

General Roca, 09 de Febrero de 2.024.-

AUTOS Y VISTOS: Para dictar sentencia en las presentes actuaciones caratuladas "**RO-43339-C-0000 "FORNAGUERA NESTOR Y ABURTO SARA C/ RUCCI JOSE S/ SUCESSION S/ USUCAPION"**", de los que,

RESULTA:

I-En fecha 17 de marzo de 2.017 se presentan los Sres. Néstor Fornaguera y Sara Aburto con patrocinio letrado e interpone la acción de usucapión contra el Sr. José Rucci quien resultaría ser el titular del inmueble Lote N° 22 de una superficie de 200 M2 DC 04-1B-528-06 Finca N° 27933, solicitando se los declare con derecho de posesión veinteañal consolidando el derecho de propiedad, con costas.-

Invocan que el día 08 de septiembre de 1.980, adquirieron el inmueble al demandado, quien fue representado en el acto por el Sr. Omar Sánchez, propietario de Silver inmobiliaria de la ciudad de Allen.-

Indican que el inmueble se encontraba sin construcción alguna y posee 200 Mts.2 de superficie, contando 10 ms de frente y 20 ms. de fondo.-

Que sobre dicho inmueble y en distintas etapas fueron construyendo su vivienda, en donde residen y conformaron su familia.-

Manifiestan que no han podido realizar la escritura del inmueble, así es que transcurrieron los años, por lo que inician la acción judicial.-

Indican que ejercieron sobre el inmueble la posesión continua y permanente, siendo desde el año 1.980 su residencia habitual.-

Explican que el Sr. Rucci, residía al momento de la venta en la ciudad de Cipolletti y poseía varias propiedades en la jurisdicción de Allen, una vez que se decidieron a iniciar los trámites de escrituración, se cambio de domicilio, sin que se supiera el actual paradero.-

Manifiestan que todos los servicios se encuentran a su nombre y aproximadamente a los tres meses de haber adquirido el inmueble y habiendo construido dos piezas y un baño, se radicaron en el terreno hasta la actualidad, habiendo agrandado la construcción hasta tener en la actualidad una casa comfortable.-

Que han confeccionado planos para usucapir y que poseen planos aprobados por el Municipio a nombre de Néstor Fornaguera. -

Que desde el momento de la adquisición hasta la presentación de la demanda, esto es 37 años, han procedido a abonar la totalidad de los impuestos y contribuciones.-

Solicita se haga lugar a la demanda de usucapión.-

Funda en derecho, ofrece prueba y peticiona.-

II-En fecha 27 de marzo de 2.017 se ordena los oficios del art. 791 del CPCYC a los fines de determinar el domicilio del futuro demandado.-

En fecha 17 de abril de 2.018 obra certificación de la actuaría que indica que en la sucesión "Rucci Luigina y/o Rucci Luisa y/o Rucci Ginna s/ Sucesión Ab Intestato" (Expte. 31529-08) surge el certificado de defunción de José Rucci y se presenta la Sra. Mirta Rosa Rucci invocando la calidad de heredera del nombrado siendo el domicilio de ésta última en la ciudad de Cipolletti.-

En la misma fecha se libra oficio a la heredera para que indique si tiene parentesco con la parte demandada y en caso de encontrarse fallecida informe si se ha abierto la sucesión del mismo y en su caso lugar de tramitación o nombre de los descendientes.-

En fecha 20 de diciembre de 2.020 la parte actora se presenta indicando que han tenido contacto con la Sra. Mirta Rosa Rucci, solicitándole se libre oficio y/o cédula para su presentación, ordenándose un nuevo libramiento en fecha 21 de diciembre de 2.020, oficio que se acompaña diligenciado en fecha 05 de abril de 2.021.-

En fecha 02 de junio de 2.021, se presenta la heredera indicando que efectivamente el Sr. José Rucci era su padre, que la sucesión del mismo tramita en la ciudad de Neuquén y no habrían otros herederos, reconociendo el boleto de compraventa y su firma adjuntado en los presentes.-

En fecha 07 de junio de 2.021 se ordena atento al informe de fecha 2/06/2021, se libre oficio ley al Juzgado Civil y Comercial N° 5 de la ciudad de Neuquén a efecto de que remitan copia certificada de la declaratoria de herederos de los autos caratulados "RUCCI JOSE S/ SUCESIÓN" EXPTE N° 124018/1992, (GENERI 14939/2014 R.J.) e informen sus domicilios.-

En fecha 09 de febrero de 2.022 obra informe del Juzgado N° 5 de la ciudad de Neuquén que indica que el día 28 de junio del año 1993 se dictó declaratoria de herederos del causante José Rucci, siendo declarada su hija MIRTA ROSA RUCCI.-

En fecha 11 de febrero de 2.022 se ordena traslado de la demanda a la heredera, así es como en fecha 08 de marzo de 2.022 se presenta la demandada se allana y solicita el pedido de eximición de costas, el que se da traslado.-

En fecha 09 de marzo de 2.022 se presentan los actores prestando conformidad con el pedido de eximición de costas.-

En fecha 17 de Marzo de 2.022 se fija la audiencia preliminar, la que se celebra en fecha 17 de mayo de 2.022 y se provee la prueba ofrecida por la parte actora.-

Se produjo la siguiente prueba: DOCUMENTAL.- INFORMATIVA: Registro de la Propiedad Inmueble del que surge que el inmueble es de titularidad del Sr. José Rucci.- TESTIMONIAL: Marcela Nancy Haddad, Marcos Oclides Gonzalez y Omar Enrique Sánchez y se manifiesta que la Sra. Amelia Isidora Cardoso falleció.-

En fecha 03 de julio de 2.023 se clausura el término probatorio, y en fecha 26 de julio de 2.023 se pone a alegar.-

En fecha 16 de agosto de 2.023 se agrega el alegato presentado por la parte actora y en fecha 21 de noviembre de dicta autos para sentencia.-

CONSIDERANDO:

I) En el caso de autos, y conforme se ha planteado la demanda, el plazo alegado por la actora para la configuración de la prescripción adquisitiva acaeció previo a la vigencia del nuevo Código civil y Comercial que entrara en vigencia en agosto de 2015, por lo cual al tratarse de una situación jurídica que se afirma como agotada se aplicaran las normas vigentes al tiempo de su configuración, esto es el Código Civil vigente a la época de interposición de la demanda; sin perjuicio de las normas procesales (Art. 1905 del Cod. Civil Y Com. de Nación) cuya aplicación resulta inmediata relativas a los recaudos que debe cumplimentar la sentencia en los procesos como el presente.-

II) Continuaré con el análisis de las cuestiones que suscita la resolución del pleito, 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. Teniendo especial consideración que esta excepcional forma de adquirir el dominio prevalece 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 pública, pacífica, ininterrumpida, y con ánimo de dueño.- Por ello 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. En asuntos de esta naturaleza, donde 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. "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..." (Lex Doctor CC0001 SI 62503 RSD 252-94 S 25-10-94).-

III) Dicho ello, en primer lugar haré una referencia acerca del desarrollo del presente proceso, a los fines de su mejor entendimiento. La parte actora inicia el trámite de usucapión sobre el inmueble ubicado en la ciudad de Allen, individualizado catastralmente con el N° NC 04-1-B-528-06, finca N° 27933 con una superficie de 200 mts.2.- Indicando que el bien fue adquirido por su parte mediante boleto de compraventa de fecha 08 de septiembre de 1.980 al Sr. José Rucci a través de la inmobiliaria "Silver Inmobiliaria", para acreditar tal extremo adjunta el boleto que menciona.- Puntualmente sobre el plazo de comienzo de la posesión, manifiesta que desde la fecha de compra -08 de septiembre de 1.980-ejercen la posesión pública y pacífica sobre dicho inmueble.-

IV) Por otro lado, haré una referencia acerca de la presentación efectuada por la heredera, Mirta Rosa Rucci, del titular registral de bien inmueble en cuestión. Así, se presentó a estar a derecho en el carácter de heredera universal, cuya legitimación queda acreditada con la declaratoria de herederos dictada en la sucesión caratulada "RUCCI JOSE S/ SUCESIÓN" EXPTE N° 124018/1992, (GENERI 14939/2014 R.J.) en trámite ante el Juzgado Civil y Comercial N° 5 de la ciudad de Neuquén, mediante la cual se allanó a la pretensión de la parte actora, y solicita la eximición de costas.-

Al respecto de este allanamiento expresamente formulado por la parte demandada, cabe recordar que no produce los mismos efectos que en los restantes procesos, y ello porque en la usucapión se encuentra en juego el orden público que rige en materia de derechos reales. Por lo tanto el allanamiento por parte de la demandada no exime a la parte actora de probar los hechos alegados como fundamento de la acción de usucapión.- Asimismo cabe recordar, que la prueba resulta de necesaria no solo por al tratarse de materia de derechos reales donde está comprometido el orden público, sino porque que al reconocerse a la sentencia efecto retroactivo al momento en que se inició la posesión podrían verse afectados derechos de terceros.-

V) Prueba: La procedencia de la pretensión exige la prueba en cabeza de la parte actora de su actual posesión en forma continua, durante el lapso requerido por la ley, y que la misma lo ha sido de un modo efectivo, y en forma quieta, pública, pacífica, ininterrumpida, y con ánimo de dueño. Se ha dicho en tal sentido que: "...El proceso de adquisición del dominio por usucapión ofrece una peculiaridad en materia probatoria, ya que el art. 1° 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 del Cod. procesal Civil y Comercial de Río Negro. En igual dirección, la Excma. Cámara de Apelaciones, ya en su anterior composición, 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). En igual sentido cabe citar el texto sumario de nuestro STJ <70349> "Como sostienen Bueres - Highton.- Dada la naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio y aún 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 14.159, dispone el decreto-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, aún cuando no lo cubran en su totalidad (conf. Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, Código Civil y Normas Complementarias, Análisis doctrinario y jurisprudencial, t 6B, págs. 748, 749 y 757)". (Del voto del Dr. Balladini sin disidencia ; STJRNCS: SE. <58/09> ?D., M. A. c/ F., P. y Otro s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA s/ CASACIÓN" Expte. N 23448/08 - STJ-, 11-08-09-BALLADINI SODERO NIEVAS LUTZ).-

Que desde la perspectiva expuesta, encuentro que la prueba producida por la accionante, que ha consistido en documental, testimonial, e informativa al RPI, la que resulta apropiada y suficiente para el progreso de la acción.-

V.a) Testimonial: Los testigos han sido contestes en afirmar que los actores hace más de 30 años que viven allí, que compraron la vivienda, y que se habrían hecho arreglos a la vivienda.- Así la testigo Marcela Haddad manifiesta que "*... se hicieron modificaciones a la casa y yo la pinté y todo...*" "*.... al fondo tenía una pequeña casita que alquilaban y ahora hicieron un tipo taller, donde guardan el auto y todo ...*" .-

El testigo Marcos González ha indicado que: "*la casa es de ellos hace mas de 20 años*" "*.... ellos la compraron la casa....*".- Por otra parte el Sr. Omar Enrique Sánchez ha indicado al momento de la exhibición del boleto de compraventa agregado en autos indicando que reconoce como propia la firma allí inserta, y textualmente indica "*.... si confeccioné el boleto de compraventa...*".-

Estas testimoniales resultan acordes y se condicen con el resto de documentación agregada que da cuenta de la adquisición del inmueble por parte de los Sres. Fornaguera y Aburto mediante boleto de compra -venta de fecha 08 de septiembre de 1.980 y los recibos de pagos y servicios.-

V.b) Documental e Informativa: Con el Informe del Registro de la propiedad inmueble ha quedado acreditada la titularidad de bien en cabeza

del Sr. José Rucci. Consta acreditado con el boleto de compraventa adjuntado intervenido por organismo público (Dirección General de Rentas provincial) que a través de la inmobiliaria Silver se le vendió el inmueble a los Sres. Néstor Fornaguera y Sara Aburto en fecha 08 de septiembre de 1.980.- Asimismo se adjunta el plano de mensura para prescribir intervenido por catastro en fecha 12 de junio de 2.013.-Se adjuntaron también como prueba documental, comprobantes de servicios (EDERSA, Telefónica de Argentina SA, Camuzzi Gas del Sur e impuesto inmobiliario y Municipalidad de Allen), que si bien dichos comprobantes resultan escasos para acreditar la continuidad por el lapso de prescripción, realizando una análisis integral con el resto del plexo probatorio, se llega a la conclusión que se describe en el siguiente punto.

VI) Con la prueba analizada, -documental, informativa y la testimonial- y sumado a ello el allanamiento de la parte demandada, considero que resulta suficiente para acreditar la posesión invocada por la parte actora sobre el inmueble ubicado en la ciudad de Allen identificada con una NC 04-1-B-528-06, finca N° 27933 con una superficie de 200 mts.2 ubicada en calle Entre Ríos N° 79 de la mencionada localidad.-

Los medios probatorios en su conjunto conforman un cuadro probatorio suficiente en sustento de la versión expuesta en la demanda y demuestran que la posesión ha sido pacífica, con ánimo de dueño, continua e ininterrumpida, por un plazo muy superior a los 20 años que dispone la normativa legal.-

VII) Cabe mencionar que en autos se ha cumplido con lo dispuesto por los inc. 2 y 3 del art. 789 del CPCyC, adjuntándose el certificado del Registro de la Propiedad Inmueble y plano de mensura ; como asimismo con el art. 24 inc. b) de la ley 14.159 art. 24 mod. por Decreto-Ley 5756/58, dado que los planos de mensura contienen los recaudos allí dispuestos. Asimismo cabe advertir que, conforme con lo dispuesto por la norma mencionada (art.

24 inc. c. de la ley 14.159) y el Código de procedimientos (art. 789 inc. 1), en autos el derecho invocado por la actora, tiene debido sustento y no se ha basado únicamente en la prueba testimonial. Considero que ha quedado acreditado sin margen de duda que los actos efectuados por el actor son representativos de su animus domini y que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida como lo preveía el Código Civil (arts. 4015 y 4016) y ostensible y continua como lo especifica el art. 1900 del Código Civil y Comercial de la Nación.-

VIII) A fin de dar cumplimiento con lo dispuesto por el art. 1905 del C.C. y Com., se indica que la posesión ha tenido comienzo el día 08 de septiembre de 1.980, fecha del Boleto de compraventa del inmueble, , teniéndose por cumplido el plazo exigido por la ley el día 08 de septiembre de 2.000.-

IX) Costas: Teniendo en consideración las constancias de autos, lo manifestado por las partes y la prueba producida, considero que resulta de aplicación el art. 70 del CPCyC, en cuanto dispone que "no se impondrán costas al vencido" y "las costas se impondrán al actor" Ello, considerando que la heredera del demandado compareció a este proceso allanándose en forma real, incondicional, oportuna, total y efectiva, dentro del plazo para contestar la demanda; y no incurrieron en mora, ni dieron lugar a la reclamación.-

X) Por los fundamentos expuestos y lo dispuesto por los arts. 789 del CPCC., 24 ley 14.159, arts. 2384, 4015, 4016 del Código Civil, arts. 1897, 1899, 1900, 1905 y cc. del Código Civil y Comercial de la Nación,

SENTENCIO:

1) Haciendo lugar a la demanda promovida por los Sres. **NÉSTOR FORNAGUERA Y SARA ABURTO** contra los sucesores de **JOSÉ RUCCI**, con costas a la parte actora.-

2) En consecuencia declarar adquirido por prescripción veinteñal en favor

de la parte actora, el inmueble individualizado en el plano de mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de dominio N° 0492-13 con la denominación catastral al efecto del proceso como NC 04-1-B-528-06A, finca N° 27933 con una superficie de 200 mts.2.-

3) Fijando como fecha en que se cumplió el plazo de 20 años exigido por ley, día 08 de Septiembre de 2.000.-

4) Difiriendo la regulación de los honorarios profesionales para el momento en que se alleguen elementos estimativos a tal fin.-

5) Oportunamente líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a los fines de la inscripción, previa acreditación de los libres deudas correspondientes.-

6) Regístrese. Se hace saber que de conformidad a la Acordada 36/2022-STJ, Anexo I. art. 9.a) "...todas las providencias y decisiones judiciales, incluyendo la sentencia definitiva, quedan notificadas el martes o viernes posterior al día que se publican en el Sistema "PUMA", o el siguiente día de nota si alguno de aquellos resulta feriado o inhábil. Los plazos comienzan a correr al día siguiente de la notificación".-

VERÓNICA I. HERNANDEZ

JUEZ