

Poder Judicial San Luis

EXP 236924/12

"BERNETE AGUAYO RAMON FULGENCIO C/ S/ POSESION"

SAN LUIS, VEINTISIETE DE FEBRERO DE DOS MIL DIECIOCHO.-

AUTOS Y VISTOS: Las presentes actuaciones caratuladas: "BERNETE AGUAYO RAMON FULGENCIO C/ S/ POSESION" – EXP 236924/12, traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

RESULTA: Que a fs. 17/20 se presenta el Dr. Elías A. E. Rachid (h) en nombre y representación del Sr. Ramón Bernete Aguayo, promoviendo demanda de adquisición del dominio por posesión veinteañal respecto de los inmuebles inscriptos al Tomo N° 24 (Ley 3236) Ayacucho, Folio 353, N° 431 y Matrícula 5-1803-R:6 A:5 y A:1, Padrón 1614 en contra de los Sres. Bienvenida Chirino de Palma, José Palma y María Carolina Palma de Altamirano y/o contra quienes se consideren con derecho.-

Alega "*Mi mandante es poseedor a título de dueño de un inmueble ubicado en la Localidad de Candelaria, Departamento Ayacucho, y que el mismo se compone de DOS FRACCIONES que se describen a continuación, según consta en la Copia Certificada de la Escritura de Venta, que celebrara con el anterior poseedor, Sr. Julio Telmo Oviedo.*".-

Aduce "*Que más allá de los datos de la escritura la posesión real y efectiva cuyos derechos el Sr Bernete Aguayo ha adquirido del anterior poseedor, Sr Oviedo, desde el año 1989 y demás antecedentes, poseen las siguientes superficies: A) La primer parcela, que se encuentra inscripta al T° 24 (Ley 3236) de Ayacucho, F° 353, N° 431, donde consta la adquisición del Sr Bernete Aguayo del derecho indiviso de 31,46 hectáreas en condominio con José Palma, sobre una superficie de 104 ha 0082 metros cuadrados, padrón 622, se lo ha afectado a la parcela B y que en realidad posee una superficie de 34 hectáreas 7416,77 metros cuadrados, es decir POSEE UNA SUPERFICIE MAYOR A LA OBRANTE EN LA ESCRITURA. La superficie descrita surge*

Poder Judicial San Luis

del plano 7/105/10 registrado por ante el Registro de la Propiedad Inmueble de esta Provincia con fecha 24/02/2011. B) De igual manera la segunda parcela a nombre de mi mandante, SIEMPRE HABLANDO DE LAS CINCO HECTAREAS CUYOS DERECHOS POSESORIOS SE HAN TRANSFERIDO, anotado en la Matrícula 5-1803-R6-A:5, Padrón 1614 correspondiente a un derecho indiviso de 5 hectáreas en condominio con Bienvenida Chirino de Palma (asiento I) sobre un supuesto total de 10 hectáreas, se le afecta una superficie de 7 hectáreas 1592,76 metros cuadrados, es decir NUEVAMENTE MAYOR A LA ASENTADA EN LA ESCRITURA DE VENTA. Estos antecedentes que reflejan la verdadera superficie de la fracción adquirida han sido relevados por el Agrimensor Víctor D. Rivero y obran en el plano 7/200/11...”.-

Refiere “Que el bien inmueble que se pretende usucapir ha sido adquirido por mi mandante al Sr. Julio Telmo Oviedo el 21/11/2003 mediante escritura N° 172...” y que “...el Sr Oviedo ha sido titular y adquirente de las parcelas adquiridas por mi mandante desde el 4 de octubre de 1989, lo que surge de los antecedentes de la copia de la escritura de venta celebrada con el Sr Bernete, no habiendo sido objetada en modo alguno su titularidad y/o posesión hasta la venta y desde allí el actor ha ejercido de igual manera”.-

Destaca “Que mas allá de que parte del inmueble con derecho indiviso se encuentra a nombre del actor LA SUPERFICIE QUE SE POSEE EN FORMA PACIFICA E ININTERRUMPIDA ES MAYOR Y EXISTEN DERECHOS INDIVISOS Y DE POSESION QUE SE PRETENDE AFIANZAR CONTRA TERCEROS CONDOMINOS O CONTRA CUALQUIER TERCERO QUE PRETENDA ALEGAR ALGUN DERECHO SOBRE EL MISMO”.-

Finalmente manifiesta: “Que mas allá de la diferencia en las superficies motivo del relevamiento efectuado por el Agrimensor Rivero, y teniendo en cuenta que los antecedentes y medidas de dichas parcelas eran muy antiguos y con evidentes errores, SE TRATA DEL MISMO INMUEBLE, y que desde la posesión pacífica e ininterrumpida ejercida por el Sr Oviedo y

Poder Judicial San Luis

continuada por mi mandante se puede corroborar de manera clara e indubitable que el Sr. Bernete Aguayo detenta la posesión y es el efectivo dueño del inmueble en cuestión DESDE HACE MÁS DE VEINTE AÑOS” y que “...es necesario reseñar que el Sr. Bernete ha vivido desde hace más de 8 años en el predio rural sin que jamás hay sido molestado u objetada su posesión...”.-

Funda en derecho su pretensión, ofrece prueba y solicita se declare adquirida la posesión sobre el inmueble objeto de la presente acción.-

A fs. 73 se provee la demanda de posesión veinteañal en contra de los Sres. Bienvenida Chirino de Palma, José Palma y María Carolina Palma de Altamirano y ordenándose que para la notificación, citación y emplazamiento de quienes se consideren con derecho en el inmueble individualizado se publiquen edictos y corriéndose el pertinente traslado por el término de ley.-

A fs. 77/80 obra publicación de edictos de notificación a quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto de la presente acción, no habiéndose presentado persona alguna a los efectos, conforme da cuenta el informe de Secretaría de fs. 89.-

Que a fs. 91 se designa al Sr. Defensor Oficial de Ausentes a fin de que represente a los codemandados no comparecientes en virtud de lo normado por el Art. 343 del C.P.C. y C., presentándose en consecuencia a fs. 92 la Dra. Nidia Beatriz Sartor, Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil contestando demanda y efectuando la reserva del derecho conferido por el Art. 356 inc. 1° apart. 2° del C.P.C. y C..-

Que a fs. 95 se abre la causa a prueba, obrando a fs. 99 constancia de la formación del respectivo cuaderno de la parte actora; habiéndose producido la prueba que da cuenta el informe del Actuario de fecha 16/11/2016, a cuyas constancias me remito.-

Que a fs. 100/104 se presenta el apoderado del actor adjuntando Escritura N° 168 de fecha 26/04/2013 donde obra instrumentada la

Poder Judicial San Luis

Cesión de derechos posesorios y acciones sobre los inmuebles objeto del proceso efectuada por el actor a favor de los Sres. María del Carmen Pérez Salazar, Carlos Daniel Reinante, José Luis Paglia, Jorge Ernesto Paglia, Luis Carmelo Palumbo, Beatriz Nélide Rodríguez, Néstor Alejandro Martínez y Juan Carlos Trotta.-

Que en fecha 13/09/2016 se corre vista a la Defensoría de Pobres, Encausados y Ausentes, presentándose el Dr. Juan Esteban Pedernera mediante escrito digital N° 6189808/16 alegando: *“No obra en el expediente prueba compuesta que acredite actos posesorios sobre el inmueble a usucapir por parte del cesionario, consecuentemente, que acrediten en forma compuesta el inicio de la posesión.”* y que *“Atento a ello y lo normado por los Arts. N° 1899 y 1901 del Código Civil y Ley N° 14.159. Esta Defensoría en interés de los Ausentes solicita se rechace la demanda interpuesta en merito a la valoración y consideraciones expuestas.”*.-

Que en fecha 22/02/2017 se clausura el periodo de pruebas y no habiéndose presentado alegatos, se llama autos para dictar sentencia en fecha 27/07/2017, providencia que debidamente notificada, se encuentra firme y en cuyo mérito ha venido la causa a despacho para dictar sentencia definitiva.-

Y CONSIDERANDO: I.- Que corresponde dictar sentencia en los términos del Art. 163° inc. 6°, del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de San Luis.-

Que siendo propósito del suscripto arribar a una derivación razonada del derecho positivo vigente de acuerdo con las constancias de autos y pruebas rendidas, esto es, una sentencia justa y coherente con el ordenamiento jurídico vigente, es menester circunscribirnos a los hechos efectivamente sucedidos y comprobados en la causa, dado que todo derecho deriva de un hecho y que la naturaleza del hecho hace a la naturaleza del derecho.-

Poder Judicial San Luis

II.- Cabe resaltar que se encuentra en plena vigencia el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, establecido por Ley N° 26.994 y publicado en el Boletín Oficial del 08/10/2014; con la modificación introducida por la Ley N° 27.077 que dispuso su entrada en vigencia a partir del 1° de agosto de 2015.-

En tal sentido el artículo 7° de este cuerpo legal trata de la eficacia temporal de las leyes y así, dispone que *“A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes...”*.-

Interpretando dicho artículo Ricardo Lorenzetti dice que se trata de una regla dirigida al juez y le indica qué ley debe aplicar al resolver un caso y establece que debe aplicar la ley de modo inmediato y que no tiene efecto retroactivo, con las excepciones previstas.-

Entonces, la regla general es la aplicación inmediata de la ley. La ley fija una fecha a partir de la cual comienza su vigencia (Art. 5°) y deroga la ley anterior, de manera que no hay conflicto de leyes. El problema se presenta cuando una relación jurídica que se ha cumplido bajo la vigencia de la ley anterior, tiene efectos que se prolongan en el tiempo que quedan regulados por la ley posterior.-

La norma citada, siguiendo el Cód. derogado, establece la aplicación inmediata de la ley a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las que se constituyeron o se extinguieron cumpliendo los requisitos de la ley anterior no son alcanzadas por este efecto inmediato. Por ejemplo, si se constituyó un derecho real, ello queda regulado por la ley anterior. Pero si se está en el proceso de constitución, por ejemplo, si se está constituyendo un derecho real, pero todavía no se concluyó, tal situación está alcanzada por la nueva ley. De manera tal que la regla es la aplicación inmediata (Conf. LORENZETTI, Ricardo Luis. Director. Cód. Civil y Comercial de la Nación Comentado. T. I. Edit. Rubinzal Culzoni. Sta. Fe. 2014. ps. 45/47).-

Poder Judicial San Luis

Sin perjuicio de ello puede advertirse que las novedades que se introducen en materia de prescripción adquisitiva no son sustanciales; incluso se podría sostener que, en general, muchas de estas modificaciones estaban ya avaladas por la doctrina y la jurisprudencia.-

En cuanto a la usucapión inmobiliaria, se mantiene la prescripción larga y la breve (arts. 1898 y 1899). Para la larga se establece, al igual que en el Código derogado, un plazo de posesión de 20 años. En la breve, 10 años. Claro está que en esta última modalidad se requiere de justo título y buena fe. La posesión exigida para prescribir, sea en la usucapión decenal, sea en la veintañal, "debe ser ostensible y continua" (art. 1900).-

También continúa en vigencia de la Ley 14159 y más específicamente de su art. 24 en cuanto a las directivas que deben cumplirse en el trámite del proceso de usucapión.-

De todos modos, en lo que interesa a esta causa, se debe señalar que tanto en el régimen actual como en el derogado, quien alega la prescripción adquisitiva de dominio debe probar: primero, el "corpus" posesorio, vale decir el ejercicio de un poder físico sobre la cosa, segundo, el "animus domini" o la intención de tener la cosa para sí sin reconocer la propiedad en otro; y, por último, el transcurso del tiempo, que marca la ley en veinte años (CNCiv. Sala A "Soldano Salvador c. Sar Silvestre Ramón s/ Posesión vicenal", del 17/4/1986).-

Sumado a que -por la naturaleza particular de este modo de adquisición del dominio- la apreciación de las pruebas de la posesión debe llevarse a cabo con la mayor estrictez, y deben considerarse de manera integral, compuesta y global, pero por sobre todas las cosas, con suma prudencia, debido a que se pretende obtener un título con validez *erga omnes* y en ello está interesado el orden público (cfr. CLAUDIO M. KIPER - MARIANO C. OTERO, "Prescripción adquisitiva", Buenos Aires, La Ley, 2° ed., pág. 281).-

Tal criterio jurisprudencial, sostenido en párrafos precedentes, encuentra sustento en lo resuelto por la Alzada, Excma. Cámara de

Poder Judicial San Luis

Apelaciones en lo Civil N° 2, en autos “ESPINDOLA MIGUEL ANGEL C/ MOWATT ALEJANDRO S/ POSESION”, Expte. N° 188929/10, mediante R.L. CIVIL 36/2015; cuya aplicación no puede evitarse y resulta obligatorio para el suscripto en virtud de lo dispuesto en el art. 281 del C.P.C.-

III.- Que a priori y a modo de introducción, resulta importante destacar que el presente proceso que nos ocupa, es un juicio posesorio y/o posesión veinteañal, también denominado Usucapión, que deriva del latín “usucapere”, “usus”=uso y “capere”=tomar o hacerse de la cosa, entendido éste instituto jurídico, como el modo de adquirir un derecho por haberlo poseído durante el término prescripto por la ley de una manera pacífica e ininterrumpida, fundado en el Orden Público, toda vez que la ley protege los derechos individuales pero no ampara la desidia, la negligencia, el abandono, por lo que los derechos no pueden mantener su vigencia sine die o indefinidamente en el tiempo, no obstante el desinterés del titular, porque ello conspira contra el orden y la seguridad; es por ello que transcurridos ciertos plazos legales, mediando petición de parte interesada, la ley declara prescriptos los derechos no ejercidos (prescripción adquisitiva=usucapión ó prescripción liberatoria=prescripción propiamente dicha).-

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 lo antes expuesto, 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 ley.-

A la luz y de conformidad con la normativa legal vigente que regula la materia, el poseedor deberá tener la cosa bajo su poder con “*animus*

Poder Judicial San Luis

domini", es decir, con ánimo de dueño, esto es la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad (art. 2351 del Código Civil), ejerciendo sobre ella los actos posesorios idóneos (art. 2348 del Código Civil).-

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 artículo 4015 del mismo cuerpo legal "con ánimo de tener la cosa para sí", exteriorizándose así la posesión mediante la realización de actos materiales a título de dueño, en forma continua, pública y pacífica y por todo el tiempo exigido por la ley"*. (CCCom. 2ª Nom. De Santiago del Estero, 10.914-S, 21- 11-2000, "Coronel, Rene Orlando c/ Jiménez María de la Cruz y/o sus sucesores s/Prescripción Veinteañal"). (Ver: Lidia E. Calegari de Grosso, **USUCAPION, Segunda Edición ampliada y actualizada**, ED. Rubinzal -Culzoni, pag. 152).-

Prosigue la doctrina *"Cuando se habla de intención de tener la cosa como propietario, o tenerla para sí, no se alude en forma exclusiva a aquellos supuestos en que el titular de la relación real tiene, o cree tener, un derecho de propiedad, sino también a todos los otros en que el sujeto quiere tener la cosa para si como si fuera propietario, ignorando o sabiendo que no lo es, y sea que pueda o no llegar a serlo"*. (MOLINARIO, De las relaciones reales cit., ps. 16 y 114). (Ver: Lidia E. Calegari de Grosso, **USUCAPION, Segunda Edición ampliada y actualizada**, ED. Rubinzal- Culzoni, pag. 155).-

Conforme la doctrina y la jurisprudencia: *"La Posesión Veinteañal constituye un medio excepcional de adquisición de 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) y que *"La prueba aportada para acreditar la Posesión Veinteañal debe reunir condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad; tal prueba debe ser acabada y*

Poder Judicial San Luis

plena, demostrando, quienes pretenden usucapir, que han poseído efectivamente, en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, con un ánimo de dueño”.-

Con relación a este punto, la jurisprudencia ha manifestado: “*Al exigir la ley, como requisito de procedencia de la adquisición dominial, la concreta existencia de actos posesorios, ubica el problema usucapiente en el terreno de la difícil interpretación de la intencionalidad de los actos, ya que éste es en definitiva, la determinante del animus posesorio. Así, el punto de partida, de análisis evolutivo de si se dan las circunstancias queridas por la ley, conforma un problema nada simple para el juzgador ya que examinados los requisitos objetivos, existencia de juicio contencioso, plano de mensura, pagos de impuestos, etc., recién se abre el campo que pretende señalar, el de apreciación de la intencionalidad del usucapiente. (Disidencia del doctor Sylvester)” (Cámara 1a en lo Civil y Comercial de Tucumán • 20/09/1979 • Rodríguez, Olga R.)-.*

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

Cabe señalar, en primer término, conforme lo normado por el art. 24° inc. c) del la Ley 14.159 que “*se admitirá toda clase de prueba pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial...”-.*

La jurisprudencia al respecto señala que: “*A fin de acreditar la existencia de los actos posteriores demostrativos de la posesión, que es presupuesto para que se configure la usucapión, la prueba ofrecida y producida por quien pretende usucapir deber ser considerada en su conjunto, atento a que se trata de probar hechos materiales que se han desarrollado a través de un tiempo prolongado. Se admite, por ende, cualquier tipo de prueba, siendo especialmente considerada la acreditación del pago de impuestos y*

Poder Judicial San Luis

tasas por parte del poseedor, aunque los recibos no figuren a su nombre (art.1º, inc. c, decreto-ley 5756/58 modificatorio del art. 24, ley 14.159). Asimismo, la prueba testimonial es de importancia cuando los actos posesorios, han quedado correctamente instrumentados.” (CNCiv., sala D, 28-2-84, L.L.1984 - D - 642). (Ver: Lidia E. Calegari de Grosso, **USUCAPION, Segunda Edición ampliada y actualizada, ED. Rubinzal - Culzoni, pag. 356).**-

IV.- Que señalados los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, ahora corresponde adentrarnos al análisis de la prueba rendida en autos y cabe destacar lo señalado por la doctrina a este respecto: *“Consecuentemente se ha dicho que “La demostración de que se ha estado en la posesión de un inmueble debe efectuarse de una manera insospechada, clara y convincente [...]”; la prueba debe reunir “condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad”. El análisis debe hacerse con suma prudencia, y los extremos acreditados deben reunir absoluta certeza. “En materia de prueba de la prescripción adquisitiva debe primar un criterio muy estricto y riguroso”* (El proceso de Usucapión. Pedro León Tinti. Alveroni Ediciones. 5ª edición. Córdoba. 2011. Pág. 279. Citas al pie: CCC 1ª Tucumán, SP LL, 979-415; CNCiv., Sala F, ED, 93-353. CCC Santa Fe, Sala III, JA, 81-668. SC Buenos Aires, DJBA, 121-282. SC Buenos Aires, LL, 1981-C-567).-

Ahora, en primer lugar, la documental aportada a la causa consiste en: Planos de Mensura N° 7/105/10 y 7/200/11; Certificado de no afectación a inmuebles fiscales rurales (ver fs. 38/39); Informes de dominio (ver fs. 46/56 y 161/170); Certificado de Registración Catastral (a fs. 14) y Avalúos Fiscales (a fs. 23/24); Escritura Pública N° 172 - Venta de Oviedo Julio Telmo a Bernete Aguayo Ramón Fulgencio (cuya copia obra a fs. 6/9); Certificados de Libre de deuda expedidos por el Área Rentas de la D.P.I.P. (obran a fs. 25/26).-

De la documentación arrimada y en especial de la Escritura Pública N° 172, se colige el carácter de propietario del actor de los fundos allí

Poder Judicial San Luis

determinados, los que se encuentran separados por la Ruta Nacional N° 79 y que poseen una superficie de treinta y una hectáreas cuarenta y seis áreas (fracción de un 30,25% que forma parte de un inmueble cuya superficie es de ciento cuatro hectáreas) y de cinco hectáreas (fracción de un 50% de un inmueble con superficie de diez hectáreas), respectivamente. Asimismo, en dicho instrumento operó la transferencia de derechos hereditarios y posesorios sobre el restante cincuenta por ciento del último mencionado.-

Sin perjuicio de ello, del libelo de demanda, no surge con precisión y claridad cual/es son los inmuebles cuya adquisición por usucapión se pretende como así tampoco la superficie de los mismos, sólo se puede vislumbrar que se pretende una superficie mayor a la asentada en el título de propiedad.-

En este punto, cabe recordar lo prescripto por el artículo 1912 del Código Civil y Comercial que en su parte pertinente reza: *“El objeto de la posesión y de la tenencia es la cosa determinada...”* y corresponde complementar la norma con la apreciación de la doctrina que indica *“No puede adquirirse la posesión de una cosa que se encuentre confundida con otras... Es requisito de la posesión que recaiga sobre cosas determinadas. Esta determinación se cumple acabadamente, cuando alguien posee una fracción perfectamente diferenciada dentro de la mayor superficie de un predio...”*. (El proceso de Usucapión. Pedro León Tinti. Alveroni Ediciones. 5ª edición. Córdoba. 2011. Pág. 45).-

En segundo lugar, la inspección ocular (fs. 139/142) llevada a cabo por el Sr. Juez de Paz con asiento en la Localidad de Quines, Dr. Leonardo A. Quiroga, señala que *“...me constituyo en el inmueble situado sobre ruta 79 con destino al puesto limítrofe de la provincia de La Rioja, recorriendo previamente 35 kilómetros aproximadamente y constato la existencia de una vivienda de material, amoblada y preparada para ser habitada, con una pequeña galería, al lado de ésta un parral, todo en buen estado de conservación, con plantas ornamentales y decorativas a su*

Poder Judicial San Luis

alrededor, un descampado amplio cercado con alambrado y lo que parece ser un pozo balde hacia el sud oeste. En la parte recorrida no se encontraron intrusos u ocupantes. Sin tener más que declarar y habiendo constatado lo anterior expresado finalizo esta acta de inspección...". Adjunta fotografías tomadas y certificadas por él mismo.-

Que de la literalidad del acta transcripta se deduce y es dable destacar que el Sr. Juez de Paz lego procedió a la constatación de sólo uno de los dos inmuebles objeto de autos, haciendo hincapié en la vivienda construida en el mismo sin mencionar apreciaciones respecto de la antigüedad de dicha construcción, de los cerramientos o de las demás mejoras. En definitiva, las afirmaciones señaladas por el mencionado se corresponden con actos efectuados por el actor en su carácter de dueño, mas no indica si existen otros que éste haya efectuado como poseedor.-

En tercer lugar, por su parte, los testigos cuyas declaraciones obran a fs. 137/138 y 155 tampoco aportan claridad a la causa, los que se limitaron a manifestar que conocen al Sr. Bernete Aguayo y al propietario antecesor de los fundos, Sr. Julio Oviedo. Asimismo, señalan que se han efectuado cultivos y que la operación de compraventa se efectuó entre los años 1988/1989.-

Cabe destacar que el Sr. Oviedo –vendedor en Escritura N° 172- también ha prestado declaración testimonial conforme surge del acta de audiencia que obra a fs. 138 y que de sus dichos no se desprende que haya poseído mayor superficie de la que vendió al Sr. Bernete.-

En relación al presente medio probatorio no resulta ocioso señalar la opinión jurisprudencial *“En los juicios por prescripción adquisitiva del inmueble, la prueba de testigos por sí sola no es eficaz, debiendo ser corroborada por otros elementos (art. 24, inc. c. ley 14.159), máxime si no ofrecen los dichos de aquellos concordancias en lo relativo a la época de realización de los actos posesorios que narran”*. (CNCiv., Sala C, LL, 141-

Poder Judicial San Luis

192, en El proceso de usucapión, de Pedro León Tinti, Editorial Alveroni, pag. 296).-

En cuanto al pago que ha realizado el actor de los impuestos que gravan los inmuebles, ha decidido la justicia que: *“Lo importante cuando se pretende adquirir el dominio por prescripción, no consiste en probar el animus domini, pues siendo el elemento subjetivo, se manifiesta más bien mediante el corpus a través de actos como los que ejemplifica el artículo 2384 Código Civil, por lo cual el pago de impuestos es sólo un elemento de juicio al ser un simple acto exteriorizante del animus domini”* (Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Minas de San Juan, sala I, 09/10/2008, Gelusini Américo A., LLGran Cuyo 2009 (abril), 300).-

De igual manera nos enseña la doctrina complementada por jurisprudencia que: *“El pago de las cargas fiscales es ciertamente una demostración de la intención de adquirir del poseedor, pero no prueba la posesión misma. Se ha dicho que “El pago de impuestos no puede por sí solo constituir acto posesorio, ya que éste supone una conducta sobre la cosa que pone al poseedor en relación con ella, comprensiva del corpus y del animus”. Pero si bien es cierto que ese pago no prueba el efectivo señorío sobre la cosa, es una prueba complementaria del ánimo de poseer para sí”* (El proceso de Usucapión, 5ª Edición actualizada y ampliada, Pedro León Tinti, Alveroni Ediciones, pág.287. Nota al pie: CNCiv., Sala F, LL, 130-645).-

Ahora bien y teniendo presente que se ha alegado en autos una accesión de posesiones, resulta menester destacar lo expresado por la doctrina al respecto *“...si se pretende alegar la accesión de posesiones, deberá acreditarse la existencia del vinculo que la posibilite: si se invoca el carácter de sucesor universal será menester la declaratoria de herederos y si se esgrime la condición de sucesor singular, será indispensable la existencia de contrato escrito destinado a transmitir los derechos posesorios”*. (“Usucapión”, Lydia E. Calegari de Grosso, Ed. Rubinzal – Culzoni, pág. 221) (El destacado me pertenece).-

Poder Judicial San Luis

Que finalizado el análisis de las constancias de la causa y realizando una conjugación de los medios probatorios se puede concluir que, tal y como se señalare *ut supra*, el único antecedente escrito de la adquisición de posesiones obra en la mentada Escritura de Venta y sólo por una fracción de cinco hectáreas. Tanto ello, como los planos de mensura –que sería el único modo en que se ha acreditado la superficie de los fundos que se pretenden adquirir- y las restantes pruebas rendidas en autos, resultan insuficientes a fin de determinar que el Sr. Bernete ha poseído, en tiempo y formas legales, mayor superficie de la que es propietario, coincidiendo el suscripto en este caso con la opinión del Sr. Defensor de Ausentes en estos obrados y por ende, la acción no puede prosperar.-

Por las razones expuestas, normas legales, principios generales del derecho, doctrina y jurisprudencia citadas;

FALLO: I) **RECHAZAR** la demanda interpuesta por el Sr. Bernete Aguayo Ramón Fulgencio.-

II.- Imponiendo las costas del proceso a la parte actora (Art. 68, C.P.C. y C.).-

III.- Firme que se encuentre la presente Sentencia Definitiva, **Por Secretaría** deberá publicarse la parte pertinente en la web institucional del Poder Judicial a fin de dar de dar cumplimiento con lo dispuesto en el art. 921 del C.P.C.-

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

NOTIFÍQUESE personalmente o por cédula y/u oficio y al Sr. Defensor de Ausentes en su público despacho. REGÍSTRESE. PROTOCOLÍCESE y OPORTUNAMENTE ARCHÍVESE.-

Poder Judicial San Luis

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente en Sistema de Gestión Informático por el Dr. José Agustín Ruta, Juez del Juzgado Civil, Comercial y Minas N° 4, no siendo necesaria la firma manuscrita (Cfr Ley Nac. 25506, Ley Prov. 591/07; 699/09 y Reglamento General del Expediente Electrónico Acuerdo N° 61/2017, art. 9 STJSL y Memorandum N° 3/2016 de la Secretaría de Informática del Poder Judicial de San Luis).-