

## *Poder Judicial San Luis*

EXP 247267/12

"VALENZUELA SOLIS JAVIER C/ LOPEZ NESTOR FABIAN S/  
POSESIÓN VEINTEAÑAL"

### **SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO: NUEVE.-**

VILLA MERCEDES, (San Luis), doce de Febrero de 2016.-

**AUTOS:** "VALENZUELA SOLIS JAVIER C/ LOPEZ  
NESTOR FABIAN S/ POSESION VEINTEAÑAL" - EXP  
247267/12.-

**VISTOS:** Estos autos puestos a despacho para dictar sentencia, de los que **RESULTA:** Que a fs. 8/9 se presenta el Sr. Javier Valenzuela Solis, DNI N° 93.377.408, con el patrocinio Letrado de los Dres. Jorge Ramiro Ramallo y Gastón Eduardo Irasoqui, a iniciar formal demanda de posesión veinteañal contra del Sr. López Néstor Fabián, DNI 17.247.687, sobre el inmueble identificado como parcela 29 del plano de mensura 3-282-12, confeccionado por el agrimensor Sebastián Mesa Surroca y aprobado por la Dirección de Catastro el 29.10.2012, que encierra una superficie de 318.35 m<sup>2</sup>, Inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble en el Tomo 86 (Ley 3236) de Pedernera – Folio 429 N° 28261 e identificado bajo el padrón N° 75606, Receptoría Mercedes, con todas las especificaciones impuestas en el plano referido.-

Agrega que detenta la posesión del inmueble en forma pacífica ininterrumpida y publica desde hace mas de 24 años, el que se encuentra ubicado en la ciudad de Villa Mercedes (San Luis), sobre calle Paunero N° 320. Que la posesión es ejercida por la compra que hiciera al Sr. López Néstor Fabián por boleto de compra

## *Poder Judicial San Luis*

venta celebrado el 31.10.1988, que se acompaña, y que no se llegó a plasmar en escritura pública, ni fue inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble, habiendo perdido todo contacto con el Sr. López desde aquella fecha y cuyo paradero desconoce en absoluto. Manifiesta que la posesión ha sido ejercida en forma personal haciéndose cargo del pago de los impuestos y/o tributos que el inmueble devengaba a lo largo de los años, efectuó importantes mejoras sobre el mismo lo que denota en forma manifiesta el animus domini sobre dicho bien. Funda en derecho y ofrece prueba.-

A fs. 58 se da por iniciada formal demanda de posesión veintañal y en virtud del fallecimiento de la titular dominial Sra. Palacios Eva Enriqueta y encontrándose demostrado que se desconoce el domicilio de los herederos de la titular dominial se ordena publicación de edictos emplazando a quienes se consideren con derecho al dominio del inmueble que se pretende usucapir para que en el termino de 15 días comparezcan a tomar intervención que le corresponda en el proceso, bajo apercibimiento de designar al Defensor de Ausentes para que lo represente. Se ordena la colocación del cartel indicativo con los datos del juicio y comunicación al Registro de la Propiedad Inmueble de la iniciación del presente juicio.-

Que a fs. 62 obra acta de fecha 08.04.2014 en la que se procede a la colocación del cartel indicativo en el domicilio de Paunero N° 320.-

Que a fs. 66/71 y 83/89 se encuentra acreditado publicación de edictos en el diario De La República y en el Boletín Oficial, y no habiendo comparecido persona alguna a estar a derecho, se

## *Poder Judicial San Luis*

designa a la Defensora de Ausentes para que los represente en el proceso, asumiendo intervención a fs 100.-

Que a fs. 104 se abre la causa a prueba, la que se proveyó en el Cuaderno de la Parte Actora (fs. 118/137) a fs. 121 y que se produjo de conformidad al Informe de Secretaría obrante a fs. 138, no habiendo alegado las partes, dictándose medida para mejor proveer a fs. 157, cumplimentada a fs. 162-165/166.-

En este estado pasan los autos a despacho para dictar sentencia.-

**Y CONSIDERANDO:** 1.= Previo a adentrarme en el tratamiento y resolución de la cuestión de fondo traída a estudio, debido a la entrada en vigencia del CCyC, a la letra de la norma contenida en su Art. 7, debo dejar sentada mi posición sobre el particular, siguiendo en exégesis la aplicación inmediata de la nueva legislación (Ley 26.994), mas NO su aplicación retroactiva.-

*Art 7º.- **“Eficacia temporal. A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican aún a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes.- La leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales.- Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo.”.-***

En oportunidad de la conferencia dictada por la Dra. Kemelmajer de Carlucci en el marco del “**Curso sobre Análisis del CCyC – Ley 26.994**”, organizado por Rubinzal-Cuzoni y FUNDESI”,

## *Poder Judicial San Luis*

en fecha 12.03.2015, explayándose en relación a la vigencia y aplicación referenciada se explayó en relación a lo reseñado en *Código Civil y Comercial de la Nación* (Director, Dr. Lorenzetti), T 1, p. 45/48, R-C Ed., sosteniendo que: “Relación jurídica es la que se establece entre dos o más personas, con carácter *particular*, esencialmente *variable*; es un vínculo jurídico entre dos o más personas, del cual emanan deberes y derechos. Las más frecuentes son las que nacen de la voluntad de las partes: contratos, testamentos.” Por su parte, “situación jurídica es la posición que ocupa un sujeto frente a una norma general; o sea genera derechos regulados por ley (y no por la voluntad de las partes) que son uniformes para todos. Es *objetiva* y permanente; los poderes que de ella derivan son susceptibles de ejercerse indefinidamente, sin que por ello desaparezca la situación o poder; está organizada por la ley de modo *igual para todos* (por ejemplo, el derecho de propiedad, y, en general, todos los derechos reales, la situación de padre, hijo, etc.).- Lo importante no es la distinción entre situación y relación jurídica, porque ambas se rigen por las mismas reglas, sino las *fases* en las que éstas se encuentran al momento de la entrada en vigencia de la nueva ley... Según Roubier: ***dinámica***, corresponde al momento de su ***constitución*** y de su ***extinción*** y ***estática***: *se abre cuando esa situación produce sus efectos*”.-

***Aplicación inmediata*** se traduce en el efecto típico de toda ley. Se aplica desde que ha sido sancionada, como lo fue con el Código de Velez y su reforma de 1968. Asevera la autora que “**La nueva ley se aplica a: (i) las relaciones y situaciones jurídicas que se constituyan en el futuro; (ii) las existentes, en cuanto no estén agotadas; (iii) las consecuencias que todavía no hayan**

## *Poder Judicial San Luis*

**operado...** Este “tocar” relaciones pasadas no implica retroactividad porque sólo afecta efectos o tramos futuros. El nuevo ordenamiento no se proyecta atrás en el tiempo; ni altera el alcance jurídico de las situaciones ni de las consecuencias de los hechos y actos realizados y agotados en su momento bajo un determinado dispositivo legal.”.-

“**Aplicación inmediata**, según cómo se encuentren la situación, la relación o las consecuencias, al momento de la entrada en vigencia de la nueva ley. Al momento de la entrada en vigencia de una nueva ley, la *situación* se puede encontrar: (i) constituida; (ii) extinguida; (iii) en curso.- **(a)** Las leyes que gobiernan la *constitución* de una situación jurídica no pueden afectar, sin retroactividad, las ya constituidas. Establecida la relación, el cambio de ley no puede afectar su constitución, excepto que el legislador, de manera expresa, confiera efecto retroactivo a la nueva ley; por ej., una ley que exige escritura pública para probar una locación. Paralelamente, si de acuerdo a la ley vigente, los hechos no tenían fuerza suficiente para engendrar o constituir una relación jurídica, esa relación no ha nacido, no está constituida, no es una relación *existente*; una ley posterior que no exige los elementos que le faltaban no puede vivificarla, hacerla nacer, excepto que sea retroactiva. **(b)** Las leyes que gobiernan la *extinción* de una situación jurídica no pueden afectar, sin retroactividad, las situaciones anteriormente extinguidas. Por ej., si la nueva ley establece que el uso abusivo del usufructuario es causal de extinción del usufructo, puede aplicarse a los hechos constitutivos del abuso posteriores a la entrada en vigencia, aunque el usufructo se haya constituido bajo la vieja ley, pero no a los hechos anteriores, pues cuando ellos acaecieron, no eran causal de extinción. **(c)** Las *consecuencias* producidas están consumadas, no

## *Poder Judicial San Luis*

se encuentran afectadas por las nuevas leyes, excepto retroactividad, pues respecto de ellas existe el llamado *consumo jurídico*. **En cambio, los efectos o consecuencias aún no producidos caen bajo la nueva ley por aplicación inmediata, sin retroactividad. 1) Relaciones y situaciones de origen legal.**

a) Constitución, extinción y efectos ya producidos al momento de la entrada en vigencia de la nueva ley: regidos por la vieja ley.

b) Constitución *en curso*, extinción aún no operada, efectos aún no producidos, aplicación inmediata de la nueva ley...”.-

Enseña la Dra. Kemelmajer de Carlucci que “Las normas jurídicas tienen una eficacia limitada en el espacio y en el tiempo. Como sucede con cualquier otra realidad humana, ellas surgen en un determinado momento y se extinguen en otro (HÉRON, Jacques, *Principes du droit transitoire*, Paris, Dalloz, 1996, pág. 5. Conf. CLARIA, Enrique L y CLARIA, José O., *Ámbito de aplicación temporal de la ley*, ED 56-785.) El problema aparece cuando un cambio legislativo se produce durante la vida de esos hechos, relaciones o situaciones; o sea, entre que nacen y se extinguen. En tal caso, ese cambio legislativo trae aparejada una colisión o conflicto de normas en el tiempo y es necesario decidir qué norma ha de aplicarse. **En abstracto, a favor de la nueva ley:** (i) si toda ley nueva deroga la anterior en cuanto es incompatible, parece lógico que la vieja deje de estar vigente en el mismo instante en que la nueva entra en vigor; (ii) el fundamento último del principio de la modernidad radica en que la norma posterior deroga a la anterior porque, de otro modo, no cabría la evolución del ordenamiento jurídico; **En pro del mantenimiento de la ley anterior,** en

## *Poder Judicial San Luis*

determinados casos, es el único modo de salvar un valor trascendente: la seguridad jurídica. La solución de derecho transitorio requiere, entonces, una ponderación prudente y equilibrada. Todo cambio legislativo o, en general, la sustitución de una ley anterior por otra posterior, plantea un difícil y delicado problema” DIEZ PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio, *Sistema de Derecho civil*, 10° ed., Madrid, Tecnos, 2001, pág. 111.” Se cita como ejemplo al caso *Mémoli c/Argentina*, que implicó posturas antitéticas entre los jueces de la Corte Interamericana de Derechos Humanos de donde cuatro de ellos consideraron que la Argentina no vulneró el principio de legalidad y retroactividad establecido en el art. 9 de la Convención Americana, y tres manifestaron lo contrario. JA 2013-IV-304.-

Es imperioso destacar que las llamadas normas de transición o de derecho transitorio no son de derecho *material*; ellas no regulan de una manera directa el caso presentado. Son una especie de tercera norma de carácter *formal* a intercalar entre las de dos momentos diferentes, por lo que la autora asevera que “a través de esa norma formal, el juez aplica la nueva o la vieja ley, la que corresponda, aunque nadie se lo solicite, y aunque la nueva ley sea supletoria, pues se trata de una cuestión de derecho (*iuria novit curia*)...”.-

He de resaltar que todo lo expuesto tiene un fin específico, que es la seguridad jurídica y que a su vez conforma el fundamento de la irretroactividad, siendo la regla, sea o no la ley de orden público. Que de modo alguno significa que el legislador pueda dar efecto retroactivo a ciertas disposiciones, porque en materia civil, a diferencia de lo que ocurre en materia penal, la irretroactividad no tiene jerarquía constitucional, mas ello, será de manera específica.

## *Poder Judicial San Luis*

“Los particulares deben conocer de antemano las reglas de juego a las que atenerse en aras de la seguridad jurídica y la aplicación en el tiempo de nuevos criterios debe estar precedida de especial prudencia”. CSJN.-

Por lo expresado, y sin perjuicio de lo establecido en el incipiente Art. 1905 CCyC (usucapión larga) sostiene la Dra. Kemelmajer en su obra “LA APLICACION DEL CODIGO CIVIL Y COMERCIAL A LAS RELACIONES Y SITUACIONES JURIDICAS EXISTENTES”, 1º ed, R-C, Sta Fe, 2015, p. 161, que “El CCyC ha zanjado la disputa en torno a los efectos de la sentencia dictada en los juicios de usucapión larga a favor de la tesis minoritaria que sostiene la no retroactividad de la sentencia (art. 1905)... Si se cumple antes, tratándose de una cuestión debatida en doctrina y jurisprudencia, sería deseable que el juez aplique el criterio de la nueva ley”, en tal dirección, a propósito de lo dispuesto en Art. 7 CCyC, toda vez el acaecimiento de la cuestión litigiosa bajo la vigencia del Cód.Civ. y el principio de legalidad, este pronunciamiento, lógicamente, será dictado en consecuencia.-

**2.=** Que el acceso a la sentencia que declare adquirido el dominio por la posesión continuada, pública y pacífica del bien, impone acreditar los recaudos procesales previstos en el Art. 24 Ley 14.159 y las normas de fondo.-

*“En el juicio de usucapión, es necesario acreditar los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir, debiendo ser suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe tener conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía que corresponda los derechos que le han sido desconocidos”* (G. A. s. Prescripción adquisitiva III Cámara de Apelaciones en lo Civil y



## *Poder Judicial San Luis*

Comercial Sala III, Posadas, Misiones; 21-12-1995; Revista Jurídica del Nordeste; RC J 93/05).-

**3.=** En esa dirección, la actora acompaña Plano de Mensura registrado provisoriamente bajo el N° 3/282/12, en fecha 29 de Octubre de 2012, en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, confeccionado por el Ing. Agrimensor J. Sebastián Mesa Surroca, Mat. 299 C.A. S.L., el inmueble se encuentra conforme inscripción de dominio en el Tomo 86 (Ley 3236) de Pedernera, Folio 429, N° 28261, en el padrón N° 75.606, Receptoría Mercedes nomenclatura catastral de origen, Circunscripción Ciudad de Mercedes, Sección 6, Manzana 519, Parcela 18, en donde en sus observaciones dice “El presente afecta parcialmente el padrón 75.606 de la Receptoría de Mercedes a nombre de Néstor Fabián López con una superficie de 322.31 m<sup>2</sup> en 318.35 m<sup>2</sup>, idem el título de propiedad citado ut – supra. El presente se superpone parcialmente a la parcela 18 del plano de mensura 3-72-83 confeccionado por el Ing. Agrimensor Jorge Héctor Del Bosco y aprobado el 08 de agosto de 1983. Amojonamiento vertices 1, 2 y 3, estacas de hierro, vértices 4 encuentro de muros. Los lados no especificados, en cuanto a su cierre, carecen del mismo.”, el que tengo a la vista en original por haber sido reservado en Secretaría y que condice con la copia agregada a fs. 4.-

A fs. 15/16, obra glosado oficio dirigido al Registro de la Propiedad Inmueble en la que se informa que al Tomo 86 Ley 3236, Dpto Pedernera, Folio 429, N° 28261 de fecha 29/02/1984 cuya titular registral es Eva Enriqueta Palacios no registra gravámenes, limitaciones y restricciones al 22.04.2013.-

## *Poder Judicial San Luis*

A fs. 165/167 obra contestación de oficio en donde se informa que no afecta terrenos fiscales a nombre de la provincia de San Luis.-

A fs. 5 se acompaña libre deuda de la Dirección Provincial de Ingresos Públicos al 31/12/2012, en donde el inmueble inscripto al padrón 75.606-7, Receptoría 01, no presenta deuda a esa fecha. -

Que al respecto no es necesario que el poseedor acredite el pago de impuestos desde el comienzo de la posesión ni durante un período de veinte años, que es el tiempo requerido para usucapir. Normalmente el pago del primer impuesto no marca el comienzo de la posesión, dado que quien ocupa la cosa y la tiene para sí, por lo regular deja pasar el tiempo para que su posesión se consolide y en el que no va a ser perturbada para recién después comenzar a pagar tributos. Si los pagos en cuestión se realizaran durante un período razonable, unido a otras probanzas -incluida la testifical y aún excepcionalmente sólo con la testifical-, alcanzan para llevar al juez la convicción de que el tiempo posesorio se encuentra cumplido. Asimismo, carece de relevancia que los recibos del pago de impuestos no figuren a nombre de quien invoca la posesión. El actor adjunta originales de pago de impuestos y servicio varios y que tengo a la vista para su compulsa por haber sido reservados en Secretaría.-

Es cierto que la ley 14159, reformada por el decr.-ley 5756/58, establece que a los fines probatorios de la prescripción adquisitiva de la propiedad, deberá ser especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que la graven.-

Que conforme al derecho de fondo la posesión que

## *Poder Judicial San Luis*

conduce a la adquisición del dominio, requiere la concurrencia del corpus y del animus, esto es, comportarse con la cosa con ánimo de dueño (Art. 2351 Cód.Civ.) durante el plazo de veinte años (Art. 4015 Cód.Civ.).-

En adición a ello, las testimoniales de Norma Angélica Castro (fs. 126), Leonardo Sánchez (fs. 127), Miguel Ángel Sánchez (fs. 128), logran acreditar que el Sr. Javier Solís Valenzuela, es poseedor del inmueble a título de dueño, coincidiendo además en sus dichos en cuanto a la antigüedad de la posesión y que la misma se ejerció en forma pacífica, ininterrumpida y publica.-

A fs. 162 obra acta de constatación por Secretaría de la que surge la existencia de actos posesorios.-

Que las testimoniales producidas son realizadas por personas de conocimiento de la actora y son por su coherencia eficaces para acreditar la realización de actos posesorios (ánimo de dueño), durante un período que excede el requerido por el Art. 4015 Cód.Civ.. En la misma dirección, la documental, es eficaz también para acreditar el animus domini para que simultáneamente con el corpus, se acceda a la posesión hábil para adquirir el dominio (Art. 24 inc. c) ley 14.159).-

Se ha acreditado el corpus y animus domini de forma cabal e indubitable, mediante la realización de idónea prueba compuesta llevando a la íntima convicción de que en el caso concreto ha mediado posesión. *“Dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por el medio previsto en el inc. 7, art. 2524, Código Civil, la realización de los actos comprendidos en el art. 2373, Código Civil, y el constante ejercicio de esa posesión*

## *Poder Judicial San Luis*

*deben haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente. Es decir, que no basta con que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte del propietario, 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 conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía que corresponde los derechos que le han sido desconocidos.”* Estado Nacional -Ministerio del Interior- vs. Provincia de Buenos Aires s. Usucapión /// Corte Suprema de Justicia de la Nación; 27-09-2005; Rubinzal on line; RC J 2081/05.-

4.= Diferir la regulación de honorarios profesionales Inter exista base firme a sus efectos y se de cumplimiento a lo dispuesto por Art. 9 Ley IV-0910-2014.-

Por lo expuesto y establecido por las normas citadas **RESUELVO:** I) Hacer lugar a la demanda de posesión veintañal iniciada por Javier Valenzuela Solis. En su mérito, declaro adquirido por prescripción adquisitiva el dominio del inmueble sito en Paunero Nº 320, de la ciudad de Villa Mercedes, Departamento Pedernera de la Provincia de San Luis, cuyas medidas, linderos y superficie da cuenta el plano de mensura registrado por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el Nº 3/282/12 (inscripción de dominio en el Tomo 86 (Ley 3236) de Pedernera, Folio 429, Nº 28261, en el padrón Nº 75.606, Receptoría Mercedes nomenclatura catastral de origen, Circunscripción Ciudad de Mercedes, Sección 6, Manzana 519, Parcela 18). Líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a sus efectos.- II) Firme que se encuentre la misma, por Secretaria cumpliméntese con lo establecido por Art. 921 CPCC y Resolución

## *Poder Judicial San Luis*

Nº 16 STJSL – SA – 2014. III) Costas al actor.- IV) Diferir la regulación de honorarios Inter se de cumplimiento con considerando 4.-**NOTIFIQUESE.**-