

Cipolletti, 6 de febrero de 2020

AUTOS Y VISTOS: los presentes caratulados "CRUCEÑO DOMINGO C/ CORTEZ DE SAENZ ADELINA S/ USUCAPION" (Expte. N° A-4CI-1100-C2017), para dictar sentencia definitiva, de los que

RESULTA:

1.- A fs. 52/55 compareció el Sr. DOMINGO CRUCEÑO, por propio derecho y con el patrocinio letrado del Dr. Walter Efraín Montevidone Paredes y promovió demanda de prescripción adquisitiva de dominio de dos (2) inmuebles ubicados en la ciudad de Catriel, ambos sito en calles Copenague esquina Uruguay, designado catastralmente el primero: 01-3-J-151 06 y el segundo: 01-3-J-151 07, inscriptos en el Registro de la Propiedad Inmueble a nombre de ADELINA CORTEZ DE SAENZ, contra quien dirigió la acción.

Asimismo, manifestó que la demandada ha fallecido y que existe sucesorio caratulado "CORTES ADELINA S/SUCESION AB INTESTATO" (Expte. N° 65240), tramitados por ante el Juzgado en lo Civil y Comercial N° 7 de la ciudad de Bahía Blanca, Provincia de Buenos Aires. Que en dicho proceso fue declarada como única heredera la Sra. Juana Amelia Jalil, hija de la causante.

En relación a los hechos, relató que en fecha 22 de septiembre de 1997 le compró a la Sra. Adelina Cortez el inmueble sito en Manzana 151, parcela N° 06 de Catriel, mediante boleto de compra venta que adjuntó al presente. Que en el mismo momento de la firma del boleto tomó posesión efectiva del inmueble, continuando la posesión que desde más de veinte años ostenta, e instaló allí su fondo de comercio que desde entonces consiste en un taller mecánico y casa de venta de repuestos del automotor. Agregó que a partir de la fecha indicada ha ejercido la posesión pública, ininterrumpida y pacífica del inmueble a título personal. Que siempre abonó los impuestos municipales y provinciales que gravan el bien, así como los servicios públicos con los que el mismo cuenta.

Con referencia al inmueble sito en la Manzana N° 151, Parcela N° 07, lindero con el inmueble anteriormente mencionado (Parcela 6), indicó que en fecha 22 de julio de 1994 el Sr. Pablo Gastón Dewey lo compró a la Sra. Adelina Cortez mediante boleto de compraventa que también presentó junto con la demanda. Que desde dicha fecha el nombrado adquirente ejerció la posesión de buena fe, con justo título, pública, ininterrumpida y pacífica del inmueble, hasta que le transfirió la misma.

Acerca de esto último, explicó que habiendo llevado adelante su actividad por años, le

resultaba necesario ampliar sus instalaciones, por lo que decidió comprarle al Sr. Dewey la referida parcela 07 de la manzana N° 151, lindante con la que inicialmente había comprado y donde funcionaba su taller. Que celebró boleto de compraventa en fecha 05 de octubre de 2000 por medio del cual adquirió dicho inmueble. Refirió que recibió la posesión que el Sr. Dewey ostentaba en la fecha de celebración del último boleto, continuando tal posesión de buena fe, con justo título, de manera pública, ininterrumpida y pacífica hasta el presente.

Sostuvo que amplió las instalaciones de su local comercial y taller sobre este último inmueble mencionado. Siempre pagó los impuestos municipales y provinciales, así como los servicios con los que el inmueble cuenta.

Dijo que nunca recibió ningún reclamo de persona alguna respecto de su posesión sobre los bienes, y nadie intentó turbar su propiedad y posesión hasta el presente.

Asimismo, manifestó que intentó localizar a la titular registral de los inmuebles a efectos de que suscriba la escritura traslativa de dominio, aunque ello le resultó imposible.

También dijo que realizó trámite de usucapión breve en autos "CRUCEÑO DOMINGO C/CORTES ADELINA S/USUCAPIÓN" (Expte. N° 29166-01-09), de trámite por ante este Tribunal, en el cual se dictó sentencia en la que no se hizo lugar a la demanda por considerar que no procedía la usucapión breve, sino que debería realizar trámite de usucapión veinteañal o larga. Que sin embargo, al momento de dictarse sentencia en aquellos autos, su posesión todavía no era de veinte años.

Que actualmente han transcurrido más de veinte años de posesión, y por ello inicia este nuevo trámite por prescripción adquisitiva *longo tempore*?, y solicita se tenga toda la prueba producida en el expediente anterior, como reproducida en el presente.

Acompañó y ofreció prueba. Fundó en derecho y finalmente instó el oportuno acogimiento de la demanda.

2.- A fs. 56 se dio curso al proceso trámite ordinario-, se ordenó el pertinente traslado de la demanda y la vez dar intervención a la Municipalidad de Catriel y la Provincia de Río Negro conforme arts. 789, 790 y cc. del CPCC.

Habiendo sido notificada la heredera de la demandada, conforme diligencia obrante a fs. 66/67, a fs. 69 se tuvo por incontestada la demanda.

3.- A fs. 94 se dispuso la apertura de la causa a prueba y luego, a fs. 109, se proveyeron las ofrecidas por la parte actora.

La audiencia de prueba (art. 368 CPCC), en la que declararon los cuatro (4) testigos

ofrecidos, se llevó a cabo según acta de fs. 137.

Tras certificarse las pruebas efectivamente producidas, a fs. 158 se clausuró el término probatorio y se pusieron los autos a disposición para alegar; facultad procesal que la actora ejerció presentando el alegato que corre agregado a 165 y vta.

A fs. 173 se pronunció el llamamiento de autos para sentencia (firme y consentido); y

CONSIDERANDO:

4.- Que la parte actora persigue el reconocimiento de la posesión de dos inmuebles urbanos, a fin de obtener la declaración judicial de la adquisición del dominio por prescripción veinteañal (usucapión larga), denominados catastralmente 01-3-J-151 06 y 01-3-J-151 07, ubicados en calle Copenague esquina Uruguay de la ciudad de Catriel, afirmando haber adquirido el primero en fecha 22 de septiembre de 1997 por boleto de compraventa -el cual acompañó en original reservado a fs. 39/40- a la Sra. Adelina Cortez de Saenz.

A su vez, respecto del segundo inmueble cuya prescripción también pretende, dijo haberlo adquirido en fecha 05 de octubre de 2000 -conforme boleto acompañado en original reservado a fs. 42-, al Sr. Pablo Gastón Dewey, quien a su vez había adquirido por boleto de compraventa en fecha 22 de julio de 1994 a la Sra. Adelina Cortez, conforme documento original acompañado y reservado (fs. 41).

5.- Como cuestión preliminar me referiré al derecho aplicable al presente. Al respecto cabe indicar que si bien la parte actora señaló el comienzo de la posesión de los bienes cuya usucapión intenta en los años 1994 y 1997, respectivamente, cuando regía el derogado Código Civil de Vélez, resulta que a la fecha de la interposición de la acción, esto es el 27/10/2017, se encontraba ya en vigencia -desde el 1° de agosto de 2015-, el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación Ley N° 26.994, que en su Art. 7° establece la regla de aplicación temporal de la ley, del siguiente modo: "... A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes...".

En casos similares la jurisprudencia ha dicho: "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 están en el proceso de constitución son alcanzadas por la nueva ley. Por ejemplo, si se está constituyendo un derecho real o celebrando un contrato o una sociedad o un matrimonio pero todavía no se concluyó. (LORENZETTI, Ricardo Luis, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, T I, Ed. Rubinzal Culzoni Pág. 46/47)." (Cf. Juzgado Civil N°1 de Gral.

Roca, en autos "Vázquez Marcelo Vicente C/ Spinaci Enrique S/ Usucapión", Expte N°813-J1-11, sent. de fecha 10/09/2018).

De ese modo, y según se desprende de la demanda, el plazo alegado por la parte actora para la configuración de la prescripción adquisitiva se habría producido, con relación a la parcela 07, previo a la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial que rige desde el 1° agosto de 2015, por lo cual al tratarse de una situación jurídica que se afirma como agotada en el año 2014, resultan aplicables las normas vigentes al tiempo de su configuración, esto es el Código Civil, sin perjuicio de las normas procesales (Art. 1.905 del CCyC) cuya aplicación resulta inmediata relativas a los recaudos que debe cumplimentar la sentencia en los procesos como el presente. Mientras que las normas del nuevo ordenamiento (CCyC) regirán la situación relativa al restante inmueble, cuyo dominio se afirma adquirido en 2017.

No obstante, cabe precisar que el instituto que involucra la presente acción -prescripción adquisitiva de cosas inmuebles- no ha sufrido modificaciones sustanciales y se mantiene conforme fuera definida antes de la reforma del código civil, por la doctrina legal y jurisprudencia, con la sola excepción de algunas cuestiones procesales puntuales de aplicación inmediata.

6.- Ahora bien, tal como se desprende de la relación de causa que antecede, el accionante pretende adquirir el dominio de los bienes inmuebles individualizados mediante la prescripción adquisitiva "larga o veinteañal", forma en que se conoce al modo excepcional por el cual se adquiere un derecho real sobre una cosa, por el ejercicio de su posesión con ánimo de dueño durante todo el tiempo fijado por la ley, que correlativamente aparece la extinción del dominio para su anterior titular (conf. Arts. 2524, ap. 7° y 4015 del C. Civil y con similar alcance ahora - Arts. 2565 y 1897 del C. Civil y Comercial).

Delineado conceptualmente el instituto, cabe repasar cuales son los requisitos para su procedencia y el modo en el que deberá ser evaluada la prueba aportada. A tal fin resulta relevante recordar que, conforme la doctrina elaborada por nuestra Corte Suprema de Justicia de la Nación, para adquirir el dominio por usucapión resulta necesario que la parte acredite fehacientemente haber entrado en la posesión de la cosa, realizando actos de naturaleza de los señalados por el art. 2373, Código Civil, y que se mantuvo en el ejercicio de esa posesión en forma continua durante los veinte años necesarios para adquirir el dominio por el medio previsto en el iN.C. 7, art. 2524, Código Civil. 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; este elemento subjetivo importa no reconocer la titularidad del dominio en otro. La comprobación de tales extremos debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente, toda vez que la posesión veintañal constituye un medio excepcional de adquisición de dominio (CSJN - Malossi, Noemí Adriana vs. Estado Nacional - Organismo Nacional de Administración de Bienes (ONABE) s. Prescripción Adquisitiva - 15/07/2014 - RC J 5288/14).

Luego, con relación a la prueba, se sostiene que: "La Prescripción Adquisitiva de inmuebles constituye un modo por el cual se llega a adquirir o consolidar una adquisición de la propiedad por medio del cual una situación de hecho se transforma en una situación de derecho, para lo cual es menester cumplir con los requisitos exigidos por la ley? Al ser la usucapión un modo excepcional de adquirir la propiedad, la prueba debe ser concluyente respecto a la posesión Animus domini y a su antigüedad, y el fallo que admita la demanda no puede ser basado exclusivamente en la prueba testifical, exigiéndose una concurrencia integrativa de pruebas?" (Cf. CNCiv., Sala G, voto de la Dra. Areán en autos: ?N, R. L. c. S. de P., A y otros s/ prescripción adquisitiva?sent. 20/09/2013, Cita online AR/JUR/83519/2013, Thomson Reuters Información Legal).

En el tema, la Excma. Cámara de Apelaciones de esta Cuarta Circunscripción Judicial tiene dicho que: "la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio y la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente. Por lo tanto el juez debe ser muy estricto en la apreciación de la prueba. (Conf- de la CNCiv., sala C, "Sigal, Berko c. Musa de Villar, Amelia y otros s/prescripción adquisitiva). Entonces no basta acreditar aisladamente la realización de actos materiales sobre la cosa, tampoco la realización de actos jurídicos que, como el pago de impuestos, puede hacer presumir la existencia del animus pero nada prueban con relación al corpus posesorio. Es preciso que de la conjunción de ambos surja indubitable que el poseedor ha tenido la cosa para sí, comportándose como lo hace un propietario, sólo así esa realidad fáctica extendida en el tiempo que no se corresponde con la realidad del derecho, dará lugar al cabo de veinte años, al nacimiento de una nueva situación jurídica que erige al poseedor en titular del derecho real." (Cf. C.A. Civ, Com. y de Minería de Cipolletti, in re. "GUENTEMIL ALEJANDRO c/ MUNICIPALIDAD DE CATRIEL c/ USUCAPION" (Expte. N° 1996-SC-12) sentencia de fecha 30/08/2013).

En síntesis, dos son los requisitos indispensables para que proceda la prescripción

adquisitiva: 1) ejercicio de la posesión sobre una cosa (actividad); 2) transcurso del tiempo fijado por la ley; y a comprobar si dichos elementos se hallan reunidos en el caso se reduce la intervención del juez en la causa de usucapión.

Es decir, en este tipo de usucapión no interesa el título ni la buena fe (aunque eventualmente pudieran concurrir), sino que el actor pruebe que ha poseído el inmueble usucapido con ánimo de dueño, que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida y que con tales características ha durado durante el tiempo exigido por la ley.

Asimismo, y a los fines de determinar la procedencia o no de la acción formulada, atento el orden público involucrado por alterarse por vías de hecho el derecho de propiedad con garantía constitucional, se debe analizar la prueba producida a los fines de determinar con certeza la posesión con los caracteres y por el tiempo que la ley prevé. Y es que "En el marco de un juicio de usucapión, ni el allanamiento ni la rebeldía del demandado bastan por sí solos para la admisión de la demanda, toda vez que, por estar en juego la adquisición de un derecho real, se trata de un proceso de orden público y como tal indisponible, debiendo el órgano judicial dictar sentencia sobre el mérito pese allanamiento del demandado, estando en materia de derechos reales comprometido el orden público y se vulneraría seriamente el interés superior de la sociedad si se permitiera perder el dominio por una mera declaración de voluntad y más aún si se tiene en cuenta los posibles fraudes que podrían cometerse." (Rodríguez, Manuel Hernán vs. Sucesores de Antonio Hernán Rodríguez s. Prescripción Adquisitiva, Cuarta Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributario, Mendoza, Mendoza; 13-mar-2014; Rubinzal Online; RC J 3813/14).

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 comprometido, por lo que debe lograrse un plexo probatorio consistente para ese propósito.

7.- Sentado lo anterior, e ingresando al examen de las constancias de la causa, se adelanta que la parte actora ha cumplido con los requisitos de admisibilidad de la demanda (art. 789 CPCC), esto es, ha acompañado el plano para prescribir (fs. 2) y el informe de condiciones de dominio de los bienes (fs. 24/25) cuya prescripción pretende, del cual surge que los mismos como ya se indicó - se encuentran registrados a nombre de Adelina Cortez.

Que de los boletos de compraventas que acompañó en copia y cuyos originales se encuentran reservados, surge que coincide la persona registrada como titular con la vendedora del inmueble, siendo en ambos casos la Sr. Adelina Cortez. Instrumentos de venta que no fueron desconocido.

Que por otro lado, habiéndose dado intervención a la Municipalidad de Catriel y a la Provincia de Río Negro, conforme arts. 789 y 790 del CPCC, ambas respondieron que no se afectarían intereses fiscales en relación a los inmuebles identificados como 01-3-J-151 06 y 01-3-J-151 07 (fs. 72 y 91).

Cabe hacer la salvedad que respecto al inmueble cuya nomenclatura catastral es 01-3-J-151 07, dijo haberlo adquirido de quien a su vez había contratado con la demandada. Que de ello se desprende que respecto del mismo, es continuador de la posesión del anterior contratante, el Sr. Dewey, quien cedió mediante el boleto acompañado a fs. 17 (copia) y cuyo original se encuentra reservado.

Que al respecto, la accesión de posesiones "es la posibilidad de unir o sumar la posesión que una persona ejerce o ha ejercido, con la del anterior o los anteriores poseedores [?]. Si la sucesión es a título singular pueden unirse las posesiones siempre que se reúnan los requisitos establecidos en el Código. [?] El interés de unir las reside en la necesidad de aumentar el lapso por el cual se reputa poseedor, a los fines de ejercer las acciones posesorias propiamente dichas (anualidad) (art. 2474) o la de usucapir (ver art. 4005 y su nota). Para que dos posesiones puedan unirse es necesario que [?] una derive de la otra? (MUSTO, Néstor J., Derechos reales, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 1981, t. I, pág. 252/3 y t. II, pág. 254). ¿Es necesario [que las posesiones] [?] se liguen inmediatamente, procediendo la una de la otra a través de un vínculo jurídico, aunque sea defectuoso, por ejemplo, un contrato de compraventa (aunque no sea válido). Así, en los casos de adquisición unilateral de la posesión reglados por los arts. 2375 y 2382 Cód. Civ., el adquirente no podrá ceder su posesión a la del poseedor anterior, precisamente porque su posesión es originaria y no está unida por ningún vínculo a la de éste? (MARIANI DE VIDAL, Marina, Derechos reales, Zavalía, Bs. As., 2009, t. 1, pág. 165). Para que la accesión de posesiones pueda ser reconocida judicialmente ¿es indispensable que exista entre ambas posesiones un nexo jurídico, ya que en caso contrario el último poseedor no podrá invocar para prescribir sino su propia posesión. Alegada por el poseedor la accesión de posesiones, deberá acreditar la existencia del vínculo que la posibilite: [?] si se esgrime la condición de sucesor singular, será indispensable la existencia de contrato escrito destinado a transmitir los derechos posesorios? (LAPALMA BOUVIER, Néstor

D., El proceso de usucapión, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 1979, pág. 116). Se trata del recaudo exigido por el derogado art. 2476, in fine, del Código Civil y, en la actualidad por el art. 1901 del Código Civil y Comercial de la Nación sancionado por ley 26.994 (conf. AREÁN, Beatriz, Juicio de usucapión, 2ª ed., Hammurabi, Bs. As., 1992, pág. 132; FERREYRA, César H., Introducción a la prescripción liberatoria y adquisitiva en el Código Civil y Comercial de la Nación, Mave, Corrientes, 2015, pág. 109).

Asimismo, que del "instituto de la accesión de posesiones -esencial en el caso- se ha dicho en primer lugar que: Es cierto que el mismo ha sido admitido en nuestro derecho (conf. arts. 2474 al 2476 y coN.C. del C.C.) pero ajustándose a los principios que doctrina y jurisprudencia han fijado especialmente enseñando al respecto, esto es que: Para que la accesión de posesiones se opere, se requiere la existencia de un vínculo de derecho, de un título traslativo de dominio oneroso o gratuito que ligue al actor con el sucedido, porque, en su defecto, la condición de suceder invocada desaparece y sólo se tendrán dos posesiones distintas. Para que la posesión del sucesor a título singular pueda unirse a la de aquel de quien la recibió es necesario que ninguna de las dos sea viciosa. En cuanto a la carga probatoria se ha resuelto que: Quien pretenda unir a su propia posesión la ejercida por presuntos antecesores debe acreditar no solamente el hecho de la posesión suya y la de aquellos, sino el vínculo jurídico que permita establecer que entre uno y otro poseedor existió un lazo de sucesión de continuidad - por sucesión universal o singular - o, como dice la ley, que procedan la una de la otra. Probada la posesión antigua y la actual existe una presunción hominis de que se ha poseído en el tiempo intermedio. Si los accionantes por usucapión son cesionarios de la anterior poseedora del inmueble, debe examinarse necesariamente la prueba sobre la existencia de los actos posesorios realizados por la segunda y luego, por su causahabiente, pues la razón para explicar la accesión de posesiones previstas en el art. 4005 del C.C. - que son distintas y separables entre si - es la de que el autor traspasa a su sucesor a título singular los derechos y ventajas resultantes del estado de hecho de su posesión y así, mediante la accesión el prescribiente puede completar el tiempo requerido para la prescripción a su favor". (SUMARIO DE FALLO21 de Mayo de 2008Id SAIJ: SU50007788).

De la documental acompañada por el actor, a fs. 16 obra contrato de compraventa celebrado entre la Sra. Adelina Cortez -titular registral del inmueble N.C. 01-3-J-151 07- y el Sr. Pablo Gastón Dewey en fecha 22 de julio de 1994, surgiendo de la cláusula tercera que la vendedor tomó en esos acto en la posesión del inmueble, que la

vendedora enajena libre de deudas o gravámenes municipales e impositivos.

A su vez, del boleto de compraventa celebrado en fecha 05 de octubre de 2000 de fs. 17 y cuyo original se encuentra reservado, el Sr. Pablo Gastón Dewey (cuya firma certificó el Juzgado de Paz) vende al Sr. Domingo Cruceño el inmueble mencionado.

Que ambos instrumentos privados se encuentran intervenidos por la Dirección General de Rentas, habiendo adquirido así fecha cierta (art. 1035, ap. 1°Cód. Civil).

De este modo, se encuentra acreditado el nexo jurídico que acredita el encadenamiento de la unión de posesiones del Sr. Dewey, quien adquirió en fecha 22/07/1994, con el Sr. Cruceño, habiendo adquirido este último en fecha 05/10/2000.

Ahora bien, tal como fuera remarcado en la demanda, el actor intentó la acción de prescripción breve, conforme las actuaciones que a la vista tengo, caratuladas "CRUCEÑO DOMINGO C/ CORTEZ DE SAENZ ADELINA S/USUCAPIÓN" (Expte. N° 29166/2009), habiendo sido rechazada la acción por cuanto los instrumentos presentados no reunían las formalidades de ley para ser considerados justos títulos los fines de aquella acción.

Que base de la presente acción son aquellos instrumentos, a saber boleto de compraventa de fs. 14/15 celebrado entre la Sra. Adelina Cortez y el Sr. Domingo Cruceño en relación al inmueble N.C. 01-3-J-151 06; boleto de compraventa de fs. 16 entre la Sra. Adelina Cortez y el Sr. Pablo Gastón Dewey respecto del inmueble N.C. 01-3-J-151 07; y boleto de compra venta de fs. 17 entre los Sres. Dewey y Cruceño en relación al último inmueble indicado.

En lo que se refiere a las testimoniales vertidas en autos, cuyos testigos lo fueron también de la causa mencionada, el Sr. Néstor Morales dijo que el Sr. Cruceño "tiene su taller en calle Copenague, más o menos a una cuadra de la Avda. Mosconi". Preguntado sobre cuánto tiempo hace el el Sr. Cruceño tiene el taller ahí, respondió que "hace muchísimos años, en un principio tenían un taller, después pusieron otro, que están los chicos, vendrían a ser los sobrinos, los hijos del hermano de él, de Felipe Cruceño. En el primer taller están los chicos. Y ahora Cruceño está en el otro taller, la casa la tiene uno de los pibes". Dijo además que conoce a Felipe Cruceño, que "Son hermanos. Ellos arreglaban escapes, elásticos, era lo que yo conocía desde un principio. No se cuando falleció Felipe, pero en el noventa y pico todavía estaban ahí, o sea, estaban en el taller chico. Ahora están los hijos de Felipe en ese taller". Refirió también que cuando falleció Felipe, el Sr. Domingo se instaló "al lado, pegado al taller, con los hijos de Felipe. Está el primer taller, al lado sigue el taller de Domingo Cruceño que ahora están los hijos,

después sigue la casa de repuestos, un departamento que hay en la esquina, un lubricentro y la casa de José Luis, al costado de la otra casa". Se le preguntó cuándo instaló todo eso nuevo el Sr. Cruceño, y respondió que "debe ser después del '95/'96 calculo yo, la verdad no me acuerdo". Y a la pregunta sobre qué había antes en esa esquina, respondió que "Era baldío nada más". También se le preguntó sobre adelantos introducidos por el Sr. Cruceño, y respondió que "Por la otra calle, que no sé como se llama, ahí tiene la casa el chico éste, José Luis, uno de los hijos de él, tiene el lubricentro, y un departamentito en la esquina que no se si vivirá Domingo ahí... Terminando un galpón, hay una pasada donde ellos tienen una habitación donde guardan escapes, paquetes de elástico, todo tipo de repuestos. Y por ahí mismo se pasa a la casa de repuestos. Continuando hacia la casa de repuestos hay una parte que tienen ellos para arreglar cosas, y después se pasa a la parte del lubricentro. Debe tener más o menos 15 metros de largo por doce de ancho. Tiene máquinas eléctricas, creo que tiene dobladora de caño, rectificadora de campana, tiene muchas herramientas". Con relación a quién construyó todo eso, dijo que "Domingo Cruceño calculo, no ha existido otra persona que viva ahí".

Coincidentemente el testigo Pedro Diego Mellado, quien dijo conocer al Sr. Cruceño porque tiene su negocio frente al taller, mencionó que "antes él estaba con un hermano en un taller al lado, y después él hizo otro taller, del año '87 tengo mi negocio yo ahí, y de ahí lo conozco". Agregó que conoce el inmueble donde el Sr. Cruceño tiene su comercio, que "está ubicado en la calle Copenague, al lado del taller, ellos tienen el taller, al lado la casa de repuestos y un poquito más, llegando a la esquina, el departamento donde vive él. Está en calle Copenague y Uruguay... está desde los años '90/'95. Antes estaba en el otro taller con el hermano". A la pregunta sobre quién es el dueño del terreno donde el Sr. Domingo tiene su taller, respondió que ... "Y él es el dueño". Y acerca de de quién construyó en los inmuebles donde el actor tiene el taller, dijo que "Él lo fue construyendo?", y luego añadió que "Era baldío, toda esa parte era baldío". "Primero construyó el taller. Después la casa de repuestos del costado y después donde él vive, y al costado hizo un lubricentro, que da sobre la calle Uruguay". También el testigo César Omar Cáceres dijo conocer al Sr. Cruceño desde el año '73, cuando estaba con el hermano, dijo también que cuando falleció el hermano se repartieron y él hizo otro taller al lado. Que construyó el galpón, la casa de repuestos y el lubricentro.

A su vez, el testigo Víctor Manuel Petretto, quien refirió conocer al Sr. Cruceño ser su

vecino, dijo vivir en frente de donde aquél tiene su casa y su negocio; que el Sr. Cruceño tiene un taller y una casa de repuestos. Que lo conoce desde que llegó al lugar a vivir, en el año 1994, y él estaba ahí, que primero estaba con el hermano y después empezó a trabajar ahí donde está ahora. Dijo que primero "estaba a la derecha de lo que sería mi casa. Ellos estaban anteriormente, entre el '93 y '97 debe haber sido, cuando ellos se separan". Que luego de ellos, el actor "Empieza a edificar en esos terrenos que estaba ahí, por el '97 o '98". A la pregunta sobre qué había en los terrenos cuando Domingo Cruceño los adquirió contestó que "nada, terreno pelado, no tenía nada. ... Está en Copenague y Uruguay, ahí tiene el negocio y la casita". Que el Sr. Cruceño construyó "todo lo que está ahí, porque antes era pura tierra. Hay un galpón, una casa de repuestos, otro galpón de lubricentro y una pequeña casita que está en la esquina".

Concuerda con lo testimoniado lo que surge del mandamiento de constatación diligenciado en autos y agregado a fs. 142/143, en el cual el Oficial de Justicia informa que constituidos en el citado inmueble de calle Copenague esquina Uruguay, fueron atendidos por el Sr. Víctor Hugo Cruceño, socio de la sociedad S.R.L. que explota el taller, siendo el Sr. Domingo Cruceño propietario del lugar, y el primero nombrado su hijo. Constatándose en el lugar una edificación que es ocupada por un taller mecánico, de aproximadamente de 8,30 mts. de frente por 17,63 mts. de fondo, de manera contigua sobre calle Copenague un edificio que es un comercio de casa de repuestos. Sobre calle Uruguay hay un departamento (casa vivienda) donde vive el Sr. Domingo Cruceño y otro galpón destinado a lubricentro sobre calle Uruguay. Al lado sobre calle Uruguay existe otra vivienda edificada en la que vive el Sr. José Luis Cruceño, hijo de Domingo Cruceño. El Sr. José Luis Cruceño habita en el lugar con su familia. La totalidad de los inmuebles están cerrados con muros de material. Los comercios que se encuentran en el inmueble giran bajo el nombre de "Cruceño Escapes y Elásticos S.R.L." como consta en la habilitación que está a la vista.

Asimismo, en respuesta al oficio diligenciado, la Agencia de Recaudación Tributaria informó que los inmuebles identificados con N.C. 01-3-J-151 06 y 01-3-J-151 07 no registran deuda. Asimismo, que los mismos se encuentran a nombre del Sr. Cruceño Domingo, según registro en su sistema.

También obra agregado informe emitido por la Municipalidad de Catriel a fs. 133, el que da cuenta que la parcela denominada catastralmente como 01-3-J-151 07 figura como contribuyente al señor Cruceño Domingo, quien paga los impuestos municipales. En tanto la parcela 01-3-J-151 06, que figura como de titularidad registral a nombre de

Adelina Cortez, informa que se reconocerá como único pagador a quien se presente con el ticket de caja en original y con el sello de fecha de pago emitido por la Tesorería Municipal.

A fs. 146 se agregó el informe emitido por Edersa, del cual surge que del sistema comercial de dicha entidad, el inmueble 01-3-J-151 06 el titular del servicio es Cruceño Escapes y Elásticos S.R.L., alta registrada en fecha 17/12/2007 y no registra deuda. Que respecto del inmueble 01-3-J-151 07 no surge del sistema comercial suministro alguno asignado a dicho inmueble.

Por su parte, a fs. 155 emitió informe Camuzzi Gas del Sur indicando que según sus registros en el domicilio sito en calle Copenague N° 385 de la ciudad de Catriel, registran: Cruceño Domingo con alta de servicio en fecha 01/08/94 y baja en fecha 17/05/07 (sin deuda); Cruceño Escapes y Elásticos con alta de servicio en fecha 17/05/07, cuenta abierta (a la fecha de emisión del informe tiene pendiente factura con vencimiento en fecha 19/02/19).

En conclusión, con la prueba documental, informativa, testimonial y de constatación se han corroborado los hechos alegados por la parte actora en su demanda, habiendo sido demostrado en forma clara y convincente que efectivamente ha poseído los inmuebles objeto del juicio en forma continua, pública, pacífica, con ánimo de dueño y durante un plazo que excede a esta fecha el previsto por ley; lo que justifica hacer lugar a la acción entablada en todos sus términos.

Citando el texto sumario de nuestro STJ 70349: "Como sostienen Bueres - Highton: ?Dada la naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio y aun 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, aun cuando no lo cubran en su totalidad.?"

(conf. Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, "Código Civil y Normas Complementarias, Análisis doctrinario y jurisprudencial", tº 6B, págs. 748,749 y 757). (Voto de los Dres. Sodero Nievas y Balladini).- Número de Texto: 17747.- STJRNSC: SE. <5/06> ?B. DE M., E. c/ A., F. s/ REIVINDICACIÓN s/ CASACIÓN? (Expte. N* 19947/05 - STJ-), (21-02-06). SODERO NIEVAS BALLADINI PICCININI (SUBROGANTE)- Sumarios Relacionados: 14515 - 14402.- Referencias Normativas: ley 14159 LDTextos usucapión prueba, sum. 591).

En consecuencia, corresponde hacer lugar a la demanda promovida por Domingo Cruceño, contra la titular registral Adelina Cortez de Saenz, y declarar adquiridos por prescripción veinteañal los inmuebles ya individualizados.

Atento la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, a los efectos que pudieran surgir en la inscripción del bien, conforme lo establece el art. 1905 del mencionado cuerpo legal se fija como operada la adquisición del dominio por prescripción veinteañal respecto del inmueble N.C. 01-3-J-151 06 desde fecha 22 de septiembre de 2017, y del inmueble N.C. 01-3-J-151 07 desde fecha 22 de julio de 2014, en las que se tiene por adquirido el dominio por el transcurso del plazo legal de veinte años, cuyo inicio se computa en fecha 22 de septiembre de 1997 y 22 de julio de 1994 respectivamente, conforme la documental obrante en autos.

8.- Las costas corresponde imponerlas en el orden causado, en tanto el juicio de prescripción adquisitiva es un trámite obligado que debe llevar a cabo quien pretende usucapir, preste o no conformidad quien resulta titular dominial; y dadas las características y contingencias procesales que exhibe el caso de autos, en el cual la sucesora universal de la demandada no compareció al proceso, entiendo que el principio objetivo de la derrota debe flexibilizarse, dado que de ello puede presumirse desinterés y concretamente - ausencia de oposición a la pretensión (Art 68, segundo párrafo, CPCC).

Por los fundamentos expuestos y lo dispuesto por los artículos 2524, ap. 7º 3948, 4015, 4016 y concordantes del Código Civil; artículos 1897, 1905 y 2565 del C. Civil y Comercial; Ley 14159; y artículo 789 y concordantes del Código Procesal Civil y Comercial, RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva promovida por DOMINGO CRUCEÑO, contra ADELINA CORTEZ DE SAENZ y, en consecuencia, declarar que el primero ha adquirido el dominio por prescripción veinteañal de los inmuebles ubicados en la calle Copenague esquina Uruguay de la ciudad de Catriel, identificados

catastralmente 01-3-J-151 06 y 01-3-J-151 07, y cuya nueva Nomenclatura Catastral conforme plano N° 080-10 de mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de dominio es 01-3-D-151 06A,.

Tal adquisición dominial se tiene por producida en fecha 22 de septiembre de 2017 respecto del inmueble N.C. 013-J-151 06; y el 22 de julio de 2014 respecto del inmueble N.C. 013-J-151 07 (art. 1905 CCyC).

Atento a lo dispuesto por el art. 792 del CPCC, oportunamente líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro, a fin de que proceda a la inscripción a nombre del actor de los inmuebles supra identificados, cancelando las inscripciones anteriores que figuran a nombre de Adelina Cortez de Saenz.

II.- Imponer las costas en el orden causado (art. 68, 2° párr. CPCC).

III.- Firme que se encuentre la presente se fijará la audiencia prevista en el art. 24 de ley 2212, para establecer el monto base arancelario y regular honorarios.

IV.- Notifíquese y regístrese.

Diego De Vergilio

Juez