

Poder Judicial San Luis

EXP 311106/17

"QUEVEDO, HECTOR IGNACIO C/ BERGA, NORMA ALICIA Y OTRO S/ USUCAPION - ORALIDAD"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 56 / 2020.

SAN LUIS, doce de junio de dos mil veinte.

VISTOS: Los autos de referencia, traídos a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

RESULTA: Que, en fecha 31/7/2017, se presenta HÉCTOR IGNACIO QUEVEDO D.N.I. N° 6.809.921, y promueve juicio por prescripción adquisitiva respecto del inmueble cuya inscripción dominial se encuentra registrada al Tomo 50 del Dpto. Capital, Folio 69, Numero 8982, a nombre del Sr. CESAR GENARO BERGA; y toda vez que éste se trata de una persona fallecida, dirige la presente acción contra sus sucesores BARBARITA LUCERO DE BERGA y NORMA ALICIA BERGA, esposa e hija del nombrado, y contra sus otros dos hijos OSCAR ENRIQUE BERGA y JUAN CARLOS BERGA, según declaratoria de herederos de fecha 11-11-1987; solicitando se declare adquirido el dominio del predio objeto de la litis.

Relata que es poseedor "animus domine" del inmueble ubicado en el fondo de otra propiedad que le pertenece sita en H. Irigoyen N° 746 de esta Ciudad y unida a la misma el predio que se individualiza como Parcela N° 61 en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Manuel H. Capiello Mat. 1 C.A. aprobado bajo el N° 1/315/86, con una superficie total de 396, 63 m2., siendo sus límites los siguientes: Norte: Parcela60 de Héctor Ignacio Quevedo (el aquí actor), con una longitud de 19,01 mts. (Padrón 855.234); Este: Abrahám.C. Majul, DNI 3.218.554, con domicilio en Junín N° 459, con una extensión de 21, 03 mts.(Padrón 22.970); Sur: Marco Antonio Paladín, DNI 8.397.456 (Padrón 46.989), con una extensión de 18,85 mts., y Oeste: María Susana Barroso, L.C. 12.311.402 (Padrón 23.005); y Héctor Ignacio Quevedo (actor), (Padrón 23.004).Que por su extremo Norte y una parte de

Poder Judicial San Luis

su costado Oeste se encuentra unido a sendas propiedades del actor; a saber: la que tiene salida sobre H. Irigoyen N° 746 (casa de su familia), inscrita en el Registro de la Propiedad al Tomo 24 (Ley) de Capital, Folio 156; N° 8582; y la que tiene salida a la Calle Junín N° 473 (Estudio), inscrita en el Registro de la Propiedad al Tomo 127 (Ley) de Capital; Folio 96; N° 40116.

Manifiesta que en octubre de 1972 adquirió la vivienda ubicada en H. Irigoyen N° 746 de la ciudad de San Luis, para uso de su familia. Como ese inmueble sólo contaba con una superficie relativamente exigua (230 mts².), inició tratativas con el propietario del predio ubicado al fondo de su vivienda, perteneciente al demandado Sr. César Genaro Berga. Ambos predios antes referidos estaban solo separados por una pared medianera. Ello así, con la intención de ampliar y dotar de mayores comodidades a su vivienda familiar.

Expresa que el lote del vecino -el cual le interesaba adquirir-, en el año 1980, aproximadamente, se trataba de un terreno baldío, lleno de malezas, sin mejoras ni cuidados por parte de su dueño, el aquí accionado Sr. Berga, a quién le resultaba inservible, ya que también para él era el fondo de un extenso inmueble que tenía 1.500 mts² aproximadamente, con frente a la calle Junín N° 473 (este último, años después -13-10-1987-, también lo adquirió a los sucesores del mismo comprador).

Destaca que con el Sr. Berga, amén de ser vecinos, mantenía una excelente relación de amistad y gran confianza. Recuerda que en una oportunidad lo invitó para que conociera su domicilio (H. Irigoyen 476, ubicado a la vuelta de la casa de aquél) donde le hizo comprobar su limitada superficie y la gran necesidad que tenía de ampliar su vivienda, máxime cuando a esa fecha ya habían nacido 4 de sus 5 hijas. Al mismo tiempo le manifestó que al otro lado de la pared medianera, dicho vecino tenía un terreno superior a 1.400 mts²., y que en su mayor extensión no era usado, ni aprovechado, ni prestaba ningún tipo de utilidad.

Que luego de un tiempo en el cual mantenían las partes diferencias solo para acordar el precio; en definitiva, el 7 de octubre de 1983 se pusieron

Poder Judicial San Luis

de acuerdo. Con la entrega del 50% de precio, el demandado le dió un plazo hasta febrero del año siguiente para cancelar el monto acordado y le autorizó para entrar en posesión en forma inmediata, lo que así ocurrió en los hechos. En el marco de esas tratativas, el Sr. Berga le anticipó su voluntad para venderle tiempo después la totalidad de su propiedad con salida a Junín 473 (contratación que efectivamente ocurrió 4 años después.

Refiere que el 7/10/1983, si bien firmaron un contrato de compraventa y le entregó al Sr. Berga el 50% del precio pactado, el mismo fue anulado por común acuerdo al comprobar que en su texto se había incurrido en errores tipográficos al consignar que la superficie transferida era de tan solo 100 mts²; también otros errores en el precio pactado y en la correcta individualización de la cosa. Lo cierto es que el 13-2-1984, precisamente antes del cuarto mes convenido, el actor le canceló el saldo del precio. Que por esa razón y por cuanto era inminente la compraventa de la totalidad del inmueble del Sr. Berga, más la relación de confianza existente entre las partes; estimaron innecesario hacer un contrato, tanto más su escrituración.

Que, sin embargo, le resultó sorprendente que cuando ya había firmado ante la Notaria interviniente la escritura N° 52, que contenía el plano de mensura N° 1/146/79, aprobado el 14-8-1980 con una superficie de 1451,68 mts²., o sea comprendiendo las parcelas 60 y 61, del croquis "A"(en definitiva la totalidad del predio del Sr. Berga), pudo comprobar años después que se había utilizado otro plano (1/315/86), en el cual se diferenciaban dichas parcelas, en rigor, sin necesidad alguna, pues toda la superficie ya le pertenecía (error del Agrimensor posiblemente por la pared construida y grave inadvertencia de los celebrantes).

Continúa relatando que era tanta la necesidad familiar para ampliar la vivienda familiar (año 1983), que procedió en el mismo día del acuerdo (7-10-1983) al derribo de la pared medianera, quedando a partir de allí ambos predios unidos hasta el presente; ingresando entonces sin oposición alguna y en presencia de su ex propietario Sr. Berga, vecino a la sazón.

Poder Judicial San Luis

Detalla que tal unión ha sido señalizada con línea roja en el Plano de Mensura confeccionado por el Agr. Ágil (año 2017).

Señala que a partir de ese momento inicial de ingreso al predio en el carácter de dueño exclusivo, ejecutó una gran cantidad de hechos y actos posesorios a través del tiempo; a saber: limpieza y extracción de pastos, basura, árboles caídos y arbustos; ejecución de la pared medianera en el costado norte, colindante con el resto del predio del Sr. Berga (con lo que de tal forma, el fundo quedó cerrado en todos sus costados, salvo en la parte colindante con su domicilio); parqueización y jardinería, la que ha sido renovada y mantenida durante todos estos años, hasta la fecha; excavación de una gran fosa y nivelación del terreno con la finalidad de realizar mejoras; ejecución en el año 1985 de una pileta de natación para uso familiar; proyecto de un quincho ubicado en el esquinero noroeste del predio, con una superficie aproximada de 4,50 mts de ancho por 10 mts de largo, incluyendo un horno de barro anexo.

Indica que una gran cantidad de documentos correspondientes a las obras y trabajos descriptos (presupuestos, facturas, recibos, planos de obra, etc.), no ha podido conservarlos, no solo por su notoria antigüedad, sino por haber padecido un robo en su Estudio sito en Junín N°473.

Expone que, concluidas las obras y labores precedentes, el sitio quedó habilitado en óptimas condiciones para la finalidad señalada. Su mantenimiento ha sido permanente a través de los años; a medida que era necesario, se hacían los trabajos de revoque y pintura de la pared medianera; renovación e implantación de nuevas especies, etc.

Aclara que el predio objeto de este juicio de usucapión, desde su adquisición, quedó unido en forma permanente a la propiedad del actor ubicada en H. Irigoyen N° 746, siendo éste el único lugar de acceso.

Añade que luego del fallecimiento de su esposa, Irma Ofelia Esteves, hecho ocurrido el 27-3-2016, -y con la conformidad de todas sus hijas- dispuso alquilar la vivienda de H. Irigoyen 746, significando ello otro acto posesorio a título de dueño.

Poder Judicial San Luis

Que, en el lapso relatado, o sea por más de 33 años, en todo momento, el actor se ha comportado como dueño y señor de la cosa, sin haber sido molestado o turbado jamás, siendo la posesión pública, pacífica y de buena fe.

Enfatiza la transformación que se produjo en el inmueble objeto del juicio, pues se trataba de un predio totalmente improductivo y en un estado de abandono, y que a través de los años, mediante la persistente realización de mejoras y su mantenimiento, se hizo productivo para su poseedor, resultó fuente de trabajo para muchas personas, el fisco –provincial y municipal– percibieron sus impuestos y contribuciones, en definitiva hizo y hace cumplir la función social de la propiedad.

Finaliza manifestando que en el marco del comportamiento que ha observado durante más del tiempo legalmente requerido, en forma exclusiva y como verdadero propietario “animus domine”, es que se encuentra ampliamente legitimado para promover la presente acción.

Ofrece prueba documental, testimonial, reconocimiento judicial e informativa; funda en derecho y pide que, oportunamente, se dicte sentencia haciendo lugar a la demanda, y se declare adquirido el dominio del inmueble, ordenando expedir testimonio por la Actuaría y librar oficios en la forma impetrada a los fines de las inscripciones registrales pertinentes.

En fecha 8/9/2017 contesta vista el Órgano de Contralor de Tasas Judiciales, sin formular objeciones respecto a las tasas de justicia oblatas en autos.

Que, en fecha 30/10/2017, mediante auto interlocutorio N° 418/2017, se hace lugar a la medida cautelar peticionada por el actor, ordenándose la anotación de litis sobre el inmueble individualizado en el objeto de la demanda, librándose oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a sus efectos.

En fecha 27/11/2017 se tiene por promovida demanda por POSESION VEINTEAÑAL, ordenándose correr traslado de ella a los titulares registrales, Sr. CESAR GENARO BERGA, sus herederos y/o sus sucesores

Poder Judicial San Luis

Sres. BARBARITA LUCERO DE BERGA, NORMA ALICIA BERGA, OSCAR ENRIQUE BERGA y JUAN CARLOS BERGA, y/o los que se crean con derecho respecto del inmueble, para que comparezcan y la contesten, opongán excepciones previas y ofrezcan la prueba de que intenten valerse.

Asimismo se ordena publicación de edictos por el término de dos días en el Boletín Oficial de la Provincia de San Luis y en un diario de mayor circulación en la ciudad, según lo dispuesto por los Arts. 911, 912 y 915 del C.P.C., emplazando a toda persona que se considere con derecho al inmueble a usucapir, para que dentro de CINCO DIAS, comparezcan a tomar la intervención que le corresponda en este proceso, bajo apercibimiento de que en caso de incomparencia de los citados se designará al Defensor Oficial de Ausentes para que los represente.

En fecha 23/02/2018 se presenta la Sra. NORMA ALICIA BERGA, con el patrocinio letrado del Dr. Hugo Zangrandi, y se allana a la demanda, por lo que pide ser liberada de pagar gastos y honorarios.

Manifiesta que lo expresado en la demanda se ajusta a la realidad de los hechos; pues su padre vendió al Dr. Quevedo en primer lugar el lote ubicado al fondo de la propiedad y posteriormente el resto del inmueble de Junín N° 473.

Agrega que el agrimensor al confeccionar la mensura para escriturar se limitó al último y dejó fuera al primero, por cuya razón no se incluyó la totalidad del predio en la Escritura Pública donde se le hizo la transferencia del dominio.

Del allanamiento se corre traslado a la parte actora, el que es contestado en fecha 24/4/2018.

En fecha 6/6/2018, por cuanto el co-demandado Sr. Juan Carlos Berga, debidamente notificado, no compareció a juicio, se le dió por perdido el derecho dejado de usar para contestar la demanda, y se lo declaró rebelde, disponiendo que las providencias sucesivas le fueran notificadas automáticamente.

Que, en fecha 16/5/2019, haciendo efectivo el apercibimiento

Poder Judicial San Luis

ordenado en fecha 27/11/2017, se designa al Sr. DEFENSOR OFICIAL DE AUSENTES y se le corre traslado de la demanda.

Que en fecha 24/06/2019 contesta el Defensor Oficial, haciendo expresa reserva del derecho conferido por el art. 356 inc. 1° apart. 2° del C.P.C. para contestar demanda después de producida la prueba.

En fecha 7/8/2019 se abre la causa a prueba, y en fecha 26/09/2019 obra informe de la Actuaría en relación a la prueba producida en autos; la que se detalla a continuación:

PRUEBA OFRECIDA POR LA PARTE ACTORA EN ESC IOL DE FECHA 31/07/2017:

DOCUMENTAL: se tuvo presente en audiencia preliminar de prueba (en adelante APP) de fecha 5/8/2019, se tuvo presente;

TESTIMONIAL:

1. ORLANDO MANUEL BUSTOS: desistido en audiencia de vista de causa (en adelante AVC) de fecha 26/9/19;
2. HORACIO D`AUTORIO: AVC de fecha 26/9/19;
3. ENRIQUE BEDZENT: AVC de fecha 26/9/19;
4. ALBERTO JOSÉ PÉREZ: AVC de fecha 26/9/19;
5. ALDO TITO BUSTOS: AVC de fecha 26/9/19;

INSPECCION OCULAR / RECONOCIMIENTO JUDICIAL: Acta de Inspección Ocular que obra mediante constancia de actuación digital de fecha 27/8/2019 con adjunto de videograbación.

INFORMATIVA:

1. Dirección de Ingreso Públicos: DIGINI de fecha 10/9/2019;
2. Agrimensor Mauricio Aguil: actuación digital de fecha el día 17/9/2019.
3. Registro de la Propiedad Inmueble: actuación digital de fecha 17/9/2019.

Poder Judicial San Luis

Con fecha 5/12/2019 contesta demanda el Defensor Oficial de Ausentes, sin formular objeción legal a la acción interpuesta.

Finalmente, mediante actuación N° 13383212/20, se ordena pasar los autos a 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, 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 (conf. CSJN, Fallos: 123:285; 128:131; 132:377; 133:42; 284:206; entre 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 sentado por el art. 2508 del Código Civil”* (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).

Es que *“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 lo siguiente: 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.

II) Sentado lo anterior, corresponde analizar la pertinencia de las pruebas ofrecidas y aportadas por el promoviente, 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 iudice el inmueble que se pretende usucapir se encuentra inscripto al Tomo 50 del Departamento Capital, Folio 69, Número 8982 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis.

Poder Judicial San Luis

Conforme surge del referido plano de mensura, el bien posee una superficie de 396m² 63dm², con Nomenclatura Catastral de Origen, Circunscripción Ciudad de San Luis, Sección 2a, Manzana 13, Parcela 2.

Los datos del inmueble objeto de la litis son corroborados por el informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales obrante en archivo adjunto a la actuación digital 12515270/19. Asimismo, luce adjunto, el Informe de la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble en el que se corrobora que el titular registral del dominio citado figura a nombre de Cesar Genaro Berga L.E. N° 3.176.216.

En consecuencia, se concluye que tanto la individualización del inmueble cuya adquisición se persigue, como así también la identificación del titular registral y catastral ha sido acreditado de manera indubitable, mediante el plano de mensura adjuntado y los demás informes 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 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.

Bien se ha afirmado 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*

Poder Judicial San Luis

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 aludida 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).

Respecto de la prueba testimonial se ha señalado que “*aún cuando en el proceso de usucapión, las declaraciones testimoniales son importantes para resolver la cuestión siempre y cuando los testigos den cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que aluden realizados, la ley exige que dicha prueba no sea la única aportada por el demandante, es decir, que se halle corroborada por evidencia de otro tipo que forme con ella la prueba compuesta*” (CApel.Civ.Com. 2ª Nom. Santiago del Estero, 05/09/2008, “Corvalán, Segundo Hilario c/ Salónica S.A.C.I. y A. y/u otros”, *La Ley Online*, AR/JUR/19577/2008).

Aunque “*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).

La ley considera a la prueba testimonial “*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*

Poder Judicial San Luis

se persigue, puede ratificar que efectivamente el usucapiente vivía en dicho inmueble, así como que en él ha realizado actos posesorios (COLOMBO, Carlos J. y KIPER, Claudio M., *op. cit.*, p. 648; el resaltado me pertenece).

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”* (AREAN, Beatriz A., *op. cit.*, p. 371).

Pues bien, se advierte en primer lugar que las declaraciones testimoniales rendidas en autos en AVC de fecha 26/9/2019, pertenecientes a vecinos del inmueble en cuestión y haber realizado trabajos en el predio, son coincidente en que el actor ocupa el inmueble objeto de esta litis desde hace mas de 30 años, en carácter de dueño, que se ubica en la parte trasera o al fondo de la que fuera la vivienda familiar ubicada en calle Hipólito Irigoyen N° 746, que en la parcela se construyó una pileta de hormigón y un quincho cubierto, se hicieron trabajos de pavimento de adoquines, jardinería, instalación eléctrica, mejoras, reparaciones y arreglos de pintura, desde el inicio de la posesión (1983/1985) y a lo largo del tiempo.

A su vez, las circunstancias descritas por los referidos testigos son corroboradas mediante la inspección ocular producida fecha en fecha 27/8/2019.

Cabe decir que todas estas construcciones y mejoras realizadas en el inmueble objeto de autos encuadran dentro de los actos posesorios de cosas inmuebles que prevé el art. 1928 del Código Civil y Comercial (equivalente al art. 2384 del Código Civil).

En tal sentido, se ha resuelto que *“de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2384 del Código Civil, la construcción, la ocupación, la reparación y otro tipo de actos semejantes en el inmueble, constituyen actos posesorios. De esta manera, la construcción y utilización de las oficinas, importa el más inequívoco acto posesorio”* (CNApel.Civ., sala H, 10/11/1998, “Preposito, Ángel c/ Municipalidad de Buenos Aires s/ Posesión vicenal”, *Abeledo Perrot*

Poder Judicial San Luis

Online, 10/121).

Además, la prueba documental acompañada por el actor al promover la presente acción, consistente boletas de pago del impuesto inmobiliario y municipal del inmueble que pretende usucapir, 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 durante un tiempo más que suficiente.

Finalmente, a lo anterior se suma el allanamiento formulado por la Sra. NORMA ALICIA BERGA, con fecha 23/2/2018.

En definitiva, dada la claridad y concordancia de los testimonios rendidos, el resultado de la inspección ocular, informativa y documental incorporada, 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 el actor y en cuanto al inicio y tiempo de la posesión, lo que torna procedente la acción de usucapión entablada en autos.

En efecto, habiéndose acreditado fehacientemente la posesión con ánimo de dueño en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, por un plazo mayor a los veinte años que exigen el art. 1897 y cc del Código Civil y Comercial, para tener por operada la prescripción adquisitiva, corresponde lugar a la demanda deducida, en todos sus términos.

Por todo ello,

FALLO:

1º) HACER LUGAR a la demanda de usucapión promovida en autos; en su mérito, DECLARAR ADQUIRIDO por el Sr. HÉCTOR IGNACIO QUEVEDO D.N.I. N° 6.809.921, el dominio del inmueble inscripto al Tomo 50 del Departamento Capital, Folio 69, Número 8982 del Registro de la

Poder Judicial San Luis

Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis, individualizado como Parcela N° 61 en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Manuel Héctor Capiello, aprobado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 1/315/86, con fecha 14/4/1987, con una superficie total de 396m² 63dm².

2º) IMPONER las costas del proceso por su orden por no haber mediado oposición (art. 68 del C.P.C.C.).

3º) DIFERIR 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 (conf. 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.

REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE, personalmente o por cédula.

LA PRESENTE ACTUACIÓN SE ENCUENTRA FIRMADA DIGITALMENTE EN SISTEMA DE GESTIÓN INFORMÁTICO POR LA DRA. VALERIA CELESTE BENAVIDEZ, JUEZ DEL JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y MINAS N° 3.

Cfs. Ley Nac. 25506, ley Prov. 591/07; 699/09 y Reglamento General de Expediente Electrónico Acuerdo STJSL N° 61/17, art.9.