

## *Poder Judicial San Luis*

EXP 218262/11

"CARDONA DALMIRO C/ GOCHICOA MARCELINO S/ POSESION"

### **SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO: VEINTIDOS**

VILLA MERCEDES, (San Luis), Seis de Marzo de dos mil diecisiete

**AUTOS:** “**CARDONA DALMIRO C/ GOCHICOA MARCELINO S/ - POSESIÓN - EXP 218262/11**”.-

**VISTOS:** Estos autos puestos a despacho para dictar sentencia, de los que **RESULTA:** Que a fs. 44/53 se presenta el Sr. Dalmiro Cardona, con patrocinio de la Dra. Andrea Verónica Bossa, promueve demanda de usucapión tendiente a obtener el título de propiedad respecto del inmueble ubicado en la ciudad de Villa Mercedes, Departamento Pedermera, Provincia de San Luis, sobre calle Tucumán N° 1002; Departamento : General Pedermera , Partido: Mercedes, Lugar Calle Tucumán S/N , Gobernador Besso S/N , Intendente Gerónimo Cesar Landaburu S/N , se corresponde a la Manzanas : 1189-1196-1217-1224 designadas como Parcela “A” Mzna 1189 con una superficie de 6727.43m<sup>2</sup>; Parcela “A” Mzna 1196 con una superficie de 5915.13 m<sup>2</sup> ; Parcela “A” Mzna 1217 con una superficie de 3831.13 m<sup>2</sup> y Parcela “A” Mzna 1224 con una superficie de 3696.01 m<sup>2</sup> ,del plano de mensura aprobado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N° 3/392/10 del 19-04-2011 y confeccionado por el Ingeniero Agrimensor J. Sebastián Mesa Surroca . El inmueble referido se encuentra inscripto Receptoría N°1 –Padrón N° 3137 al Tomo 64 (ley 3236) de Pedermera, Folio 06, N° 7495 de dominio.. Interpone la demanda en contra de quien sea el propietario/a .-Expresa que en fecha 23 de noviembre de 1967 , el Señor Marcelino Gochicoa , les

## *Poder Judicial San Luis*

obsequio a su hermana María Esther Cardona y a quien es el presentante de esta acción , una quinta ubicada en esta ciudad sobre calle Tucumán S/N , Gobernador Besso S/N , Intendente Gerónimo Cesar Landaburu S/N ,que se corresponde a la Manzanas : 1189-1196-1217-1224, este regalo por parte de quien figura como titular registral obedeció a que siempre estuvieron en la quinta cuidándola y a cambio de estos cuidados se las cedió. Qué anterior a la fecha referida precedentemente, ya vivían en la propiedad y la conservaban.-

Sostiene que comparece en ejercicio de su legitimo derecho de propiedad, adquirido por la posesión pública, pacifica e ininterrumpida de los inmuebles por más de 44 años y de conformidad al Contrato de Cesión de Derechos y Acciones Posesorias , suscripto por su hermana Maria Esther Cardona en fecha 17 de Agosto de 2011 , a su favor por el cual Cede Y Transfiere la totalidad de los derechos y acciones posesorias que tiene y posee o pudieran corresponder , sobre el inmueble a usucapir .El inmueble fue poseído de manera pública, pacifica e ininterrumpida por más de 44 años , efectuando mejoras, conservándolo, limpiando, cercándolo y abonando las tasas e impuestos que gravan al lote. Ofrece prueba y funda en derecho.-

A fs. 163 obra informe de la Secretaria Electoral Federal expresando que el Sr. Marcelino Gochicoa, titular registral del inmueble ha fallecido. A fs. 166 se da por iniciada formal demanda de posesión veinteañal en contra de los herederos de Marcelino Gochicoa, tendiente a obtener el título de propiedad del inmueble con las dimensiones, superficies y linderos que surgen del plano de fraccionamiento y mensura aprobado por la Dirección de Geodesia y

## *Poder Judicial San Luis*

Catastro bajo el N° 3/392/10 , con fecha 19/04/2011, ordenándose la publicación de edictos en la forma y termino de ley. Que a fs. 179/184 obran constancias de publicaciones de edictos. Que no habiendo comparecido persona alguna, asume a fs. 199 la Defensora de Ausentes.-

A fs. 115/117 luce informe emitido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales que indica que el inmueble de pretensa usucapión, no afecta tierras fiscales.

Que a fs. 207 se abre la causa a prueba, la que se proveyó en el Cuaderno de la Parte Actora (fs. 221/312-) y que se produjo de conformidad al Informe de Secretaría obrante a fs. 313, habiendo alegado la actora a fs. 321/322.-

A fs. 346 mediante proveido de fecha 26 de julio de 2016 dejar sin efecto el llamamiento de Autos para Sentencia en razón de no haberse dado cumplimiento con lo dispuesto en el art. 918 del C.P.C.C. Cumplimentado con la medida de inspección judicial , mediante Actuacion 6249735/16 de fecha 17/10/2016 se ordena ,pasen 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***

## *Poder Judicial San Luis*

*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 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

## *Poder Judicial San Luis*

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 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

## *Poder Judicial San Luis*

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...”.-

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

## *Poder Judicial San Luis*

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*, 10º 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*

## *Poder Judicial San Luis*

*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 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,

## *Poder Judicial San Luis*

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 Plano de Mensura registrado provisoriamente bajo el N° 3/392/10, en fecha 19 de abril de 2011, en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, confeccionado por el Ing. Agrimensor J. Sebastian Mesa Surroca , Mat. 299 C.A.S.L. , el inmueble se encuentra en el padrón N° 3177 receptoría Mercedes, individualizado en plano de mensura cómo Parcela “A” Mzna 1189 con una superficie de 6727.43m<sup>2</sup>; Parcela “A” Mzna 1196 con una superficie de 5915.13 m<sup>2</sup> ; Parcela “A” Mzna 1217 con una superficie de 3831.13 m<sup>2</sup> y Parcela “A” Mzna 1224 con una superficie de 3696.01 m<sup>2</sup> , reservado en Secretaría y que tengo a la vista para su compulsu, el cual condice con el obrante a fs. 6.-

Se acompañan comprobantes de pago de agua y energía eléctrica de fecha 15 de junio 1978 y de fecha 13 de febrero de 1979. Comprobantes de Pago de servicio de energía eléctrica de los periodos 2/2011- 3/2011- 4/2011- 5/2011- 6/2011.-Estado de deuda de Municipalidad al 20-08-2010 (fs.24) – Comprobante de pago de Impuesto Inmobiliario de los periodos 3/2011- 4/2011 – 5/2011 y

## *Poder Judicial San Luis*

1/2012 .-Informe de Dominio emitido por Registro de la Propiedad Inmueble Provincia de San Luis en donde informa que el titular registral es el Sr. Marcelino Gochicoa (fs. 110). A fs. 117/118 luce glosada nota de la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales de fecha 15 de Julio de 2013 en la que se informa que el inmueble en cuestión no afecta terrenos fiscales de la Provincia de San Luis. 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 de Rentas que da cuenta del pago del impuesto (fs. 11/14, 15/18, 137/152g y documental reservada).-

En adición a ello, las testimoniales de Lucia Marta Panuncio (fs.255), quien manifiesta que “conoce al Sr.Cardona que comenzó a poseer aproximadamente hace 40 años que moran en la quinta la hermana y Don Dalmiro , que se encargan de la manutención y mantenimiento por lo que la quinta se encuentra en bien , que esta toda alambrada hay animales y que el actor fue el solicitante del servicio de energía eléctrica y que ha ocupado el inmueble en forma continua, siendo de público conocimiento”.-

A fs. 280 la testimonial de Jorge Lasarini, quien declara en el mismo sentido.-

En Actuación Nº 6240549/16 de fecha 13 de octubre del 2016 luce Acta de Constatación realizada por la Sra.. Actuaría, quien se constituye en el Inmueble ubicado sobre calle Tucumán 1002, de esta ciudad, y expresa que: “Procede a constatar en primer término con croquis del plano de fs. 6 en autos, asimismo se encuentra colocado el cartel que indica que el inmueble es objeto de juicio de posesión veinteañal. Seguidamente puedo ver que el mismo se trata de un inmueble extenso, que está cercado por adelante con alambrado

tiene una puerta de tejido y hierro en su entrada, que en esa parte sobre calle Tucumán hay una casa antigua de construcción aparentemente de muchos años, un galponcito de construcción muy precaria. Hay dos caballos, un arado, algunas plantas. Luego en el resto del terreno, y sobre lo que el Sr. Cardona inicia el presente

## *Poder Judicial San Luis*

trámite, el mismo se extiende hacia las calles Edison, Ameghino y Rafael Cortez, la que no se encuentra abierta a esa altura, pero accedemos al lugar por calle Guido y a través de una callecita de tierra aparentemente vecinal; por este lado puedo constatar que en su totalidad es un terreno baldío, dividido en lotes por alambrados, el que en partes está en buen estado en otras no, la presencia de algunos postes de cemento, no veo sembradíos o cultivos, tampoco la existencia de animales. Según manifiesta el Sr. Cardona la casa de la parte del terreno sobre calle Tucumán se encuentra habitada por su hermana y que él vive con su esposa en otra casa en la calle Pringlés “.-

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. 2425 inc. 7° del C. C.).-

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*

## *Poder Judicial San Luis*

*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 veinteañal iniciada por DALMIRO CARDONA En su mérito, declaro adquirido por prescripción adquisitiva, el dominio del inmueble sito en la localidad de Villa Mercedes, Departamento Pedernera, Provincia de San Luis, sobre calle Tucuman Nº 1002; Departamento : General Pedernera , Partido: Mercedes, Lugar Calle Tucumán S/N , Gobernador Besso S/N , Intendente Geronimo Cesar Landaburu S/N , se corresponde a la Manzanas : 1189-1196-1217-1224 designadas como Parcela “A” Mzna 1189 con una superficie de 6727.43m<sup>2</sup>; Parcela “A” Mzna 1196 con una superficie de 5915.13 m<sup>2</sup> ; Parcela “A” Mzna 1217 con una superficie de 3831.13 m<sup>2</sup> y Parcela “A” Mzna 1224 con una superficie de 3696.01 m<sup>2</sup> ,del plano de mensura aprobado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el Nº 3/392/10 del 19-04-2011 . Líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a sus efectos.- **II)** Costas al actor.- **III)** Firme que se encuentre la misma, por Secretaría cumplimentese con lo

## *Poder Judicial San Luis*

establecido por el art. 921 CPCC y Resolución N° 16 STJSL-SA-2014. **IV)** Diferir la regulación conforme considerando 4.=.-  
**NOTIFÍQUESE.-**