

## *Poder Judicial San Luis*

EXP 266545/14

"ORALIDAD - JANSSEN LUIS ALBERTO C/ AGUERO FELIPA EDELMIRA S/ POSESIÓN"

SAN LUIS, TREINTA DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECIOCHO.-

**AUTOS Y VISTOS:** Las presentes actuaciones caratuladas: **"ORALIDAD – JANSSEN LUIS ALBERTO c/ AGÜERO FELIPA EDELMIRA S/ POSESION" EXPTE. N° 266545/14**", traídas a mi despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

**RESULTA:** Que a fs. 56/57 se presenta el Dr. Enrique Blasco en representación del Sr. LUIS ALBERTO JANSSEN D.N.I. N° 6.816.752, promoviendo demanda de adquisición del dominio por posesión veinteañal respecto del inmueble rural situado en el Paraje LOS MOLLES, Ruta Provincial N° 3 Kilometro 27 Partido de Rumihuasi, Departamento Belgrano de la Provincia de San Luis, Padrón N° 169, Receptoría 26 Div. 4 Zona 28, inscripción de dominio Tomo N° 13 Belgrano F 270 N| 1377, Tomo 22 Belgrano F 324 n| 1377 Y Tomo 22 Belgrano N° 1377 Tomo N° 6 (Ley 3236) Belgrano Folio N° 83 N° 8425, Plano de Mensura N° 8/54/12 de fecha 14/11/2011 confeccionado por la Ingeniera Geógrafa María de las Mercedes Mor de una superficie de 19 Hectáreas 4129 metros cuadrados.-

Relata que: *"...el inmueble rural....fue adquirido por mi parte con fecha 01 de junio del año 2001, mediante contrato de compraventa de derechos posesorios, a la señora CLEMENTINA VELAZQUEZ, quien a su vez compro la propiedad a la señora FELIPA EDELMIRA AGÜERO, por un precio total de PESOS TRES MIL (\$ 3.000,00), pagado en su totalidad, continuando ejerciendo la posesión en forma pacífica continua ininterrumpida y de buena fe sumando más de 20 años de posesión....."*. Continúa efectuando relatos que hacen a su derecho a los que me remito en honor a la brevedad. Ofrece prueba. Funda en derecho. Peticiona se haga lugar a la demanda instaurada en autos.-

A fs. 112 se imprime el trámite ordinario al presente proceso y se ordena correr traslado de la demanda incoada.-

## *Poder Judicial San Luis*

En fecha 21/09/2017 se fija fecha de audiencia preliminar prevista por el Art. 360 del C.P.C. y C., llevándose la misma a cabo conforme acta que luce en fecha 24/10/2017, fijando en la misma audiencia de vista de causa bajo el sistema de videograbación.-

En fecha 22/03/2018 obra audiencia de vista de causa videograbada.-

En fecha 20/04/2018 contesta demanda el Dr. JUAN ESTEBAN PEDERNERA, DEFENSOR DE POBRES, ENCAUSADOS Y AUSENTES EN LO CIVIL, señalando que: *“... Viene a contestar demanda conforme a la reserva formulada oportunamente, analizada la prueba producida en autos y atento a lo normado por el Art. N° 1899 y ss. del Código Civil y Ley N° 14.159 esta Defensoría en interés de los Ausentes **no formula objeción legal a la Acción interpuesta**, pudiendo V.S. continuar con el procedimiento de Ley....”*.-

En fecha 18/06/2018 obra informe actuarial respecto a la prueba ofrecida en autos.-

En fecha 07/08/2018 se llama autos para sentencia, 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.-

II.- Cabe resaltar que se encuentra en plena vigencia el nuevo

## *Poder Judicial San Luis*

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).-

Sin perjuicio de ello puede advertirse que las novedades que se introducen en materia de prescripción adquisitiva no son sustanciales;

## *Poder Judicial San Luis*

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 veinteñal, "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 Apelaciones en lo Civil N° 2, en autos "ESPINDOLA MIGUEL ANGEL C/ MOWATT ALEJANDRO S/ POSESION", Expte. N° 188929/10, mediante

## *Poder Judicial San Luis*

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 prescrito 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 prescritos los derechos no ejercidos (prescripción adquisitiva=usucapión ó prescripción liberatoria=prescripción propiamente dicha).-

Que, el art. 2565 del Código Civil y Comercial de la Nación establece como regla general, “Los derechos reales principales se pueden adquirir por la prescripción en los términos de los artículos 1897 y siguientes”.-

El art. 1897 establece “Prescripción adquisitiva. La prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley”; y el art. 1899, “Prescripción adquisitiva larga. Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años...”.-

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 domini”, es decir, con ánimo de dueño, esto es la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad. Se entiende que “Hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo

## *Poder Judicial San Luis*

sea o no". (art. 1909), circunstancias todas que deben ser comprobados acabadamente con los medios de prueba previstos, tendientes a lograr convicción judicial respecto de los hechos y presupuestos fácticos de la presente acción.-

Entonces, como la prescripción adquisitiva tiende a prevalecer sobre el título de propiedad, la prueba al respecto debe producirse en forma clara y convincente, sin dejar dudas de que realmente se ha tenido la posesión continua del bien de un modo efectivo por el lapso de veinte años establecido por la Ley, teniendo la prescripción adquisitiva un fundamento de orden público, pues no atiende solo al interés del poseedor, sino también al interés social.-

Ello es así porque la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio y la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable y convincente. Por lo tanto debe ser muy estricta la apreciación de la prueba.-

Bajo las directrices sentadas, habrá de analizarse las probanzas aportadas 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*

## *Poder Judicial San Luis*

*del pago de impuestos y tasas por parte del poseedor, aunque los recibos no figuren a su nombre (art. 1º, inc. c, decreto-ley 5756/58 modificadorio 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).-

Que señalados los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, ahora corresponde adentrarnos al análisis de la prueba rendida en autos y en primer lugar, la prueba producida en la causa **por la parte actora**

En segundo lugar, se efectuó inspección ocular por el Sr. Juez de Paz de la localidad de Nogolí Sra. María Emilia García en fecha 05/09/2017 dando cuenta que: se constituye en el inmueble ubicado en ruta provincial Nro. 3 Kilometro 27 Paraje Los molles partido Rumiguasi Departamento Belgrano, constatando que el inmueble se ubica sobre el costado derecho de la ruta provincial N° 3, sentido oeste limita en su extremo norte con la propiedad del Sr. Santiago Suarez, al sur con el Sr. Roberto Fernández en calidad de poseedor según consta en plano de mensura N° 8/22/03, en extremo Este con la ruta provincial N° 3 y en el Oeste con la propiedad del Sr. Hugo Bruno; deja constancia de la existencia del cartel juicio, y que el inmueble cuenta con un adecuado cerramiento perimetral realizado con alambre de cinco hilos, la vivienda familiar está construida con block, ladrillos y correspondientes encadenados, se compone de tres habitaciones, baño y cocina comedor; finalmente señala que además posee un tinglado con asadera realizada en mampostería y un galpón de chapa utilizado para guardar herramientas; posee árboles frutales aproximadamente 300.-

En tercer lugar, los testigos, cuyas declaraciones obran adjuntas en audiencia de vista de causa videograbada, (Actuación N° 8873459), todos ellos son contestes y sostienen lo expuesto por la parte actora en su escrito

## *Poder Judicial San Luis*

de demanda reconociéndola como dueña del inmueble objeto del proceso, sin perjuicio del desistimiento de la testigo Carmen Anelo.-

En relación al presente medio probatorio, *“Aún cuando en el proceso de usucapión, las declaraciones testimoniales son importantes para resolver la cuestión siempre y cuando los testigos den cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que aluden realizados, 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 ”* (Tribunal: Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de 2ª Nominación de Santiago del Estero, 05/09/2008 in re Corvalán, Segundo Hilario c. SALÓNICA S.A.C.I. Y A. y/u otros, Publicado en La Ley Online).-

*“Al respecto de ello se ha dicho que se tienen que acreditar en forma rigurosa los extremos legales previstos para esta forma excepcional de adquisición del dominio. Así, la prueba debe rendirse de manera insospechable, clara y convincente, para lo que no bastan las declaraciones de testigos en las cuales no se concreta con toda precisión la realización de actos posesorios”. (cfr. CNCiv., Sala E, “Marby S.A. c/ Arturi Metal S.C.A. y otro s/ acción posesoria”, 21/11/95).-*

La jurisprudencia sostiene que: *“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, 141-192, en El proceso de usucapión, de Pedro León Tinti, Editorial Alveroni, pag. 296 ).-*

Que debe tenerse presente que para lograr una sentencia favorable en el proceso de usucapión deben acumularse pruebas que insinúen individualmente que se está poseyendo a título de dueño, y que las mismas generen la convicción que se poseyó como dueño y que esos actos se hayan producido durante al menos el plazo de veinte años, por lo que



## *Poder Judicial San Luis*

lejos debe estar el proceso de usucapión de ser un "simple trámite" para convertirse en propietario de un bien.-

Que de lo reseñado y de la restante prueba documental y testimonial, se puede deducir que la posesión del actor data del año 2001 y que continuando y ejerciendo la posesión en forma pacífica continua e ininterrumpida y de buena fe sumando mas 20 años de posesión con la de los propietarios y poseedores anteriores que se transmitieron el inmueble rural, aproximadamente; ha poseído el inmueble con ánimo de dueño, realizando diversos actos que así lo demuestran, encontrando el suscripto que se encuentra holgadamente cumplido el plazo legal para que se conceda el correspondiente título de dueño.-

Que de todo lo expuesto precedentemente se permite concluir que la parte actora ha poseído el inmueble individualizado por el término que fija la ley (art. 1897 del Código Civil y Comercial), para adquirir el dominio a través de una ocupación pacífica, efectiva, real y publica, exteriorizada en la realización de actos definidos en el art. 1928 del Código Civil y Comercial y con ánimo de someterlo al ejercicio del derecho real de propiedad (art. 1909 del precitado ordenamiento jurídico), por lo cual corresponde que la demanda incoada prospere del modo en que se ha planteado.-

Por las razones expuestas, normas legales, lo dispuesto por los arts. 1899, 2565 y concordantes del Código Civil y Comercial, arts. 68, 163, 319, 377 y concordantes del C.P.C. y C., principios generales del Derecho, doctrina y jurisprudencia citadas;

**FALLO:** 1°) **HACER LUGAR** a la demanda articulada por el Sr. LUIS ALBERTO JANSSEN D.N.I. N° 6.816.752, declarando que el mencionado ha adquirido por **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** (Arts. 2565 del Código Civil y Comercial de la Nación) la titularidad del inmueble rural situado en el Paraje LOS MOLLES, Ruta Provincial N° 3 Kilometro 27 Partido de Rumiguasi, Departamento Belgrano de la Provincia de San Luis, Padrón N° 169, Receptoría Hipólito Irigoyen, inscripción de dominio Tomo N° 13 de Belgrano, F° 270, N° 1377, Tomo N° 22 de Belgrano, F° 324, N° 1377,

## *Poder Judicial San Luis*

y Tomo N° 6 (Ley 3236) de Belgrano, Folio N° 83, N° 8425, Plano de Mensura N° 8/54/12 confeccionado por la Ingeniera Geógrafa María de las Mercedes Mor de una superficie de 19 Hectáreas 4129 metros cuadrados.-

2°) Efectuar la pertinente inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble conforme lo establecido por las Leyes N° 17.801 y 20.089, debiéndose adjuntar en FORMA PREVIA el correspondiente certificado de libre deuda inmobiliario, expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos.-

3°) Firme que se encuentre la presente Sentencia Definitiva, por Secretaría deberá publicarse la parte pertinente en la web del Poder Judicial a fin de dar cumplimiento con lo dispuesto en el art. 921 del C.P.C. y C..-

A los mismos efectos, atento lo prescripto por el Art. 921 del C.P.C. y C.; **por Secretaría líbrese mandamiento** al Sr. Oficial de Justicia a los fines de la colocación del cartel indicativo de publicación de la sentencia definitiva conforme lo legislado en el mencionado artículo.-

4°) Diferir la regulación de honorarios del profesional interviniente al momento en que se determine el monto del proceso.-

**REGÍSTRESE.                      PROTOCOLÍCESE                      Y  
OPORTUNAMENTE ARCHÍVESE.-**

*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).-*