

VERGARA, MARGARITA R. C/ CANCIO, MANUEL S/ PRESCRIPCIÓN  
ADQUISITIVA

EXPTE. 33703; JUZG. CIVIL I

Cipolletti, 22 de agosto de 2017.

VISTAS: las presentes actuaciones caratuladas "Vergara, Margarita Rosa c/ Cancio, Manuel s/ prescripción adquisitiva (Ordinario)" (Expte. Nro. 33703-I-2014), para dictar sentencia definitiva, de las cuales

RESULTA:

I. A fs. 1115/1122 comparece la Sra. Margarita Rosa Vergara, por derecho propio y con patrocinio letrado, interponiendo demanda por usucapión a los fines de la adquisición del dominio por prescripción ventiañal contra el Sr. Manuel Cancio, en su carácter de propietario registral del inmueble ubicado en la provincia de río Negro ciudad de Cinco Saltos, lote de terreno Denominado Catastralmente como Departamento Catastral 02, Circunscripción 1, Sección E, Quinta 505, Parcela 17, con una superficie de 310 metros cuadrados e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo N° 116, Folio 35, Finca 13822.

Manifiesta que dio inicio al juicio de beneficio de litigar sin gastos, transcribe el art. 3984 y comenta que la adquisición por prescripción se basa en dos hechos fundamentales: la posesión de la cosa por parte de quien no es su dueño y la duración de la posesión por un cierto tiempo, resultando de la conjunción de la posesión con el tiempo la ley hace derivar la adquisición. Comenta que el inmueble se encuentra debidamente mensurado según plano N° 1230/12, registrado en la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la provincia de Río Negro con fecha 8/2/2013, el cual manifiesta que fue confeccionado por el agrimensor Daniel Néstor Luengo, donde se consignan los fines de la prescripción que se persigue y que la Dirección de Catastro anotó que la registración a nombre del aquí demandado tomará el carácter de definitiva al inscribirse el documento que concrete la finalidad para la cual fue realizada en el Registro de la Propiedad Inmueble. Explica que el Sr. Cancio quien fuera titular

dominial del inmueble objeto de las presentes, vendió el lote que se pretende prescribir al Sr. Mario Enrique Muñoz en el año 1968, quien a su vez lo vendió al Sr. Raúl Coronas y a la Sra. Haydee Bravo en el año 1974. Continúa diciendo que el Sr. Coronas con fecha 7/4/1980 cede, vende y transfiere el inmueble al Sr. Héctor Enrique Villagra, que es con quien contrajo sus primeras nupcias en el año 1977 y de quien actualmente se encuentra divorciada. Define los requisitos que debe tener la posesión a los efectos de la usucapión y menciona que la posesión se ejerció tanto por su parte como por los anteriores poseedores de manera pública, pacífica y continua a título de dueño desde el año 1968 hasta la fecha. Comenta que durante ese lapso se realizaron sobre el predio tareas de edificación, cercamiento, mensura, instalación de servicios domiciliarios, etcétera, y que abonó conjuntamente con el Sr. Héctor E. Villagra, quien en ese momento era su cónyuge, la totalidad de los impuestos y tasas que gravan el inmueble a prescribir. En relación al transcurso del tiempo menciona que, desde la venta del inmueble por el titular registral en el año 1968 a la actualidad, han transcurrido más de 45 años habiendo ejercido cada uno de los sucesivos poseedores del lote a prescribir, la posesión de forma pública, pacífica y continua a título de dueño. Sostiene que se verificó la unión o accesión de tres posesiones públicas, pacíficas y continuadas, las cuales considera procedente la accesión de las mismas respecto de lote a prescribir. Manifiesta que se encuentran pagados todos los impuestos, servicios y tasas municipales, que se ejercitaron actos posesorios como la edificación de dos ambientes de material utilizados como comedor-cocina y dormitorio, construcción de un baño afuera, cercaron el predio con cantoneras, luego se ampliaron los ambientes, instalando un baño dentro del hogar, lavadero contiguo, se colocaron rejas en el frente y cerco perimetral. Narra que en el año 1995 firmaron con el Sr. Villagra, un convenio de separación de bienes gananciales, en el cual se especifica que su parte se quedaría con la casa habitación objeto de la presente, y que luego del divorcio, continuó realizando refracciones. Comenta que en el año 2012 concluyó con los detalles faltantes, tales como revestimiento del baño, lavadero, colocación de piso en porche, procedió a la demarcación, amojonamiento y mensura del inmueble. Finalmente acompaña documental, ofrece la prueba restante y funda en derecho.

II. Atento a estar fallecido el demandado, se corre el pertinente traslado a la Sra. Nieves Cancio (presunta heredera del Sr. Cancio) quien contesta a fs. 1142, por derecho propio y con patrocinio letrado, manifestando que no posee interés alguno en el trámite y al existir otros presuntos herederos con los que no posee relación, se deberá dirigir el

reclamo a los autos caratulados: "CANCIO MANUEL S/ SUCESION AB INTESTADO" (Expte. Nro. 0191/74) en trámite ante el Juzgado Civil Nro. 1 de la ciudad de General Roca. Asimismo, manifiesta que se encuentra imposibilitada jurídica y materialmente de dar una respuesta a eventual escrituración del bien y se allana a toda presentación sobre el particular, eximiéndose de las costas.

A fs. 1143 se ordena la citación por medio de edictos a quienes se consideren con derechos sobre los inmuebles sin comparecer persona alguna, a fs. 1157 se designa Defensor Oficial de Ausentes, cuya aceptación del cargo obra a fs. 1163 y manifiesta que tratará de hacer llegar a conocimiento de los interesados la existencia del juicio.

III. A fs. 1166 se abre la causa a prueba. Producida la prueba ofrecida por la parte actora, según certificado de fs. 1206, se clausuró el período probatorio, acompañándose el alegato de la actora a fs. 1209/1210, a fs. 1212 se llamó autos para dictar sentencia, providencia que se encuentra firme y consentida.

**Y CONSIDERANDO:**

A través del presente la presentante pretende adquirir la titularidad del 100 % del inmueble descripto a través de la llamada usucapión ordinaria.

Para adquirir la propiedad por usucapión ordinaria, o larga, no se requiere la buena fe ni se le podría oponer al usucapiente la mala fe en su posesión, ello conforme lo determinan los Arts. 4015 y 4016 del Código Civil. A los fines de la adquisición del dominio del inmueble, el usucapiente deberá acreditar que ha poseído en forma pacífica, ininterrumpida, efectiva, pública y con el ánimo de dueño la cosa que pretende adquirir. A dicho fines se admite todo tipo de medio probatorios, que lleven a la convicción del juzgador el hecho de que la actora efectivamente han realizado actos posesorios.

Según lo establece el artículo 2384 del Código Civil "son actos posesorios de cosas inmuebles: su cultura, percepción de frutos, su deslinde, la construcción o reparación que en ellas se haga, y en general, su ocupación, de cualquier modo que se tenga, bastando hacerla en alguna de sus partes", es decir que la posesión se prueba mediante la realización efectiva de hechos y/o actos que demuestren la voluntad de frenar la cosa para sí.

De la prueba rendida en autos se desprende la acreditación de los dichos de la actora en su libelo de inicio, en lo que a la posesión con animus domini se refiere.

Así, entiendo entonces que, en virtud de lo que surge de las declaraciones testimoniales, queda demostrado la realización de actos materiales, por parte de la actora, que en los términos del art. 2384 citado, constituyen actos posesorios, y que los mismos han sido

realizados superando el tiempo previsto por el art. 4015 del C.Civil.

Ha dicho la Jurisprudencia que "los testigos no deberán limitarse a declarar que el usucapiente es poseedor pues ello constituye una calificación jurídica que no es fácil de precisar. Ellos -por el contrario- deben declarar o expresar qué actos posesorios ha realizado el usucapiente, si lo han visto edificar, plantar, alambrar, a lo largo de los años requeridos. Al respecto también se sostiene que no son suficientes las declaraciones de los testigos, en las cuales no se concreten con toda precisión la realización de actos posesorios, no bastando los simples actos comunes a toda ocupación" (Primera Cámara Civil - Circunscripción: 1 - Mendoza - 1993/06/21 Tipo de Fallo: Corte en Pleno Magistrados: in re "Baigorria, Ricardo y otros s/ título supletorio" Expediente: 7777 - Fallo: 93190309, elDial - MCCA7). Es entonces que efectivamente la declaración de los testigos debe ser considerada válida a los fines pretendidos, ya que todos han referido los diferentes actos posesorios que han visto efectuar a la actora, y el tiempo durante el cual lo ha hecho.

También se ha dicho que "en la usucapión la prueba testimonial adquiere indudable relevancia, de modo entonces que si esta prueba resultara vigorosa el rigor valorativo de las restantes piezas podría amenguarse. Caso contrario la valoración de estos medios corroborantes deberán verificarse concebida" (CC0103 - LP 211692 RSD-240-92 S - 27-8-1992, "Makintok, Sara Haydee y ot. c/ Municipalidad de La Plata s/ Prescripción Adquisitiva", elDial - W50A1), como así también que "el hecho que este en posesión del terreno y haber edificado una " casita " como la denominan los testigos, la cual ocupa desde hace más de 20 años y construido un alambrado en todo el perímetro del terreno, indican actos posesorios inequívocos e indiscutibles, no así sembrar y hacer huerta, pues esto lo pueda hacer cualquiera que no sea poseedor (artículos 2351, 2373, 2384, 2478 y 4015 del Código Civil, artículos 384 y 456, Código Procesal Civil y Comercial)" (conforme CApel Civil y Com. de Trenque Lauquen, in re "Castillo, Pablo c/ Maciel, Pablo s/ usucapión", elDial - AA181C).

En autos prestaron declaración testimonial los Sres. Magdalena Antonia Castro, Hugo Ernesto Concha Martínez e Irma Alarcón Melgarejo.

Del testimonio de la Sra. Magdalena Antonia Castro, se extrae que ella hace 38 años que está casada y la Sra. Vergara ya vivía en el barrio cuando ella ingresó. Que la vivienda es de material y la actora la amplió.

El Sr. Hugo Ernesto Concha Martínez, declaró que tiene una relación de amistad con la Sra. Vergara y que hace 45 años aproximadamente que vive ahí. Comentó que la casa

tenía una pieza y una estructura chica, que no era una vivienda terminada, pero que después la actora hizo una ampliación, la que consta de un living-comedor y dos habitaciones dormitorios, los que tienen un antigüedad de 35 años aproximadamente. Explica que la casa la compró el matrimonio, lo que lo sabe por ser vecinos y porque vio un cartel y que luego lo compraron y que tiene todos los servicios.

Finalmente la testigo Irma Alarcón Melgarejo comentó que es pariente y tiene una relación de amistad con la Sra. Vergara, que hace aproximadamente 42 años que vive allí la actora y que antes la casa tenía solamente la platea, que la Sra. Vergara la fue mejorando. Menciona que se construyó una pieza, una cocina y un baño, y que la vivienda cuenta con los servicios de agua y luz, con los que no contaban antes.

A ello cabe agregar que con la incontestación de la demandada, el demandado no solo ha demostrado no tener un interés en el inmueble, sino que además se debe tener por reconocido los dichos de la parte actora.

Asimismo, de la prueba informativa brindada se desprende que:

A fs. 1178 Edersa y a fs. 1187 Aguas rionegrinas informan que los servicios están a nombre de la Sra. Margarita Rosa Vergara.

A fs. 1192 Camuzzi Gas del Sur comunica que las copias adjuntadas al oficio, pertenecen a Camuzzi Gas del Sur y Distribuidora de Gas del Sur S.A. y se condicen con los formularios y datos obrantes en su sistema.

A fs. 1193 Catastro Municipal de la ciudad de Cinco Saltos informa que el inmueble se registra a nombre del Sr. Manuel Cancio como titular del bien inscripto ante el Registro de la Propiedad Inmueble y como adquirente sin dominio se registra a la Sra. Margarita Rosa Vergara.

Por su parte, la Municipalidad de la ciudad de cinco Saltos a fs. 1195 comunica que las copias de los comprobantes adjuntos en el oficio presentado, son copia fiel de los originales.

A ello cabe agregar la documentación acompañada por la actora, no desconocida por la parte demandada.

Es por ello entonces que considero corresponde hacer lugar a la demanda incoada, máxime si se tiene en cuenta que no existe prueba alguna que indique que la solución a la cuestión planteada debe ser diferente.

Por todo ello FALLO:

Haciendo lugar a la demanda incoada, declarando que Margarita Rosa Vergara ha usucapido en cuanto a lugar por derecho el 100 % del inmueble ubicado en la ciudad de

Cinco Saltos, Prov. de Río Negro, lote de terreno Denominado Catastralmente como Departamento Catastral 02, Circunscripción 1, Sección E, Quinta 505, Parcela 17, según plano de mensura agregado a fs. 2, con una superficie de 310 metros cuadrados e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo N° 116, Folio 35, Finca 13822, estableciéndose como fecha en la cual se produce la adquisición del derecho, el 22 de Abril de 1968, según las constancias mas antiguas de la posesión acompañadas por la actora. Las costas serán soportadas por la actora en tanto no ha existido oposición de la parte demandada.

Atento a lo dispuesto por el art. 792 del CPCC, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro, a fin de que proceda a la inscripción a nombre de la actora indicado del inmueble supra identificado, cancelando la inscripción anterior que figura a nombre del Sr. Manuel Cancio.

Firme que se encuentra la presente, se procederá a la fijación de audiencia, en los términos del art. 24 de la LA., a los efectos de establecer el monto base para las regulaciones de honorarios.

Notifíquese por Secretaría.

Regístrese.