

Poder Judicial San Luis

EXP 280061/15

"(ORALIDAD) MASSA ROBERTO ADOLFO S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL"

SENTENCIA DEFINITIVA NUMERO: SETENTA Y NUEVE.-

VILLA MERCEDES, (San Luis), veintiséis de junio de dos mil diecinueve.-

AUTOS: " (ORALIDAD) MASSA ROBERTO ADOLFO S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL", Expte N° 280061/15.- Y VISTOS: Estos autos puestos a despacho para dictar sentencia, de los que **RESULTA:** Que a fs. 18/20 vta, se presenta el Sr. ROBERTO ADOLFO MASSA, D.N.I. N°: 8.602.140, con el patrocinio letrado de los Dres Deolindo Edgar Pereira y Claudio Rodolfo Suculini e inicia formal demanda de prescripción adquisitiva veinteañal del inmueble ubicado en la calle San Luis, entre las calles Gobernador Besso y Rufino Barreiro de ésta localidad de Villa Mercedes, Departamento Pedernera de la Pcia de San Luis, que conforme el plano de mensura N° 3/365/14 confeccionado por la Ing. Agrimensora Sonia M. Grattoni registrado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastri, tiene forma regular con los siguientes límites y superficie e individualizado como Parcela N° 30076 con una superficie total de 8.653,27 metros cuadrados, lindando al Oeste con la Parcela 1 de la Manzana 835 Padrón N° 767.864 de propiedad del promoviente y la calle Gobernador Besso; al Este con la calle Rufino Barreiro; al Norte con la Parcela 475 de la Manzana 835 Padrón N° 980.380 del Gobierno de la Provincia de San Luis y al Sur, la calle San Luis. Indica que el mencionado inmueble carece de inscripción de dominio. Indica que desde hace más de 38 años que posee a título de dueño el inmueble urbano objeto de usucapión. Relata que desde el año 1976 adquirió el inmueble empadronado bajo el Número 767.864, Parcela 1 de la Manzana 835 y que para esa época toda la zona era de

Poder Judicial San Luis

quintas y baldíos. Que con ánimo de adquirir más tierra lindante a su propiedad, comenzó a desmalezar, cercar con alambre y a mantener limpio el inmueble ejerciendo actos posesorios de manera pública, pacífica e ininterrumpida por más de 20 años.-

Que a fs. 21, se lo tiene por presentado, por parte en el carácter expresado, por constituido domicilio legal, electrónico y denunciado el real, disponiéndose en el último párrafo del proveído de referencia, el cumplimiento de requisitos formales.-

Que a fs. 31, se presenta el Dr. Miguel Angel Loyola tomando participación como apoderado judicial del actor, conforme así lo acredita con la copia del Poder General para Juicios que corre agregado a fs.29/30, desistiendo a fs. 33 del patrocinio letrado de los Dres Deolindo Edgar Pereira y Claudio Rodolfo Suculini.-

Que a fs. 41 se amplía la presente acción respecto a la superficie a usucapir, adjuntando al efecto nuevo plano de mensura confeccionado por el Ing. Agrimensor Jonathan W. Sandoval registrado provisoriamente bajo el N° 3/100/16 en fecha 07/06/2016, con una superficie total sobre mensura de la Parcela N° 98 de 9.403,56 m2, Inscripción de dominio: no se localiza; Padrón: no se registra de la Receptoría Mercedes, especificándose en sus observaciones que: la presente se superpone totalmente con el plano de mensura N° 3/365/14 confeccionada por la Agrim. Sonia M. Grattone y aprobada por la Dirección de Geodesia y Catastro el 2 de diciembre de 2014 y cuya copia consta agregada a fs. 40 y el original reservado en Secretaría del Juzgado.-

Que a fs. 41 se da cumplimiento con el estudio de antecedentes dispuesto por el art. 908 apartado B del CPCyC, agregándose a fs. 49/51 y adjunto al Escext N° 6249526 de fecha 16/10/2016 los oficios cuyo libramiento fuera

Poder Judicial San Luis

ordenado a fs. 44 de autos, informando la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales que sobre la base de antecedentes y Registros Gráficos obrantes en ese departamento, que el inmueble objeto de la presente litis NO afecta inmuebles fiscales registrados catastralmente a nombre del Estado de la Provincia de San Luis.-

Que en el IOL N° 7281111 de fecha 30/05/2017, el actor acredita el pago de la tasa de justicia conforme liquidación practicada por el Òrgano Contralor de Tasas en fecha 05/12/2016 (Actuación N° 6497490), en consecuencia en la Actuación N° 7399838 de fecha 22/06/2017 se provee la presente acción teniéndose por iniciada formal demanda en contra de quienes se consideren con derecho tendiente a adquirir el dominio por posesión veintañal si correspondiere del inmueble relacionado, con las dimensiones, superficie y linderos que surgen del plano de fraccionamiento y mensura aprobado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N° 3/112/04, de fecha: 18/03/2016, la que tramitará según las normas del proceso ordinario. Asimismo se ordena la publicación de edictos en forma y por el término de ley previstos por el art. 911 DEL C.P.C., emplazando a quien se considere con derecho al dominio del inmueble que se pretende usucapir, para que en el término de 15 días comparezcan a tomar la intervención que le corresponda en éste proceso, bajo apercibimiento de designar al Señor Defensor de Ausentes para que lo represente (Art. 917 del C.P.C.), ordenándose asimismo la publicación de edictos en consonancia con los arts. 338; 343 y 911 del CPCyC; acreditándose la publicación respectiva según consta en el Escext N° 8155905 y Acta de colocación de cartel indicativo en cumplimiento del Mandamiento obrante en la Actuación N° 7601275 de fecha 03/08/2017.-

Poder Judicial San Luis

Que no habiendo comparecido persona alguna, conforme normativa del art. 917 del CPCyC, se ordena en la Actuación N° 8292371 de fecha 28/11/2017 correr Vista a la Sra Defensora de Ausentes para que asuma la intervención de ley, quien en la Actuación N° 8475205 de fecha 26/12/2017 asume la representación en los términos del art. 343 del CPCyC y con la reserva del derecho conforme lo normado por el art. 356 inc. 1° del ordenamiento ritual.-

Que en la Actuación N°9994357 de fecha 14/09/2018 se abre la causa a prueba conforme lo dispuesto por el Acuerdo N° 61/17 y los Arts. 360, 360 bis y concordantes del CPCC, por el término de 40 días plazo que podrá ser modificado por acuerdo de partes el día de la audiencia a quienes se invita a renunciar al plazo previsto en Art. 367 CPCC. A sus efectos se designa en la Actuación N° 9994541 Audiencia preliminar prevista en el art. 360 del CPCyC, la que se reprograma en la Actuación N° 10284034 y recepciona conforme así surge del acta obrante en la Actuación N° 10383975 de fecha 05/11/2018, donde al manifestar el actor que las pruebas testimoniales se encuentran producidas con anterioridad a la fecha de celebración de la audiencia, se procede a hacer lugar a la petición del accionante y se declara la causa de puro derecho renunciando en ese acto al derecho de alegar. Que en la Actuación N° 10509515 de fecha 23/11/2018 la Sra Defensora se notifica de la audiencia celebrada. Que habiéndose adjuntado en el IOL N° 10897424 de fecha 11/02/2019 el comprobante de pago en concepto de diferencia de la tasa de justicia liquidada por el Organo Contralor en la Actuación N° 10780419 de fecha 01/02/2019, en la Actuación N° 10917728 de fecha 15/02/2019 se llama autos para dictar sentencia, el que firme y consentido, es pasado por Secretaría a la Suscripta a sus efectos.-

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 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

Poder Judicial San Luis

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 *Poder*

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 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.

Poder Judicial San Luis

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...”.- 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

Poder Judicial San Luis

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 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

Poder Judicial San Luis

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, 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

Poder Judicial San Luis

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: a) Plano de Mensura N° 3/365/14 confeccionado por la Ing. Agrimensora Sonia M. Grattoni registrado en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, Área Catastro, tiene forma regular con los siguientes límites y superficie e individualizado como Parcela N° 30076 con una superficie total de 8.653,27 metros cuadrados, lindando al Oeste con la Parcela 1 de la Manzana 835 Padrón N° 767.864 de propiedad del promoviente y la calle Gobernador Besso; al Este con la calle Rufino Barreiro; al Norte con la Parcela 475 de la Manzana 835 Padrón N° 980.380 del Gobierno de la Provincia de San Luis y al Sur, la calle San Luis y b) los que para este acto tengo a la vista y cuyos originales para su compulsión se encuentran reservados en Secretaría.- Se acompaña estudio de título e informe de dominio (fs.47 y fs. 49/51) y demás documentación en original reservada que para este acto tengo a la vista.-

Que al respecto y en atención a la falta de empadronamiento no es factible en el caso 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, dada la circunstancia supra indicada. 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

Poder Judicial San Luis

del ánimus, 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 en el sub lite, las testimoniales colectadas en fecha 23/02/2018 del Sr. Santiago Abraham Salinas (Actuación N° 8679561) , quien manifiesta que conoce los terrenos en donde vive el Sr Massa por haber sido amigo de los hijos del actor y atestigua que dentro del inmueble tenía sembradío y vacas y chanchos, como así también el predio que habitaba se encontraba alambrado. Por su parte, los testigos Damián Osvaldo Silvera; Juan Manuel Navarro y Oscar Enrique Romero; Ramón Antonio Gómez son contestes en sus declaraciones afirmando que el actor sembraba y tenía animales en el terreno objeto de litis.-

Que las testimoniales producidas son realizadas por personas de conocimiento de los actores 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. 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

Poder Judicial San Luis

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 el Sr. **ROBERTO ADOLFO MASSA, D.N.I. N°: 8.602.140**. En su mérito, declaro adquirido por prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en la calle San Luis, entre las calles Gobernador Besso y Rufino Barreiro de ésta localidad de Villa Mercedes, Departamento Pedernera de la Pcia de San Luis, conforme plano de mensura confeccionado por el Ing. Agrimensor Jonathan W. Sandoval registrado provisoriamente bajo el N° 3/100/16 en fecha 07/06/2016, con una superficie total sobre mensura de la Parcela N° 98 de 9.403,56 m2, Inscripción de dominio: no se localiza; Padrón: no se registra de la Receptoría Mercedes, especificándose en sus observaciones que: la presente se superpone totalmente con el plano de mensura N° 3/365/14 confeccionada por la Agrim. Sonia M. Grattone y aprobada por la Dirección de Geodesia y Catastro el 2 de diciembre de 2014, debiendo atento a la falta de inscripción y número de padrón antes informado, efectuarse las inscripciones y/o altas pertinentes en las respectivas dependencias (Municipalidad Área Geodesia y Catastro y Registro de la Propiedad Inmueble). A sus efectos ofíciése.- **II)** Firme que se encuentre la

Poder Judicial San Luis

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.-**