

Poder Judicial San Luis

EXP 241013/12

"RUBIÑO, JORGE ANTONIO Y OTROS C/ RAMOS, PEDRO ARNALDO S/
POSESIÓN VEINTEAÑAL"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 201/2016.

SAN LUIS, VEINTITRÉS DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECISÉIS.

VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas “**RUBIÑO, JORGE ANTONIO Y OTROS C/ RAMOS, PEDRO ARNALDO S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL**”, Expte. N° 241013/12, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

RESULTA: Que a fs. 516/520 vta. se presentan los Sres. JORGE ANTONIO RUBIÑO D.N.I. N° 18.455.935, ESTEBAN LUIS RUBIÑO D.N.I. N° 16.669.697, y ALEJANDRA IVANA RUBIÑO D.N.I. N° 21.955.815, por intermedio de su apoderado el Dr. PEDRO H. GIANELLO, y promueven demanda de usucapión en contra de PEDRO ARNALDO RAMOS y/o quien se crea con derecho de propiedad sobre el inmueble ubicado en Avenida del Viento Chorrillero N° 955 de la Ciudad de Juan Koslay, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 40 (Ley 3236) de Capital, Folio 407 N° 12.156 y al Tomo 177 (Ley 3236) de Capital, Folio 310 N° 5247.

Relatan que en el año 1976 sus padres Sr. ESTEBAN RUBIÑO y Sra. FAUSTA ROSA ORTIZ, ocuparon de manera pública, pacífica y continua el inmueble que se pretende usucapir, atento la compra legítima de la propiedad que realizaron respecto de sus propietarios anteriores, los condóminos ALBERTO FERRER y su esposa MARÍA ELENA GONZÁLEZ y PEDRO ARNALDO RAMOS y su cónyuge CLARA IVORA; que las personas mencionadas como propietarios anteriores obtuvieron la tradición del inmueble en fecha 21 de julio de 1975 por compra que realizaron la Sra. YEYHIA HASSAN DARUICH, como se encuentra individualizado en la escritura pasada por ante el Registro de la Propiedad e inscripta al Tomo 40 (Ley 3236) de Capital, Folios 407/408 N° 12.156; y que tanto el Sr. ALBERTO FERRER como el Sr. PEDRO ARNALDO RAMOS obtuvieron la

Poder Judicial San Luis

legítima propiedad del mencionado inmueble en condominio mutuo en una proporción del cincuenta por ciento para cada uno.

Continúan relatando que desde el mismo momento de la compra que realizara el Sr. ESTEBAN RUBIÑO del inmueble a usucapir, aquél tomó posesión del mismo sin que nada ni nadie le impidiera su uso y goce pacífico, público, continuo e ininterrumpido hasta la actualidad; y que la vida de la familia formada por el Sr. ESTEBAN RUBIÑO, su cónyuge y sus tres hijos se fue desarrollando normalmente y sin ningún tipo de contratiempo respecto al uso y goce del referido inmueble atento que allí se encontraba asentado su hogar conyugal y familiar.

Manifiestan que así fue pasando el tiempo y habiendo crecido los menores, hijos de don ESTEBAN RUBIÑO, decidieron formalizar la registración del título pertinente para poder efectivizar la tradición del inmueble, por lo que resolvieron buscar a los anteriores propietarios a fin de que se realizara la escritura pública que legitimara formalmente la venta originaria, pero que para ese momento aquéllos ya no se encontraban en sus antiguos domicilios, pudiéndose individualizar únicamente a la heredera de los Sres. ALBERTO FERRER y MARÍA ELENA GONZÁLEZ, su hija ESTELA MARYS FERRER.

Refieren que plantearon la necesidad de la escritura pertinente a la Sra. ESTELA MARYS FERRER, quien no tuvo ningún inconveniente en transferir su derecho hereditario que obtuvo como anticipo de herencia de sus padres a favor de los hijos del Sr. ESTEBAN RUBIÑO, ya que éste también había fallecido para esa época; y que este derecho legítimo de propiedad que le perteneciera a la Sra. ESTELA MARYS FERRER por el cincuenta por ciento de la propiedad a usucapir, correspondía precisamente a la porción indivisa de dicho inmueble, que estuviera anteriormente en condominio conjuntamente con el Sr. PEDRO ARNALDO RAMOS y su padre.

Sostienen que advertida la misma de que no era la propietaria de la totalidad del inmueble, decidieron realizar la escritura pública correspondiente a la cesión del derecho hereditario que legítimamente le correspondía por el cincuenta por ciento del inmueble, atento la porción indivisa pertinente; y que la escritura

Poder Judicial San Luis

que determinó de manera fehaciente la transferencia formal del cincuenta por ciento mencionado a favor de los actores fue realizado ante la escribana SARA DEL C. QUEVEDO QUIROGA DE CHÁVEZ en fecha 19 de diciembre de 1996 e inscripta ante el Registro de la Propiedad Inmueble en fecha 18 de abril de 1997; que en dicha oportunidad los actores obtuvieron la tradición completa del cincuenta por ciento de la propiedad, pero faltó poder establecer la ubicación real del otro propietario antecesor a fin de poder escriturar legalmente la porción faltante a su favor.

Destacan que pese a que buscaron afanosamente el paradero del Sr. PEDRO ARNALDO RAMOS, no pudieron dar con domicilio conocido en esta provincia y tampoco con personas que pudiera brindar datos concretos de su lugar de destino; que desde el año 1976 en que el Sr. ESTEBAN RUBIÑO y su esposa compraran el inmueble pasaron veintiún años hasta que la hija de uno de los vendedores realizara la escritura de transferencia a favor de los hijos de los compradores del inmueble; y que desde esa oportunidad y en adelante ya había transcurrido más tiempo del necesario para ejercer el derecho posesorio de los Sres. RUBIÑO respecto de la usucapión pertinente por la porción indivisa que le correspondía al Sr. RAMOS, pero que en vez de ejercer tal derecho decidieron buscarlo para realizar la transferencia registral como lo hicieron con la heredera del Sr. FERRER.

Agregan que el Sr. RAMOS nunca apareció por la propiedad en cuestión y tampoco fue ubicado de manera real, por lo que los actores dejaron la escrituración suspendida hasta tanto pudieran ubicar a esta persona para firmar como era debido la venta del inmueble, tal como había sido pactada en su oportunidad con su difunto padre; y que fue así como transcurrieron otros quince años más sin que nadie interrumpiera la posesión pública, continua y pacífica de los actores respecto de dicho inmueble, por lo que a la fecha ya llevan poseyendo dicha propiedad desde hace más de treinta y seis años, no teniendo nadie mejor derecho que los Sres. RUBIÑO respecto a la legítima propiedad.

Concluyen que desde antes del año 1980 la familia de los actores estuvo viviendo manera pública, continua, pacífica e ininterrumpida en la

Poder Judicial San Luis

propiedad ubicada en Avenida del Viento Chorrillero N° 955 de la Ciudad de Juan Koslay, Provincia de San Luis.

Ofrecen prueba consistente en documental, testimonial, informativa y de inspección ocular, fundan en derecho, efectúan reserva de la cuestión constitucional y peticionan que oportunamente se haga lugar a la demanda de prescripción adquisitiva de dominio y en consecuencia se ordene la inscripción registral del cincuenta por ciento de la propiedad denunciada a nombre de los actores.

A fs. 533 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. 563 y vta. 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 por el término de quince días a los titulares registrales ALBERTO FERRER y PEDRO ARNALDO RAMOS, sus herederos y/o sucesores y/o los que se crean con derecho respecto del inmueble a usucapir, para que 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. 1° 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. 565/569 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. 571, por no haber comparecido los emplazados, cumplida como se encuentra la publicación de edictos y vencido el plazo señalado al efecto,

Poder Judicial San Luis

se hace efectivo el apercibimiento decretado a fs. 563 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. 572 y vta. contesta la demanda el Sr. Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil Subrogante, Dr. CARLOS GUILLERMO SALAZAR, 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. 574 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días, a fs. 622 se ordena la agregación del cuaderno de prueba de la parte actora, y a fs. 623 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.

- Declaraciones testimoniales: DIEGO DANTE FLORES (rendida a fs. 602 y vta.), EDGAR DAVID SOSA (rendida a fs. 603 y vta.), ZULEMA NOEMÍ GÓMEZ (rendida a fs. 604 y vta.), RICARDO OMAR ANÍBAL SOSA (rendida a fs. 605 y vta.) y BLANCA DORA FLORES (rendida a fs. 606 y vta.).

- Informativa: a) Escribana SARA DEL C. QUEVEDO QUIROGA (rendida a fs. 607/611), y b) Registro de la Propiedad Inmueble (rendida a fs. 612/613).

- Inspección ocular: producido a fs. 596/597 vta.

A fs. 639 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. 647/653 lucen agregados los alegatos de la parte actora.

A fs. 658/661 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. 662 se ordena pasar los autos a despacho para

Poder Judicial San Luis

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

Poder Judicial San Luis

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 veintañal el actor debe probar: 1) que ha poseído el inmueble usucapido con ánimo de dueño; 2) que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida; y 3) que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo exigido por la ley.

Debe considerarse además que el art. 1900 del Código Civil y Comercial establece que “la posesión para prescribir debe ser ostensible y continua.”

II) Corresponde ahora examinar la pertinencia de las pruebas ofrecidas y aportadas por la parte actora, a la luz de las reglas establecidas por el art. 24 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58), debiendo valorarse la existencia de los requisitos básicos a fin de determinar la admisibilidad o no de la pretensión deducida.

Al respecto, cabe recordar que “el recaudo establecido en el art. 24 de la ley 14.159 para la promoción de la demanda por prescripción adquisitiva, consistente en la obligación de acompañar con el escrito de demanda la certificación de Catastro, Registro de la Propiedad o cualquier otro registro oficial que establezca quiénes son los titulares del inmueble que se pretende usucapir, es de cumplimiento ineludible en atención al carácter contencioso que tiene el juicio de marras y a que la función de dicho certificado radica en individualizar al demandado” (CApel.Civ.Com. Rosario, sala II, 28/11/1996, “Gómez, Daniel O. c/ Minetti de Arteaga, Lino y otros”, LL Litoral 1998-1, 556; *La Ley Online*, AR/JUR/1845/1996).

En el *sub judice* el inmueble que se pretende usucapir se encuentra ubicado en Avenida del Viento Chorrillero N° 955 de la Ciudad de Juan Koslay,

Poder Judicial San Luis

Partido La Capital, Departamento Juan Martín de Pueyrredón, Provincia de San Luis, designado como Parcela “A” en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor RICARDO GABRIEL CALVO, Mat. N° 199 C.A.S.L., en noviembre de 2011 y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 1/524/11 con fecha 24 de abril de 2012, el que luce agregado a fs. 561.

Conforme surge del referido plano de mensura, la superficie de la Parcela “A” es de TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON DIEZ DECÍMETROS CUADRADOS (3.874,10 m²); se encuentra inscripto al Tomo 40 (Ley 3236) de Capital, Folio 407 N° 12.156 y al Tomo 177 (Ley 3236) de Capital, Folio 310 N° 5247; y afecta al Padrón N° 47.358 de la Receptoría Capital, Nomenclatura Catastral de origen: Circunscripción Juana Koslay, Sección 1^a, Manzana 13, Parcela 35, pudiendo observarse en el plano las medidas lineales, los linderos y la ubicación del inmueble en cuestión.

Los datos del inmueble objeto de la presente litis son corroborados mediante el Certificado de Avalúo Fiscal acompañado a fs. 551, expedido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales en fecha 16 de septiembre de 2013, la que a su vez informa a fs. 550 que el bien objeto de la litis no afecta inmuebles fiscales a nombre 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 20 de noviembre de 2013, que obra a fs. 560, del que surge que en los dominios citados figura inscripción al Tomo 40 Ley 3236 Dpto. Juan Manuel de Pueyrredón, Folio 407 N° 12.156 de fecha 28 de julio de 1975, siendo los titulares registrales ALBERTO FERRER y PEDRO ARNALDO RAMOS, registrando como modificaciones la donación del derecho de ALBERTO FERRER como anticipo de herencia a ESTELA MARYS FERRER DE RICO, y no registrándose gravámenes, limitaciones ni restricciones; y al Tomo 177 Ley 3236 Dpto. Juan Manuel de Pueyrredón, Folio 310 N° 5247 de fecha 2 de junio de 1997 figuran como titulares registrales los actores JORGE ANTONIO RUBIÑO, ESTEBAN LUIS RUBIÑO y

Poder Judicial San Luis

ALEJANDRA IVANA RUBIÑO, en condominio por parte iguales, 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 presupuesto de la adquisición de dominio por usucapión, sino que ello debe ser el resultado de la combinación de las probanzas arrojadas a la causa, las que consideradas en su conjunto lleven al juzgador a un pleno convencimiento de la procedencia de la acción.

Es decir que “es necesario contar con prueba compuesta o compleja, pues en procesos como el presente el juzgador debe alcanzar un pleno convencimiento de la cuestión a resolver (por la entidad y efectos de la sentencia, léase adquisición de un derecho real para una parte, y como contrapartida, su pérdida para la contraria), extremo que sólo puede dar la combinación de las distintas pruebas producidas, y no una ponderada en forma aislada” (COLOMBO, Carlos J. y KIPER, Claudio M., *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentario y anotado*, 3ª ed. actualizada y ampliada, La Ley, Buenos Aires, 2011, t. VII, p. 645).

Pero además, la mentada exigencia de la prueba compuesta “existe no sólo para confrontar los elementos que configuran la posesión – esto es *corpus et animus* –, sino sobre todo, el tiempo en que se ha ejercido aquélla, que constituye un requisito esencial para tener por operada la usucapión”

Poder Judicial San Luis

(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 JORGE ANTONIO RUBIÑO, ESTEBAN LUIS RUBIÑO y ALEJANDRA IVANA RUBIÑO pretenden unir su posesión a la ejercida por sus padres ESTEBAN RUBIÑO y FAUSTA ROSA ORTIZ, quien los precedieron 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 producen en las propiedades la usucapición con frecuencia sería imposible si se hubiere exigido que el poseedor fuera siempre el mismo. Si bien ése es el fundamento práctico lo cierto es que aun en ausencia de norma específica es lógico que tanto el heredero, como el sucesor particular aprovechen de la posesión de su causante. El primero porque recibe el patrimonio del causante con todas sus ventajas y cargas [...] Vélez suministra un convincente argumento en la nota al art. 4005 del Código Civil derogado: los sucesores universales no hacen sino continuar la persona del difunto: ellos no comienzan una nueva posesión: continúan solo la posesión de su autor, y la conservan con las mismas condiciones y las mismas calidades: si ella es viciosa en vida del difunto, se conserva viciosa en el heredero; y recíprocamente, si era justa y de buena fe, se continúa como tal, aunque el heredero llegare a saber que la heredad pertenecía a otro” (ALTERINI, Jorge Horacio, *Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético*, 1ª ed., La Ley, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2015, t. IX, ps. 165-166).

Es decir que “no sólo el poseedor usucapiente está legitimado para demandar, sino que también se encuentran legitimados a intervenir los sucesores

Poder Judicial San Luis

universales o los cesionarios de los derechos del poseedor” (COLOMBO, *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, *op. cit.*, p. 166).

Ahora bien, la circunstancia descripta precedentemente les genera a los actores 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.

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 en primer lugar que las declaraciones testimoniales rendidas a fs. 602/606 vta – pertenecientes todas ellas a vecinos de la zona – son coincidentes en afirmar que los actores JORGE ANTONIO RUBIÑO, ESTEBAN LUIS RUBIÑO y ALEJANDRA IVANA RUBIÑO vivieron toda su vida en el inmueble objeto de la litis, desde hace aproximadamente cuarenta años; describen el inmueble como un caserón grande y antiguo, de dos pisos y dividida en tres

Poder Judicial San Luis

partes, que los actores han ido remodelando y reformando a lo largo de los años; y que ninguna otra persona ajena a la familia RUBIÑO ha poseído el inmueble en cuestión.

Cabe destacar que todos los testimonios recabados en autos han sido brindados por vecinos del inmueble que se pretende usucapir, quienes conocen la propiedad y a los actores desde hace más de cuarenta años, 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, Beatriz A., *Juicio de usucapición*, 4ª ed., Hammurabi, Buenos Aires, 2006, 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. 596/597 vta., en la cual la Secretaria del Juzgado describe en detalle las características del inmueble que se pretende usucapir.

Expresa la Secretaria interviniente lo siguiente: *“En el frente de la propiedad, hacia el lado derecho se observa un cartel, ordenado en autos, que hace referencia a la tramitación del presente proceso. Somos recibidos por el Sr. Jorge Rubiño quien nos invita a ingresar a la propiedad por un portón que se encuentra sobre el lado derecho. Nos informa el Sr. Rubiño que el inmueble posee un frente de cuarenta y seis metros y ciento dieciséis metros en la cota de mayor largo en el fondo. Sobre el mismo se han construido tres viviendas, que pertenecen a cada uno de los tres actores de la presente demanda. En relación a la vivienda correspondiente a la Sra. Alejandra Rubiño, la misma posee en la planta baja una sala de estar de siete metros por cuatro metros, cocina, baño, lavandería y un taller de artesanía, en la parte superior tres habitaciones de tres cincuenta por tres metros aproximadamente. Asimismo en construcción un baño y otra habitación. Toda la construcción es de ladrillo con techo de losa, ventanas y*

Poder Judicial San Luis

puertas de madera y piso de cerámico. En cuanto a la vivienda del Sr. Jorge Rubiño, la misma cuenta con una planta baja de siete por ocho metros, una cochera de siete por cuatro metros, en la parte superior se observan tres habitaciones de aproximadamente tres cincuenta por tres metros, un baño de uno cuarenta por dos metros. Posee asimismo una cocina comedor de tres por seis metros con una sala de estar de tres cincuenta por siete metros. Toda la construcción es de ladrillo con techo de losa y baldosas de cerámico. Por otro lado la vivienda del Sr. Esteban Rubiño está compuesta por una cochera de tres por siete metros. Hacia la derecha se accede a una cocina comedor de aproximadamente tres por siete metros. Asimismo se observa dos habitaciones de tres por tres cincuenta metros aproximadamente y un baño de uno veinte por dos metros de largo. Hacia la izquierda existen dos habitaciones en construcción de tres cincuenta por tres metros aproximadamente. Al finalizar la vivienda existe una lavandería de tres por tres metros. Toda la vivienda ha sido construida en ladrillo, techo de losa, excepto la lavandería que es de chapa. Las tres viviendas comparten un patio en común, en el que se observan árboles de antigua data. Hace referencia el Sr. Rubiño que las viviendas poseen servicio de luz, agua corriente y gas. Se hace constar que la totalidad del inmueble, en las partes laterales y el fondo se encuentra cerrado con alambres de cuatro hilos. Se advierte que las viviendas se encuentran en buen estado de conservación.”

Cabe recordar que la prueba de reconocimiento judicial “constituye una probanza idónea para corroborar lo que surge de la prueba testifical, formando la prueba compuesta que se requiere en los procesos de usucapión [...] Si bien el reconocimiento judicial es un medio de prueba que por sí sólo no tiene la posibilidad de extender sus comprobaciones a un pasado más o menos remoto, no lo es menos que posibilita comprobar, en el momento de realizarse, el estado y condiciones de la ocupación, así como verificar quien ocupa el bien, o la existencia de determinadas edificaciones o mejoras que, aún con la imprecisión de los ojos del profano, llevan a la convicción de una mayor o menor antigüedad de las mismas” (C2ªApel.Civ.Com. La Plata, sala III, 22/05/2001, “Altaparro, Daniel Alberto y otro v. Buono, Juan José s/ Usucapión”, *Abeledo Perrot Online*,

Poder Judicial San Luis

14/129436).

Se advierte además que todas estas construcciones y cerramientos existentes 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, 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 1989, 1990, 1991, 2001, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 y 2012; b) boletas de pago del suministro eléctrico del inmueble objeto de autos emitidas por Edesal S.A. correspondientes a los años 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 y 2012; y c) boletas de pago de impuestos, tasas y servicios municipales del inmueble objeto de la litis, expedidos por la Municipalidad de Juana Koslay, correspondientes a los años 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 y 2012.

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.

Poder Judicial San Luis

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

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 los actores, 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 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

Poder Judicial San Luis

prescripción adquisitiva debe mencionar expresamente la fecha de adquisición del dominio que es la del cumplimiento del plazo de la prescripción vicinal. [...] El juez de oficio debe establecer la fecha en la que se produjo la adquisición del derecho real” (LORENZETTI, Ricardo Luis, *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*, 1ª ed., Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, t. IX, p. 85).

Sentado lo anterior, habiéndose acreditado en autos que la posesión del inmueble objeto de la litis ha sido ejercida no solo por los actores, sino también por sus padres, por más de cuarenta años, superando ampliamente el término exigido por la norma, considero prudente fijar como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 16 de septiembre de 2012, que es el día anterior al de promoción de la demanda (conforme cargo de fs. 521).

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, *op. cit.*, p. 181).

Por todo lo expuesto, lo dispuesto por los arts. 68, 163, 377, 386 y concordantes del C.P.C.C., arts. 1899, 2565 y concordantes del Código Civil y Comercial, y arts. 24 y 25 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58), doctrina y jurisprudencia citada,

FALLO: 1º) HACIENDO LUGAR a la demanda de posesión veinteñal promovida en autos, y en su mérito DECLARAR ADQUIRIDO por los Sres. JORGE ANTONIO RUBIÑO D.N.I. N° 18.455.935, ESTEBAN LUIS RUBIÑO D.N.I. N° 16.669.697, y ALEJANDRA IVANA RUBIÑO D.N.I. N° 21.955.815, el dominio del inmueble ubicado en Avenida del Viento Chorrillero N° 955 de la Ciudad de Juan Koslay, Partido La Capital, Departamento Juan Martín de Pueyrredón, Provincia de San Luis, con una superficie de TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON DIEZ DECÍMETROS CUADRADOS (3.874,10 m²), designado como Parcela “A” en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor RICARDO GABRIEL CALVO y

Poder Judicial San Luis

registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número 1/524/11; con inscripción de dominio al Tomo 40 (Ley 3236) Dpto. Juan Manuel de Pueyrredón, Folio 407 N° 12.156 y al Tomo 177 (Ley 3236) Dpto. Juan Manuel de Pueyrredón, Folio 310 N° 5247; Padrón N° 47.358 de la Receptoría Capital, Nomenclatura Catastral de origen: Circunscripción Juana Koslay, Sección 1ª, Manzana 13, Parcela 35. Se fija como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 16 de septiembre 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.**