



siendo titular del derecho se comporta como tal, de esa conjunción de posesión y tiempo nacerá, por decisión legal, un verdadero derecho a favor del poseedor, quien verá reconocido el derecho mismo que aparenta ser" (Farina, Miryam A. "Prescripción adquisitiva de inmuebles" LA LEY 13/12/2010, 5). En primer término recordemos que el codificador enumera como actos posesorios en el art. 2384 la cultura de inmuebles, la percepción de los frutos, el deslinde, la construcción o reparación que en ellas se haga y, en general, su ocupación, de cualquier modo que se tenga, bastando hacerla en alguna de sus partes. Esta enumeración no es taxativa ni limitativa; es, por el contrario, enunciativa; y a ella pueden agregarse todos aquellos actos que la jurisprudencia declaró posesorios, como ser: realizar plantaciones, colocar alambradas, efectuar una tasación, la diligencia de mensura practicada para atribuirse un terreno (no para saber su ubicación), la siembra y cosecha, la explotación de bosques o de campos en provecho propio.

En realidad, cada supuesto requiere que la prueba del acto posesorio se adecue a la naturaleza del inmueble sobre el cual se ejerce, debiendo ser analizado en cada circunstancia conforme a las características del bien. En segundo lugar, cabe destacar que los actos posesorios no constituyen, en síntesis, otra cosa que la manifestación del derecho de dominio, debiendo ser inequívocos y exteriorizarse, consistiendo en actos materiales que impliquen una relación de hecho entre la persona y la cosa, pues siendo el ejercicio de la posesión, tendrán que revelar la dependencia física de esa cosa respecto de alguien. Cuando se ejecutan en forma real y efectiva, de un modo continuo e ininterrumpido, están demostrando que la posesión se ha ejercido a título de dueño. II. Como excepción al régimen que por los arts. 2351, 2373 y 4015 implantara Vélez Sarsfield, surge que la ejecución de los actos posesorios representan una presunción legal juris tantum, que prueba la existencia de la plena posesión y en tal materia, el llamado animus domini se acredita por los mismos, resultando errónea la jurisprudencia cuya prueba exigiera expresamente su prueba. Todo medio de prueba es útil y si bien la ley indica que la sentencia no podrá basarse exclusivamente en la declaración de los testigos, el testimonio de quienes necesariamente se habrán vinculado, de alguna manera, con el poseedor a lo largo de veinte años, corroborado por otros medios probatorios, resultará contundente a la hora de fallar a favor del usucapiente, declarando adquirido el dominio del inmueble por prescripción adquisitiva. Reflexiona Jorge Horacio Alterini en su trabajo "La seguridad jurídica y las incertidumbres en la usucapación de inmuebles" publicado en La Ley 2008-D,867: "Con relación a las pruebas a aportar en el juicio de usucapación, es creencia común captar en las previsiones legales consecuencias muy estrictas, que no se corresponden con una recta interpretación. Es cierto que la sola prueba testimonial no es consistente, pero no tiene complejidades mayores rodearla de otras aportaciones complementarias, que permitirán que los testimonios tengan plena eficacia probatoria. Así, a los testigos pueden sumárseles pruebas de peritos, instrumentales y hasta las constancias de inspecciones oculares que puedan realizar los tribunales. Entiendo que hasta la simple suma de testimonios y de las conclusiones corroborantes de una inspección ocular, podría llegar a sustentar el éxito de una acción por usucapación. Si bien la valoración probatoria debe ser estricta, rigurosa, en tanto como ha sentado la CSJN el constante ejercicio de la posesión debe haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente (Fallos: 300:651; 308:1699 y 316:2297, entre otros); es decir, que no basta con que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte de la demandada, 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 al propietario, que debe haber tenido la posibilidad de conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía que corresponde los derechos que le han sido desconocidos - lo que hace a la publicidad u ostensibilidad de su ejercicio- (Fallos: 326:2048) -, ello en modo alguno puede significar que individualmente los medios de la prueba compuesta exigida, cubra per se y en forma independiente cada uno de los extremos del instituto y menos en toda la extensión temporal, sino que es necesaria una visión integradora, de conjunto. III.- Que corresponde atento al relato de hecho supra efectuado y constancias de autos, 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. El actor demandó a los titulares registrales como corresponde y sus posibles sucesores. El accionante ha acompañado el plano correspondiente para usucapir a fs. 5. Respecto de su calidad de poseedor acompañan un pago de impuesto inmobiliario de más de veinte años del día de la fecha. No se encuentran afectados los intereses del Estado; los testigos que han depuesto en la causa declararon que el actor y su cedente habitaron el inmueble por más de veinte años. Que con la prueba señalada precedentemente ha quedado acreditada la posesión pacífica, pública, continuada y a título de dueño, del inmueble por parte del actor unida a su cedente por un plazo superior a los 20 años. En virtud de la aplicación del art. 7 del C.C.C.N, y lo dispuesto por el art. 1905 del mismo cuerpo, la fecha en que se produce la adquisición del derecho real a favor de la actora es el 01 de enero de 2017, fecha de la boleta del impuesto inmobiliario que acredita los 20 años de antigüedad.- Por todo ello, esta demanda debe prosperar, por lo que RESUELVO: I.- Hacer lugar a la demanda entablada por José Héctor Ceferino D'Angelo. II.- En consecuencia, declarase operada la prescripción adquisitiva de dominio en la fecha 01 de enero de 2017 a favor de José Héctor Ceferino D'Angelo del inmueble que figura a nombre de Narcisca Carmen; Eufemia Isabel; Juan Mauricio; Mercedes Paula; Marcelo y Luis Cornelio Orihuela Duarte, ubicado en calle Eulogio Sáez N° ... de la Ciudad de Maipú, Departamento del mismo nombre, inscripto en el Registro de la Propiedad como Tercera

Inscripción al N° ... Fs. ... del Tomo ... del Departamento de Maipú, Mendoza, que consta de una superficie de 258,60 m2. Según título y 308,30 m2 según plano. III.- Firme que se encuentre el presente pronunciamiento procédase a su inscripción registral. IV.- Imponer las costas en el orden causado atento a la forma en que se ha trabado la litis. V.- Diferir la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes hasta que exista base para su cálculo. Cópiese, Regístrese, Notifíquese.- Fdo: Dr. Alfredo DANTIACQ SÁNCHEZ - Juez 028946E