

CAUSA N° CH-57665-C-0000

Choele Choel, 24 de septiembre de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en estos autos caratulados: "**SUCESORES DE CAÑETE ILDA ESTER C/ CHAVERO MARCELINA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA (ORDINARIO)**", EXPTE. N° CH-57665-C-0000, de los que,

RESULTA: Que en fecha 03/09/20 adjuntan documental y se presentan el Doctor Armando Silverio Brusain y la Doctora Lucía Clara Perramon en carácter de Letrados Apoderados de la Señora Ilda Ester Cañete a promover demanda por Prescripción Adquisitiva contra la Señora Marcelina Chavero, de quien a la fecha se tiene conocimiento que se encuentra fallecida y habría residido en la localidad de Choele Choel, Provincia de Río Negro y/o quien resulte propietario del inmueble individualizado con Nomenclatura Catastral: Departamento catastral 08, Circunscripción 1, Sección H, Manzana 109, Parcela 29, Partida Inmobiliaria 94626, Finca 15349, con una superficie de 625 mts², sito en la calle General Pacheco N° 944 de la Ciudad de Choele Choel, Provincia de Río Negro.

Refiere que tal como surge de la documentación adjunta, a saber: plano de mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva, detalle de plan de pago iniciado en la Municipalidad de Choele Choel y boleta de impuesto inmobiliario y municipal, los datos catastrales del inmueble son Nomenclatura Catastral: Departamento catastral 08, Circunscripción 1, Sección H, Manzana 109, Parcela 29, Partida Inmobiliaria 94626, Finca 15349, con una superficie de 625 m² el cual se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo la titularidad de la Sra. Chavero Marcelina, aquí demandada.-

Afirma que el inmueble ha sido deslindado y medido, conforme surge del Plano de Mensura efectuado por el Agrimensor Carlos Alberto Carenas, de fecha 16 de septiembre del año 2019, que se acompaña con esta demanda.

Funda en derecho, ofrece prueba y petición.

- En fecha 11/08/22 contesta oficio el Registro Nacional de las Personas.
- En fecha 03/05/23 contesta Oficio Anses
- En fecha 15/02/24 se presentan la Señora Daniela Cañete y el Señor Alejandro

Hugo, ambos por derecho propio, con el patrocinio letrado de los Doctores Santiago Parrou, Ezequiel Zuain y Hernan Ariel Zuain.

Refieren que, atento el fallecimiento de su madre, la Señora Ilda Ester Cañete, vienen en su carácter de herederos, conforme surge de la copia de sentencia obrante en autos: "CAÑETE ILDA ESTER S/ SUCESIÓN INTESTADA", Expediente N° CH-00024-C-2023), a solicitar se los vincule en los presentes a fines de peticionar conforme a derecho.

- En fecha 15/03/24 se tiene por presentados en el carácter invocado y por constituido domicilio electrónico.

Se agrega copia de la Declaratoria de Herederos dictada en los Autos "CAÑETE ILDA ESTER S/ SUCESIÓN INTESTADA", Expediente N° CH-00024-C-2023.

Se recaratulan las presentes actuaciones como "SUCESORES DE CAÑETE ILDA ESTER C/ CHAVERO MARCELINA S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (ORDINARIO)".

- En fecha 07/05/24 se tiene presente la documental original presentada en la causa "CAÑETE DANIELA Y OTRO C/ CHAVERO MARCELINA S/ USUCAPIÓN" Expte. N° CH-00384-C-2023 y resérvese la misma en los estrados del tribunal.

Atento el estado de los presentes, de la acción que se deduce, que tramitará según las normas del proceso ORDINARIO (arts. 789 y 319 del CPCC), se da traslado a la parte demandada por el término de quince días, a quien se cita y emplaza para que la conteste conforme a lo dispuesto en los arts. 356 y 357 del Código citado y comparezca a estar a derecho, bajo apercibimiento de rebeldía (art. 59 y 356 del CPCC).

Se ordena publicación de Edictos en el Boletín Oficial y en el Diario Río Negro por el término de dos (2) días. Se cita a demandados y/o herederos y a quienes se consideren con derechos sobre el inmueble que deberá identificarse con precisión y amplitud de datos, por el término de DIEZ (10) días a comparecer en autos a estar a derecho.

- En fecha 22/07/24 el actor acompaña publicación edictal.

- En fecha 05/08/24 atento el estado de autos, habiendo vencido el plazo de ley otorgado a quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto de autos y no

constando la presentación de persona alguna, pasan los presentes a CADEP a efectos de que se confiera intervención al Defensor Oficial en turno conforme lo dispone el Art. 791 in fine.

- En fecha 30/08/24 se presenta el Defensor Oficial Doctor Gustavo Bagli quien refiere que habida cuenta de la asignación de las presentes, por parte del Centro de Atención para la Defensa Pública -CADEP-, al Organismo a mi cargo, y de haberse cumplimentado y/o agotado los pasos procesales en procura de dar traslado de la pretensión de la Parte Demandada, vengo a tomar intervención como Defensor de Ausentes.

- En fecha 17/10/24 se celebra Audiencia Preliminar.

- En fecha 28/10/24 el Perito Darío Alfredo González acepta el cargo en tiempo y forma.

- En fecha 08/11/24 se provee la prueba ofrecida por la parte actora.

- En fecha 14/11/24 contesta oficio la Dra. Ana Cecilia Medina - Jefa Dpto. Legal de Edersa.

- En fecha 15/11/24 contesta oficio la Asesora legal de Aguas Rionegrinas S.A. Ana E. Lambrecht

- En fecha 02/12/24 contesta oficio el Asesor legal de la Municipalidad de Choele Choel Dr. Agustín Mazzaglia.

- En fecha 04/04/25 se celebra Audiencia de Prueba en la que se recibe Declaración Testimonial a Victor Daniel Palacio.

- En fecha 05/05/25 se certifica la prueba producida y se clausura el periodo probatorio.

- En fecha 08/05/25 se ponen autos a disposición de los letrados para alegar.

- En fecha 12/05/25 la actora presenta alegato.

- En fecha 13/08/25 pasan autos a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO: I.- Que fueron puestas las presentes actuaciones a despacho de la suscripta a fin de dictar sentencia y avocada a tal cometido, se advierte que quien

en vida fuera la Señora Ilda Ester Cañete pretendía el reconocimiento de la posesión del inmueble urbano individualizado con Nomenclatura Catastral: Departamento catastral 08, Circunscripción 1, Sección H, Manzana 109, Parcela 29, Partida Inmobiliaria 94626, Finca 15349, con una superficie de 625 mts², sito en la calle General Pacheco N° 944 de la Ciudad de Choele Choel, Provincia de Río Negro de titularidad de la Señora Marcelina Chavero conforme refiere.

Afirma la pretensa usucapiente que se encuentra cumplido acabadamente el requisito de los años de posesión. Relata que el inmueble fue adquirido por el Señor José Cañete, padre de la actora, a la Señora Marcelina Chavero, mediante boleto de compraventa firmado entre las partes, donde se adquiere terreno y comienza la ocupación efectiva del mismo.

Refiere que en dicho terreno en primer término construyó vivienda precaria el Señor José Cañete, donde residió con sus hijos; posteriormente la actora - hija - continuó con la posesión del mismo, ampliando la construcción de vivienda familiar, comenzando la construcción de local comercial y concluyendo con taller que actualmente se encuentra emplazado en el predio, donde actualmente funciona taller de chapa y pintura con atención al público.

Esto es así por cuanto su residencia era pública, pacífica e ininterrumpida. Desde la adquisición del inmueble en primer termino el Señor José Cañete y luego su hija vienen cancelando la totalidad de los impuestos y servicios del inmueble.

Sin embargo, y a fin de la prosecución del trámite ante el fallecimiento de la actora se presentamos su hija Daniela Cañete y su hijo Alejandro Hugo, ambos en carácter de herederos, conforme surge de la sentencia dictada en autos "CAÑETE ILDA ESTER S/ SUCESIÓN INTESTADA", Expediente N° CH-00024-C-2023) cuya copia acompañan.

II.- Ahora bien, vale mencionar que el juicio de usucapión, por su implicancia y objeto, que da por perdido un derecho de propiedad y lo reconoce al poseedor, obliga a extremar en el juez la misión de analizar la prueba con absoluta rigurosidad; teniendo presente que se encuentra el orden público involucrado, por lo que debe lograrse un plexo probatorio consistente y para ese propósito.

El Código de Procedimiento en su Art. 692, expresa *"Cuando se trate de probar la adquisición del dominio de inmuebles por la posesión, de conformidad a las disposiciones de las leyes de fondo, se observarán las reglas del proceso ordinario, con las siguientes modificaciones 1. Se admitirá toda clase de prueba, pero la sentencia no podrá basarse exclusivamente en la testifical. 2. La demanda deberá acompañarse de certificados otorgados por el Registro de la Propiedad, donde conste la condición jurídica del inmueble, debiendo informar dicho organismo con precisión y amplitud todos los datos sobre el titular o titulares del dominio. 3. También se acompañará un plano firmado por el profesional matriculado que determine el área, linderos y ubicación del bien el que será visado por el organismo técnico administrativo que corresponda. 4. Será parte en el juicio quien figure como propietario en el Registro de la Propiedad ..."*.

En este orden de ideas, cabe resaltar que el proceso de usucapión cuenta con una restricción particular en lo que se refiere a la cuestión probatoria, ello así debido a que además de los propios intereses que se ven de por sí involucrados, se encuentran comprendidas cuestiones de neto carácter de orden público. Así es que aun cuando se pueden ofrecer y producir cualquier tipo de pruebas, ésta no puede versar exclusivamente en la del tipo testimonial; por ello, una vez cumplidos los requisitos de forma relativos a la individualización del bien y la persona del legitimado pasivo -demandado-, por imperativo legal y procesal han de incorporarse necesariamente otro tipo de pruebas para que sea factible la aplicación del instituto de la usucapión.

Como sostienen Alberto J. Bueres y Elena I. Highton *"... Dada la naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio y aún cuando el mismo se adquiere sin necesidad de una sentencia que así lo declare, es evidente que, cuando se recurre a la justicia en busca de esa sentencia, deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que han servido de base a la adquisición. En efecto, la usucapión no puede ser conocida y verificada por el juez mientras no sea alegada y probada por el interesado. Por otra parte el juez debe ser muy estricto en la apreciación de las pruebas dadas las*

razones de orden público involucradas. (...) Se permiten, en general, todos los medios de prueba, pero, recogiendo un principio que ya era consagrado por la Ley 14159, dispone el decr.-ley 5756/58 que el fallo no puede fundarse exclusivamente en la prueba testimonial. (...) la sentencia no puede fundarse exclusivamente en los dichos de los testigos, debe estar corroborada por evidencias de otro tipo que exterioricen la existencia de la posesión o de algunos de sus elementos durante buena parte del plazo de prescripción, aún cuando no lo cubran en su totalidad ...” (conf. Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, “Código Civil y Normas Complementarias, Análisis doctrinario y jurisprudencial”, T° 6B, págs. 748, 749 y 757). “D., M. A. c/ F., P. y Otro s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA s/ CASACION”, Expte. N° 23448/08, STJRN, 11/08/09.

III.- Entonces, avanzando, con el escrutinio de la causa, se tiene que la actora conjuntamente con el escrito de Demanda ha omitido acompañar Informe de Dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente al inmueble cuya usucapión se pretende ello por cuanto no surge de la Nota suscripta por la Subcoordinadora General Subrogante de OTIC que obra en Movimiento Puma CH-57665-C-0000-I0008, como documental acompañada.

Véase que en su parte pertinente dice: *“...se reserva documentación original (- Plano de mensura n° 818-19, para prescripción adquisitiva de dominio, Boleto de Compra-Venta celebrado en fecha 10/03/1959, Valuación Fiscal expedida por ARTRN, Acta defunción Sra. Ilda Ester CAÑETE, Copia DNI N° 12.097.900 expedido fecha 20/10/1974 y expedido en 06/09/2016, Copia DNI de los actores, Nota de EDERSA fecha 30-10-2018, Constancia pedido de cambio de titularidad de servicio de EDERSA fecha 28/10/2014, Copia solicitud de servicio de Agua ante Departamento Provincial de Aguas 03/1972, Copia comprobante pago de servicio de Agua Factura N° 322093-3, Detalle Plan de pago deuda municipal Talonario 1647 emitido 21/08/2014, Detalle Plan de pago deuda municipal Talonario 2389 emitido 18/04/2016, Comprobante pago Tasa Municipal fecha 18/04/2016 - cuota 1 de 6 moratoria 2016 y Boletas Tasa municipales periodo 07/2018 y 08/2018). ”* circunstancia que no fue saneada por la parte a lo largo de éste extenso derrotero.

Y observada que fue tal omisión, se requirió primeramente el acompañamiento de tal Informe en fecha 28 de abril de 2021 y ante la falta de cumplimiento, en fecha 30/05/23 se proveyó: *“Estese a lo requerido en la providencia de fecha 28 de abril de*

2021 (A lo demás, conforme lo prescripto por el art. 789 inc. 2 del CPCC, acompañe informe de dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble.).

Por lo que habiendo transcurrido más de cuatro años de la orden impartida sin que hasta la fecha la actora hubiera dado cumplimiento con ello, pretender suplir tal omisión con el acompañamiento del Informe expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble en cuanto a la toma de razón de la medida cautelar dispuesta, tal como lo plantea la actora en oportunidad de alegar resulta improponible.

En consecuencia, he de extraer las presentes actuaciones de despacho para dictar sentencia y como Medida de Mejor Proveer en el marco de las facultades conferidas por el Art. 34 del CPCC he de requerir a la actora el acompañamiento de Informe de Dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble actualizado.

Por todo lo expuesto,

FALLO: I.- Extraer las presentes actuaciones de autos para dictar sentencia por los motivos expuestos en los considerando.

II.- Requerir a la actora el acompañamiento de Informe de Dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble actualizado como medida de Mejor Proveer en el marco de las facultades conferidas por el Art. 34 del CPCC.

III.- Notificar de conformidad a lo dispuesto por el Art. 120 de la Ley N° 5777 que sustituye en forma integral el texto del CPCyC -ley P N° 4142-.

nc

Natalia Costanzo

Jueza