

## *Poder Judicial San Luis*

EXP 170087/9

"PAGAN WALTER JAVIER C/ DOMINGUEZ PEDRO S/ POSESION VEINTEAÑAL (F)"

### **SENTENCIA DEFINITIVA NUMERO: CIENTO UNO.-**

Villa Mercedes(San Luis), Veinticinco de Julio de 2018.-

**AUTOS Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados: "PAGAN WALTER JAVIER C/DOMIINGUEZ PEDRO S/POSESION VEINTEAÑAL EXP 170087 "traídos a mi despacho para dictar sentencia definitiva

**DE LOS QUE RESULTA:** Que su mandante y su familia han poseído en carácter de dueño el inmueble base de la presente acción y que al tiempo de posesión efectiva, computando al de sus antecesores, sobre ese bien excede los veinte años que la ley exige para adquirir el dominio por prescripción.

El actor adquirió la posesión del inmueble en cuestión, por contrato de compraventa de derechos y acciones con fecha veintiocho de abril de dos mil ocho, los Sres Aquiles Pedro Domínguez, , Magno Alberto Domínguez , Alejandra Beatriz Domínguez,, Pedro Antonio Domínguez, Francisco Javier Domínguez, Bienvenido José Domínguez y Dalinda Aurastelia Domínguez suscribieran a favor de Walter Javier Pagan.

Los transmitentes celebraron le contrato de compraventa en su calidad de herederos de Pedro Domínguez, ultimo titular registral del inmueble base de esta acción.. Una vez fallecido Pedro Domínguez, sus hijos Aquiles Pedro y Magno Alberto se convirtieron en los únicos poseedores del inmueble a usucapir, Asi en su

## *Poder Judicial San Luis*

carácter de herederos forzosos de Pedro Domínguez entraron de pleno derecho en la posesión de la herencia de aquel, en particular del bien inmueble en cuestión. Que estos hermanos poseyeron esa parcela a título de dueños exclusivos, y como tales la explotaron económicamente de manera ininterrumpida haciendo de ello su principal medio de vida, hasta el momento en que se perfeccionó el contrato de compraventa con el actor, como verdaderos dueños del terreno afrontaron los gastos de conservación y mantenimiento del bien, así como el cumplimiento de las obligaciones tributarias. En este sentido se ofrece como prueba documental boletas de impuestos inmobiliarios abonadas desde el año 1963, también se acompañan declaraciones juradas de domicilio fiscal presentada por Aquiles Pedro en relación al inmueble, como así también notas y presentaciones dirigidas a este último y que afectan el padrón 681.

A los fines de la procedencia de la presente acción es fundamental que se advierta que el actor es sucesor singular de quienes fueron previos poseedores del inmueble a usucapir, léase Aquiles Pedro y Magno Alberto Domínguez, quienes poseyeron el inmueble de manera pacífica, pública e ininterrumpida, en calidad de únicos dueños a partir del fallecimiento de su padre.

El bien inmueble cuyo dominio se intenta adquirir por esta vía se encuentra identificado catastralmente con el padrón nº681 de la receptoría 2 Buena Esperanza, Zona 10, e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de esta Provincia al Tomo 01 Dupuy Folio 492 Numero 91.

## *Poder Judicial San Luis*

Que por decreto de fecha nueve de octubre de dos mil doce se da por perdido el derecho a contestar la demanda a la parte demandada.

Que a fs. 150 se abre la presente causa a prueba.

A fs. 141 asume intervención la defensora de Encausados y ausentes

En fecha 8/11/2017 se llama autos para sentencia.

En fecha treinta de Abril de dos mil dieciocho mediante medida para mejor proveer por S.I. N° 168 se ordena correr nueva vista a la Defensora de Ausentes, la que es evacuada con fecha 30/5/2018.

En fecha cinco de junio de 2018 se tiene por contestada Vista venida de Defensoría de Pobres, Encausados y Ausente y habiéndose cumplimentado con la MMP ordenada mediante S.I.N° 168 de fecha 30/04/2018, se reanudan los términos allí suspendidos resolución que firme y consentida deja los presentes en estado de fallar.

**Y CONSIDERANDO**:que corresponde dictar sentencia en los términos del art. 163 del CPC

### **I.- Cuestión Preliminar.**

Que encontrándose la presente causa a estudio de la suscripta, teniendo en cuenta que 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.

## *Poder Judicial San Luis*

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.

Coincidentemente desde la jurisprudencia se ha decidido que “si los hechos que se invocan para la adquisición del dominio acaecieron antes de la entrada en vigencia del CCyC corresponde aplicar el régimen legal anterior”, sin perjuicio de advertir que , “aun cuando se adoptara una postura distinta en relación a la aplicación de la ley en el tiempo, la solución no variara, habida cuenta de los principios contemplados en los artículos 1891, 1899, 1909, 1911, 1939 y concordante del nuevo ordenamiento legal”(C.N Civ., sala L, 12-11-2015, AA 9469, del 22-2-2016: conf. CCCom. De Gualeguachu).

## *Poder Judicial San Luis*

Que, sentado ello, advierto que en la especie la relación jurídica en la que se fundan los hechos posesorios de la presente demanda datan del año 1963 fecha esta de pago de impuestos inmobiliarios, es decir hace más de veinte años tal cual se desprende de la prueba documental acompañada por lo que corresponde aplicar la ley por entonces vigente hoy derogada.

### **II-Elementos de la Usucapión:**

Del **art. 4016 C.C.** surge con claridad que dos son los elementos que deben concurrir necesariamente para que se configure la adquisición del derecho, es decir, para que un poseedor se transforme en propietario, estos se reducen a dos: la posesión y el transcurso del tiempo, desde que la posesión estrictamente, requiere del corpus y del animus domini. A continuación examinare si se dan los requisitos mencionados en la presente causa.

Que el acceso a la declaración de sentencia mediante del carácter de propietario de un bien inmueble, por la vía de la demanda de posesión veinteañal, impone acreditar “la posesión continua de veinte años con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y de buena fé por parte del poseedor, salvo lo dispuesto para las servidumbres, para cuya prescripción se necesita título”.-

Así las cosas, siendo la posesión un componente de la adquisición del derecho, surge del análisis de las pruebas producidas el ejercicio de actos posesorios conforme el art. 2351 C.C. así las testimoniales, la inspección judicial efectuada por el juez de Paz de Buena Esperanza en el cual se constata lo siguiente: “A los 19 días del mes de mayo de 2017, siendo las 11.30 lis, en cumplimiento de Oficio N° 1278 Autos Caratulados PAGAN

## *Poder Judicial San Luis*

WALTER JAVIER C/ DOMINGUEZ PEDRO S/POSESION VEINTEAÑAL" me constituyo en el domicilio indicado juntamente con el Dr. Sergio Ramallo y somos atendidos por el señor Pagan Walter quien manifiesta que detenta el inmueble en cuestión con su señora Malvina Gregorio en carácter de dueños desde el 2008 aproximadamente época en que adquirieron la posesión del mismo a la familia de Pedro Domínguez, que Pedro Domínguez y familia lo poseían del año 1963 aproximadamente. Que el mismo cuenta con doce hectáreas aproximadamente. Se **CONSTATA** que el mismo está en buen estado, con alambre de seis hilos nuevo, sembrado con faifa, también hay ovejas, una aguada”.

También surge de la prueba documental Boleto de compraventa de fecha 28 de abril de dos mil dieciocho con firmas certificadas por la escribana Romina Sabeine, por parte del Sr. Aquiles Pedro Domínguez y Magno Alberto Domínguez en carácter de poseedor a título de dueño venden, ceden a favor de Walter Pagan un inmueble ubicado en la zona rural de Buena Esperanza San Luis, receptoría 2, identificado bajo el padrón nº 681 con una superficie total de doce hectáreas con nueve mil cuatrocientos nueve metros cuadrados.

Que en autos la venta referida supra es el nexo jurídico que operaría como causa; en tanto quienes invocan la calidad de herederos para unir la posesión anterior, debe acreditar la muerte del anterior poseedor ,lo que ha sido debidamente cumplimentado según surge del acta de defunción agregada fs. 176.

**III. El componente subjetivo- accesión de posesiones:**

## *Poder Judicial San Luis*

La sucesión en la posesión y la accesión o unión de posesiones se dan en aquellos casos en los cuales la persona que estaba usucapiendo fallece o transmite a otro, por acto legítimo, una posesión. En el caso de los sucesores a título particular la accessio possessionis requiere que existan dos posesiones distintas; consecuencia de ello es que la posesión del autor, como la del sucesor a título particular, han de ser idóneas para la usucapión.0.253885 || [Aschei, Nahuel vs. Unzaga, Héctor Winseslao y otros s. Prescripción adquisitiva vicenal /// CCC Sala II, Azul, Buenos Aires; 16/05/2016; Rubinzal Online; 60704; RC J 3078/16.](#)

Que en autos está acreditado que el predecesor de los que venden por boleto de compraventa al actor , ha realizado actos posesorios por un plazo mayor a los veinte años así es exhaustiva la documental acompañada con el pago de impuestos inmobiliarios que datan del año 1956, 1963, 1966, 1967, 1968,1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981 , 1982, 1983, 1984, 1985, 1986,1988 , 2001/2005,Libre deuda dal 30/4/2008, Declaración Jurada de Domínguez Pedro de los años 1980, 1970, plano catastral, Informe de Geodesia y Catastro, Escritura Publica N° 21de fecha de octubre de 1956 mediante la cual la Sra. Dora Lopez vende al Sr. Pedro Domínguez el inmueble objeto de usucapión.

Se ha sostenido en doctrina que la sucesión en la posesión y la accesión o unión de posesiones se dan en aquellos casos en los cuales la persona que estaba usucapiendo fallece o transmite a otro, por acto legítimo, una posesión; habiéndose agregado que en el caso de los sucesores a título particular la accessio possessionis requiere que existan dos posesiones distintas; consecuencia de ello

## *Poder Judicial San Luis*

es que la posesión del autor, como la del sucesor a título particular, han de ser idóneas para la usucapión (conf. Calegari de Grosso, usucapión, tercera edición, págs. 216 y 221). En un mismo orden de ideas precisa Areán que el sucesor particular comienza una posesión totalmente nueva y sólo si acude a la figura de la accesión, dicha posesión terminará unida a la de su causante (Juicio de usucapión, 4ª edición, pág. 170). Expresa esta última autora que en materia de usucapión larga también puede tener lugar la accesión de posesiones, aunque no rige la exigencia de que las posesiones que unen sean legales, esto es, de buena fe; siendo necesario para que la accesión produzca sus efectos, que exista un vínculo de derecho entre las posesiones que se unen (arts. 2475 y 2476 del Código Civil; Areán, ob. cit. pág.171).

En el caso de autos medió un vínculo de derecho entre los sucesores de Pedro Domínguez Sres. Aquiles Pedro Domínguez y Magno Alberto Domínguez, conforme surge del contrato de compraventa que fuera agregado a fs.108/109; y dicho contrato por el cual se ceden los derechos y acciones sobre el inmueble fue invocada por el actor a los fines de completar el plazo legal de veinte años que la ley exige para la usucapión larga (art. 4015 del Cód. Civil).Asimismo resulta probado la accesión de posesiones del sucesor de los Sres. Domínguez Aquiles Pedro y Magno Alberto por la escritura pública N° 21 en la cual se le vende la propiedad al fallecido Pedro Domínguez.

Precisamente, tal como lo destaca Kiper, la unión de dos posesiones distintas, la del enajenante y la del adquirente a título singular, fue introducida en el derecho justiniano con el objeto de



## *Poder Judicial San Luis*

permitir al segundo gozar de los efectos de la posesión agregada. El término unión o accesión es una expresión figurada, que indica el efecto jurídico de la idoneidad de la posesión precedente para integrarse a la posesión del adquirente. Así sostiene este autor que en estos casos la accesión de posesiones no es obligatoria sino facultativa; o sea, el sucesor a título particular la invocará según su conveniencia (Código Civil y leyes complementarias, director Zannoni, coordinadora Kemelmajer de Carlucci, tomo 10, págs.516 y 517).

Que el actor en su carácter de sucesor singular de los Sres Domínguez Pedro Aquiles y Magno Alberto Domínguez lo suceden en todos sus derechos y obligaciones, uniendo su posesión al de su autor llegando a adquirir así la totalidad de la cosa.

Bajo esta premisa la doctrina de Pedro León Tinti en su obra Proceso de Usucapión expresa una presunción de existencia del animus al decir: “la mera ocupación de la cosa, el ejercicio de actos posesorios, establecen una presunción a favor de la existencia de la posesión”, de manera que aquel que niega la posesión e invoca la existencia de una tenencia debe probarlo.

La Suprema Corte de Mendoza he reiterado esta doctrina: “Si bien la intención de tener una cosa para sí es un estado es un estado de ánimo interno del sujeto, se exterioriza a través de determinados actos. Igualmente el animus domini, si bien nace en el ámbito interno del usucapiente, se exterioriza por actos idóneos”.(del voto de Kemelmajer de Carlucci).

La posesión idónea para adquirir el bien por prescripción debe tener los caracteres de publica, continua y pacífica, lo que ha tenido lugar en autos de manera insospechada mediante la

## *Poder Judicial San Luis*

exteriorización de actos posesorios que menciona el art. 2384 C.C.; ha sido continua pues han sido practicados en intervalos lo suficientemente cortos como para que no existan lagunas; es el resultado del uso normal del inmueble tal como pudiera hacerlo el verdadero titular, y por ultimo pacifica pues la posesión no ha sido adquirida por el vicio de la violencia.

IV-Asi las cosas, la prueba de la existencia de los actos posesorios del accionante surge de las testimoniales producidas , de las actas de audiencia ante el Juez de Paz de Buena Esperanza el testigo Renou Oscar dice: “Para que diga el testigo si sabe en que carácter detenta el inmueble identificado anteriormente, el señor Pagan con su esposa Malvina Gregorio Responde: yo creo que son dueños. Para que diga el testigo si sabe si el señor Pagan a hecho algunas mejoras en ese inmueble?Responde: Si si, a alambrado, alguna aguada .Para que diga el testigo si sabe si el inmueble en cuestiones utilizado actualmente por el señor Pagan y su señora? Responde: si, el tiene animales como vacas y ovejas”, en idéntico sentido declara el Sr. Torres Juan Carlos y expresa: “Para que diga el testigo si sabe en que carácter detenta el inmueble identificado anteriormente, el señor Pagan con su esposa Malvina Gregorio Responde: son dueños creo algunas mejoras en ese inmueble? Responde: si, alambrado, lo usa para siembra, para poner animales.Para que diga el testigo si sabe si el inmueble en cuestiones utilizado actualmente por el señor Pagan y su señora? Responde: si.-Para que diga el testigo si sabe las medidas aproximadas del inmueble de este proceso?Responde: Debe tener diez hectáreas por lo menos.Para que diga el testigo si sabe a quien le adquirió la posesión de ese inmueble el señor Pagan y su señora

## *Poder Judicial San Luis*

Gregorio? Responde: a la familia Domínguez. Para que diga el testigo hace cuanto que usted vive en la localidad de Buena Esperanza? Responde: setenta y siete años, o sea desde que nació". Que dichos testimonios revisten credibilidad para la suscripta de conformidad lo previsto por el art. 458 CPC en atención que sus dichos son por vivir en el lugar donde se encuentra el inmueble hace más de treinta años.

De dicha prueba y de la constatación judicial efectuada por el Juez de Paz con fecha 19 de mayo de 2017 surge que en autos se reúnen los elementos de la usucapión, el corpus posesorio, el animus domini, y el tiempo requerido por la ley para adquirir el dominio para la viabilidad de la acción prescriptiva de dominio.

Por todo ello, doctrina y jurisprudencia citada lo dispuesto por los arts. 4016, 4005, 2458 y conc. Del C.C. **FALLO:**

1. Hacer lugar a la demanda en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble objeto de autos por usucapión a favor del Sr. WALTER JAVIER PAGAN D.N.I N°: 23.365.593, de un inmueble ubicado en la localidad de Buena Esperanza, Provincia de San Luis inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de San Luis al tomo 01 de Dupuy , Folio 492, N° 91, Plano de Mensura N° 9/23/08 de fecha 15/08/2008, Padrón N°: 681, Receptoría 2 Buena Esperanza Zona 10.

2. Costas al actor.

3. Regular los honorarios de los Dr. SERGIO RAMALLO en el 16 % del monto del proceso, con más el 40%, ello siguiendo las pautas de los artículos 5, 6 y 8 de la ley de honorarios profesionales de la provincia. A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el artículo 21 de la ley de

## *Poder Judicial San Luis*

honorarios provincial. Los honorarios deberán ser actualizados desde el momento en que quede determinado el monto del proceso y hasta su efectivo pago por la tasa activa que publica el BNA para sus operaciones de crédito.

4. Determinado que sea el monto del proceso, **VISTA** a la OFICINA de CONTROL de TASAS JUDICIALES, a los efectos de que determine si corresponde integración de pago de tasa de justicia.

5. Conforme lo dispone el artículo 921 CPCC, una vez firme la presente sentencia, publíquese la parte resolutoria en la pagina web del Poder Judicial de la provincia y colóquese el cartel indicativo que prescribe la norma.

6.- Oportunamente, ofíciase al Registro de la Propiedad Inmueble, y líbrese primer testimonio.

**NOTIFIQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA. PROTOCOLICESE. PUBLIQUESE. DESE COPIA Y OPORTUNAMENTE ARCHIVASE.-**

La presente sentencia es firmada electrónicamente por la Dra. GERALDINA IBAÑEZ, Juez titular a cargo del Juzgado Civil, Comercial y Minas N° 1, V.M., de la Segunda Circunscripción Judicial de San Luis.-