

Cipolletti, 25 de septiembre de 2017.

VISTAS: las presentes actuaciones caratuladas "Contreras Riveras, Joel c/ Concetti Fitipaldi, Juan s/ usucapion" (Expte. Nro. 32449/2012), para dictar sentencia definitiva, de las cuales

RESULTA:

I. A fs. 22/23 se presenta Joel Contreras Riveras, por derecho propio y con patrocinio letrado, interponiendo demanda por usucapión contra el Sr. Juan Concetti Fitipaldi a los fines de consolidar su derecho real de propiedad sobre el inmueble designado con nomenclatura catastral 031H281 12 A, plano de mensura 597/12 ubicado en la calle Venezuela 898 de la ciudad de Cipolletti .

Manifiesta que en el mes de junio de 1966 compró un lote de terreno al Sr. Juan Concetti Fitipaldi, quien autorizó a los martilleros públicos Florentino y Germán Soules de la inmobiliaria Soules a realizar el boleto de compraventa. Alega que desde 1966 ocupó junto a su familia y realizó con el transcurso del tiempo una infinidad de mejoras en el inmueble que pretende prescribir. Expresa que su presencia en el lugar está acreditada por la Municipalidad de Cipolletti mediante comprobante de pago del año 1996, de impuestos municipales donde se le reconoce la calidad de adquirente. Comenta que la posesión fue pacífica, pública e ininterrumpida y cumple todos los requisitos legales exigidos para poder prescribir. Funda en derecho, acompaña la prueba documental y ofrece la restante.

II. Corrido el pertinente traslado mediante edictos, el mismo no es contestado por el demandado, por lo que a fs. 75 se designa Defensor Oficial de Ausentes cuya contestación y aceptación de cargo obra a fs. 76.

Manifiesta que tratará de hacer llegar a conocimiento del accionado ausente la existencia de la presente acción, toma la debida participación en carácter de Defensora de aquel. Asimismo, hace reserva de responder en forma definitiva después de producida la prueba por la parte actora.

III. A fs. 88 se abre la causa a prueba. Producida la prueba ofrecida por la parte actora, según certificado de fs. 111, se clausuró el período probatorio, acompañado el alegato de la parte actora a fs. 115, por lo que a fs. 118 se llamó autos para dictar sentencia, providencia que se encuentra firme y consentida.

Y CONSIDERANDO:

Que antes de ingresar al análisis la cuestión traída en debate, estimo prudente destacar que a la fecha se encuentra en plena vigencia el Código Civil y Comercial de la Nación

cuyo art. 7° trata de la eficacia temporal de las leyes y así, dispone que "A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes...".

A fin de determinar los alcances de dicho artículo, considero oportuno citar lo resuelto en "M. M. I. c/ M. C. DE C. s/ Prescripción adquisitiva" – Expte. N° 78263/12 – CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL DE CORRIENTES – SALA IV – 03/08/2015, donde la Cámara de Apelaciones referida, con criterio que comparto, dijo: "...Interpretando dicho sostiene el Dr. Lorenzetti que se trata de una regla dirigida al juez y le indica qué ley debe aplicar al resolver un caso y establece que debe aplicar la ley de modo inmediato y que no tiene efecto retroactivo, con las excepciones previstas. Entonces, la regla general es la aplicación inmediata de la ley. La ley fija una fecha a partir de la cual comienza su vigencia (Art. 5°) y deroga la ley anterior, de manera que no hay conflicto de leyes. El problema son los supuestos de hecho, es decir, una relación jurídica que se ha cumplido bajo la vigencia de la ley anterior, tiene efectos que se prolongan en el tiempo y son regulados por la ley posterior. La norma, siguiendo el Código derogado, establece la aplicación inmediata de la ley a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las que se constituyeron o se extinguieron cumpliendo los requisitos de la ley anterior no son alcanzadas por este efecto inmediato. Por ejemplo, si se constituyó un derecho real, ello queda regulado por la ley anterior. Pero si se está en el proceso de constitución, por ejemplo, si se está constituyendo un derecho real, pero todavía no se concluyó, tal situación está alcanzada por la nueva ley. De manera tal que la regla es la aplicación inmediata (Conf. Lorenzetti, Ricardo Luis. Director. Cód. Civil y Comercial de la Nación Comentado. T. I. Edit. Rubinzal Culzoni. Sta. Fe. 2014. ps. 45/47). Y agrega que en el sistema actual, la noción de retroactividad es una derivación del concepto de aplicación inmediata. Por lo tanto, la ley es retroactiva si se aplica a una relación o situación jurídica ya constituida. (ob. cit. ps. 48/49)...En igual sentido se expresa parte de la doctrina cuando enfatiza en que el régimen actual conserva como regla general el sistema adoptado por el anterior Cód. Civil después de la reforma de la ley 17.711 consistente en la aplicación inmediata de la nueva ley, tanto a las relaciones y situaciones jurídicas que nazcan con posterioridad a ella como a las consecuencias de aquellas existentes al tiempo de entrada en vigor del nuevo texto (Conf. Rivera, Julio César - Medina, Graciela. Cód. Civil y Comercial de la Nación Comentado. T. I, (comentario al Art. 7° por Ernesto Solá). Edit. La Ley. Avellaneda (Pcia. de Bs. As.),

2014. ps. 77/78; Gherzi - Weingarten, Directores. Cód. Civil y Comercial. T. I., Edit. Nova Tesis. Rosario (Pcia. de Santa Fe), 2014, ps. 34/40), reconociéndose -además- que el tema que inicialmente causará mayores dificultades será el de su aplicación a los juicios en trámite, ya que su regulación emerge como insuficiente para evitar inconvenientes en el paso de una ley a otra, lo que no es una cuestión menor por su vinculación con la seguridad jurídica de las relaciones jurídicas en trámite...".

Efectuado este análisis, el presente se trata de un proceso de prescripción adquisitiva regulado en el actual Cód. Civil y Comercial en el Libro Cuarto -"Derechos Reales"-, Título I -"Disposiciones Generales"-, Capítulo 2 -"Adquisición, Transmisión, Extinción y Oponibilidad".

El art. 1897 del CCYC establece que la prescripción para adquirir es 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. Así, el 1898 del mismo cuerpo legal dispone que la prescripción adquisitiva de derechos reales con justo título y buena fe se produce sobre inmuebles por la posesión durante diez años. Si la cosa es mueble hurtada o perdida el plazo es de dos años. Si la cosa es registrable, el plazo de la posesión útil se computa a partir de la registración del justo título. Por su parte, el art. 1899 del Código de fondo vigente dispone que, si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años. No puede invocarse contra el adquirente la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión. Finalmente el art. 1905 del CCYC dispone que la sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva, en proceso que debe ser contencioso, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo. La sentencia declarativa de prescripción larga no tiene efecto retroactivo al tiempo en que comienza la posesión.

Dicho esto, corresponde determinar si la parte actora ha logrado acreditar los extremos de la norma de fondo previamente citada.

A tal efecto, tengo que, a fin de identificar el inmueble que se pretende usucapir, que a fs. 4 obra el correspondiente plano de mensura y a fs. 3 obra el correspondiente informe de condiciones de dominio del inmueble en cuestión.

Asimismo, el artículo 2384 del Código Civil como el 1928 del C.C.yC son de idéntico contenido, destacando la doctrina especializada que la enumeración respecto de cuales son actos posesorios es enunciativa. (ver. Lilian N. Gurfinkel de Wendy, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado" Directores. Rivera Cesar Julio -Medina Graciela, T V, pág 306, Ed. La Ley), entre los que se mencionan: su cultura, percepción de frutos,

amojonamiento, su deslinde, etc.

En definitiva, 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 del actor en su libelo de inicio.

Así, entiendo entonces que, en virtud de lo que surge de las declaraciones testimoniales, brindadas por los Sres. Gallegos, Vega Alarcón, Muñoz Narvaez y Méndez, queda demostrado la realización de actos materiales, por parte del actor, que en los términos sea del Art. 2384 del C de Velez o del art. 1928 del CCyCN, constituyen actos posesorios, y que los mismos han sido realizados superando el tiempo previsto por el Art. 1899 del CCyCN que mantiene el plazo de 20 años del viejo art. 4015 del C.C.. Es entonces que efectivamente la declaración de los testigos debe ser considerada válida a los fines pretendidos, ya que han referido los diferentes actos posesorios que han visto efectuar al actor.

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).

También se ha dicho que "en la usucapición 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", el Dial - W50A1), como así también que "el hecho este 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 ser 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).

La testigo Teresa Luisa Gallegos, quien vivió al lado del actor, declaró que conoce al Sr. Contreras desde el año 1976 o 1977 y que se crio con sus hijas, que el aquí actor tiene ánimo de dueño porque siempre lo vio ahí desde el año 1976, año en que la testigo se mudó a la casa vecina. Sostuvo que él edificó su casa y que la ocupación siempre fue continua, pública y pacífica.

El testigo Sixto Segundo Vega Alarcón, quien vive a unas cuadras del Sr. Contreras y sus suegros habitan la casa de al lado, manifestó que lo conoce desde el año 1970 más o menos y desde que él lo conoce, siempre vivió ahí. Asimismo, declaró que el Sr. Contreras constuyó la casa y que la ocupación siempre fue continua, pública y pacífica.

La Sra. Úrsula del Carmen Muñoz Narvaez, quien vive al frende del actor, declaró que conoce al Sr. Contreras de toda la vida ya que antes vivían en el mismo barrio y luego cuando se mudaron al barrio Villarino en el año 1960 y algo, él vivía al frente. Alegó que el Sr. Contreras trabajaba en la construcción e hizo su casa, que al principio había una vivienda precaria y luego de a poco fue haciendo su casa.

Por último, la Sra. Dominga Ermina Méndez, quien tien una relación de amistad con la familia Contreras y vive al frente de ellos, mencionó que conoce al actor desde hace cincuenta años mas o menos y que él habita ese lugar desde que lo conoce. Asimismo, sostuvo que es el único dueño que conoce del terreno donde aquel vive, y que en la esquina hizo un salón y después construyó otras casas. Cuando le preguntaron si conoce al Sr. Concetti, respondió que tiene entendido que es quien le vendió el terreno.

Es por ello entonces que 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.

Y es que de la prueba colectada en autos, no existe elemento alguno que haga presumir lo contrario, tengo por acreditado que efectivamente el actor, posee el inmueble desde hace mas de 20 años, habiendo utilizado el mismo en beneficio propio y como dueño, en forma pacífica e ininterrumpida, siendo conocido como dueño, habiendo realizando mejoras, como es la construcción de viviendas (propia en la que convivió con su familia), lo que demuestra la realización de actos posesorios, en forma continua del inmueble por un lapso superior a los 20 años, en forma real, exclusiva, pública, ininterrumpida y con animus domini, por lo que corresponde hacer lugar a la demanda.

A ello cabe agregar que la documental acompañada no ha sido desconocida por el demandado, quien por otro lado no se ha opuesto a la presente.

En lo tocante al régimen de costas, debo destacar que el demandado, no se ha presentado a controvertir los derechos argumentados por el actor, por lo que teniendo en consideración el objeto de la acción promovida y que el accionante ha logrado acreditar que posee el inmueble desde hace mas de 20 años, en perjuicio del demandado, quien pierde con la presente el dominio del inmueble, me convencen que las costas deberán ser soportadas en el orden causado.

Por lo expuesto FALLO:

Hacer lugar a la demanda incoada y en consecuencia decretar que el Sr. JOEL CONTRERAS RIVERAS, ha usucapido a su favor el inmueble ubicado en calle Venezuela 898 de la ciudad de Cipolletti, con nomenclatura catastral 031H281 12 A conforme plano de mensura agregado a fs. 4; que se determina como Lote 12 c/ una superficie de 292,62 m2. Tomo 384, Folio 70, Finca: 8933, protocolizado al T° 384, F° 70, según informe de dominio agregado a fs. 6., debiendose entender que la fecha de adquisición ha sido el 04-07-1966, tal como surge del Boleto de Compraventa de fs. 8/18.

En consecuencia y en virtud de lo establecido por el Art. 792 del código de rito, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro, a fin de que se proceda a la inscripción a nombre del actor el inmueble indicado, cancelando la inscripción anterior que se encuentra a nombre de Juan Cocetti Fitipaldi.

Las costas las impongo en el orden causado (Art. 70 del CPCC por analogía).

Firme que se encuentre la presente, se procederá a fijar audiencia en los términos del art. 24 de la L.A., a efectos de establecer el monto base para la correspondiente regulación de honorarios.

Notifíquese por Secretaría.

Regístrese.