

**SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO: VEINTIUNO.**

Villa Mercedes (San Luis), seis de Marzo de dos mil diecinueve.

**AUTOS Y VISTOS:** Los presentes autos “LUCIONI YDLFREDO ULISES C/ TOLOSA MARIA LUISA Y OTRO S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL – EXP N°259060/13”, puestos a mi despacho para dictar sentencia definitiva.

**DE LOS QUE RESULTA:** Que a fs. 23/26 se presenta el Sr. YDLFREDO ULISES LUCIONI, por intermedio de su letrado apoderado Dr. Julio De la Mota, y promueve juicio de posesión veinteañal en contra de los Sres. MARÍA LUISA TOLOSA y LUCIO TOLOSA y/o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto de este juicio.

Relata que es poseedor de un inmueble urbano ubicado en la esquina Noroeste formada por las calles Constancio C. Vigil y Franco Casula de la localidad de Buena Esperanza, partido del mismo nombre, Departamento Gobernador Dupuy de esta provincia de San Luis, identificado como parcela número tres (3), compuesta de una superficie total de 2.181,47 mts<sup>2</sup>, empadronado en la Dirección de Geodesia y Catastro al N°650.371, receptoría Buena Esperanza (2), Sección 2, Manzana 21, Parcela 3, Circunscripción Buena Esperanza, partido de Buena Esperanza, Departamento Gobernador Dupuy, provincia de San Luis y con inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 15 de Pedernera, folio 82, N°2.370, inscripción segunda de fecha 16 de Agosto de 1926.

Narra que posee el inmueble desde hace más de veinte años por el uso que ha realizado del mismos a título de dueño, en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida. Que lo adquirió mediante el ejercicio de la posesión efectiva y persistente desde hace más de treinta años, sin que jamás mediara oposición alguna, a la vez de que ha dispuesto y dispone conforme su voluntad del mismo con todas las facultades de uso y usufructo correspondientes a un verdadero propietario. Que efectuó la delimitación material del lote, construyó su cerramiento completo y lo utilizó y utiliza de diversos modos. Que emparejó toda la superficie, ha realizado plantaciones estacionales, permanentes, efectúa con regularidad mantenimiento, limpieza, riego, a la vez que ha llevado a cabo numerosas mejoras. Que se hizo cargo de todos los tributos que gravan la propiedad pagándolos regularmente; canceló todas las deudas por impuesto

inmobiliario, tasas y servicios municipales y los mantiene al día en el pago. Que dicha posesión y los actos posesorios son conocidos y reconocidos por todos los vecinos y pobladores de Buena Esperanza y por las autoridades municipales.

Funda en derecho y ofrece prueba.

A fs. 48 se tiene por promovida demanda ordinaria en los términos peticionados.

En fecha 8/3/2017 se abre la causa a prueba, periodo que es clausurado el 13/3/2018.

En fecha 11/4/2018 formula alegatos el promoviente.

En fecha 27/8/2018 contesta vista la Sra. Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes.

En fecha 1/10/2018 se llama autos para sentencia, resolución que firme y consentida deja los presentes en estado de fallar.

#### **Y CONSIDERANDO:**

##### **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.

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 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. CCom. De Gualeguachu).

Que, sentado ello, advierto que en la especie la relación jurídica en la que se fundan los hechos posesorios de la presente demanda ha sido iniciada en noviembre de 2013, 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, examinaré 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 fe 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 tomadas por el Juez de Paz de Buena Esperanza en fecha 7 de agosto de 2017 resultan contundentes sus dichos, así la testigo BAUMGARTNER ROSA JUANA expresa: “Si el poseedor es el Sr. Lucioni, hace muchos años , más de veinte

años...a la tercera:...S esta alambrado y limpio y lose porque he pasado por el terreno..”. En idéntico sentido declara el Sr. PALMA ADELION, la Sra. OCHOA MARIA FELIZA al declarar que: “...conoce al actor hace más de cuarenta años de ser vecino del pueblo y mis hijos han sido compañeros del colegio de su hijos ...El dueño a título de poseedor es Lucioni”, en sentido concordante declara la Sra. ESUDERO BLANCA AZUCENA.

Los testimonios rendidos resultan contestes, claros, contundentes, circunstanciados, dan razón de sus dichos. Deponen sobre una posesión de más de 40 años. En dicho inmueble crió a sus hijos, lo mantiene alambrado, limpio y guarda sus maquinarias agrícolas etc. A su vez, es de destacar que la mayoría de los testimonios recabados en autos han sido brindados por vecinos colindantes del inmueble objeto del litigio, reconociendo todos ellos la realización de actos posesorios por parte del accionante. Normalmente son los vecinos quienes rinden mejor testimonio, máxime si llevan muchos años de vecindad.

No obstante 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. De tal suerte dicha prueba se encuentra sustentada con el pago de impuestos, servicios y contribuciones. Así se han acompañado, pagos de impuestos municipales por los años 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, pago de moratoria ante ingreso públicos con pagos del año 2001 y 2002, boletas de pago de impuestos inmobiliarios correspondientes a los años 2001, 2003, 2002, 2004, 2011. Esta prueba documental referida al pago de tributos y de tasas por servicios constituye otra de las formas en las que se exterioriza la intención de proceder como dueño del inmueble.

Bajo 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 si 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 pública, continua y pacífica, lo que ha tenido lugar en autos de manera insospechada mediante la 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 último pacífica pues la posesión no ha sido adquirida por el vicio de la violencia.

Para concluir, dada la claridad y concordancia de los testimonios rendidos, la documental incorporada a la causa, se concluye que se ha producido una prueba compuesta que desde la óptica de las reglas de la sana crítica conllevan a formar el convencimiento en torno al corpus y al animus domini ejercido por el actor y en cuanto al tiempo de inicio de la posesión, lo que torna procedente la acción de usucapión entablada en autos.

En efecto, habiéndose acreditado fehacientemente la posesión con ánimo de dueño en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida por parte del actor en la posesión por un plazo ampliamente mayor a los veinte años que exige el art. 4015 del Código Civil para tener por operada la prescripción adquisitiva, debe hacerse lugar a la demanda deducida en todos sus términos.

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. LUCIONI YDLFREDO ULISES, D.N.I. N°5.087.516, de un inmueble ubicado en la Localidad de Buena Esperanza, partido de Buena Esperanza, departamento Gobernador Dupuy Provincia de San Luis; identificado como parcela número tres, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de San Luis al Tomo 15 de Pedernera, Folio 82, N°2370, Plano de Mensura N°9/9/03 de fecha 05/04/2003, Padrón N°650.371, Receptoría Buena Esperanza (2), sección 2, manzana 21, parcela 3, Circunscripción Buena Esperanza. 2) Costas al actor. 3) Conforme lo dispone el artículo 921 del CPCyC, una vez firme la presente sentencia, publíquese la

parte resolutoria en la página web del Poder Judicial de la provincia y colóquese el cartel indicativo que prescribe la norma. 4) Determinado que sea el monto del proceso, córrase 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) Oportunamente, ofíciase al Registro de la Propiedad Inmueble, y líbrese primer testimonio. 6) Notifíquese. Regístrese.

*Actuación firmada digitalmente en Sistema de Gestión Informática (Iurix) por la Dra. Geraldina Ibañez – Juez del Juzgado Civil, Comercial y Minas N°1 de la Segunda Circunscripción Judicial – Provincia de San Luis.*