

Poder Judicial San Luis

EXP 116607/9

"TRIOLO JOSE ANTONIO C/ GUIDOTTI RUBEN F. Y OTROS
S/POSESION VEINTEAÑAL"

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO: CIENTO CUARENTA Y UNO.-

VILLA MERCEDES, (San Luis), Once de Agosto de 2015.-

AUTOS: "TRIOLO JOSE ANTONIO C/ GUIDOTTI RUBEN F. Y
OTROS - POSESIÓN VEINTEAÑAL - EXP 116607/9".-

VISTOS: Estos autos puestos a despacho para dictar sentencia, de los que **RESULTA:** Que a fs. 19/20 se presenta el Sr. José Antonio Triolo, con patrocinio de la Dra. María Carolina Mana (a quien apoderó conforme luce a fs. 47/48) a iniciar demanda posesoria veinteañal tendiente a obtener el título de propiedad respecto del inmueble ubicado en la localidad de Villa Salles, Justo Daract, Departamento General Pedernera de la Provincia de San Luis, designado como lote A del plano de mensura aprobado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N° 3/60/07 del 07-03-2008 y confeccionado por el Agrimensor Ricardo Gabriel Calvo, dicho lote linda al Norte, con parcela propiedad de Pascualina Ariosto de Cangiani; al Sud, con calle pública sin pavimento; al Oeste con parcela de propiedad de Arnobio Silvano Manzano y al Este, con calle pública sin pavimento y mide: aproximadamente 24,46 mts. sobre calle pública sin pavimento, al Sur por 20,70 mts. hacia el norte, por 44,02 mts. al este por calle pública sin pavimento y 48,56 mts. al oeste. El inmueble referido se encuentra inscripto al Tomo 64 (ley 3236) de Pedernera, Folio 390, N° 18.026 de dominio y se encuentra empadronado bajo el N° 109, Receptoría Mercedes, al Tomo 51 (ley 3236) de Pedernera, Folio 223, N° 14.589 y al Tomo 12 (ley 3236) de Pedernera, Folio 193, N° 2.642, los que se encuentran empadronados bajo el N° 1.274. Interpone la demanda en contra de los Sres.: Rubén F. Guidotti, Blanca A. Guidotti, Susana E. Guidotti de Quinteros, Zulema G.

Poder Judicial San Luis

Guidotti, María E Guidotti de Zanon, Diego D Guidotti, Dionisio Guidotti, Juana Rudi, María Esther Rudi de Lagrasa, Juan Carlos Rudi y Miguel Ángel Rudi.-

Que el inmueble fue poseído de manera pública, pacífica e ininterrumpida por más de 20 años por el Sr. José Antonio Triolo, quién efectuó mejoras, conservándolo, limpiando, cercándolo y abonando las tasas e impuestos que gravan al lote. Ofrece prueba y funda en derecho.-

A fs. 84 luce S.I. Nº 129 de fecha 02-05-2012 mediante la que se aprobó información sumaria en relación al desconocimiento del domicilio de los demandados, a quienes se notificó mediante edictos según lo ordenado a fs. 88, dónde se da por iniciada formal demanda de posesión veintañal 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 Catastro bajo el Nº 3/60/07, con fecha 07/03/2008, ordenándose la publicación de edictos en la forma y termino de ley. Que a fs. 90/94 obran constancias de publicaciones de edictos. Que no habiendo comparecido persona alguna, asume a fs. 98 la Defensora de Ausentes.-

A fs. 52 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. 106 se abre la causa a prueba, la que se proveyó en el Cuaderno de la Parte Actora (fs. 114/154 – a fs. 117 -) y que se produjo de conformidad al Informe de Secretaría obrante a fs. 155, habiendo alegado la actora a fs. 160/161.-

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

Poder Judicial San Luis

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 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:

Poder Judicial San Luis

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 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

Poder Judicial San Luis

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 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

Poder Judicial San Luis

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 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,

Poder Judicial San Luis

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 /// 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° 3/60/07, en fecha 07 de marzo de 2008, en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, confeccionado por el Ing. Agrimensor Ricardo Gabriel Calvo, Mat. 199 C.A., el inmueble se encuentra en el padrón N° 109 y N° 1.274, receptoría Mercedes, individualizado en plano de mensura cómo parcela A, reservado en Secretaría en copia certificada y que tengo a la vista para su compulsu, el cual condice con el obrante a fs. 66.-

Se acompañan estado de deuda al 13/03/2008 (fs. 9/11), del inmueble inscripto a nombre de Rubén Guidotti y Juana Rudi. Certificado

Poder Judicial San Luis

de inscripción registral a fs 7/8 del inmueble a nombre de Rubén Guidotti y Juana Rudi. También obra glosada a fs. 11/14 régimen de facilidades de pago a nombre de José Antonio Triolo, y comprobante de pago de impuesto inmobiliario de ambos inmuebles (fs. 15/18), como así también corre agregado a fs. 137/152 estado de deuda de la Dirección Provincial de Ingresos Públicos (mediante expediente P 22078362-2008). A fs. 52 luce glosada nota de la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales de fecha 16 de febrero de 2010 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.-

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 *animus*, esto es, comportarse con la cosa con ánimo de dueño (art. 2351 C.C.) durante el plazo de veinte años (art. 4015 C.C.).-

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).-

Poder Judicial San Luis

En adición a ello, las testimoniales de Ramona Celia Sanchez (fs. 120), quien manifiesta que “conoce al Sr. Triolo, que ocupa desde el año noventa y uno un terreno que tiene, que le ha hecho mejoras, lo ha alambrado, tiene animales, una granja, que nadie más ocupa el terreno, no sabe quienes son los dueños del terreno, que tiene un socio y que ha ocupado el inmueble en forma continua, siendo de público conocimiento”.-

A fs. 121 y 122 la testimonial de Susana Beatriz Cabañez y Ramón Alberto Ponce, quienes declaran en el mismo sentido.-

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.).-

En relación al extremo temporal, los testigos han sostenido “aproximadamente desde el año noventa y uno” (fs. 120-122/123), “desde el año noventa” (fs. 121), aun cuando pudiese inferirse que a la fecha del escrito de inicio no habían transcurrido los veinte años, considero que a las palabras no debe interpretárselas más allá de su significado según enseña el derecho común, lo que no empece a que la misma haya comenzado con anterioridad, y si aún así no se reunieren los veinte años de la posesión, que se ha probado, ha sido continua, pública y pacífica, en coordinación con lo establecido en el Art. 163 inc 6 CPCC los jueces deben pronunciarse ponderando las circunstancias devenidas en la sustanciación del juicio, aun cuando no se hubiesen alegado hechos nuevos, lo que, con adición a que la litis se trabó según lo expuse oportunamente, sin apersonamiento de emplazados ni terceros ni en aquel estadio procesal ni en e actual, a la fecha del resolutorio, se encuentra excedido el plazo de la posesión larga, por lo que se colige la

Poder Judicial San Luis

procedencia de la acción, teniendo por adquirida la posesión, en el año 1990.-

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. Usucapición /// 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 JOSE ANTONIO TRIOLO. En su mérito, declaro adquirido por prescripción adquisitiva, la que inició en el año 1990, el dominio del inmueble sito en la localidad de Villa Salles, Justo Daract, Departamento General 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 N° 3/60/07, lote A. Líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a sus efectos.- **II)** Costas al actor.- **III)** Firme que se encuentre la misma, por Secretaría cumpliméntese con lo establecido por

Poder Judicial San Luis

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