

Prescripcion Adquisitiva Prueba Compuesta

JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva. Prueba compuesta

Se rechaza el

recurso de apelación deducido contra la sentencia que no hizo lugar a la demanda por prescripción adquisitiva, por entender que el accionante no ha aportado pruebas que acrediten su calidad de poseedor. En la ciudad de Mendoza, a los veintiséis días del mes de julio del año dos mil diecisiete, siendo las doce horas, reunidos en la Sala de Acuerdos de esta Excm. Cuarta Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributario, los señores Jueces titulares, trajeron a deliberación para resolver en definitiva estos autos N° 250.606/52.091, caratulados "CORIA, ROSENDO ARMANDO P/PRESCRIPCION ADQUISITIVA?", originarios del Décimo Sexto Juzgado Civil, Comercial y Minas, Secretaría No. 16, de la Primer Circunscripción Judicial, venidos a este Tribunal en virtud del recurso de apelación interpuesto a fs. 193 por el Dr. Francisco A. Buere por el actor Sr. Rosendo Coria, en contra de la resolución de fs. 188/189. Practicado a fs. 248 el sorteo establecido por el Art. 140 del Código Procesal Civil, se determinó el siguiente orden de votación: Dres. Ábalos, Leiva y Ferrer. En razón de encontrarse en uso de licencia el señor Juez de Cámara, Dr. Claudio F. Leiva, Juez titular de esta Excm. Cuarta Cámara Civil de Apelaciones, de conformidad al agregado introducido por el Art. 2° de la Ley 3800 al inc. II del Art. 141 del C.P.C., la sentencia a que se refiere este acuerdo, será suscripta únicamente por los dos jueces restantes, Dra. María Silvina Ábalos y Dr. Claudio A. Ferrer. De conformidad con lo dispuesto por el Art. 160 de la Constitución de la Provincia de Mendoza, se plantean las siguientes cuestiones a resolver: Primera cuestión: ¿Debe modificarse la sentencia en recurso? Segunda cuestión: ¿Costas? Sobre la primera cuestión propuesta la Sra. Juez de Cámara, Dra. María Silvina Ábalos, dijo: I.- Llega en apelación la sentencia que glosa a fs. 188/189, por la cual el Sr. Juez rechazó la demanda por prescripción adquisitiva incoada por el Sr. Rosendo Armando Coria a fs. 11/14; impuso las costas a la parte actora y reguló honorarios a los profesionales intervinientes. A fs. 216/225 expresa agravios el actor, solicitando se revoque el pronunciamiento cuestionado y que se acoja la demanda, contestándolos a fs. 229/231 la Dra. Alicia López Revol por Fiscalía de Estado; a fs. 235/238 el Dr. Mario Sergio Fernández por la Dirección General de Escuelas y a fs. 243 la Dra. Ana Carolina Sánchez por la Defensora Oficial de la Quinta Defensoría de Pobres y Ausente, quedando la causa a fs. 247 con autos para sentencia. II.- PLATAFORMA FACTICA. A fs. 11/15 se presenta el Sr. Rosendo Armando Coria, interponiendo demanda por título supletorio, peticionando que se declare la adquisición de dominio por usucapión, del predio de 7.706 metros cuadrados, ubicados en Carril Nacional S/N, Tres Esquinas, Departamento de San Carlos, Mendoza. Afirma que el inmueble tiene pago los impuestos de contribución directa que datan del año 72 a nombre de los tíos abuelos y padre del actor, respectivamente; que adquirió el inmueble de su padre, José Coria, y que ha ostentado la posesión del mismo por más de 25 años. Ofrece prueba, -comprobante de pago y de regularización de la deuda emitidos por el Departamento General de Irrigación a nombre de Bartolo e Indalacio Coria; boleta de pago del impuesto inmobiliario a nombre de Indalacio Coria; Recibo y resolución emitidos por la Dirección de Bosques y Parques Provinciales que figuran a nombre de José Coria; comprobante del plan de facilidades de pago al impuesto a la transmisión gratuita de bienes emitidos por la DGR a favor del Sr. José Curia; un alambrado que delimita la totalidad de la propiedad con tranquera; titularidad del derecho de riego definitivo del predio a favor de Indalacio Coria, y funda en derecho. A fs. 44 hay un informe que dicho inmueble afecta los intereses del fisco provincial, por tal motivo, contesta a fs. 50, la Provincia de Mendoza, entendiendo que los planos de mensura se superponen con los planos de la Dirección General de Escuelas. A fs. 54 se presenta Fiscalía de Estado, tomando intervención a fs. 62 de autos. A fs. 70 se hace presente la Décima Defensoría de Pobres y Ausentes, por los terceros interesados. A fs. 75 se hace lugar al pedido de integración, correspondiéndole a la Dirección Gral. de Escuelas la calidad de demandado, quien se presenta a fs. 82/83, reconociendo la calidad de titular registral de la misma. A fs. 96 Fiscalía de Estado se adhiere a la contestación de Dirección Gral. de Escuelas. Producidas las pruebas se dicta sentencia. III.- LA SENTENCIA RECURRIDA. El Juez de Grado entiende que el accionante no ha aportado pruebas que acrediten su calidad de poseedor, dado que no adjuntó el pago de los impuestos a su nombre sino de terceros, no acreditó la calidad de heredero durante los veinte años, ni haber poseído con el ánimus domini requerido para la procedencia de la acción. Resalta que el peticionante admitió que sus tíos abuelos, Bartolo e Indalecio Coria han poseído, al igual que su padre, aunque no demostró su calidad de heredero único; denunciando además, que en el año 2.008 Catastro, reconoció la calidad de titular Registral a la Provincia de Mendoza, y a él (Sr. Rosendo Coria) la de poseedor, por lo que conforme a la teoría de los actos propios y no habiendo cumplidos los requisitos exigidos por la ley, rechaza la acción. IV.- LA EXPRESION DE AGRAVIOS. A fs. 216 y sgtes. el Dr. Buere por el actor expresa agravios, denunciando que la resolución se basa en hechos que no se corresponde con los alegado y probados en la causa, máxime cuando la plataforma fáctica del litigio no fue controvertido por las partes. Se queja que el Sentenciante arribe a la conclusión que

su representado no ha probado la calidad de poseedor animus domini, lo que denota no haber tenido en cuenta las probanzas adjuntas. Señala que de las probanzas surge que el Sr. Coria e inclusive sus antecesores han tenido el inmueble bajo su poder con ánimo de únicos y exclusivos dueños y con la intención de someter la cosa a su propiedad, lo que se pone de manifiesto con las gestiones administrativas realizadas para lograr la titularidad en diversos registros -Dirección General de Catastro, Dirección de Bosque y Parques Provinciales, Departamento General de Irrigación, etc.-, estando todos los comprobantes a nombre de la familia Coria. Indica, que en ningún momento se ha reconocido ni invocado por las partes la existencia de un tercero, y dan cuenta de ello las tareas de mantenimiento y mejoras realizadas en el inmueble, como las tareas de cierres perimetrales y de construcción realizadas en el mismo, que pueden observarse en las fotos acompañadas en el acta realizada por la Esc. Romina M. Abraham con fecha 14/2/2014 agregadas a autos, lo que se ve ratificado con las declaraciones de los testigos Sres. Fornés y Mateo que individualizaron al poseedor, describieron el inmueble pretendido, indicaron cuanto tiempo hace que el actor está en posesión del mismo y las tareas de mantenimiento y mejoras efectuadas en éste. Añade que la accionada no ha cuestionado la posesión, ya que lo único que se puso en duda son los límites en razón del plano invocado por ella pero no la legítima, pública y pacífica posesión ejercida por el peticionante. Sindicica que es lógico que los comprobantes de pago estén a nombre de otra persona, o sea del titular registral, sin embargo la tenencia de los mismos por el su mandante, demuestra haber pagado el servicio independientemente de a nombre de quién, se encuentre inscripto. En lo que respecta a que su parte no habría probado el vínculo hereditario con sus tíos y abuelos, Bartolo e Indalecio Coria, aclara que el derecho que le asiste al actor surge de la posesión que por sí mismo ha ejercido por más de 25 años, o sea que es independiente de la que eventualmente pudieron haber realizado sus antecesores, ya que no ha pretendido valerse de los años poseídos por su tío o su padre para alcanzar el plazo legal, siendo innecesario e inconducente probar la calidad de heredero. Manifiesta que el documento emitido por el Departamento Provincial de Catastro, en el mes de agosto del 2008, informa que se procedió a incorporar con rige desde el 1/1/2003 al Banco de Información Catastral, a la propiedad de NC 16-99-00-0700-880419-00003 PT:16.06218-4 con una superficie de terreno de 7.776,13 metros cuadrados, reconociendo como titular al Gobierno de la Provincia de Mendoza y como poseedor al Sr. Rosendo Armando Coria; pudiendo derivarse de dicha probanza que ya en el año 2003 el actor realizaba gestiones para que el Estado lo reconozca como poseedor del inmueble, calidad que le fue admitida en el año 2008, sin que ello signifique que sea el único acto posesorio llevado a cabo, resultando inaplicable la teoría de los actos propios, por lo que pretende que se revoque la sentencia en crisis y se haga lugar a la demanda deducida. Corrido traslado de los agravios, a fs. 229 y sgtes la Dra. Alicia López Revol por Fiscalía, a fs. 235 y sgtes el Dr. Mario Sergio Fernández por la Dirección General de Escuelas y a fs. 243 la Defensora de la Quinta Defensoría de Pobres y Ausentes, Dra. Ana Carolina Sánchez, por los terceros posibles interesados contestan, oponiéndose a la procedencia del recurso, arguyendo principalmente la falta de acreditación de la posesión e inexistencia de actos materiales, como asimismo la ausencia de consentimiento de la demanda. V.- LA NORMATIVA APLICABLE Y ANALISIS DEL CASO. A). 1) Sabido es, que "El proceso que ahora se analiza es aquel que tiene como objeto la pretensión consistente en obtener, mediante el pronunciamiento de una sentencia declarativa, un título supletorio de dominio a favor de quien ha poseído un bien inmueble durante el plazo y en las condiciones previstas por el Art. 4015 del Cód. Civ.?" (PALACIO Lino E. "Derecho Procesal Civil?"; Lexis Nexis 2509/002335). Así, "La prescripción adquisitiva de inmuebles constituye un modo por el cual se llega a adquirir o consolidar una adquisición de la propiedad por medio del cual una situación de hecho se transforma en una situación de derecho, para lo cual es menester cumplir los requisitos exigidos por la ley... Es la posesión continua, con los elementos característicos que marca la ley y por el plazo que ella misma exige, la que produce la adquisición del dominio del inmueble objeto de aquélla, surgiendo la adquisición de la ley cuando se dan sus condiciones, mas siendo menester la intervención judicial que lleve mediante el proceso de usucapión a la comprobación de aquellas condiciones y, en su caso, al dictado de una sentencia que aunque meramente declarativa, requiere la inscripción dominial que da fehaciencia de tales antecedentes y logra la publicidad de la situación adquirida". (Esta Cámara "Manzanera Juan c/Leonardo Bravo y ot. s/Desalojo?". Fecha 25/06/99; LS 151:121). Por otro lado, la intención de poseer bienes, es innata al ser humano, pero por ello no debe considerársela como efectivo ejercicio de la voluntad en tal sentido, hasta tanto no se manifieste expresa u objetivamente sin claudicaciones y aún asumiendo el riesgo de hacerlo. Un comportamiento ambiguo, una invocación distinta, una actitud complaciente, jamás llegan, por razón del equívoco que generan, a constituirse en expresiones claras y convincentes del "animus domini". Esto es así, porque el carácter público de la posesión "animus domini", y su exteriorización unívoca, es imprescindible para que el verdadero propietario de la cosa pueda darse cuenta que un tercero está ejerciendo sobre ella actos de propiedad, a fin de poder repelerlos en su caso. Por ello, el apoderamiento con ánimo de dueño orientado hacia una prescripción adquisitiva de un bien inmueble ajeno, debe trascender con la publicidad prevista por los arts. 2478, 2479 y 2480 del Cód. Civil (SALVAT, Raymundo M. "Tratado de Derecho Civil Argentino, Derechos Reales". Cuarta Edición actualizada por Sofanor Novillo Corvalán 1952. To. II, pag. 251; BORDA, Guillermo "Derechos Reales ". Ed. PERROT,1975, T° I, pág 312). 2)

Además, en materia de prescripción adquisitiva rige el principio general, que todo aquél que invoca un hecho, acto jurídico, contrato o estipulación parcial del mismo, como base de su pretensión, debe probarlo. ¿La noción de carga de la prueba no significa que la parte sobre quien recae, deba ser necesariamente quien presente o solicite la prueba del hecho que fundamenta su pretensión o excepción, sino que señala apenas a quién interesa la demostración de ese hecho en el proceso... De allí que resulte incorrecto afirmar que la carga de la prueba determina quién debe probar cada hecho, sino que sólo señala quién tiene interés jurídico en que ese hecho resulte probado, porque sufre las consecuencias desfavorables de la falta de prueba. En ese sentido, puede decirse que dicha carga indica a ¿quién corresponde evitar que falte la prueba de ciertos hechos, si pretende obtener una decisión favorable en él (DEVIS ECHANDIA Hernando "Teoría General de la Prueba Judicial"; 3ra ED. ZAVALIA Bs. As. 1979, p. 424 y sgtes). ¿La carga de la prueba es entonces la facultad que se adjudica a las partes de probar, en su propio interés, los hechos que fundamentan su pretensión. No se puede obligar a alguien a probar, pero si no lo hace el hecho no será considerado por el sentenciante. El Juez está obligado a fallar (Art. 15 Cód. Civ.), aún cuando las partes no hayan demostrado acabadamente los hechos. Aquí es importante distribuir el riesgo de la ausencia de pruebas decidiendo de antemano a quién incumbía probar y no lo hizo" (LORENZETTI, Ricardo Luis "Teoría General de distribución de la carga probatoria", Revista de Derecho Privado y Comunitario. Prueba I. 13. Ed. Rubinzal-Culzoni, pág. 73). Pues bien, en el proceso de usucapión la prueba adquiere una importancia trascendental, ya que cualquiera sea la forma en que haya quedado trabada la litis, en ningún supuesto el actor queda liberado de la carga de probar los hechos en que funda su pretensión. La adquisición de título de dominio por prescripción importa, en derecho, la existencia de hechos y actos concretos, bien individualizados, ubicados en el tiempo y en el espacio, los cuales deben manifestarse en el proceso a través del material probatorio traído, reunido y producido en la etapa respectiva y que, en su conjunto, sustenta sólidamente la convicción de la verdad y justicia de lo que el actor pretende obtener por medio de un fallo judicial. Al requisito ineludible de la contención concurre, asimismo, la designación de quién o quienes fueron o pudieron ser los anteriores titulares del dominio, como también su necesaria mención en los pedidos de informe registral sobre titularidad, el cual se hace como si su titular fuera desconocido o inquirendo si quien pretende usucapir está inscripto como propietario, lo que es a todas luces incongruente. El derecho exige la existencia probada de actos posesorios ejercidos ¿animus domini?, que manifieste la aprehensión de un inmueble claramente identificado (Art. 2.351, 2.352, 2.353, 2.480, 2.373, 2.402, 2.407, 2.410 del Código Civil), actos aquéllos ejercidos en forma pública, pacífica, sin contradictor, de manera ininterrumpida y durante el tiempo necesario para conformar el derecho a la adquisición del dominio que se pretende (Art. 2.369, 2.479, 2.383, 2.445 y sgtes., 3.984 y 4.105 del Código Civil) (HIGHTON, Elena I., ¿La prueba en los derechos reales?, en Revista de Derecho Privado y Comunitario, Santa Fe, Rubinzal Culzoni, ¿Prueba II?, 1.997, pág. 175 y sgtes.). Es así que el Art. 24 inc. c) de la Ley 14.159 prescribe que en el juicio de adquisición de dominio de inmuebles por la posesión continuada de los mismos (Arts. 4015 y cc del C. Civil) ¿se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial?. La exigencia de la prueba compuesta, se traduce en que el fallo no puede basarse exclusivamente en la prueba testimonial, por lo que las manifestaciones de testigos deben corroborarse con la aportación de otros elementos de juicio. La prueba compuesta es la coordinación de elementos correspondientes a diferente naturaleza probatoria y deja como saldo sistematizador una acreditación. La jurisprudencia ha destacado que ¿la prueba en materia de usucapión debe considerarse de manera integral, compuesta, global? (Cámara 1a en lo Civil y Comercial de Tucumán, 1981/06/02, ¿Gómez, Aniceto R. c. Ziperovich, Adolfo?, JA, 1. 982II218); que ¿la prueba de la posesión a los fines de la adquisición del dominio por prescripción no puede fundarse exclusivamente en declaraciones testimoniales, pues es necesario que éstas se encuentren corroboradas por otras evidencias que formen con aquéllas una prueba compuesta?. (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Rosario, sala I, 1998/05/26, ¿Santamaría, Miguel A.?, LLLitoral, 1999, 112), razón por la cual ¿la prueba tendiente a la acreditación de la posesión a los efectos de la prescripción adquisitiva del dominio debe ser insospechable exacta, precisa, clara y convincente, correspondiendo que sea apreciada con criterio estricto atento a que en esta clase de procesos está interesado el orden público, no pudiendo fundarse el fallo únicamente en prueba testimonial la que forzosamente debe ser completada por otro medio probatorio. (Cámara Civil y Comercial de Río Cuarto. ¿Abud de Cattaneo, Salva E.?. Fecha 19/09/1991. Publicado en: LLC 1992, 268). La Suprema Corte de Justicia de Mendoza, en tal sentido ha dicho que ¿en un proceso de usucapión, rige el principio de la prueba compuesta, que posibilita que el fallo se funde en algo más que prueba testimonial. Lo que debe demostrarse es la iniciación y continuidad de la posesión en distintos años durante un periodo de tiempo; no basta la demostración de un hecho espaciado sucedido en algún momento, sino de actos continuados a través de un largo período, respecto de los cuales no es fácil admitir que no se haya dejado más rastro que el testimonio de unas cuantas personas. En estos casos, la investigación del Juez tiene una considerable analogía con la actividad del historiador, cuando trata de reconstruir con los elementos a su alcance un determinado período, y en ambos casos, para lograr la verdad que se busca, es más prudente confiar en los documentos y en los monumentos que en la tradición verbal, sin excluir esta último; esto es lo que exige la ley?. (Autos N° 97.749, ¿Acosta, Juan Carlos en J: 113.612/24.015 Acosta, Juan Carlos

c/La Sarita p/Usucapión S/Inc.?. Fecha 16/09/2010. LS 417:170). En lo que concierne al pago de los impuestos, aunque no es imprescindible, es legalmente ponderado como elemento importantísimo. Este pago no es un acto posesorio, sino un acto jurídico que exterioriza el ?animus domini? (HIGHTON, Elena I., ?La prueba en los derechos reales?, en Revista de Derecho Privado y Comunitario, Santa Fe, Rubinzal Culzoni, ?Prueba II?, 1.997, pág. 182). La Ley 14.159 no exige que esos pagos sean efectuados mes a mes, ni durante dilatados períodos. Los pagos efectuados en diversas épocas demuestran, prima facie, el animus domini del usucapiente durante el lapso transcurrido entre aquellos. (KIPER-OTERO. ?Prescripción Adquisitiva?. Ediciones Jurídicas Cuyo 2007, pág. 324). La parte actora debe probar que ha poseído el inmueble usucapido con ánimo de dueño, que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida y que, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo exigido por la ley (BUERES-HIGHTON. ?Código Civil? 6B. Ed. Hammurabi, pág. 750).- Por lo tanto, en el marco de un juicio de usucapión, ni el allanamiento ni la rebeldía del demandado bastan por sí solos para la admisión de la demanda, toda vez que, por estar en juego la adquisición de un derecho real, se trata de un proceso de orden público y como tal indisponible, debiendo el órgano judicial dictar sentencia sobre el mérito pese al allanamiento del demandado (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala F - 01/09/2003. ?Martínez, María C. c. Martínez, Ladislado sus sucesores?. La ley on line; Cámara 3era de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, Paz y Tributario. Expte. No. 34125 - ?Maldonado, Susana Cristina c/Finca RSCPA p/Prescripción Adquisitiva?. Fecha: 22/08/2012. LS 139:001; LAPALMA BOUVIER, Néstor D."El proceso de usucapión", Segunda Edición, pág. 145/145 vta.). Vale decir, que más allá de cómo quedara trahera la litis, y si la accionada puso en duda o no la posesión de quién pretende la usucapión, lo cierto es que aún en el supuesto que aquella se hubiere allanado a la pretensión del actor, lo que no sucedió en el sub-lite, igualmente sobre éste último, pesaba la carga de acreditar los extremos necesarios para la procedencia de la acción. B).- 1) Adentrándonos a la meritación de los agravios, es verdad que el accionante al deducir la demanda, no invocó la posesión de su posesión con la de sus antecesores, sino que afirmó que adquirió el inmueble de su padre, detentando la posesión desde hace más de 25 años. Resulta relevante, a los efectos de poder determinar si el peticionante realizó actos posesorios durante el plazo legal, el relevamiento de los diversos medios probatorios que obran en la causa. De las compulsas de la prueba instrumental digitalizada, se advierte que el actor adjuntó constancia de pago del impuesto inmobiliario del bien objeto de la litis, padrón 16-062184, cuota No. 13/09, vto. 27/3/2.013, abonado el 27/3/2.013 por el importe de \$84; constancia de la Administración Tributaria de Mendoza, que da cuenta que al 25/1/2.013 la ?Propiedad ubicada en Carril Nacional, padrón 16-06218-4, no registra deuda?; boleta del Departamento General de Irrigación, Servicio CC-PP: 5706-0072-Usuario Coria Indalacio, cuota bimestral aguas superficiales, vto. 10/6/2.005 (\$10,19) y vto. 20/2/2.007 (\$15,24) sin constancia de pago; boleta contado Aguas Superficiales, Servicio CC-PP:5706-0072, Usuario Coria Indalacio, vto. 16/11/2.011 por \$5.583,84 (incluye Servicio N/93/4-5-6; N94/1-2-3-4-5-6; N95/1-2-3-4-5-6; N96 N97 N98 N99 00 01 02 03 04/5-6 05 06 07 08 09 10 11/1-2-3-4. Deb/Cred 100-102-103-104. Apremio E-0135480, E-0127331: E-01133361: E 0087406; E-0073876; E-0039636; B-0194244-, abonado el 19/11/2.011; boleta cuota anual aguas superficiales vto. 16/2/2.012 (\$331,17), abonada el 16/2/2.012; boleta contado aguas superficiales, vto. 21/5/2.012 (\$130,16) abonado el 14/5/2.012; boleta cuota bimestral aguas superficiales vto. 15/2/2.013 (\$59,50) abonado el 17/2/2.013; boleta cuota bimensual aguas superficiales vto. 12/4/2.013 (\$62,32) abonado 19/4/2.013; boleta cuota bimensual aguas superficiales vto. 14/6/2.013 (\$64,60) abonado 4/6/2.013; boleta cuota bimensual aguas superficiales vto. 11/10/2.013 (\$68,43) abonado 28/9/2.013; boleta contado aguas superficiales, vto. 19/2/2.014 (\$150) abonado el 19/2/2.014; Constancia emanada de Dirección General de Irrigación de fecha 19/2/2.014 que da cuenta que el Sr. Indalacio Coria es usuario bajo el registro CC-PP 5702-0072; Boleta de deuda Servicio 5706-71 a nombre de Bartolo Coria de fecha 10/12/1.975 sin constancia de pago; Resolución de Dirección de Bosques y Parques Provinciales de fecha 29/6/1.977 que autoriza a José Coria a cortar 70 álamos y 1 sauce de la propiedad sita en calle Carril Viejo s/n, Distrito Tres Acequias, San Carlos; Constancia de pago de contribución directa ante Dirección de Rentas a nombre del Sr. Indalacio Coria de fecha 9/11/1.972; Notificación de Dirección Provincial de Catastro al Sr. Rosendo A. Coria de fecha 7/8/2.008, ref. Expte No. 8217-2.008-0-1225. Incorporación parcela, por la cual se le comunica que rige a partir del 1/1/2.003 la incorporación en el Banco de Información Catastral, la propiedad NC 16-99-00-0700-880419-00003 PT 16-06218-4 con superficie de terreno 7776,13 metros cuadrados, como titular Gobierno de la Provincia de Mendoza y poseedor Rosendo A. Coria; Boleta de Dirección General de Irrigación CC-PP5706-0072 a nombre de Indalacio Coria, vto. 5/6/1.992 \$5,43 sin constancia de pago; constancia de pago de ejercicios vigentes CC-PP 5706-0072, Dirección General de Irrigación, abonados por el Sr. Indalacio Coria el 19/5/1.977; Boleta de DGI a nombre de Bartolo Coria, Cauce 5706-0071, vto. 8/12/76; 4/8/76; 9/4/76 y ejercicios 1.975 sin constancia de pago; constancia de pago de derecho de inspección forestal abonado por el Sr. José Coria el 9/6/1.977; Impuesto inmobiliario, Coria Indalacio, padrón 314, metros 5.874, los que no coinciden con el bien a usucapir, vto. 30/3/1980, abonado el 20/3/1980; plan de facilidades para el pago del impuesto a la transmisión gratuita de bienes, sucesión Coria Cayetano o Albertino Coria, hijuela José Absalón Coria de fecha 6/6/1.975. También obra acta extraprotocolar de constatación de fecha 14/2/2.014, de donde surge que la Escribana Romina

Abrahan se constituye en el domicilio sitio en calle Carril Nacional S/N, Tres Esquinas, San Carlos, Mendoza y observa que el frente de dicha propiedad se encuentra totalmente cerrado con alambrado de seis (6) hilos y una tranquera en la entrada, el costado sur se encuentra cerrado con alambrado olímpico de tela y una terminación de tres hilos de alambre de púas en ángulo hacia el terreno del requirente, y el costado Oeste se encuentra totalmente cerrado con alambre de púa de cuatro (4) hilos y una parte de tela. Agrega 10 fotografías. A fs. 140/141 corren las declaraciones de los testigos, Rolando Iván Fornés y Eduardo Ángel Mateo. El primero manifiesta que conoce a Coria cuando venía al terreno que está al lado de su casa; que sabe y lo sabe por su padre, que ya falleció, que el Sr. Coria posee el fundo ubicado en carril Nacional S/N, Tres Esquinas, San Carlos; que mi papá decía que el inmueble era de Coria, que le habría vendido Carrasco a Coria y a ellos; que lo sabe desde que tiene conocimiento, harán 26 años más o menos; que los alambrados han estado así siempre, como están ahora, porque siempre tuvo ese alambrado. A la pregunta para que diga el testigo si conoce algún acto que haya hecho Coria en el inmueble; responde: sí, están los alambrados, está cerrado, digamos está una casa, están las entradas de agua de irrigación, los regadores, los caños; describe el terreno; que los alambrados que limitan el inmueble de Coria con su propiedad y con la Escuela Olivares siempre ha estado ubicado de la misma forma; y que los límites del plano de mensura de fs. 10 se corresponden con los límites que en la realidad existen. El segundo testigo refiere que hace como 20 años que conoce a Coria, los padres de él venían a la casa de mi abuelo; que don Coria es el poseedor del fundo ubicado en carril Nacional S/N, Tres Esquinas, San Carlos, es dueño de eso; que lo conoce a Coria harán 20 años atrás y que sus padres le habían dejado el inmueble en herencia; que ha tenido siempre los mismos límites, los mismos deslindes y que los límites del plano de mensura de fs. 10 se corresponden con los límites de la realidad. A fs. 142 y sgtes corre copia del Expte administrativo 6332-C-07-01225. Dirección Provincial de Catastro, y Resolución No. 894/2.008, de fecha 18/4/2.008 por el cual el Director Provincial de Catastro, resolvió autorizar al Departamento Catastro Físico a asignar un padrón provisorio a la mensura que se gestiona en las actuaciones y a proceder al cálculo del avalúo correspondiente a partir del año que rige el mencionado padrón; y que éste padrón tomará características de definitivo cuando el Juez comunique la sentencia de otorgamiento. 2) La ponderación de los medios probatorios a la luz de las reglas de la sana crítica (art. 207 del CPC), permite afirmar que el inmueble que se pretende usucapir fue poseído desde antiguo, (a partir de 1.972), principalmente por el Sr. Indalacio Coria, a cuyo nombre está inscripto el Cauce 5706-0072 en Dirección General de Irrigación, quién abonó dicho servicio y el impuesto inmobiliario en diversos períodos, sólo obrando a nombre del Sr. José Coria, autorización para cortar 70 álamos y 1 sauce, y constancia de pago de inspección forestal; y que ambos hechos datan del año 1.977. Por ello, amén de no estar acreditado que el Sr. José Coria hubiere sido, ni poseedor del bien, ni el único; tampoco el actor ha probado que aquel le hubiere transmitido el inmueble, ni que fuere su progenitor, ni que el Sr. Indalacio Coria fuere su tío abuelo. Lo cierto es que el Sr. Rosendo A. Coria, invoca a la fecha de interponer la demanda, 13/3/2.014, ser poseedor del inmueble desde hace más de 25 años; sin embargo no acompaña constancia de pago ni del impuesto inmobiliario ni ante Dirección General de Irrigación, durante el período entre 1.981 a 2.011. Y ello tan es así que el 19/11/2.011 abonó Aguas Superficiales, Servicio CC-PP:5706-0072, Usuario Coria Indalacio, vto. 16/11/2.011 por \$5.583,84, comprensivo de servicios en mora correspondientes a los años 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 00, 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 y apremios E-0135480, E-0127331: E-01133361: E 0087406; E-0073876; E-0039636; B-0194244. A tenor de lo prescripto por el art. 24 inc. C de la ley 14.159, se ha dicho 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. (C Civ. y Com. Pergamino, 29/03/1994, Hernández, Andrés Roberto c. Paganini y Ferrari, Entiqueta Luisa y otros s/ posesión veinteañal; Lexis N° 14/39.473; Cámara 1a de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributario de San Rafael. Fecha: 12/05/2009. Partes: Lillo, Manuel J. c. Muzzia, Víctor E. Publicado en La Ley Online; Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Minas Nro. 1 de San Luí, 30/08/2005, ?Miranda, Ema A.?, LLGran Cuyo 2006 (agosto), 961 y Cámara Segunda de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Paraná, sala II, 10/02/2004, ?Sola, Gregorio I. y otro c. Cuatrin, Eugenio?, LLLitoral 2004 (noviembre), 1112). Por lo tanto, ?cabe rechazar la acción de posesión veinteañal interpuesta con base en boletas de pago de impuesto inmobiliario correspondientes a un único período, el cual sólo demuestra la posesión actual y casi coetánea con la promoción de la demanda, pues, si bien no es necesario que la prueba no testimonial cubra los veinte años requeridos para la adquisición por prescripción, debe exteriorizar la existencia de la posesión o de alguno de sus elementos durante buena parte de ese período?. (Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Minas Nro. 1 de San Luis, 30/08/2005, ?Miranda, Ema A.?, LLGran Cuyo 2006 (agosto), 961); en definitiva, para que el pago de impuestos y tasas pueda ser tomado como acto posesorio respecto del inmueble que se pretende usucapir, es necesario acreditar haberlo realizado durante un período razonable y en término, de modo tal que la presunción que crea, unida a otras probanzas, lleven al Juez a la convicción de que el tiempo posesorio se encuentra cumplido. (Cámara Segunda de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Paraná, sala II, 10/02/2004, ?Sola, Gregorio I. y otro c. Cuatrin, Eugenio?, LLLitoral 2004 (noviembre), 1112). En consecuencia, el pago efectuado el 19/11/2.011 de Aguas Superficiales, comprensiva de servicios en mora correspondientes a los

años 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 00, 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 y apremios E-0135480, E-0127331: E-01133361: E-0087406; E-0073876; E-0039636; B-0194244, no resulta suficiente, para acreditar o demostrar el ?animus domini? del usucapiente durante el lapso transcurrido entre aquellos. 3) Respecto a las presuntas mejoras, alambrado de hilos, púas y tela, y tranquera, que da cuenta la constatación notarial y los dichos de uno de los testigos, no existe prueba alguna de la antigüedad de los ellos, surgiendo, por otra parte, un tanto contradictorios los dichos del testigo, que expresa primero que siempre ha estado alambrado, y luego, en cuanto a los actos hechos por el actor, señala ?están los alambrados, está cerrado?, y menciona una casa que ni el pretendiente la ha denunciado. Las declaraciones de los testigos, si bien son importantes para resolver la cuestión, 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 (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de 2a Nominación de Santiago del Estero. Fecha 05/09/2008. ?Corvalán, Segundo Hilario c/SALÓNICA S.A.C.I. Y A. y/u otros?. La Ley Online -AR/JUR/19577/2008). Sin perjuicio de ello, lo concreto es que con la notificación de Dirección Provincial de Catastro al Sr. Rosendo Coria, de la incorporación en el Banco de Información Catastral de la propiedad NC 16-99-00-0700-880419-00003 PT 16-06218-4 con superficie de terreno 7776,13 metros cuadrados, se le reconoció a partir del 1/1/2.003 el carácter de poseedor del inmueble que se pretende usucapir. Sin embargo, no obra constancia de pago de impuestos o de aguas superficiales durante el período anterior, ni se ha demostrado que el alambrado, tranquera y cerramiento hubiere sido puesto por el accionante, ni la antigüedad del mismo, resultando al efecto insuficiente lo manifestado por un solo testigo. Va de suyo, que no pudiendo la sentencia a dictarse basarse únicamente en la prueba testimonial, y no existiendo en las presentes otros medios probatorios, en especial pago de impuestos o servicios durante 20 años, debe concluirse que el accionante no ha logrado cumplir con la carga probatoria que pesaba sobre su parte, esto es la posesión pública, pacífica, continua y no interrumpida por el plazo de ley. Ha de recordarse que la usucapición no puede ser conocida y verificada por el Juez mientras no sea alegada y probada por el interesado. El Juez debe ser muy estricto en la apreciación de las pruebas, dadas las razones de orden público involucradas. Es un medio excepcional de adquisición del dominio, de modo que la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente. La prueba debe reunir condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad. Es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir, los cuales deben ser lo suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe haber tenido conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía correspondiente los derechos que le han sido desconocidos.(TACHELLA, Diego Hernán. ?La prueba en el proceso de usucapición?. Publicado en: DJ 14/04/2010, 921. Cita Online: AR/DOC/218/2010). En síntesis, no existiendo otras pruebas que avalen los dichos de los testigos, se comparte la solución a que arriba la Juez ?A Quo?, resultando improcedentes las quejas de la recurrente. VI.- En conclusión, no dándose los presupuestos exigidos por el Art. 4015 del C. Civil y de acuerdo a lo previsto por el Art. 179 del C.P.C., debe rechazarse el recurso de apelación deducido por el actor, Sr. Rosendo A. Coria, con costas a su cargo, confirmándose la resolución recurrida en su totalidad. ASI VOTO. Sobre la misma y primera cuestión propuesta el Sr. Juez de Cámara, Dr. Claudio A. Ferrer, dijo: Que por lo expuesto precedentemente por el miembro preopinante, adhiere al voto que antecede. Sobre la segunda cuestión propuesta la Sra. Juez de Cámara, Dra. María Silvina Ábalos, dijo: Atento como se resuelve la primera cuestión, las costas de Alzada deben ser soportadas por el actora apelante que resulta vencida en esta instancia impugnativa (Arts. 35 y 36 del C.P.C.). ASI VOTO. Sobre la misma y segunda cuestión propuesta el Sr. Juez de Cámara, Dr. Claudio A. Ferrer, dijo: Que por las mismas razones adhiere al voto que antecede. Con lo que se dio por terminado el acuerdo, pasándose a dictar sentencia definitiva, la que a continuación se inserta. SENTENCIA: Mendoza, 26 de Julio del 2017. Y VISTOS: Por las razones expuestas, el Tribunal RESUELVE: 1º) No hacer lugar al recurso de apelación deducido a fs. 193 por el Dr. Francisco A. Buere por el actor Sr. Rosendo Coria, en contra de la sentencia de fs. 188/189, la que se confirma en todas sus partes. 2º) Imponer las costas de Alzada a la apelante vencida (Arts. 35 y 36 del C.P.C.). 3º) Regular honorarios de los profesionales intervinientes en esta vía impugnativa, de la siguiente forma: Dres. Carlos Famiglietti y Mario S. Fernández por Dirección General de Escuelas, en las sumas de PESOS MIL DOSCIENTOS (\$1.200) y TRESCIENTOS SESENTA (\$360);Hugo H. Ferrero y Alicia López Revol por Fiscalía de Estado en las sumas de PESOS MIL DOSCIENTOS (\$1.200) y TRESCIENTOS SESENTA (\$360); Dra. Ana Carolina Sánchez, Defensora Oficial, en la suma de PESOS MIL DOSCIENTOS (\$1.200); y Dr. Francisco A. Buere, por la parte actora, en la suma de PESOS OCHOCIENTOS CUARENTA (\$840) (Arts. 3, 15 y 31 de la Ley Arancelaria). Los honorarios de la defensora oficial tendrán el destino indicado por los Arts. 47 y 97 del C.P.C., de conformidad a los establecido por el Art. 76 de la Ley 6354. Cópiese, regístrese, notifíquese y bajen. Dra. María Silvina Ábalos Juez de Cámara Dr. Claudio A. Ferrer Juez de Cámara Dra. Andrea Llanos Secretaria de Cámara 019914E