SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO:

Villa Merdedes, San Luis, dos de febrero de dos mil dieciséis.-

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: "CABRERA EDUARDO MARCIANO c/ PRAT JOSE PASCUAL s/ POSESION VEINTEAÑAL" (EXP 265546/14), traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

RESULTA:

Que a fs. 26/28 comparece el Sr. EDUARDO MARCIANO CABRERA, D.N.I. Nº: 10.945.072, domiciliado en calle Amaro Galán Nº 1604, ciudad, interpone demanda de posesión veinteañal en contra del Sr. JOSE PASCUAL PRAT, con domicilio en calle Hipólito Yrigoyen Nº 269, ciudad.

Relata que posee desde hace más de veinte años el inmueble inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis, al Tomo 66 (Ley 3236) de Pedernera, Folio 211, Número: 18.974, de fecha 13/06/1980, empadronado bajo el Nº: 12.150 de la Receptoría Mercedes, de titularidad del demandado. Que el inmueble ha sido cercado en todo su perímetro por el actor quien reside junto a su familia y realiza cría de animales. Que la superficie del inmueble a adquirir es de 8 hectáreas, 6.775,51 m2, según el plano de mensura realizado a los efectos de tramitar el título de propiedad por prescripción adquisitiva registrado bajo el Nº: 3/7/12 de fecha 30/01/2013, y realizado por la Agrimensora Sonia M. Grattoni. Que desde que posee el inmueble descripto nunca ha sido molestado en la ocupación de la heredad ni ha sido turbado en la detentación de la misma, habiendo ejercido posesión con "animus domini" lo que se corrobora con las mejoras realizadas y el pago de impuestos territoriales conforme a comprobantes que acompaña. Actualmente ejerce la posesión en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, señoría indispensable sobre las cosas para acceder a la propiedad de las mismas. en derecho ofrece prueba documental, inspección ocular, testimonial.

A fs. 34 contesta vista la señora Agente Fiscal Nº 1 de esta ciudad dictaminando que la parcela en cuestión no afecta inmuebles Fiscales a nombre de la Provincia de San Luis.

A fs. 35 se tiene por promovida demanda de posesión veinteañal, emplazándose al Sr. JOSE PASCUAL PRAT, y/o quienes se consideren con derecho al dominio del inmueble a tomar intervención en el plazo de quince días, ordenándose la publicación de edictos a los fines de la notificación y la

colocación de un cartel en el inmueble a los fines de la publicidad de la acción, lo que se cumplimenta a fs. 40.

A fs. 44/45 obra cédula de notificación al demandado debidamente diligenciada.

A fs. 47 se abre la causa a prueba, proveyéndose a f. 66 lo necesario para su producción

A fs. 94 se llama autos para dictar sentencia.

A fs. 95 se ordena como medida para mejor proveer librar oficio al Registro Civil a los fines de que remita partidas de nacimiento de los hijos de la parte actora, lo que se cumplimenta a fs. 96/97.

Y CONSIDERANDO:

Que siendo propósito de la suscripta arribar a una derivación razonada del derecho positivo vigente de acuerdo con las constancias de autos y pruebas y pruebas rendidas, es menester circunscribirnos a los hechos efectivamente sucedidos y comprobados de la causa a saber:

PRUEBA PRODUCIDA PARTE ACTORA:

1.DOCUMENTAL:

1.- Certificado Libre Deuda del Impuesto Inmobiliario.

2.- Plano de Mensura registrado bajo el Nº: 3/7/12 de fecha 30/01/2013, y realizado por la Agrimensora Sonia M. Grattoni.

3.- Informe de dominio del inmueble de donde surge que el titular dominial es el Sr. JOSE PASCUAL PRAT.

4.- Informe de la Dirección Provincial de Catastro de donde surge que el inmueble de autos no afecta terrenos fiscales.

5.- Avalúo Fiscal del inmueble.

6.- Facturas del servicio de luz eléctrica.

7.- Facturas del servicio de agua potable.

2.TESTIMONIAL

A fs. 73 presta declaración testimonial el señor CLAUDIO ALBERTO NOVILLO, D.N.I.Nº: 20.688.021, domiciliado en Gobernador Besso 1696, Ciudad. Abierto el acto el testigo es interrogado a tenor del interrogatorio in voce del Dr. Avila. A la PRIMERA PREGUNTA: Por las generales de la ley: No conozco a ninguna de las partes. SEGUNDA PREGUNTA: PARA QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE DONDE VIVE EL SEÑOR CABRERA EDUARDO: En

Vicente Dupuy y Amaro Galán. TERCERA: …..**DESDE CUANDO VIVE EL SEÑOR CABRERA EDUARDO EN ESE DOMICILIO: 35 años, más de treinta años, yo tengo cuarenta y seis. CUARTA: ….CON QUIEN VIVE EL SEÑOR CABRERA EN ESE DOMICILIO: Con la familia y los hijos. QUINTA: …..QUE MEJORAS REALIZO EL SEÑOR CABRERA EN EL INMUEBLE: Ha hechos galpones, ha hecho piezas, baño, ha mejorado la casa donde vive él**. SEXTA: ….DIGA SI LA PROPIEDAD HA SIDO HABITADA POR ALGUNA PERSONA DISTINTA A LA FAMILIA DEL SEÑOR CABRERA: Yo siempre he visto esa familia Cabrera. SEPTIMA: ….DIGA SI LA POSESION HA SIDO CONTINUA EN EL TIEMPO: Desde que era chico yo estaban ahí y en la edad que tengo todavía están ahí. OCTAVA:…..COMO HA SIDO LA POSESION: Siempre ha sido tranquila. NOVENA: ….A QUE DISTANCIA VIVE USTED DEL DOMICILIO DEL SEÑOR CABRERA: A 50 metros. DECIMA: ….CONOCE QUE EL SEÑOR CABRERA TENGA ANIMALES DE CRIA EN LA PROPIEDAD: Si tiene caballos, vacas, chanchos, ovejas, gallinas, patos. DECIMA PRIMERA: DIGA COMO CONOCE LO QUE HA DECLARADO: Porque toda la vida he vivido ahí y soy vecino. Con lo que se da por terminado el acto.

A fs. 75 presta declaración testimonial el Sr. PASCUAL ANIBAL ALCANTARO, D.N.I.Nº: 13.039.346, argentino, casado, de cincuenta y cinco años de edad, de profesión empleado y domiciliado en Pedernera 2035, Ciudad. Abierto el acto el testigo es interrogado a tenor del interrogatorio in voce del Dr. Avila. A la PRIMERA PREGUNTA: Por las generales de la ley: Que soy amigo del actor, Cabrera.- SEGUNDA PREGUNTA: PARA QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE DONDE VIVE EL SEÑOR CABRERA EDUARDO: En Vicente Dupuy y Amaro Galán. TERCERA: …..**DESDE CUANDO VIVE EL SEÑOR CABRERA EDUARDO EN ESE DOMICILIO: hace como treinta años que vive ahí.- CUARTA: ….CON QUIEN VIVE EL SEÑOR CABRERA EN ESE DOMICILIO: Con su familia su señora y sus dos hijos. QUINTA: …..QUE MEJORAS REALIZO EL SEÑOR CABRERA EN EL INMUEBLE: Modificó mucho la casa, alambres, plantas, mantuvo lo poco que había lo mantenía y lo sigue manteniendo. Hizo arreglos en la casa.** SEXTA: ….DIGA SI LA PROPIEDAD HA SIDO HABITADA POR ALGUNA PERSONA DISTINTA A LA FAMILIA DEL SEÑOR CABRERA: No, él nomás. SEPTIMA: ….DIGA SI LA POSESION HA SIDO CONTINUA EN EL TIEMPO: Desde que nosotros nos conocemos siempre

estuvo él ahí.- OCTAVA:…..COMO HA SIDO LA POSESION: Siempre ha sido pacífica y tranquila, siempre estuvo ahí y no tuvo problemas con nadie. NOVENA: ….A QUE DISTANCIA VIVE USTED DEL DOMICILIO DEL SEÑOR CABRERA: A dos cuadras, no hay muchas casas, somos pocos los vecinos ahí. DECIMA: ….CONOCE QUE EL SEÑOR CABRERA TENGA ANIMALES DE CRIA EN LA PROPIEDAD: Si siempre supo tener algunos animales. DECIMA PRIMERA: DIGA COMO CONOCE LO QUE HA DECLARADO: Lo se porque soy vecino de él y trabajamos juntos también con él en una fábrica. Con lo que se da por terminado el acto.

A fs. 78 presta declaración testimonial el Sr. DIGENNARO CLAUDIO JOSE, DNI: 22.422.417 y domiciliado en Vicente Dupuy 268 de esta ciudad.- Abierto el acto el testigo es interrogado in voce por el apoderado de la actora y a la PRIMERA PREGUNTA : POR LAS GENERALES DE LA LEY responde: Al actor lo conozco porque somos de toda la vida ahí.- Yo tengo 43 años y él ya vivía ahí.- Fuimos vecinos hasta hace un año atrás porque mi mamá vendió la propiedad y nos fuimos de allí.- Al demandado no lo conozco.-Las demás generales no le comprenden.- SEGUNDA: PARA QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE DÓNDE VICE EL SR CABRERA EDUARDO: Si en la calle Amaro Galán y Vicente Dupuy.- **TERCERA:… DESDE CUANDO VIVE AHÍ EL SR CABRERA: Aproximadamente más de 40 años.- CUARTA:… CON QUIEN VIVE EN DICHO DOMICILIO EL SR CABRERA: Y él vive con la señora y sus hijos.- No sé si con todos los hijos.- QUINTA…. QUE MEJORAS REALIZÓ EL SR CABRERA EN LA PROPIEDAD: Hizo una habitación, una galería un galponcito, amplió la cocina, hizo medianera, alambrado, frente, en realidad de todo hizo**.- SEXTA:.. SI LA PROPIEDAD HA SIDO HABITADA POR OTRA FAMILIA QUE NO SEA DEL SR CABRERA: no, ellos nomás vivieron siempre.- SEPTIMA: SI AL POSESION HA SIDO CONTINUA EN EL TIEMPO: Sí, siempre.- OCTAVA:..COMO HA SIDO LA POSESION: Ininterrumpida .- Nunca tuvo ningún problema .- NOVENA : … A QUE DISTANCIA VIVIA UD DEL SR CABRERA: Más o menos 500 metros aproximadamente.- DECIMA: … SI SABE SI EL SR CABRERA TENIA ANIMALES DE CRIA: Sí y tiene. Unas vacas lecheras, cerdos, unas aves.- DECIMO PRIMERA:.. COMO CONOCE LO QUE HA DECLARADO: De vivir tantos años como vecino de él.- Con lo que se da por terminado el acto.-

A fs. 79 presta declaración testimonial el Sr. JORGE OSCAR BONINO, DNI: 14.497.373, y domiciliado en Amaro Galán 1371 de esta ciudad.- Abierto el acto el testigo es interrogado in voce por el apoderado de la actora y a la PRIMERA PREGUNTA : POR LAS GENERALES DE LA LEY responde: Al actor lo conozco porque somos vecinos, vivo a cuatro cuadras de él y paso todos los días para trabajar por ahí.- Al demandado no lo conozco.-Las demás generales no le comprenden.- SEGUNDA: PARA QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE DÓNDE VIVE EL SR CABRERA EDUARDO: Si en la calle Vicente Dupuy y Amaro Galán.- **TERCERA:… DESDE CUANDO VIVE AHÍ EL SR CABRERA: Como treinta y pico de años ahí.- Si los hijos nacieron allí.- .- CUARTA:… CON QUIEN VIVE EN DICHO DOMICILIO EL SR CABRERA: Y él vive con la señora y sus hijos pero los hijos ya son muchachos grandes QUINTA…. QUE MEJORAS REALIZÓ EL SR CABRERA EN LA PROPIEDAD: Siempre la arregló, puso alambrado, amplió la casa, revocó**.- SEXTA:.. SI LA PROPIEDAD HA SIDO HABITADA POR OTRA FAMILIA QUE NO SEA DEL SR CABRERA: no, ellos siempre vivieron allí.- SEPTIMA: … SI LA POSESION HA SIDO CONTINUA EN EL TIEMPO: Sí, siempre desde que lo conozco vive ahí .- OCTAVA:..COMO HA SIDO LA POSESION: Ininterrumpida.- Nunca tuvo ningún problema.- NOVENA: … A QUE DISTANCIA VIVIA UD DEL SR CABRERA: Vivo a cuatro, cinco cuadras de allí DECIMA: … SI SABE SI EL SR CABRERA TENIA ANIMALES DE CRIA: Sí y tiene. Unas vacas, caballos, gallinas, patos .- DECIMO PRIMERA:.. COMO CONOCE LO QUE HA DECLARADO: Paso por ahí todos los días, permanentemente de toda la vida.- Con lo que se da por terminado el acto.

A fs. 81 presta declaración testimonial el Sr. CARLOS OMAR ORTIZ, DNI: 10.521.845 y domiciliado Vicente Dupuy 761 de esta ciudad.- .- Abierto el acto el testigo es interrogado in voce por el apoderado de la actora y a la PRIMERA PREGUNTA : POR LAS GENERALES DE LA LEY responde: Al actor lo conozco porque somos vecinos de la zona .- Ahora barrio antes eran todas quintas .- Al demandado no lo conozco.-Las demás generales no le comprenden.- SEGUNDA: PARA QUE DIGA EL TESTIGO SI CONOCE DÓNDE VIVE EL SR CABRERA EDUARDO: Amaro Galán y Vicente Dupuy.- TERCERA:… **DESDE CUANDO VIVE AHÍ EL SR CABRERA: Yo que tengo noción prácticamente toda la vida, nacieron y crió a sus hijos allí, treinta**

años como mínimo, más.- CUARTA:… CON QUIEN VIVE EN DICHO DOMICILIO EL SR CABRERA: Con su señora y con sus hijos QUINTA…. QUE MEJORAS REALIZÓ EL SR CABRERA EN LA PROPIEDAD: Ha hecho mejoras en todo lo que es perimetral y alambrado y la casa era con adobe y él la mejoró colocando ladrillos, cambiando aberturas SEXTA:.. SI LA PROPIEDAD HA SIDO HABITADA POR OTRA FAMILIA QUE NO SEA DEL SR CABRERA: Que yo sepa no, ellos vivieron siempre- SEPTIMA: SI AL POSESION HA SIDO CONTINUA EN EL TIEMPO: Sí, siempre.- OCTAVA:..COMO HA SIDO LA POSESION: Ininterrumpida.- Nunca tuvo ningún problema.- NOVENA : … A QUE DISTANCIA VIVE UD DEL SR CABRERA: ahora vivo como a diez cuadras de él y antes vivía más cerca.- DECIMA: … SI SABE SI EL SR CABRERA TIENE ANIMALES DE CRIA: Sí . Unas vacas lecheras, cerdos, caballos unas aves.- DECIMO PRIMERA:.. COMO CONOCE LO QUE HA DECLARADO: Son muchos años de conocimiento además le he comprado animales de cría. Con lo que se da por terminado el acto.-

3.<u>CONSTATACIÓN JUDICIAL</u>

A fs. 89 obra mandamiento de constatación judicial debidamente diligenciado en donde el Oficial de Justicia deja constancias que el Sr. EDUARDO MARCIANO CABRERA ocupa el inmueble en carácter de poseedor, que la vivienda es habitada por el nombrado su esposa e hijos.

I.- Cuestión Preliminar.-

Que encontrándose la presente causa a estudio de la suscripta, el 1° de agosto de 2015 entro en vigencia el Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la Ley 26.994; circunstancia sobreviniente por la cual corresponde determinar en primer término la ley aplicable a los supuestos como el que me ocupa.

Que el art. 7° del nuevo ordenamiento vigente establece la aplicación inmediata de las leyes a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, agregando párrafo seguido que las mismas no tienen efecto retroactivo, salvo disposición en contrario.

Que ambos principios (aplicación inmediata y retroactividad de la ley), bien entendidos, se complementan.

Que de tal modo, corresponde entender –como regla general- que la nueva legislación se aplica inmediatamente a todos los supuestos acaecidos a partir de su entrada en vigencia, así como también a aquellos otros que, habiéndose originado en fecha anterior, producen sus consecuencias jurídicas con posterioridad a la sanción de la norma. No será aplicable entonces a las relaciones o situaciones jurídicas existentes- y sus consecuencias- consumados, agotados o extinguidos con anterioridad a su vigencia, excepto cuando, claro está, exista disposición legal en contrario.

Que, sentado ello, advierto que la presente demanda de usucapión ha sido presentada con fecha 9 de abril de 2014; razón por la cual considero que el conflicto deberá ser juzgado por la ley vigente en aquel entonces, hoy derogada. (En este sentido KEMELMAJER DE CARLUCCI, A. LA LEY 02/6/2015, punto IV último párrafo; LORENZETTI, R.L., en "Cod. Civ. Com. De la Nación Comentado" T. 1 pag. 47 y sgtes, Ed. Rubinzal Culzoni; "Cod. Civ. Com. De la Nación Comentado" Tit. Preliminar Libro I, Ed. INFOJUS; P. 23 sgtes; id.SCBA, Ac. 107.423).

Que a priori corresponde merituar si los extremos invocados por el actor como fundamento de la acción articulada se presentan ajustados a derecho a los efectos de permitir la procedencia de la misma. En lo que se refiere a los aspectos sustanciales de la litis, estimo pertinente recordar ab-initio, que la usucapión es un medio excepcional de adquisición de dominio y la aprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechada, clara y convincente y conjugarse esa demostración con las exigencias que se desprende del texto de la **Ley N° 14.159** con las modificaciones introducidas por el Decreto Ley 5756/58, la actora debe probar: a) que ha poseído el inmueble con ánimo de dueño, b) que ésa posesión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida y finalmente c) que han transcurrido los veinte años exigidos por ley.

Con relación al "ANIMUS DOMINI"; entendido este como el elemento subjetivo, el cual siguiendo a López Mesa en su obra Código Civil Comentado Tomo II existe cuando el poder físico sobre una cosa se ejerce sin reconocer en otro un señorío superior en los hechos, el actor debe demostrar que tiene ánimo de poseer la cosa para sí, accionando en el como verdadero dueño.

El presente proceso que nos ocupa es un juicio posesorio o de posesión veinteañal, también denominado Usucapión, que deriva del latín “usucapere”, “usus”=uso, “capere”=tomar o hacerse de la cosa, entendido este instituto jurídico, como el modo de adquirir un derecho por haberla poseído durante el termino prescripto por la ley de una manera pacífica e ininterrumnpida, fundado en el orden público, toda vez que la ley protege los derechos individuales pero no ampara la desidia, por lo que los derechos no se pueden mantener sine die o indefinidamente en el tiempo, no obstante el desinterés del titular, porque ello conspira contra el orden y la seguridad.

Que el **art. 3947** del Código Civil afirma claramente que “los derechos reales y personales se adquieren y se pierden por la prescripción”, siendo ella, “un medio de adquirir un derecho o de liberarse de una obligación por el transcurso del tiempo”.

Asimismo y en consonancia con ello el **art. 3948** del cuerpo legal antes citado establece que “La prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley”, coligiéndose de ello los dos elementos esenciales de la Prescripción Adquisitiva: la posesión y el tiempo fijado por la ley.

Así, el régimen legal en torno a la prescripción adquisitiva como elementos a configurarse a los fines de su admisión, la posesión durante el tiempo y con los requisitos exigidos por la ley, entendiendo por posesión hábil para usucapir la prevista en el **art. 2351** del Código Civil con sus dos elementos: corpus y animus domini o sea como lo dispone el **art. 4015** del mismo cuerpo legal “con ánimo de tener la cosa para si”, exteriorizándose asi la posesión mediante la realización de actos materiales a titulo de dueño, en forma continua, publica y pacífica y por todo el tiempo exigido por la ley. (CCCom. 2°Nom. Santiago del Estero, 10.914-S, 21-11-2000”Coronel René C/Jimenez María de la Cruz y/o sus sucesores s/Prescripción Veinteañal”.

Que conforme la doctrina y la jurisprudencia: “la posesión veinteañal constituye un medio excepcional de adquisición del dominio, de tal modo que los extremos que tienden a acreditarla se deben probar de manera insospechable, clara, y convincente”./L.L. 1990-A-58. “La prueba aportada para acreditar la posesión veinteñal debe reunir condiciones sustanciales de exactitud, precisión

y claridad: tal prueba debe ser acabada, plena, demostrando quienes pretender usucapir que han poseído efectivamente en forma quieta, publica, pacifica e ininterrumpida, con un ánimo de dueño".

Que la Excma. Corte Suprema de la Nación ha dicho "No basta con que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte del propietario sino que **es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir y que sean lo suficientemente idóneos** como para poner a aquél, que debe haber tenido conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía que corresponda los derechos que le han sido desconocidos (Aero Club Salta vs. Estado Nacional s. Ordinario - Posesión veinteañal /// Corte Suprema de Justicia de la Nación; 04-07-2003; Base de Datos de Jurisprudencia de la CSJN; RCJ 1186/04).

Bajo esta directriz corresponde analizar la prueba aportada a la causa, a fin de merituar si mediante la misma se logra la intima convicción judicial sobre la existencia de los hechos alegados por la parte en sustento factico de la presente acción y así, verificar si están acreditados los elementos ineludibles para la viabilidad de la usucapión impetrada.

II. Cabe señalar en cuanto a la <u>prueba testimonial</u> declaran cinco testigos a saber: los Sres. Bonino Jorge Oscar (fs. 79) y Ortiz Carlos (fs. 81), estos dos manifiestan: el testigo Bonino "A LA TERCERA… SI LOS HIJOS NACIERON ALLI", ídem el testigo Ortiz: "a la tercera; desde cuando vive ahí el Sr. Cabrera..YO QUE TENGO NOCION PRACTICAMENTE TODA LA VIDA, NACIERON Y CRIARON A SUS HIJOS ALLI", tales dichos faltan a la verdad pues según actas de nacimientos de los Sres. Cabrera Diego Martin (nacido el 15 de junio de 1982) y Cabrera Lucas Sebastián(nacido el 14 de junio de 1983) hijos del actor que obran a fs.96/97 , los mismos no nacieron con domicilio en el inmueble de la calle Amaro Galán n° 1604 (objeto de la presente acción) sino que el domicilio del actor al momento de nacimiento de sus hijos hace 33 y 32 años respectivamente era en la calle Santa Fe 574, según surge de las Actas N°434 y 510, con este criterio también resulta contradictorio y falta a la verdad el testigo Digennaro Claudio (fs.78) quien dice:"A LA TERCERA DESDE CUANDO VIVE AL ACTOR AHÍ….APROXIMANDAMENTE MAS DE CUARENTA AÑOS",

el testigo Pascual Aníbal Al cántaro (fs. 75) expresa “A LA TERCERA..HACE MAS DE TREINTA AÑOS QUE VIVE AHÍ”, y el quinto testigo Sr. Claudio Novillo tampoco es verosímil cuando dice: “A LA TERCERA DESDE CUANDO VIVE EL SR. CABRERA EN ESE DOMICILIO(Vicente Dupuy y amaro Galán)…35 AÑOS …MAS DE TREINTA AÑOS, YO TENGO CUARENTA Y SEIS”, de tales testimonios infiero que los mismos no resultan concordantes con las otras pruebas producidas han intentado falsear los hechos pues en base a las actas de nacimiento de los hijos del actor no es verdad que el Sr. Cabrera viva hace más de cuarenta o treinta y cinco años como mal dicen los testigos, tales actas de nacimiento al ser instrumentos públicos en los términos del **art. 979 del C.C.** hacen plena fe, y son una verdad impuesta para la suscripta por lo que no apreciare las declaraciones de los testigos mencionados desestimando sus dichos por ser contradictorios en merito a las pruebas producidas y circunstancias del caso lo que autoriza a la jurisdicción las reglas de la sana critica (art. 386 C.P.C) y el **art. 458 del CPC.**

III. En relación a la prueba documental que tengo a la vista consta de lo siguiente: plano de mensura N°3/7/12, boletas de edesal de los siguientes periodos:04/1999,08/1998,11/2001,08/2000,08/2003,10/2004,02/2005,03/2006, 10/2007, 02/2008, 03/2009, 12/2010, 08/2011, y tres boletas de obras sanitarias (agua) por el período de 11/2004 y 11/2005 no obrando boletas de pago del impuesto municipal, y con relación al impuesto inmobiliario el libre deuda acompañado a fs. 5/6 es por los impuestos del período del 03/2006 al 12/2013 , es decir por el período de **siete años** pues se trataría del pago de una moratoria iniciada en el año 2011 según expdte n°P-22118631-2011, por lo que el pago es de épocas recientes y no se ha acreditado el pago por el plazo requerido por la ley para que la usucapión prospere, sumado a ello la insuficiencia de la prueba testimonial. La Jurisprudencia se ha pronunciado en este sentido “Guardia, Dora Luisa s/ Prescripción adquisitiva SENTENCIA.CAMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL COMERCIAL Y MINERIA.,20 de Marzo de 2015 Id Infojus: SU50010045. Debe confirmarse el rechazo de la demanda de usucapión, toda vez que el plano de mensura y pago de servicios son de épocas recientes y poco sirven para acreditar que la posesión fue ejercida por el plazo requerido por ley para que sea exitosa la demanda”. Y en cuanto al pago de impuestos

atrasados en una moratoria como es en la presente causa no dejan duda que se ha pagado los mismos a los fines de preconstituir una prueba para usucapir incumplimiendo así con el requisito de posesión ininterrumpida que exige la ley, la realización de actos posesorios debe ser sucesiva, continuada estando a cargo del actor la carga de esta prueba, por lo que quien tuvo la carga de la prueba y no la ejerció debidamente, debe sufrir sus consecuencias.

La jurisprudencia es precisa en la exigencia de este requisito, así en autos "Boero, Osvaldo Domingo y otro c/ Sambrizzi, Eduardo y otro s/ Usucapión SENTENCIA.SUPREMA CORTE DE JUSTICIA. , 1/8/1995"la Corte dijo:" El pago retroactivo de impuestos, tasas y contribuciones es característico en quien pretende preconstituir prueba a los fines de intentar una usucapión", y en autos…..SINDICATO DE PETROLEO Y GAS PRIVADO DE RIO NEGRO NEUQUEN Y LA PAMPA. c/ FEDERACION ARGENTINA SINDICAL DEL PETROLEO GAS Y BIOCOMBUSTIBLES. s/ POSESION VEINTEAÑAL.SENTENCIA.CAMARA DE APEL. EN LO CIVIL, COMERCIAL, LABORAL Y DE MINERIA. , 3/2/2015.En tal fallo, se ha sostenido como en en reiterados precedentes que "el pago de los impuestos no constituye una prueba decisiva, por eso es que se la valora junto con los demás elementos de juicio".

Asimismo la doctrina ha declarado que el pago de los impuestos no constituye un acto posesorio, pero exterioriza el animus domini si la restante conducta del que lo ha hecho no es la que corresponde al verdadero poseedor. (Tratado de Derecho Civil Borda C.Civ. Cap., Sala L del 28/2/94).López Mesa en su obra Código Civil Comentado tomo III dice "la posesión se integra por dos elementos;el corpus (detentación material de la cosa) y el animus (animo de dueño).El pago de impuestos, tasas y contribuciones de mejoras del inmueble cuyo dominio se pretende adquirir por usucapión no constituye un acto posesorio, nada prueba en relación al *corpus* posesorio y solo es idóneo para exteriorizar el animus domini, lo que equivale a decir que tales comprobantes no evidencian el poder de hecho sobre las cosas, que es inherente a la posesión. Ambos elementos deben darse conjuntamente. Solo cuando el animus domini se suma al corpus conduce a la posesión.("Ramallo María v. Saint Pierre Lexis online 2/6071").El autor citado dice "**el pago de impuestos no constituye un requisito sine qua non para admitir la usucapión de un inmueble en los**

términos del art. 4015 del C.C., sino una pauta que, junto con las demás y de acuerdo con las particularidades del caso, debe ser evaluada por el juez a los efectos de tener por acreditada la existencia del lapso necesario de la posesión. El pago de impuestos por quien pretende usucapir un inmueble en merito al plazo del **art. 4015 C.C.,** debe ser apreciado conforme las características de cada caso, **por lo que carece de valor probatorio cuando se encuentra encaminada a preconstituir prueba para el ulterior juicio de usucapión"**. Igual pensamiento doctrinario es el de Guillermo Borda en su obra Tratado de Derecho Civil tomo I el que dice "También se ha declarado que el pago de los impuestos no constituye un acto posesorio. El mero pago de impuestos y tasas no constituye un acto posesorio si la restante conducta del que lo ha hecho no es la que corresponde a un verdadero poseedor". Igualmente lo expresa el C.Civil Comentado de Kemelmajer de Carlucci-Kiper- Trigo Represas-Rubinzal Culzoni pag. 542 "El pago en una sola oportunidad de todos los impuestos atrasados no demuestra el animus domini, por el tiempo anterior con ese pago, durante todo el tiempo de la posesión. Es cada uno de esos hechos". "*el pago de impuestos, si bien es revelador del animus domini, no consiste en un acto posesorio, ya que no se trata de un acto material sino de un acto jurídico*".

En cuanto los planos de mensura aprobados como en el presente caso que se aprobó en el año 2012 constituye uno de los recaudos que debe cumplir el pretendido usucapiente, pero este, por sí solo, no es idóneo para acreditar la posesión animus domini durante el lapso legal, el autor citado(Lopez Mesa) "Los planos de mensura aprobados, por sí solos, no son idóneos para acreditar la posesión animus domini durante el plazo legal"(C.Civ. y Com. Morón sala 2, 17/10/1995 Arturo Luis v. Saiz Florencio".

IV. Por último he de ponderar la constatación judicial der fs. 89 donde el oficial de justicia solo deja constancia de que en el inmueble objeto de la presente acción vive el actor y sus hijos, del mismo se colige que no se han efectuado mejoras en el inmueble, limitándose a constatar la presencia del actor en el inmueble, y siendo que la intervención judicial en el proceso de usucapión esta por cierto encaminada a la comprobación fehaciente del cumplimiento de las condiciones de nacencia que marca la ley, en efecto lo actuado y observado

por el oficial de justicia resulta insuficiente a los efectos de acreditar los requisitos legales exigidos por la ley, por lo que tal prueba no forma convicción en la suscripta de acuerdo a las reglas de la sana critica que autoriza a la jurisdicción el art. 386 del CPC.

Que de las manifestaciones por el actor en su demanda, mas la prueba testimonial rendida, junto a la escasa documental adjunta que adolece de insuficiencia, no surge cual ha sido el hecho originario temporal a partir del cual debe computarse el término de veinte años previsto por el art. 4015 C.C.; lo que resulta imprescindible para que pueda prosperar la acción intentada.

Por último y dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por medio de la usucapión ya que se trata de un modo originario de adquisición, siendo este un instituto que debe analizarse con carácter restrictivo, y en consecuencia ha de estarse a la solución más favorable a la subsistencia del derecho (López Mesa obra citada, Sup. Corte Bs. As. 27/21996 Tripolini, Rosa v. Yaconcic, Eugenio Rafael idem Martin Luis Domingo v. Pio Faustino 9/11/2005) la valoración del conjunto de la prueba producida, considero que no se dan los requisitos legales para que prospere la acción, la jurisprudencia al respecto señala: “a fin de acreditar la existencia de actos posteriores demostrativos de la posesión, la prueba ofrecida y producida por quien pretende usucapir debe ser considerado en su conjunto atento a que se trata de acreditar hechos materiales que se han desarrollado a través de un tiempo prolongado”. (**Ver Lidia E. Calegari de Grosso, USUCAPION, segunda edición ampliada y** actualizada. Ed. Rubinzal Culzoni pag 356).

Es evidente entonces, que no existe prueba que autorice a tener por acreditado el corpus y el animus posesorio, el actor no ha demostrado la existencia del hecho o causa jurídica por la cual ingreso al inmueble en el pretendido rol de dueño, siendo que la prueba del momento de inicio de la posesión es el medio hábil para satisfacer la exigencia temporal de la ley, no habiendo cumplido con la carga procesal impuesta por el art 377 CPC respecto de acreditar los extremos que constituyen el supuesto de hecho de la norma

cuya aplicación pretende obtener (art. 3948, 4015 CC) y por conforme lo indicado corresponde rechazar la demanda incoada.

Por todo lo expuesto y lo prescripto por los artículos 24, 25 y concordantes de la Ley 14.159, artículos 2351, 3947, 3948, 4015, 4016 y concordantes del C.C. y Decreto Ley 5756/58 doctrina y jurisprudencia citadas; **FALLO**:

1. Rechazar la posesión veinteañal intentada por CABRERA EDUARDO MARCIANO contra PRAT JOSE PASCUAL. Costas al actor..

2. Firme que se encuentre la presente sentencia definitiva, por Secretaria deberá publicarse la parte pertinente en la web institucional del poder judicial a fin de dar cumplimiento con lo dispuesto por el art. 921 del CPC.-

3. Diferir la regulación de honorarios de los profesionales al momento en que se determine el monto del proceso.-

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA y al Sr. Defensor de Ausentes en su púbico despacho Regístrese. Protocolícese y oportunamente archívese.

La presente sentencia es firmada electrónicamente por la Dra. GERALDINA IBAÑEZ, Juez titular a cargo del Juzgado Civil, Comercial y Minas Nº 1, V.M., de la Segunda Circunscripción Judicial de San Luis.-