

## *Poder Judicial San Luis*

EXP 195956/10

"AIME ARIEL GUILLERMO Y OTROS C/ LOPEZ MARTINEZ AMELIA Y OTROS S/ POSESION VEINEAÑAL"

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

VILLA MERCEDES, (San Luis), Catorce de Marzo de 2016.-

**AUTOS** "AIME ARIEL GUILLERMO Y OTROS C/ LOPEZ MARTINEZ AMELIA Y OTROS S/ POSESION VEINEAÑAL - EXP 195956/10".-

**VISTOS:** Estos autos puestos a despacho para dictar sentencia, de los que **RESULTA:** Que a fs. 3/61 se presenta el Dr. Jorge Ramiro Ramallo (fs. 3/5) en representación de Ariel Guillermo Aime, DNI N° 18.554.290 y Mariela Verónica Aime, DNI N° 23004.371 e inicia demanda posesoria veinteañal, de tres inmuebles ubicados en Nueva Galia, Partido Fortuna, Departamento Gobernador Dupuy, Provincia de San Luis, consistentes: 1) Parcela N° 523, de una superficie de once hectáreas cinco mil un metros cincuenta y nueve decímetro cuadrados, que mide al Oeste: 239,59 metros, e igual medida en su contrafrente del Este por 480 metros de fondo, es decir en sus costados del Norte y del Sur, y limita al Norte con calle pública, al Este con Angel Guillermo Aime ( padron N° 80815), al Sur con José Martinez ( padrón N° 1402) y al Oeste con calle pública. El inmueble cuya inscripción se solicita se encuentra empadronado bajo el N° 80.812, sin inscripción, de propietario desconocido (2 has. 2000m2); bajo el N° 80.813, inscripto a nombre de Juana R. Cordoba, al Tomo 53 de Pedernera, Folio 5, N° 6258 (4 has. 4000m2); bajo el N° 80.814, inscripto a nombre de Isidro Toledano al Tomo 37 de Pedernera, Folio 90, Numero 4379

## *Poder Judicial San Luis*

( sup.2 has. 2000 m2), por el resto de la superficie no se localiza padrón ni dominio. Se ha concretado plano de mensura a los efectos de tramitar la prescripción adquisitiva, realizado por el agrimensor Walter Rodrigo Urquiza e inscripto provisoriamente en la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el número 9/28/05 de fecha 16 de agosto de 2005. 2) Parcela N° 584, con una superficie total de noventa y cuatro hectáreas tres mil doscientos veintinueve metros ochenta y cuatro decímetros cuadrados, lindando al Norte con calle pública, al Este con Miguel Gregorio Guardia ( Padron N° 83.284), al Sur con Sociedad Civil Bolla Hnos ( Padron N° 80.866) y al Oeste con calle pública. 3) Parcela N° 585, con una superficie total de seis hectáreas siete mil seiscientos metros cuadrados, lindando al Norte con Soc. Civil Bolla Hnos (Padron N° 80.866), al Sur con Angel Guillermo Aime ( Padron N° 80.877), al Este con Parcela 408 (Padrón N° 80.847) y al Oeste con Angel Guillermo Aime ( Padron N° 80.872). Los inmuebles se encuentran empadronados bajo el N° 83.285, inscripción Tomo 121 de Pedernera, F: 217, N° 14.010, Tit. A; Padrón N° 80.854 y N° 80.868, inscriptos al Tomo 88, de Pedernera, F: 61,N° 10.078, Tit.B; Padron N° 80.855 y N° 80.867, inscriptos al Tomo 76 de Pedernera, F: 131, N° 8.854, Tit. C; Padron N° 80.856, inscripto al Tomo 38 de Pedernera, F: 12, N° 4.413, Tit. D; Padrón N° 80.860, inscripto al Tomo 85 de Pedernera, F: 431. N° 9.908, Tit. E y Padrón N° 80.859, inscripto al Tomo 60 de Pedernera, F: 359, N° 7.112, Tit. F; por la inscripción de dominio al Tomo 2, Ley 3236 de Dupuy, Folio 427, N° 337, Titulo G, no se localiza Padrón. Por el resto de la superficie no se localiza Padrón ni Dominio. Se ha concretado plano de mensura a los efectos de tramitar la prescripción adquisitiva, realizado por el agrimensor Walter Rodrigo

## *Poder Judicial San Luis*

Urquiza e inscripto provisoriamente en la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N° 9/30/05 en fecha 15-09-2005.-

La demanda se interpone contra los Sres. Amelia López Martínez y/o María López Martínez y/o María Delia López Martínez y/o Norberto López Martínez y/o Benjamín Sosa y/o Juana R. de Córdoba y/o Isidro Toledano y/o sus sucesores toda, todos con domicilio desconocido por parte de la actora.-

Manifiestan que los tres inmuebles son poseídos por cesión de derechos y acciones desde el año 1978 y 1983.-

Que siendo desconocido el domicilio de los demandados, se acredita tal extremo (fs. 68 y 153); a fs. 123 se da por iniciada formal demanda de posesión veinteañal, tendiente a adquirir el dominio del inmueble con las dimensiones, superficies y linderos que surgen del plano de fraccionamiento y mensura aprobado por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 9/28/05, con fecha 15 de setiembre de 2011, se corre traslado a dos de los demandados, Sr. Benjamin Sosa y Sra. Amelia Lopez ( fs. 135 y 160), a fs. 138 se ordena la publicación de edictos en la forma y termino de ley en cuánto a los otros demandados. Que a fs. 140/145 obra constancia de publicacion de edictos. Que no habiendo comparecido persona alguna, asume a fs. 158 la Defensora de Ausentes, en cuánto a los demandados notificados mediante edictos.-

Que a fs. 162 se abre la causa a prueba, la que se proveyó en el Cuaderno de la Parte Actora (fs.187) y que se produjo de conformidad al Informe de Secretaría obrante a fs. 232.-

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

## *Poder Judicial San Luis*

**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”, 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

## *Poder Judicial San Luis*

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 Vélez 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 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

## *Poder Judicial San Luis*

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 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...”.-

## *Poder Judicial San Luis*

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 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

## *Poder Judicial San Luis*

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. “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



## *Poder Judicial San Luis*

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 /// Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Sala III, Posadas, Misiones; 21-12-1995; Revista Jurídica del Nordeste; RC J 93/05).-

**3.=** En esa dirección, la actora acompaña Planos de Mensura registrado provisoriamente bajo el N° 9/28/05, en fecha 15 de setiembre de 2005 y N° 9/30/05, en fecha 15 de setiembre de 2005, en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, confeccionados por el Agrimensor Walter Rodrigo Urquiza, los inmuebles se encuentran empadronados bajo el N° 83285-5, 80868-7, 80867-9, 80860-1, 80859-8, 80856-3, 80855-5, 80854-7, 80814-8, 80813-0 y 80812-1, todos de Receptoría 03 de Nueva Galia,

## *Poder Judicial San Luis*

nomenclatura catastral de origen, Parcelas 523, 584 y 585. Carece de inscripción de dominio.-

Se acompañan libre deuda expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos al 09/04/2010 (fs 28/46) y documentación en original reservada.-

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.-

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

## *Poder Judicial San Luis*

Que ello importa acreditar el ejercicio de actos posesorios que en la causa se vinculan con el informe de la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, que da cuenta del pago del impuesto inmobiliario (fs.26/46), cómo así también de documentación en original reservada en secretaría .-

En adición a ello, las testimoniales de José Daniel Tutti (fs. 206/207), quien manifiesta que “conoce al Sr. Ariel Aime y a la familia desde la infancia en Nueva Galia, que siempre estuvieron allí, que de la familia Lopez Martinez ya no queda nadie, ubica el inmueble, que nunca conoció a nadie que haya ido a reclamar algo. Que siempre le hicieron mejoras, y hacen actividades agrícolas y ganaderas, que todos lo conocen cómo campo de ellos y que esas parcelas están anexadas al campo de mayor superficie de la familia Aime”.-

A fs. 208/209 luce la testimonial de Noe Torres, a fs. 210/211 testimonial de Alicia Beatriz Garcia y a fs. 212/213 de Juan Alberto Rinaudi quienes declaran en el mismo tenor que el primer testigo.-

Que las testimoniales producidas son realizadas por personas de conocimiento de la actora y son por su coherencia eficaz para acreditar la realización de actos posesorios (ánimo de dueño), durante un período que excede el requerido por el art. 4015 del C.C.. 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 y art. 2524 inc. 7° del C. C.).-

Que debe tenerse en cuenta otra prueba idónea aportada por el actor, la inspección ocular, practicada a fs. 222/223 de la cual

## *Poder Judicial San Luis*

surge que en Parcela 523, la Sra. Juez de Paz constata estado de ocupación y linderos del inmueble, todo se encuentra en buen estado de uso y conservación. Asimismo, en Parcela 584, constata linderos, también en buen estado de uso y conservación, ambas en explotación y ocupadas por los señores Ariel Guillermo Aime y Mariela Veronica Aime.-

En idéntico sentido, a fs. 90/107 luce certificado de no afectación a tierras fiscales e informe del Registro de la Propiedad Inmueble, sobre inscripción de dominio al que me remito a fs. 113/115.-

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 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.-

## *Poder Judicial San Luis*

**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 veinteañal iniciada por Ariel Guillermo Aime y Mariela Verónica Aime. En su mérito, declaro adquirido por prescripción adquisitiva el dominio del inmueble sito en Nueva Galia, Departamento Vicente Dupuy 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 N° 9/28/05 de fecha 15 de setiembre de 2011 y N° 9/30/05 de fecha 15 de setiembre de 2011. Líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a sus efectos.- **II)** Firme que se encuentre la misma, por Secretaria cumplimentese con lo establecido por art. 921 CPCC Resolución N° 16 STJSL-SA-2014. **III)** Costas al actor.- **IV)** Diferir la regulación de honorarios según considerando 4.=.- **NOTIFÍQUESE.-**