

IIIª Circunscripción Judicial de Río Negro.

Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial y Minería Nro. 5

Secretaría única

Resolución:

San Carlos de Bariloche, 06 de noviembre de 2020.

VISTOS: Los autos "SOSA, JORGE RICARDO C/ CASTELO, GERARDO SAMUEL y OTROS S/ USUCAPION" (expte. 15926-16).

RESULTA:

A) Que a fs. 180/197 Jorge Ricardo Sosa demanda la adquisición de dominio por Usucapión a Gerardo Samuel Castelo y/o propietarios de los inmuebles ubicados en Calle Río Ñirihuau Nro. 182; Calle Río Ñirihuau Nro. 168 Y Calle Río Ñirihuau Nro. 164, del Barrio Florinda, Playa Serena de la Ciudad de San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro individualizados según Nomenclatura Catastral DC-19-C 1- S P - M 374 - P 9; DC-19-C 1- S P M 374 - P 10; y DC-19-C 1- S P - M 374 - P 11, respectivamente.

Refiere que de acuerdo a los informes de dominio expedidos por el Registro de la Propiedad del Inmueble que se adjuntan, los lotes se encuentran inscriptos a nombre Gerardo Samuel Castelo; y se encuentran perfectamente deslindados y medidos según los planos de posesión que adjunta.

Relata que compró los terrenos descriptos en agosto del año 1990 al Sr. Gerardo Samuel Castelo, por intermedio de la inmobiliaria Estudio Treves con domicilio en Villegas 284, de esta localidad. Efectuó la compra al valor U\$D 1.700 (dólares estadounidenses un mil setecientos) cada uno, entregando como seña por cada terreno U\$D 700 (dólares estadounidenses setecientos) y cancelando el saldo unos meses después, aproximadamente para diciembre de ese año.

Indica que en esa oportunidad, se le entregó a su parte un recibo provisorio por cada

terreno por el total abonado, pero éstos fueron adjuntados en un legajo de cada terreno y no se le entregaron los originales, ya que habían convenido de palabra que los recibos oficiales se le entregarían junto con la escritura, cuando éstas llegasen inscriptas desde Viedma.

Agrega que ante las constantes demoras y excusas por parte del Sr. Noé Treves (propietario o socio de la inmobiliaria) y del empleado vendedor de los terrenos cuyo nombre no recuerda, decidió llamar personalmente al Sr. Castelo, quien vivía en la Provincia de Buenos Aires y era el propietario de los inmuebles, en esa época esta persona vivía en la Ciudad de Morón, Provincia de Buenos Aires. Le solicitó que le enviara urgentemente los papeles para poder escriturar los terrenos y Castelo le explicó que no era sencillo, ya que tenía que movilizarse hasta la ciudad de La Plata para buscar las escrituras.

Destaca que luego de algunos meses, se le envió por correo toda la documentación de los terrenos a la inmobiliaria Treves y, una vez que la documentación fue recibida por ésta, su parte fue a preguntar por las mismas y le informó el Sr. Noé Treves, que éstas habían sido remitidas a Viedma para sellarlas, hacer unos trámites y poder otorgar las escrituras a su nombre.

Refiere que, para no demorar el trámite, requirió los servicios del Agrimensor Sr. Horacio Valdman, quien hizo la mensura de los tres lotes, el amojonamiento y croquis de mensura correspondientes a fin de posibilitar rápidamente la escritura.

Enfatiza que pasaron largos meses en los cuales iba regularmente a preguntar a la inmobiliaria y, al no tener nunca novedades, fue directamente a reclamar la documentación a quien, según le informó el Sr. Noé Treves, era la persona que estaba encargada del trámite, conocida como el cordobés, pero ésta ya no trabajaba más allí.

Detalla que, habiendo cancelado la totalidad del pago por las compras, siguió pagando regularmente los impuestos; procedió al alambrado de los mismos, por intermedio del Sr. Rodolfo E. Celedón; y efectuó trabajos de desmalezado y mantenimiento por intermedio del Sr. Raúl Eliserio Muñoz; hizo colocar los gabinetes de gas para pedir el servicio en algún momento (el gas todavía no llegaba al barrio); hizo colocar los pilares

de luz en los linderos de los tres lotes, es decir, el lindero entre el 11 y el 10 y el lindero entre el 10 y el 9 de forma tal que con los dos pilares podría cubrir la luz de los tres terrenos. Como los pilares fueron robados, decidió llevar a resguardo los gabinetes de gas a la casa de los vecinos, Francisca Antonia Esteve y Jorge Nuñez.

Manifiesta que no pudo empezar a construir en los lotes, por falta de recursos económicos y por estar esperando que la inmobiliaria le entregara la documentación, para poder otorgar las escrituras. La inmobiliaria Treves cerró, sin previo aviso, en el año 1991, no pudiendo ser ubicados sus propietarios ni empleados. Actualmente, según surge de información de internet, el Sr. Noé Treves se encontraría viviendo en Santa Mónica, Estados Unidos de Norteamérica.

Indica que con frecuencia le robaron los postes y cortaron los alambres (eran postes con 5 hilos de alambre) que, en la medida de sus posibilidades, los reponía y reparaba. Todos estos años los lotes fueron cuidados por su persona, con la colaboración del vecino Sr. Rodolfo Celedón que desde hace más de 20 años a la fecha, le avisaba cada vez que intentaban ingresar intrusos a los terrenos y él realizaba las acciones para repelerlos. También lo ayudó con los cuidados su vecino el Sr. Omar Guiragossian.

Agrega que en una oportunidad, tuvo que refinanciar la deuda municipal y de rentas, ya que las mismas figuraban como impagas (producto de una estafa); y, al haber cerrado la inmobiliaria y no haber un responsable, la documentación (boletos, recibos, etc.) quedaron con ella. Las boletas municipales y de rentas llegan a su domicilio desde hace más de 20 años y a su nombre como responsable de pago, tal como se acredita con los comprobantes.

Destaca que siempre mantuvo limpios los terrenos, en la medida de lo posible, contratando para su limpieza a Raúl Eliserio Muñoz y otras personas de su comunidad religiosa que algunas veces lo ayudaron en la limpieza y desmalezamiento. Incluso, en el año 1990, tras la compra, le encargó al Sr. Muñoz la construcción de un obrador de madera y chapas para guardar herramientas dentro del lote 10.

En el año 2009 hizo la mensura catastral y los planos de los tres lotes con el agrimensor Antonio Kovic, ello por cuanto había perdido los planos de los lotes 9 y 10, ya que junto

con otra documentación de los terrenos como los boletos de compraventa, boletas de pagos municipales y de rentas antiguas quedaron en la inmobiliaria Treves.

Enfatiza que del señor Castelo nunca más tuvo noticias, no han devuelto sus llamadas, ni contestado sus reclamos.

En definitiva, alega que a la fecha, ha poseído ininterrumpidamente los inmuebles objeto de autos a título de dueño y con tal ánimo desde hace más de veinte años. Ha repelido varios intentos de usurpación y ha denunciado con frecuencia los daños económicos infringidos por terceros en sus inmuebles. Además, afirma que los antiguos pobladores de ese barrio, reconocen que su parte es el propietario de los lotes objeto de autos.

Solicita que, por todo ello, se haga lugar a la demanda en todas sus partes con costas a la parte demandada.

Invoca derecho y ofrece prueba.

B) Que a fs. 297 ante la incomparecencia de herederos del demandado fallecido, se tuvo por presentada a la Defensora Oficial, que vino en representación de la parte demandada ausente; y desconoció los hechos y la documental.

C) Que mediante providencia del 18/12/18 se abrió la causa a prueba con el resultado que el secretario certificó mediante providencia del 26/02/20.

D) Que el 06/03/20 se tuvo por contestada demanda de la Defensora Oficial en los términos del art. 356 y se tuvo presente su pronunciamiento sobre el mérito de la prueba.

E) Que el 17/7/20 presentó alegato la parte actora.

F) Que el 29/9/20 se llamó autos para sentencia, mediante providencia que se encuentra firme.

Y CONSIDERANDO:

1°) Que, en primer término, cabe aclarar, que no resulta de aplicación a este caso el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, porque ello afectaría el derecho de defensa de las partes de raigambre constitucional (art. 18 de la Constitución Nacional), ya que el hecho invocado se consumó bajo el régimen del Código Civil de Vélez Sarsfield. Por lo tanto, y en virtud del principio de irretroactividad en la aplicación de las leyes, habré de aplicar la normativa vigente en ese momento.

2°) Que uno de los modos de adquisición del dominio es a través de la prescripción adquisitiva (art. 2524, inciso 7°, del Código Civil).

"La prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley" (art. 3948 del Código Civil).

3°) Que el art. 4015 del Código Civil contempla que se prescribe la propiedad de cosas inmuebles cuando se ejerce la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor.

Entonces, de acuerdo con ello, para adquirir el dominio por medio de la prescripción adquisitiva, la posesión debe cumplir con los siguientes requisitos:

a) Se debe poseer la cosa a título de dueño. Según el art. 2351 del Código Civil la posesión exige en el poseedor tener una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio del derecho de propiedad. Se requiere que el poseedor actúe respecto de la cosa como lo haría el propietario.

b) La posesión debe ser continua, no interrumpida (art. 4015 del Código Civil). Debe considerarse no continua solamente cuando la interrupción ha durado un año (art. 3984 del Código Civil).

c) La posesión debe ser pública y pacífica. Estos requisitos no surgen de la ley, pero son aceptados por la doctrina mayoritaria (Borda, Guillermo A., "Tratado de Derecho

Civil", Reales, tomo I, nro. 370, Abeledo Perrot, 1992).

4º) Que, al respecto, se ha señalado que "...en los juicios de esta naturaleza, 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. Es 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, CCiv. (conf. voto de la suscripta en C. Nac. Civ., sala H, 21/2/2007, LL 2007-C-228, con nota de Guillermo Luis Martínez, íd. esta sala G, 27/6/2008, "Murúa, Rodolfo O. y otro v. Maleh de Mizrahi, Raquel", LL Online, AR/JUR/5446/2008)".

Y que: "Dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio de un inmueble por el medio previsto en el art. 2524, inc. 7, CCiv., la realización de los actos comprendidos en el art. 2384 de dicho cuerpo legal y el constante ejercicio de la posesión deben haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente. Para que pueda ser reconocida la posesión invocada a los fines de adquirir el dominio de un inmueble por usucapión, es necesario que el pretense poseedor no sólo tenga la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios se manifiesten de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad (conf. Corte Sup., 27/9/2005, LL 2006-A-234, íd. 4/7/2003, LL 2003-F-921; íd. 7/10/1993, ED 159-223). El constante ejercicio de la posesión debe haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente (conf. Corte Sup., 27/9/2005 LL 2006-A-234)".

Por lo tanto, "El juez debe ser muy estricto en la apreciación de las pruebas, dadas las razones de orden público involucradas. Es un medio excepcional de adquisición del dominio, de modo que la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente (conf. C. Nac. Civ., sala 1ª, 11/8/1998, LL 1999-B-238; íd. sala H, 13/6/1997, LL, 1997-F, 475; CNFederal Civil y Comercial, sala 1ª, 30/6/1989 LL 1990-A-58; C. Apel. CC Rosario, sala 1ª, 26/5/1998, LLLitoral 1999, 112; C. Apel. Civ. Y Com. Santa Fe, sala 1ª, 22/11/1979, Juris, 61-132, C. Apel. Civ., Com. y Minería San Juan, sala 2ª, 20/12/2005, La Ley Online, Corte Sup. Just. Tucumán, 22/8/2005, Lexis n. 1/70023525-4, C. Civ. y Com. Santiago del Estero,

sala 2ª, 29/10/2004, Lexis n. 19/15056)". (Jurisprudencia citada por la CNCivil, Sala G, en autos "Gómez, Ramón R. v. Segal, León s/ prescripción adquisitiva", del 11/06/12).

En este mismo sentido, se ha pronunciado la Cámara de este fuero en forma reciente en autos "Gaspar Lucas E. c/ Vera Benigno s/ reivindicacion (Ordinario)", del 27/11/2014, SD nro. 78.

5º) Que, a la luz de tales principios, considero que en este caso no hay elementos probatorios suficientes para acreditar, con los alcances señalados, la posesión veinteañal del actor, en forma pacífica, ininterrumpida y pública.

Ello, teniendo en cuenta que tanto los pagos del impuesto inmobiliario como de los servicios municipales realizados desde el año 2007 para el caso de los lotes 10 y 11 y desde el año 2009 para el caso del lote 09, no poseen la antigüedad suficiente como para demostrar que el actor hubiera ejercido la posesión con ánimo de dueño durante el plazo legal de 20 años.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que, si bien el actor acreditó haber cancelado impuestos inmobiliarios o tasas municipales por períodos anteriores a los referidos, lo que acreditó a través de planes de pago o con certificados de libre deuda, ello no demuestra el ejercicio de la posesión durante esos años anteriores a la fecha de su pago (año 2009).

Según la Corte Suprema sólo puede presumirse el ánimo de dueño del poseedor desde el pago de los impuestos en adelante y no hacia el pasado (LD-TEXTOS: C.S.J.N. "Laffitte c/ Schiavi de Negrussi", 01/01/78, Fallos 300:431). Según la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires, los pagos tributarios presumen el ánimo de dueño, pero esa presunción no puede remontarse a una fecha anterior a la de los propios pagos (LD-TEXTOS: SCBA, Ac 33559 S 18-12-84, "Maturi de Pegoraro c/ Provincia de Buenos Aires s/ Usucapión", LL 1986 A-616, DJBA 129-450, AyS 1984-II, 602; SCBA, Ac 51965 S 8-3-94, "Demarco c/ Flores s/ Reivindicación" donde se dictó sentencia única juntamente con su acumulada "Flores c/ Chullmir s/ usucapión", AyS 1994-I-244; SCBA, Ac 57602 S 1-4-97, "Gentile c/ Rodríguez s/ usucapión"; AyS 1997-I-689; etcétera). Según la Cámara Civil de la Capital Federal (Sala D) no es preciso que los

pagos de impuestos sean efectuados mes a mes, ni durante dilatados períodos, pero deben ser convincentes porque el pago simultáneo de impuestos atrasados sólo es útil para demostrar el ánimo y el comienzo del plazo de la usucapión a partir de la fecha en que se haya efectuado, pero nada demuestra con relación con el lapso comprendido en la deuda saldada (LD-TEXTOS: CNCiv, Sala D, 05/04/1989, sentencia 42010, autos "Rodríguez c/ Prop. Lavallol 3775 s/ posesión vicenal").

También carece de antigüedad relevante la denuncia policial por cortes de alambre y carteles indicadores sobre los lotes 09 y 10 de fecha 20/03/09 (fs. 476/479); como así también el encargo de confección de planos de mensura del año 2009.

Por otro lado, no se demostró la alegada compra de los tres lotes en el año 1990. Al respecto, solo se acompañó un recibo de una reserva de compra de fecha 16/8/90 con respecto a uno de los lotes en cuestión NC 19-1P-374-11 (fs. 6) y cuya autenticidad no ha sido demostrada.

Pero, de todos modos, y aun cuando se soslayara tal circunstancia probatoria, lo cierto es que ese documento tampoco sería útil para demostrar un acto posesorio en los términos del art. 2383 del Código Civil.

A su vez, tampoco se ha demostrado la autenticidad del recibo de amojonamiento de ese mismo lote emitido con fecha 11/12/90 por el agrimensor Valdman (fs. 4/5), siendo que la parte actora desistió de su testimonio (fs. 323).

En cuanto a las declaraciones testimoniales (fs. 660) resultan insuficientes por sí solas para tener por comprobado el ejercicio de la posesión desde el año 1990 como se invoca en la demanda, ya que la sentencia que aquí se dicta no puede basarse exclusivamente en la prueba testimonial (art. 789, inciso 1º, del CPCC).

Esta última exigencia de la normativa procesal, se condice con el carácter restrictivo de la procedencia del instituto de la prescripción adquisitiva que regula la normativa de fondo, al contemplarse, como ya se adelantó, que la posesión debe haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente.

Por lo tanto, en virtud de tal rigurosidad probatoria contemplada por el ordenamiento normativo para este tipo de procesos, los testimonios rendidos carecen de fuerza probatoria suficiente para demostrar la existencia de esos hechos invocados.

Así se ha dicho que "La prueba testimonial no puede servir de único fundamento para tener por acreditada la posesión pública y pacífica por más de veinte años a título de dueño de una propiedad. Esta debe ser fidedigna, completa y concluyente, sin que pueda dejar dudas sobre los hechos que autoricen a tener por cumplida la usucapión. El hecho del pago de impuestos y tasas por sí solo no puede constituir un acto posesorio, ya que éste supone una conducta sobre la cosa que pone al poseedor con relación a ella comprensiva del corpus y del animus, sin que tales pagos tengan esa significación, debiendo ser corroborados por otros medios de prueba además de la testimonial" (Sumario N°21761 de la Base de Datos de la Secretaría de Jurisprudencia de la Cámara Civil, <http://www.ccc.pjn.gov.ar/>).

Por último, el reconocimiento judicial tampoco resulta suficiente para probar la antigüedad de la posesión.

6°) Que con lo dicho ya es suficiente para rechazar la demanda, ya que sólo deben tratarse las cuestiones y pruebas conducentes para la correcta solución del litigio (Fallos 308:584; 308:2172; 310:1853; 310:2012; etcétera).

7°) Que Jorge Ricardo Sosa debe pagar las costas del juicio porque lo pierde y no hay razones para omitir el principio general (artículo 68 del CPCC).

8°) Que la regulación de honorarios debe diferirse hasta que quede firme la condena en costas y se determine la base, porque a la audiencia necesaria para establecerla sólo debe citarse al obligado a pagar los honorarios (artículo 24 [primer y segundo párrafo] de la ley G 2212) y recién después de aquella firmeza se sabrá con certeza quién es el obligado. Si la audiencia se celebrase sin firmeza de la imposición y después se revocase la condena en costas, resultaría que en el procedimiento regulatorio habría participado quien no debía y viceversa (artículo 24 citado).

En consecuencia, FALLO: I) Rechazar la demanda. II) Condenar a Jorge Ricardo Sosa a

pagar las costas del juicio. III) Diferir la regulación de honorarios hasta que se determine la base. IV) Protocolizar, registrar y notificar esta sentencia.

Cristian Tau Anzoátegui

Juez