

General Roca, 05 de Febrero de 2.014.-

AUTOS y VISTOS: para dictar Sentencia Definitiva en estos autos caratulados "FLORES JORGE ALEJANDRO y OTRA c/CIMERILLI MARINOS/PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA" (Expte. 33.014-IX-09), de los que RESULTA:

I.-Que a fs. 455/6, y acompañando la documentación de fs. 14/454, se presentan los actores Sr. Jorge Alejandro Flores y Sra. Griselda Noemí Flores, con patrocinio letrado, promoviendo demanda por prescripción adquisitiva de dominio en contra del Sr. Marino Cimerilli, por la que persiguen la inscripción a su nombre de los inmuebles individualizados como Lote 31 de la Chacra 251, designado catastralmente como 051-E-580-10, e inscripto al Tomo 152, Folio 102, Finca N° 16.638, y Lote 30 de la Chacra 251, designado catastralmente como 051-E-580-09, e inscripto al Tomo 152, Folio 102, Finca N° 16.638.- Todo con costas al accionado.-

Afirman que desde el año 1988 detentan la plena, pacífica e ininterrumpida posesión de los mencionados inmuebles sitios en la calle Ecuador, entre Jujuy y Trelew, de esta ciudad.-

Dicen que se encuentran ocupando el bien desde hace más de 20 años, aclarando que se trata de dos lotes uno junto al otro.-

Siguen diciendo que abonan la totalidad de los impuestos, contribuciones y tasas de los lotes a usucapir, según los recibos de impuesto inmobiliario e impuesto municipales que acompañan.-

Agregan que en 1997 se instaló el servicio eléctrico, y en el año 1996 el servicio de agua corriente, según los comprobantes de pedido de servicio y de pago del derecho de conexión.-

Sostienen que también en 1996 comenzaron a construir en el predio la vivienda en la que residen actualmente, según los planos que agregan.- Y que las construcciones realizadas en los lotes surgen del plano de mensura que acompañan para la procedencia de la acción.-

Afirman que han realizado en los inmuebles todo tipo de mejoras, limpieza, desmalezado y conservación, detentando desde ese momento -dicen- la posesión pacífica, sin alteraciones e ininterrumpida.-

Refieren ignorar el paradero del demandado, afirmando que nada saben del mismo desde el año 1999 aproximadamente.-

Postulan la necesidad de accionar judicialmente a efectos de cancelar la inscripción dominial actual, y la adquisición del dominio a su nombre por usucapión conforme lo dispuesto por el art. 4015 del Código Civil.- Todo con costas.-

Ofrecen prueba, fundan en derecho, y finalmente peticionan el oportuno acogimiento de la demanda de adquisición del dominio, cancelando la inscripción anterior, con costas.-

II.-Que a fs. 488 los actores denuncian la tramitación del sucesorio del demandado por ante el Juzgado Civil N° Uno, bajo expediente N° 634-J1-80 (vid. fs. 479/480, 484, 485, y 486/7).-

Que por ello a fs. 489 se requieren los mencionados autos (vid. fs. 490), certificándose a fs. 491 la identidad y domicilio de los herederos declarados (Sra. Diana Mabel Cimerilli y Sr. Tulio Argentino Cimerilli, sucesores de sus padres, don Marino Cimerilli y doña Josefina Malloni de Cimerilli).-

III.-Que a fs. 492 se dispone el traslado de la demanda a los herederos del demandado.-

III.a.-Que debidamente notificada del emplazamiento (vid. fs. 507 y 508), a fs. 510 comparece la Sra. Diana Mabel Cimerilli, mediante gestor procesal (vid. fs. 521/3), contestando la demanda interpuesta.-

Sostiene a tal fin que los actores no realizaron presentación alguna en el sucesorio de Marino Cimerilli (Expte. 634-J1-1980), como lo hicieron otros compradores, por lo que afirma que la notificación de esta demanda constituye la primer noticia de su parte sobre el presunto derecho de los actores.-

Argumenta desconocer si los actores detentan la posesión pública y pacífica de los inmuebles, y que lo hagan desde hace más de veinte años como se sostiene en la demanda.- Así como que hayan construido una vivienda, realizado mejoras y abonado los impuestos como se relata.-

Sostiene sin embargo que no plantea objeción alguna al progreso de la demanda si se acreditan fehacientemente los extremos invocados al demandar.-

Peticiona la imposición de costas a la actora, afirmando para ello que no hubo intimación a su parte ni a su padre, que tampoco existió presentación judicial en el sucesorio de Marino Cimerilli reclamando los derechos que ahora pretenden ejercer los accionantes, y que éstos no dieron cumplimiento a las obligaciones derivadas de la Ley 3847 (art. 7) de cuyo ámbito -afirman- no se encuentra excluida la cuestión de autos según lo dispuesto por su art. 8.-

III.a.1.-Que a fs. 511 se dispone el traslado respecto del pedido de imposición de costas formulado por la demandada Diana Mabel Cimerilli (vid. fs. 511 vta.), el que viene

respondido por los actores a fs. 512.-

Sostienen a tal fin que las costas deben ser impuestas por su orden, invocando el fallecimiento del Sr. Marino Cimerilli hacer más de veinte años, la consecuente imposibilidad de regularizar la situación de los lotes, y el desconocimiento de sucesorio alguno.-

III.b.-Que también notificado en debida forma (vid. fs. 516), a fs. 520 comparece el Sr. Tulio Argentino Cimerilli, mediante apoderado, contestando la demanda interpuesta.-

Que lo hace en idénticos términos que la codemandada

Diana Mabel Cimerilli, peticionando en igual sentido y por sus mismos fundamentos la imposición de costas a la actora.-

III.b.1.-Que a fs. 524 se ordena el pertinente traslado del mencionado pedido de imposición de costas (vid. nota de fs. 524), el que aparece contestado por los actores a fs. 525 reiterando los argumentos expuestos a fs. 512 para peticionar la carga de las mismas en el orden causado.-

IV.-Que a fs. 526 se fija audiencia a los fines previstos por el art. 361 del C.P.C.y C., la que se lleva a cabo a fs. 531, fijándose el término probatorio y los hechos sujetos a prueba (1-la posesión del inmueble por los actores; y 2-tiempo y carácter de la posesión).- Asimismo se ordena la producción de los medios probatorios ofrecidos por la parte actora a fs. 456 y 527.-

Que se han producido en autos los siguientes medios de prueba: POR LA PARTE ACTORA: 1-Documental (fs. 14/454); 2-Testimonial (de Carina Ivonne Calafell, Lisandro Farías y Sandra Elizabeth Sacco, fs. 562); y 3-Informativa (a Dirección General de Rentas, fs. 532/3; a Aguas Rionegrinas S.A., fs. 535/543; a la Municipalidad de General Roca, fs. 547/552; a Edersa, fs. 544/6 y 555; y al Registro de la Propiedad Inmueble, fs. 557 y 559).-

Que a fs. 564 se clausura el término probatorio (vid. fs. 565), a fs. 567 se ponen los autos en Secretaría a los fines dispuestos por el art. 482 del C.P.C.y C., a fs. 569 se glosa el alegato de la parte actora (vid. fs. 568), y a fs. 571 se llaman autos para dictar sentencia.-

Y,

CONSIDERANDO:

I.-Que comienzo el análisis de las cuestiones que suscita la resolución del caso recordando que en materia de prescripción adquisitiva del dominio (art. 3.948 C.Civil), tanto la posesión -corpus y animus-, como su continuidad, y la extensión temporal por

el plazo legal, son requisitos indispensables exigidos por el Código Civil.-

Que habida cuenta que esta excepcional forma de adquirir el dominio se endereza a prevalecer sobre el título de propiedad inscripto, tales circunstancias deben ser acreditadas en forma clara y convincente, sin dejar lugar a dudas sobre la posesión continua del inmueble durante el lapso requerido por la ley, que la misma lo ha sido de un modo efectivo, y en forma quieta, pública, pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dueño.-

Digo de tal manera, que en el proceso de reconstrucción de los hechos, tales extremos deben ser demostrados de manera rigurosa e inequívoca, como única forma de hacer viable la acción que se intenta.-

Que al respecto, tengo especialmente en consideración que en asuntos de esta naturaleza, y habida cuenta que no sólo se trata de intereses de los particulares, sino que además se encuentra involucrado el orden público comprometido en la adquisición de los derechos reales, deben extremarse las precauciones al analizar las declaraciones de los testigos, y el cumplimiento de los requisitos legales, exigiendo otras probanzas o evidencias que, integrando la llamada "prueba compuesta", permitan formar en el Juzgador una sólida convicción al respecto.-

Que en tal sentido, se ha dicho que "El proceso de adquisición del dominio por usucapión ofrece una peculiaridad en materia probatoria, ya que el art. 1º del decreto-ley 5756/58 dispone, en su inc. c), párrafo primero, que "se admitirá toda clase de prueba, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial" (Derecho Procesal Civil, Palacio, Tomo VI, pág. 320), norma que ha sido igualmente receptada por el art. 789 inc. 1 de nuestro rito civil.-

Que en la misma dirección, la Excma. Cámara de Apelaciones se ha expedido en los autos "Musetti Juan Carlos c/Orelo Alfredo Antonio s/ Usucapión" en relación "...a las reglas procesales que ordenan este juicio contradictorio y, específicamente, lo relativo a la insuficiencia de las testimoniales como único medio de prueba..." (Jurisprudencia Condensada, Tomo 19, pág.62).-

Que se ha dicho asimismo en precedentes jurisprudenciales: "...El carácter contencioso del juicio de usucapión supone la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho alegado, ello se logra cuando, como en el caso, las pruebas arrimadas conforman lo que se denomina "prueba compuesta". La prueba compuesta es la coordinación de elementos correspondientes a diferente naturaleza probatoria y deja como saldo sistematizador una acreditación. Las declaraciones testimoniales, evaluadas

a la luz de la sana crítica, son sumamente importantes para resolver la cuestión, por cuanto los testigos dan cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que aluden realizados. Sin embargo es sabido que la ley requiere que la prueba testimonial no sea la única aportada por el demandante, es decir que se halle corroborada por la evidencia de otro tipo, que formen con ella la prueba compuesta..." (L.D.T., CC0001 SI 62503 RSD 252-94 S 25-10-94).-

II.-Que no obstante los principios sentados precedentemente -que este Juzgado comparte en lo general-, corresponde asimismo advertir que el mencionado rigor en la apreciación probatoria resulta de plena operatividad en aquellos supuestos en el que el titular del dominio comparece al juicio en defensa de sus derechos, pero que en los casos -como el de autos- en que se verifica un largo abandono por parte de aquél, y aún el allanamiento de sus herederos -pues no de otra manera puede interpretarse su manifestación de "...no plantea(r) objeción alguna al progreso de la demanda..." (vid. fs. 510 vta. y 520 vta.)-, "...es lícito analizar la prueba en concordancia con el sentido de utilidad social que persigue el instituto de la usucapión, excluyendo pruritos excesivamente dogmáticos en su merituación..." (C.Apel. local, Marzo 18-985, Serra Bartolomé y Otra s/Prescripción adquisitiva, Expte. 5656-CA-85, Jurisprudencia Condensada, T. 7, pág. 26/7, N° 100).-

III.-Que sobre la base de los mentados principios generales, corresponde en lo siguiente analizar si los accionantes han satisfecho -con el criterio morigerador ya expuesto para la apreciación probatoria- aquella exigencia de la prueba compuesta, en torno a la posesión de los inmuebles, a su extensión por el plazo veinteañal, y a su carácter de pública, pacífica, continua, y no interrumpida.-

III.a.-Que en tal dirección se advierte que la ocupación efectiva de los inmuebles que se pretenden usucapir, configurativa del "corpus" de la posesión (arg. art. 2.482 C.Civil), se encuentra debidamente acreditada con las declaraciones de los testigos Calafell, Farías y Sacco (vid. fs. 562), quienes coinciden en señalar que el actor Jorge Alejandro Flores vive en el lugar con su grupo familiar, que allí construyó la vivienda que habita y las dependencias donde labora, y que la actora Griselda Noemí Flores ha contribuido a la realización de las mejoras en los predios originariamente baldíos y a su mantenimiento.- Asimismo, que las mencionadas mejoras fueron ejecutadas a lo largo del tiempo, desde la llegada de los pretensores al lugar, hace más de veinte años, entre los de 1.990 y 1.991.-

Que en tal sentido es dable destacar que los dichos de la testigo Sandra Elizabeth Sacco

adquieren particular relevancia por revestir calidad de vecina del accionante Flores (conf. Arean Beatriz, Juicio de Usucapión, pág. 317; C.2ªC.C. La Plata, Sala III, 19/12/78, DJBA, 979-12-48, sum. 149).-

III.b.-Que de otra parte, con la prueba documental agregada en autos, cabe tener por acreditado el pago por parte de los accionantes del impuesto inmobiliario sobre ambos lotes desde el año 1.989 (vid. fs. 25 y 301), y de las tasas municipales desde el mismo año (vid. fs. 99 y 385).- Asimismo, el pago de convenios con el Municipio local por las obras de alumbrado público (vid. fs. 101 y 379), y de la red de gas (vid. fs. 154 y 426), a partir del mes de Abril de 1.989.- Mientras que con las constancias de fs. 20 y 21/2, y sus informes corroborantes de fs. 535/543 y 555, se comprueba la conexión de los servicios de agua potable y electricidad.-

Que si bien es cierto que el pago de las cargas mencionadas no importa el ejercicio de actos posesorios, revela por cierto el "animus domini" del usucapiente, y debe ser "especialmente considerado... aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión" (art. 24 inc, c, Ley 14.159).-

En efecto, "...el pago de impuestos y tasas que gravan el inmueble constituyen una exteriorización del animus del poseedor, y tal pago realizado en diversas oportunidades y con mucha anterioridad a la iniciación del proceso por usucapión, constituye un insuperable elemento objetivo de convicción..." (C.N.Civ., Sala D, L.L. 1989-E, 3).-

IV.-Que la posesión pública, pacífica, continua, y no interrumpida, así como su extensión temporal se encuentra entonces debidamente acreditada con los testimonios ya citados de Calafell, Farías y Sacco (vid. fs. 562), de cuyas declaraciones -apreciadas en sana crítica y con sentido concordante- se desprende que los actores ocupan el inmueble desde hace más de veinte años y hasta la actualidad, que lo hacen públicamente, y de manera pacífica, toda vez que no han adquirido, ni conservado, la posesión por medio de fuerza o violencia.-

V.-Que en consecuencia, por aplicación de los principios expuestos y de la apreciación probatoria que he efectuado en lo precedente, considero que se encuentran debidamente acreditados los requisitos legales para que los accionantes puedan adquirir el dominio de los inmuebles en cuestión.-

Que para arribar a tal conclusión pondero especialmente que a pesar de las reservas ya expuestas la prueba testimonial reviste valor preponderante (conf. Areán, Beatriz, op. cit., pág. 314 y sgtes.).-

VI.-Las costas se imponen en el orden causado, atento el ya referido allanamiento

formulado por los sucesores del demandado a fs. 510 y 520, excluyendo así toda controversia sobre el objeto de la pretensión (arg. art. 70 C.P.C.y C.).-

Que no obsta a la conclusión precedente la circunstancia invocada por los defendidos en orden a no haber sido intimados, como tampoco su antecesor, ni requerida la transmisión del dominio en el trámite sucesorio del titular registral, pues los accionantes no han invocado calidad de sucesores a título singular del causante, y por ende la de acreedores de una obligación de escriturar.- Sino que por el contrario sólo han enarbolado su carácter de poseedores en los términos del art. 4015 del Cód. Civil.-

Que en tales condiciones sólo a través del proceso de usucapión pudieron acreditar los extremos que la ley exige para la procedencia de la prescripción adquisitiva del dominio.-

Que igualmente inatendible resulta el argumento vinculado al incumplimiento de la instancia de mediación, atento la indiscutible exclusión del presente proceso de aquél trámite, según la correcta interpretación del art. 8 inc. a) de la Ley 3.847, y lo dispuesto en el punto 1) b) de la Acordada 03/2006 STJ.-

Por todo lo expuesto, y lo dispuesto por los arts. 3.947, 3.948, 4.015, y cctes. del C.Civil, arts. 24 y 25 de la Ley 14.159, y arts. 789 y sptes. del ordenamiento procesal civil y comercial,

SENTENCIO:

1. Haciendo lugar a la demanda promovida por JORGE ALEJANDRO FLORES y por GRISELDA NOEMI FLORES en contra de MARINO CIMERILLI -hoy sus sucesores-, y en consecuencia declarando adquirido por prescripción adquisitiva en favor de los primeros los inmuebles designados como Lote 30 de la Chacra 251, Nomenclatura Catastral de origen 05-1-E-580-09, e inscripto al Tomo 152, Folio 102, Finca N° 16.938, y Lote 31 de la Chacra 251, Nomenclatura Catastral de origen 05-1-E-580-10, e inscripto al Tomo 152, Folio 102, Finca N° 16.938, cancelando la inscripción registral anterior a nombre del demandado.-

2. Imponiendo las costas en el orden causado, por los motivos expuestos en los considerandos.- Difiriendo la regulación de honorarios para el momento en que se determine el valor de los inmuebles.-

3. Oportunamente, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro para su toma de razón.-

Notifíquese, y regístrese.-