

Cipolletti, 11 de abril de 2024.-

**VISTOS:** los autos caratulados “**DEPAOLI INOSTROZA MARGARITA ELIZABETH C/ PERTICARINI MARIO S/ USUCAPION**” (Expte. N° CI-24718-C-0000// SEON N° A-105-C-3-21), puestos a despacho para el dictado de la sentencia, y de los que

**RESULTA:**

1.- Que el día 25/06/2021 se presenta la Sra. MARGARITA ELIZABETH DEPAOLI INOSTROZA por su propio derecho y con el patrocinio letrado de los Dres. OSCAR FRANCISCO JAUREGUI , DARIO ALBERTO BRAVO y FRANCISCO OSCAR JAUREGUI, a los efectos de iniciar formal demanda de prescripción adquisitiva veintañal contra MARIO PERTICARINI, titular del inmueble ubicado en LOS ALELÍES 350 de la ciudad de Cipolletti, individualizado catastralmente bajo N° 03-1-C-604-14, Partida N° 19250, con una superficie (conforme Plano de Mensura) de 400m<sup>2</sup>; inscripto en el Registro de Propiedad de Inmueble en el Tomo 262, Folio 201, Finca 97063. En cuanto a los hechos explica que vive en el inmueble desde hace 45 años (aproximadamente el año 1979 - 42 años antes de iniciar las actuaciones), fecha desde la que se comenzó con el cerramiento y cercado del predio y construcción de la vivienda. Aclara que desde que entró en posesión ha realizado varios intentos en obtener la escritura de dominio sin obtener resultados positivos por lo que entabla la presente demanda. Que el predio lo ha destinado en su totalidad a vivienda familiar, comportándose como dueña del mismo puesto que ha abonado los impuestos y tasas municipales a lo largo de todo este tiempo, haciendo aprovechamiento acorde a su naturaleza y destino. Indica que funda la demanda en las disposiciones establecidas en el Código Civil y Comercial, y el Código de Procedimiento Civil y Comercial de la Provincia de Río Negro, jurisprudencia y doctrina aplicable al caso, acompañando plano de mensura. Seguidamente ofrece prueba, funda en derecho y peticiona.-2,. Que el día 05/07/2021 se la tiene por presentada, dándose curso al trámite

en el marco del proceso ordinario (Art. 789 CPCyC), ordenándose librar oficio a la Provincia y el Municipio de Cipolletti a los fines de que informes si se ven comprometidos intereses fiscales, oficiando además al Registro de Propiedad de Inmueble a los fines de que procedan a la anotación de litis sobre el inmueble, asimismo se le solicita que acompañe el Informe de Dominio, Valuación Fiscal y Plano de Mensura completo, correspondientes.

2.- En fecha 04/08/2021 se agrega Plano de Mensura, en fecha 13/08/2021 la Valuación Fiscal y con fecha 04/10/2021 el Informe de Dominio.

3.- Con fecha 10/09/2021 se declara REBELDE al demandado MARIO PERTICARINI.

4.- Con fecha 11/11/2021 la Municipalidad de Cipolletti informa que no se encuentran afectados intereses fiscales, lo mismo informa la Provincia de Río Negro con fecha 06/12/2021. Con fecha 07/02/2022 se acredita la anotación de la Litis en el Registro de la Propiedad Inmueble.

5.- En fecha 07/02/2022 se dispone la apertura de la causa a prueba. Durante la etapa probatoria se logró incorporar a la causa el informe de Camuzzi en fecha 15/02/2022 en el cual informa que las copias de la factura del servicio es idéntica, y en base a ello, se verifica su autenticidad. Con fecha 22/02/2022 se adjunta informe de la Agencia de Recaudación Tributaria quien manifiesta que al no contar con los recibos originales no puede dar fe de las copias adjuntadas, pero manifiesta que las copias adjuntadas guardan las formas y el estilo de aquellos emitidos por la ART. Con fecha 23/02/2022 se agrega informe de Edersa quien verifica que las Facturas de servicios se corresponden con las oportunamente emitidas por la empresa, y con fecha 25/02/2022 obra el informe de la Municipalidad de Cipolletti (Dirección de Recaudaciones) en el cual manifiesta que las

copias de recibos de que los comprobantes de pago de los impuestos de Tasas por Servicios Comunales, Contribución de Mejoras: Obra 145- Alumbrado Publico B° Ferri y Obra 294 Cordon Cuneta B° Ferri, son verídicos y fueron expedidos por ese organismo; y con fecha 14/03/2022 Aguas Rionegrinas informa que las copias de facturas acompañadas son auténticas.

6.- Con fecha 16/03/2022 se certifica la prueba y con fecha 05/04/2022 se celebra audiencia de prueba en la que prestan declaración testimonial las Sras. MONTECINO SANDOVAL ROSA IRENE, BUSTOS EMILIANA Y CABRERA GRACIELA, disponiéndose en el mismo acto que se realice el mandamiento de constatación, y que la actora acompañe la cesión de derechos realizada en su favor por el ex cónyuge, Sr. ENRIQUE RODOLFO PERTICARINI. Finalmente en fecha 29/04/2022 se adjunta el mandamiento de constatación debidamente diligenciado por el oficial de justicia el día 26/02/2022, y con fecha 31/10/2023 se adjunta la cesión de derechos solicitada.

7.- Con fecha 18/12/2023 se dispone la clausura del periodo probatorio, adjuntándose los alegatos de la actora en fecha 19/12/2023 y, luego de ratificar gestión con fecha 01/02/2024, pasando al autos que nos ocupa el día 05/02/2024 y:

**CONSIDERANDO:**

8.- Que de manera preliminar, para el encuadre normativo del caso, cabe aclarar que si bien las presentes actuaciones se iniciaron y desarrollaron bajo la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial, aunque los hechos fundantes de la pretensión transitaron al amparo del anterior Código Civil; la nueva normativa que nos rige no conlleva incidencia determinante sobre lo que aquí se decide, desde que no se han introducido en la materia modificaciones sustanciales en el régimen del instituto de la

prescripción adquisitiva, ni en cuanto a su trámite ni consecuencias; más allá de la anotación de la litis que dispone como medida previa, y los efectos que proyecta la sentencia (Art. 1905 CCyC). Consecuentemente corresponde adaptar esas exigencias procesales introducidas, que no afectan derechos de las partes; y verificar si se lograron acreditar los recaudos exigidos para declarar adquirido el dominio del inmueble mediante el instituto de la prescripción adquisitiva, en el Código Civil y Comercial.

Tal como se desprende de la relación de causa que antecede, la actora pretende adquirir el dominio del bien inmueble individualizado, mediante la prescripción adquisitiva “larga o veintañal”; la que exige verificación de concurrencia de los presupuestos elementos comunes a toda prescripción adquisitiva (“posesión y tiempo”); sin que se requieran los otros elementos propios de la prescripción breve, que son: “el justo título y la buena fe”. El Código que nos rige actualmente, delinea el instituto definiendo a la prescripción adquisitiva como “el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley.” (Art. 1897 CCyC) que para el caso que nos ocupa es de 20 años (Art. 1899 CCyC).

Frente al adquirente del dominio por este medio, no podrá invocarse en su contra la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión. También determina cuándo hay posesión, al decir que existe “cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no.” Y define los caracteres de los que debe estar revestida la posesión; debiendo ser ostensible y continua para resultar operativa a estos fines (Art. 1900). Se deduce entonces de tal peneo normativo, que para este tipo de usucapión no interesan ni el título ni la buena fe, sino que la parte actora

pruebe que ha poseído el inmueble con ánimo de dueño, y que esa posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida y que con tales características ha perdurado durante el tiempo mínimo de 20 años exigido por la ley.

9.- Que así asentado legislativamente lo inherente al derecho que rige la presente pretensión adquisitiva del dominio por la prescripción larga; en cuanto al procedimiento cabe ajustarse a lo establecido por la ley 14.159 (ref. Dec. Ley 5756/58), que en lo pertinente -Arts. 24 y 25- ha creado un sistema de prueba tipo “compleja”, no bastando al efecto la prueba testimonial por sí sola, determinando que el fallo no puede basarse exclusivamente en declaraciones de testigos. Por ello, adquieren especial relevancia corroborativa el pago efectuado por los poseedores, de impuestos y tasas que gravan el inmueble cuya prescripción adquisitiva se procura, aún cuando tales recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión (Ley 14.159 Art. 24 inc. c y Dto. 5756/58).

En tal sentido, se ha afirmado que “en los juicios de adquisición del dominio por usucapión se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y sólo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al Juzgador sobre los hechos afirmados, ya que están en juego poderosas razones de orden público, pues se trata de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente, apareja la extinción para su anterior titular en virtud del principio de exclusividad de este derecho real sentado por el Art. 2508 del Código Civil” (CNApel.Civ., sala H, 21/02/2007, “S., J. A. c/ R. de C., O. G.”, LL 2007-C, 228; La Ley Online, AR/JUR/756/2007).

10.- Que, una vez delimitados de ese modo tanto el marco sustancial, como el formal de la acción ejercitada, me inclino por considerar que en la especie se hallan suficientemente acreditados tales extremos requeridos

para su procedencia; desde que considero demostrado que existen expresiones claras del ánimo de dueño del comportamiento de la actora, sobre la cosa inmueble objeto de prescripción, a través de actos de posesión que constituyen un ejercicio nítido y directo del derecho de propiedad. Sin perjuicio de las razones que motivaron el inicio de la ocupación, considero que el lapso de duración del ejercicio de la posesión en carácter de dueña, es suficiente para que acceda a la adquisición dominial aquí pretendida.

A esa conclusión se arriba luego del mérito de los resultados de la prueba rendida, atento la pertinencia de las probanzas ofrecidas y aportadas por la actora, a la luz de las disposiciones establecidas por el Art. 24 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58), debiendo valorarse la existencia de los requisitos básicos a fin de determinar la admisibilidad o no de la pretensión deducida. Se parte por el recaudo establecido en el Art. 24 de la ley 14.159 para la promoción de la demanda por prescripción adquisitiva, consistente en la obligación de acompañar con el escrito de demanda la certificación de Catastro, Registro de la Propiedad que establezca quiénes son los titulares del inmueble que se pretende usucapir.

Con relación a la prueba, sabido es que la adquisición del dominio por la posesión continua durante veinte años debe ser objeto de una prueba compleja, debiendo la actora acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias que en su conjunto lleven a un pleno convencimiento de la procedencia de la acción. Bien se ha afirmado que “es necesario contar con prueba compuesta o compleja, pues en procesos como el presente el juzgador debe alcanzar un pleno convencimiento de la cuestión a resolver (por la entidad y efectos de la sentencia, léase adquisición de un derecho real para una parte, y como contrapartida, su pérdida para la contraria), extremo que sólo puede dar la combinación de las distintas pruebas producidas, y no una ponderada en forma aislada” (COLOMBO, Carlos J.

y KIPER, Claudio M., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y anotado, 3ª ed. actualizada y ampliada, La Ley, Buenos Aires, 2011, t. VII, p. 645).

En concreto, en las presentes actuaciones, el inmueble que se pretende usucapir es un predio ubicado sobre calle LOS ALELÍES 350, identificado como NC 03-1-C-604-14, Partida N° 19250, del cual efectivamente resulta ser titular registral el Sr. MARIO PERTICARINI, demandado en estos autos, conforme surge del informe de dominio acompañado por la accionante, quien debidamente notificado no compareció y fue declarado rebelde, con las consecuencias que esa postura acarrea, pero tamizadas por el orden público que campea en la materia.

De la prueba colectada surge en concreto, que se han acompañado boletas de servicios como luz y gas, agua e impuestos municipales en relación al inmueble, con fechas de pago que datan desde el mes de abril de 1980 en adelante. Además se acompaña cesión de derechos que le efectuaron a la actora, con fecha 03/08/2022. Por su parte, también se agrega informe de la Municipalidad de Cipolletti manifiestando que no se encuentran comprometido intereses fiscales; lo mismo surge de lo informado por la Fiscalía de Estado al consultar con los organismos dependientes (ART, ARSA, etc); además se presentaron los informes de Edersa quien indica como titular del servicio a la Sra. Depaoli Margarita Elizabeth. Por su parte Camuzzi da fe de la factura acompañada por la actora, informando que son copia del original.

Posteriormente en fecha 29 de abril de 2022 se glosó el mandamiento de constatación realizado por el oficial judicial quien se acercó al inmueble indicado el día 26 de abril de 2022 a las 12:00hs, siendo atendido por la Sra. Depaoli, quien manifiesta que vive en calidad de propietaria hace 44 años, y lo hace en planta baja sola; mientras que la planta alta vive su hija,

Srta. Natalia Elizabeth Perticarini con su pareja. Respecto de la vivienda, explica que lo construido se corresponde con el plano, y que no encuentra vecinos para consultarles lo solicitado por el mandamiento. Además del mandamiento y la prueba informativa detallada se celebró el día 5 de abril de 2022 la Audiencia de Prueba en la que prestaron su testimonio la Sra. Bustos, quien sostiene que la actora vive en el inmueble hace más de 20 años, que si bien no se acuerda el nombre de la calle y la altura exacta, la testigo describe someramente que es frente a la Comisaria y la Salita de Primeros auxilios de Ferri, que antes del año 1982 conoce a la actora - cuando la Sra. Bustos se mudó al barrio-, que ahí ya vivía la actora junto su marido en esa casa. Lo mismo afirma la Sra. Montecino, quien dice que hace al menos 30 años la actora vive allí, cuando se casó con el Sr. Enrique Perticarini, que recuerda la construcción que ha realizado la Sra. Depaoli con quien era su marido, y que es la Sra. Depaoli la que hace todo el mantenimiento del inmueble. También coadyuva a corroborar lo afirmado por la actora en cuanto a la adquisición de la vivienda, el tiempo y su calidad de poseedora como dueña el testimonio de la Sra. Cabrera.

Concluyendo, del mérito integral de toda esa prueba aportada, no avizoro elementos que obsten a la pretensión, ni desmerezcan las probanzas existentes en orden a la corroboración de los hechos pertinentes alegados por los accionantes; no habiendo mediado oposición formulada por el Sr. PERTICARINI, quien como titular registral pudiera -eventualmente- detentar interés sobre el objeto a usucapir.

Es por todo ello, que me inclino por la solución favorable ante la pretensión intentada; estimando comprobada tanto el hecho de la posesión con ánimo de dueño, como así también su extensión en el tiempo más allá de los plazos legales, siendo aquella posesión continua, ininterrumpida, pública y pacífica durante tal lapso.

11.- Que en aras del cumplimiento de lo que dispone el Art. 1905 CCyC, se fija como fecha en que se considera cumplido el plazo de prescripción, y se produjo la adquisición del derecho real; aquella que operó luego de transcurridos los 20 años desde el **15/04/1980** (fecha primer comprobante -recibo de pago de tasa municipal-) pues aparece como la más antigua de las exteriorizaciones de la voluntad de poseer como dueños.

12.- Que, en lo referente a las costas, estimo que de acuerdo a las posturas asumidas por las partes, dado que la actora es vencedora, el demandado fue declarado rebelde, pese a no mediar oposición; no formuló precisiones sobre la evitabilidad de esta demandada, y por lo tanto considero equitativo y razonable que sean asumidas por su parte, en virtud del principio objetivo de la derrota.

Por todo ello, **RESUELVO:**

**I.- HACER LUGAR** a la demanda por prescripción adquisitiva del dominio en contra de MARIO PERTICARINI; y en consecuencia declarar que MARGARITA ELIZABETH DEPAOLI INOSTROZA ha usucapido a su favor el inmueble designado como NC **03-1-C-604-14** inscripto en el Registro de Propiedad del Inmueble bajo Tomo 262, Folio 201 de la ciudad de Cipolletti; conforme plano de mensura adjuntado, con registración provisoria para usucapir de fecha 21/02/2014.-

**II.- IMPONER** las costas íntegramente al demandado vencido, en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 68 y ccdtes. del CPCyC).-

**III.- LIBRAR OFICIO** al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro, en el marco de lo dispuesto por el Art. 792 del CPCyC, a fin de que proceda a la inscripción del inmueble identificado a nombre de la actora, cancelando la inscripción anterior.-

**IV.- FIJAR AUDIENCIA ARANCELARIA**, una vez firme que se encuentre la presente, en los términos del Art.24 de la L.A.-

QUEDA NOTIFICADO Y REGISTRADO CONFORME SISTEMA PUMA.

**Soledad Peruzzi**

**Jueza**