANCHOTTI y que los conoce porque los anteriores dueños se los presentaron; enumera entre las mejoras que efectuaron los GAUNA FERNÁNDEZ en el campo las siguientes: pista de caballos, represa, corral, bebederos, y que las conoce desde su niñez porque solía asistir a las fiestas familiares y a las carreras que éstos organizaban; señala también que los Sres. DOROTEO GAUNA, BONIFACIO LIN FERNÁNDEZ y sus sobrinos FERNÁNDEZ y GAUNA siempre han trabajado el campo, extrayendo leña, carbón, criando aves de corral, cerdos y huertas, y que actualmente los hermanos BIANCHOTTI están desarrollando el campo La Línea para la explotación agrícola.

Mientras que el testigo HÉCTOR ARGENTINO GATICA (fs. 259/260) declara que conoce el campo La Línea porque es vecino y colindante por el norte de dicho campo; refiere que conoce a los hermanos BIANCHOTTI porque están haciendo la medianera norte del campo con alambrado y también porque le han

tomado alguna hacienda en pastoreo; sostiene que en el campo hay una vivienda y una huerta familiar, las que conoce desde hace más de treinta años, y que dichas mejoras fueron hechas por DOROTEO GAUNA, BONIFACIO LIN FERNÁNDEZ y sus sobrinos. Señala que los GAUNA y los FERNÁNDEZ siempre fueron poseedores del campo La Línea, calcula que hace unos treinta y cinco años cuando adquirió su campo aquéllos ya vivían en el campo La Línea; y que realizaban actividades de cría de animales, corte de leña y carbón, cría de cabras, y otros animales de granja con los que se alimentaban; y que ahora los BIANCHOTTI están invirtiendo en el campo con desmontes y otros desarrollos.

La testigo MERCEDES DEL CARMEN DURÁN (fs. 262/263), vecina de la localidad de Candelaria, declara conocer el campo objeto de la litis porque habitualmente lo visitaba para cacería de animales silvestres o cuando compraba vacunos a BONIFACIO FERNÁNDEZ y a ANACLETO DOROTEO GAUNA, que es el padre de LUIS GAUNA FERNÁNDEZ, y que también conoce a los actuales poseedores en razón de haber intervenido como comisionista en la cesión de derechos a favor de los hermanos BIANCHOTTI. Manifiesta que sabe de las mejoras del campo porque concurría muy seguido a las carreras que se hacían en el mismo, y que colaboró en alguna oportunidad con el mantenimiento de los alambrados, aguadas y corrales con los Sres. DOROTEO GAUNA, BONIFACIO FERNÁNDEZ y LUIS GAUNA alrededor de los años ochenta. Concluye afirmando que los poseedores anteriores DOROTEO GAUNA, BONIFACIO FERNÁNDEZ y sus sobrinos se dedicaron a explotar el campo sacando leña, carbón, haciendo huertas, criando aves de corral y recibiendo animales para pastoreo de distintos vecinos de la zona, mientras que los Sres. BIANCHOTTI están desarrollando el campo con desmontes, perforaciones y movimientos de suelo para cultivos.

El testigo NOEL JESÚS CARREÑO (fs. 265/266), también domiciliado en la localidad de Candelaria, declara conocer el inmueble objeto de autos porque es propietario de un campo al norte; que los Sres. DOROTEO GAUNA, BONIFACIO FERNÁNDEZ, LUIS GAUNA, DAHER GAUNA, ROQUE FERNÁNDEZ y JAVIER FERNÁNDEZ fueron vecinos suyos por más de veinte años; y que actualmente los hermanos BIANCHOTTI poseen el campo, ya que los ha visto

laborando el campo con personal. Describe que los anteriores poseedores tenían en el campo casas, corrales, bebederos y todo lo necesario para vivir en el lugar, y que todas esas mejoras las realizaron DOROTEO GAUNA, BONIFACIO FERNÁNDEZ, y sus hijos y sobrinos, quienes afirma ya eran los poseedores del campo cuando él adquirió el suyo, hace más de treinta años. Concluye señalando que ahora los hermanos BIANCHOTTI han desmontado el campo para desarrollarlo con sistema de riego y otros avances.

El último testigo MIGUEL NICOLÁS GARAY (fs. 268 y vta.), con domicilio en la localidad de Candelaria, expresa que conoce el campo objeto de la litis porque ha sido vecino de sus padres, que nació y se crió en el campo del frente, del lado oeste, compartiendo fiestas y eventos familiares, carreras de caballos, siempre colaborando entre vecinos en las tareas del campo. Declara que conoce las mejoras del campo La Línea – casa, corrales, pileta, bretes, alambrados – porque desde niño compartió fiestas y almuerzos en ese campo con los Sres. DOROTEO GAUNA, BONIFACIO FERNÁNDEZ, y sus hijos, y que incluso fue compañero de colegio de algunos de ellos; que dichas mejoras fueron realizadas por los anteriores poseedores, quienes han vivido en el campo por más de treinta años; y que actualmente los hermanos BIANCHOTTI están desarrollando el campo para la explotación agrícola.

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).

A su vez, cabe destacar que los testimonios recabados en autos han sido brindados en su totalidad por vecinos de la localidad, quienes conocen la propiedad, a los actores y también a quienes les cedieron la posesión del campo, y sabido es 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, *op. cit.*, p. 371).

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

Así, por ejemplo, mediante la inspección ocular rendida a fs. 245/248 por el Juez de Paz de Quines - Candelaria, se corroboran las circunstancias descriptas por los testigos, detallándose de manera similar las condiciones del inmueble objeto de la usucapión.

Describe el Juez de Paz lo siguiente: "*en la entrada de ingreso al campo, observo un par de carteles de madera torcidos en su posición horizontal, de color madera y letras rojas con una leyenda que claramente puede leerse: Propiedad Privada. Seguidamente recorro el predio advirtiendo que el mismo se encuentra en claro proceso de desmonte, con montículos de palos y raíces de lo que parece fue un despalado con maquinaria al efecto que se observa en el lugar. Hacia el frente del inmueble observo que el mismo está sin alambrado perimetral; no así en su lado sur donde el alambrado está en pie y en regular estado.* […] *Asimismo el suscripto hace constar que en la parte recorrida el predio está vacío, sin ocupantes e intrusos y sólo con las personas que se encuentran laborando la tierra las que una vez requeridas por su identificación*

sólo responden estar afectados al desmonte y desarrollo del campo por cuenta y orden de los actores."

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 los trabajos y mejoras 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).

A lo anterior se suma la abundante prueba documental acompañada por los actores al promover la presente acción, entre la que se destaca: a) actas y certificados de vacunación realizadas en el establecimiento "La Línea", correspondientes a los años 2001 y 2002, expedidos por el Centro de Ganaderos

de Ayacucho y por la Sociedad Rural del Norte de San Luis; b) permiso sanitario para tránsito de animales expedido por el Senasa en el año 1997; y c) comprobantes de pago del impuesto inmobiliario del inmueble que se pretende usucapir, expedidos por la Dirección Provincial de Rentas, correspondientes a los años 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1990, 1991, 1997, 1999, 2001 y 2003.

Se advierte que la 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 del impuesto inmobiliario durante un tiempo más que suficiente.

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 veinteñal", *Abeledo Perrot Online*, 14/39469).

Finalmente cabe destacar que mediante los contratos de cesiones de derechos y acciones posesorias acompañados por los actores se acredita el hecho originario que da inicio a la posesión.

Al respecto, se ha afirmado que "en el proceso de usucapión se debe probar el comienzo de la posesión, con el fin de determinar si ha transcurrido el lapso requerido para la adquisición del dominio por ese medio" (CApel.Civ.Com. Santa Fe, sala III, 13/04/1993, "Zurbriggen, Gloria T. B. de", JA 1997-I, sínt.; *Abeledo Perrot Online*, 1/18361); y que "tiene fundamental importancia la demostración del hecho originario por el cual se entra en posesión de un inmueble porque se aúna el hecho físico de la aprehensión del inmueble o

hecho posesorio al *animus ocupandi* que debe desempeñarlo para no ser un hecho sin consecuencias jurídicas" (TSJ La Rioja, 02/11/1981, "Pérez, Aldo N.", JA 1983-I, 181; *Abeledo Perrot Online*, 2/48138).

En definitiva, dada la claridad, concordancia y contundencia de los testimonios rendidos en autos, la prueba de inspección ocular llevada a cabo por el Juez de Paz de Quines - Candelaria, 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 tanto por los actores como por quienes los 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 de los actores 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 los actores, sino

también por quienes les cedieron la posesión, por más de treinta y cinco años, superando ampliamente el término exigido por la norma, considero prudente fijar como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 14 de marzo de 2012, que es el día anterior al de promoción de la demanda (conforme cargo de fs. 29).

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 los Sres. FRANCISCO BIANCHOTTI, D.N.I. Nº 37.193.031, NICOLÁS BIANCHOTTI, D.N.I. Nº 32.546.866, y TOMÁS BIANCHOTTI, D.N.I. Nº 37.193.030, el dominio del inmueble ubicado en el lugar "La Línea", Partido de Candelaria, Departamento Ayacucho, Provincia de San Luis, con una superficie de DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE HECTÁREAS MIL SETECIENTOS VEINTISIETE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (249 has 1.727,76 m^2), 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 7/193/11; el que se encuentra inscripto al Tomo 9 (Ley 3236) Departamento Ayacucho, Folio 265 Nº 10161 (título B), afectando parcialmente el Padrón 211 de la Receptoría Candelaria. Se fija como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 14 de marzo de 2012 (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.