

Cipolletti, 14 de junio de 2024.-

**VISTOS:** los autos caratulados “**PRADENA NELIDA GRACIELA Y OTROS C/ DIAZ ISIDORO ARNALDO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA (ORDINARIO)**” (Expte. N° CI-23012-C-0000), puestos a despacho para el dictado de la sentencia, y de los que:

**RESULTA:**

1.- Que el día 28/12/2018 se presentan los Sres. ESTER PRADENA, NELIDA GRACIELA PRADENA y ROBERTO LUIS PRADENA por su propio derecho y con el patrocinio letrado de la Dra. CARINA VANESA DEHARBE, a los efectos de iniciar formal demanda de prescripción adquisitiva veintañal contra ISIDORO ARNALDO DIAZ, y/o quien resulte propietario del inmueble ubicado en Don Bosco N° 876 de la ciudad de Cipolletti, individualizado catastralmente bajo N° 03-1-H-472-10, con una superficie de 300m<sup>2</sup>; inscripto en el Registro de Propiedad de Inmueble en el Tomo 397, Folio 47, Finca 90255.-

En cuanto a los hechos explican que vivieron sus padres inicialmente (SEBASTIAN PRADENA, fallecido el 23/12/1997 y MODESTA LEON, fallecida el 21/11/2008), continuando los actores con la posesión del inmueble desde el año 1980 aproximadamente, acreditándolo con los recibos de contribución de mejoras emitidos por la Municipalidad de Cipolletti, pedidos de conexión a la red cloacal, eléctrica y de gas. Que el inmueble ha sido la vivienda familiar desde que el matrimonio PRADENA-LEON se instaló allí, comportándose como dueños del mismo puesto que ha abonado los impuestos y tasas municipales a lo largo de todo este tiempo, y realizando mejoras y adaptando la construcción a las necesidades progresivas de la familia.-

Indica que se encuentran cumplidos los requisitos del Art. 1901 del CCyC, acompaña plano de mensura y certificado de dominio. Seguidamente solicita la anotación de la litis y las diligencias necesarias para dar con el paradero del demandado, ofrece prueba, funda en derecho y peticiona.-

2.- Que el día 06/02/2019 se los tiene por presentados dándose curso al trámite en el marco del proceso ordinario (Art. 789 CPCyC), ordenándose librar oficio a la Provincia y el Municipio de Cipolletti a los fines de que informes si se ven comprometidos intereses fiscales, oficiando además al Registro de Propiedad de

Inmueble a los fines de que procedan a la anotación de litis sobre el inmueble.-

A fs. 150 obra contestación de la Municipalidad de Cipolletti, de la que surge que no se encuentran comprometidos intereses fiscales sobre el inmueble que se pretende prescribir. Con fecha 19/12/2019 se diligencia oficio ante la Fiscalía de Estado, sin obrar contestación en autos.-

Con fecha 28/10/2020 se acredita la Anotación de Litis ante el Registro de la Propiedad Inmueble (efectivizada el día 07/10/2020)

3.- En fecha 17/09/2020, 07/10/2020, 09/11/2020 obran informes de ANSES, AFIP y RENAPER, de los cuales surge que se desconoce el domicilio del demandado. Con fecha 11/02/2021 se agrega informe de la CNE de la que surge el fallecimiento del demandado con fecha 11/08/1965 Lugar: "NO CONSTA LUGAR, NEUQUEN". Con fecha 20/05/2021 informa el RPJU de la Provincia de Neuquén que no obran juicios sucesorios inscriptos en esa Jurisdicción. Con fecha 17/06/2021 se libran edictos citando a los herederos universales del Sr. ISIDORO ARNALDO DIAZ y/o a los herederos singulares que se consideren con derechos sobre el predio, bajo apercibimiento de designarles defensor de ausentes.-

Con fecha 10/09/2021 se designa Defensor de Ausentes, y con fecha 14/09/2021 se presenta el Defensor Oficial, el Dr. Matías Vidovic titular de la Defensoría N°9 de esta circunscripción asumiendo la representación del ausente, ofreciendo prueba y peticionando.-

4.- Con fecha 22/09/2021 se abre la causa a prueba.-

Durante la etapa probatoria se logró incorporar a la causa informes de Edersa (con fechas 25/02/2022 y 04/04/2022) quien certifica que la titular del servicio es la Sra. Modesta Leon desde el 01/09/1998; con fecha 03/03/2022, 18/03/2022 y 20/03/2022 se acompañan informes de Camuzzi, que informa que la solicitud de conexión del gas fue realizada por el Sr. Sebastian Pradena con fecha 28/01/1983, lo cual coincide con la documental acompañada; con fecha 18/03/2022 y 29/03/2022 se agregan informes de Aguas Rionegrinas S.A., quien informa que en ese domicilio la conexión la solicitó en el año 1969 el Sr. Juan Sanchez y que la cuenta figura a nombre de la Sra. Leon.; con fecha 22/03/2022 se agrega informe de la Policia de Río Negro que manifiesta no poder certificar quién ocupa el inmueble; con fecha 01/04/2022 se agregan 2 informes de la

Municipalidad de Cipolletti, en el cual manifiesta que el Departamento de Catastro Jurídico Dominial informa que el Sr. DIAZ, Isidoro Arnaldo, L.E 2.695.586, figura como propietario del inmueble nombrado catastralmente como 03-H-472-10; con fecha 01/04/2022 también se agrega informe de Cablevisión, manifestando que no registra que la dirección: DON BOSCO 876 de la ciudad de CIPOLLETTI, provincia de RIO NEGRO, coincida con el domicilio de facturación y/ o instalación denunciado por algún cliente de la compañía.; con fecha 04/04/2022 y 09/06/2022 se agregan informes dominiales del RPI; con fecha 05/04/2022 se encuentra agregado informe de Telefónica Argentina, no obstante la planilla acompañada corresponde a otro domicilio. En fecha 11/04/2022 se adjunta el mandamiento de constatación debidamente diligenciado por el oficial de justicia.

Con fecha 06/10/2023 se declara la caducidad de la prueba informativa ofrecida por la Demandada a DPA en los términos del Art. 402.

Finalmente el 29/11/2023 se celebra la audiencia de prueba en la que prestan declaración testimonial las Sras. NELIDA ALAGUERATEGUY y NOEMI ALICIA BECERRA; disponiéndose en fecha 28/02/2024 la clausura del periodo probatorio, adjuntándose los alegatos de la actora en fecha 14/03/2024, pasando con fecha 30/04/2024 al autos que nos ocupa y:

**CONSIDERANDO:**

5. Que de manera preliminar, para el encuadre normativo del caso, cabe aclarar que si bien las presentes actuaciones se iniciaron y desarrollaron bajo la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial, aunque los hechos fundantes de la pretensión transitaron al amparo del anterior Código Civil; la nueva normativa que nos rige no conlleva incidencia determinante sobre lo que aquí se decide, desde que no se han introducido en la materia modificaciones sustanciales en el régimen del instituto de la prescripción adquisitiva, ni en cuanto a su trámite ni consecuencias; más allá de la anotación de la litis que dispone como medida previa, y los efectos que proyecta la sentencia (art. 1905 CCyC). Consecuentemente corresponde adaptar esas exigencias procesales introducidas, que no afectan derechos de las partes; y verificar si se lograron acreditar los recaudos exigidos para declarar adquirido el dominio del inmueble mediante el instituto de la prescripción adquisitiva, en el Código Civil y Comercial.

Tal como se desprende de la relación de causa que antecede, los actores pretenden

adquirir el dominio del bien inmueble individualizado, mediante la prescripción adquisitiva “larga o veintañal”; la que exige verificación de concurrencia de los presupuestos elementos comunes a toda prescripción adquisitiva (“posesión y tiempo”); sin que se requieran los otros elementos propios de la prescripción breve, que son: “el justo título y la buena fe”.- El Código que nos rige actualmente, delinea el instituto definiendo a la prescripción adquisitiva como “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.” (art. 1897 CCC) que para el caso que nos ocupa es de 20 años (Art. 1899).-

Frente al adquirente del dominio por este medio, no podrá invocarse en su contra la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión. También determina cuándo hay posesión, al decir que existe “cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no.” Y define los caracteres de los que debe estar revestida la posesión; debiendo ser ostensible y continua para resultar operativa a estos fines (Art. 1900).- Se deduce entonces que de este reconvato normativo, que para este tipo de usucapión no interesan ni el título ni la buena fe, sino que la parte actora pruebe que ha poseído el inmueble con ánimo de dueño, que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida y que con tales características ha perdurado durante el tiempo mínimo de 20 años exigido por la ley.-

6. Que así asentado legislativamente lo inherente al derecho que rige la presente pretensión adquisitiva del dominio por la prescripción larga; en cuanto al procedimiento cabe ajustarse a lo establecido por la ley 14.159 (ref. Dec. Ley 5756/58), que en lo pertinente arts. 24 y 25- ha creado un sistema de prueba tipo “compleja”, no bastando al efecto la prueba testimonial por sí sola, determinando que el fallo no puede basarse exclusivamente en declaraciones de testigos. Por ello, adquieren especial relevancia corroborativa el pago efectuado por los poseedores, de impuestos y tasas que gravan el inmueble cuya prescripción adquisitiva se procura, aún cuando tales recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión (ley 14159 art. 24 inc. c y dec. 5756/58).-

En tal sentido, se ha afirmado que *“en los juicios de adquisición del dominio por usucapión 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, ya 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 del Código Civil” (CNApel.Civ., sala H, 21/02/2007, “S., J. A. c/ R. de C., O. G.”, LL 2007-C, 228; La Ley Online, AR/JUR/756/2007).-*

7.-Que, una vez delimitados de ese modo tanto el marco sustancial, como el formal de la acción ejercitada, estimo que en la especie se hallan acreditados tales extremos requeridos para su procedencia; desde que considero demostrado que existen expresiones claras del ánimo de dueño del comportamiento del actor, sobre la cosa inmueble objeto de prescripción, a través de actos de posesión que constituyen un ejercicio nítido y directo del derecho de propiedad. Sin perjuicio de las razones que motivaron el inicio de la ocupación, considero que el lapso de duración del ejercicio de la posesión en carácter de dueña, es suficiente para que accedan a la adquisición dominial aquí pretendida.

8.- Que, sentado lo anterior, corresponde analizar la pertinencia de las pruebas ofrecidas y aportadas por el actor, a la luz de las disposiciones establecidas por el art. 24 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58), debiendo valorarse la existencia de los requisitos básicos a fin de determinar la admisibilidad o no de la pretensión deducida. Al respecto, cabe recordar el recaudo establecido en el art. 24 de la ley 14.159 para la promoción de la demanda por prescripción adquisitiva, consistente en la obligación de acompañar con el escrito de demanda la certificación de Catastro, Registro de la Propiedad que establezca quiénes son los titulares del inmueble que se pretende usucapir.-

En el caso de autos, el inmueble que se pretende usucapir es un predio ubicado sobre calle Don Bosco 876 del cual resulta ser titular registral ISIDORO ARNALDO DIAZ, demandado en estos autos.-

Con relación a la prueba, sabido es que la adquisición del dominio por la posesión continua durante veinte años debe ser objeto de una prueba compleja, debiendo el actor acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias que en su conjunto lleven a un pleno convencimiento de la procedencia de la acción. Bien se ha afirmado que “*es necesario contar con prueba compuesta o compleja, pues en procesos como el presente el juzgador debe alcanzar un pleno convencimiento de la cuestión a resolver (por la entidad y efectos de la sentencia, léase adquisición de un derecho real para una parte, y como contrapartida, su pérdida para la contraria), extremo que sólo puede dar la*

*combinación de las distintas pruebas producidas, y no una ponderada en forma aislada”* (COLOMBO, Carlos J. y KIPER, Claudio M., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y anotado, 3ª ed. actualizada y ampliada, La Ley, Buenos Aires, 2011, t. VII, p. 645).

En concreto, tengo en cuenta que se han acompañados comprobantes de Contribución de Mejoras (Red Cloacal) de la Municipalidad de Cipolletti cuya fecha inicial es de fecha 04/03/1980 a nombre del Sr. Sebastian Pradena, Comprobantes de pago de Tasas Municipales desde el año 1984, de Obras Sanitarias con fecha 27/03/1981, del DPA con fecha 06/03/1984, de Agua y Energía del Estado con fecha 10/10/1985, la solicitud de Conexión de Gas del Estado con fecha 20/01/1983, del Impuesto Inmobiliario con fecha 06/02/1985 con más facturas y remitos emitidos por el Corralón Yacopino con fecha 05/12/1984 el primero.-

Además de la prueba informativa y documental detallada en el párrafo anterior, se acompañó el mandamiento de constatación realizado sobre el inmueble que se pretende usucapir, en cuya acta de diligenciamiento de fecha 11 de Abril de 2022 el oficial de justicia informa que se presento en el lugar, indicando que el Sr. ROBERTO LUIS PRADENA lo ocupa en calidad de dueño.-

En apoyo a la prueba desarrollada se encuentran las testimoniales aportadas en la audiencia de fecha 29/11/2023 en la que la presta declaración la Sra. Nelida Alaguerateguy quien manifiesta que conoce a los hermanos Pradena y a sus padres desde el año 1980, que los Sres. Modesta y Sebastian son sus vecinos, que no conoce al demandado, que ella vive hace 42 años vive en el lugar y ellos llegaron después. Que conoció la casa cuando vivían los Sres. Pradena y Modesta; que conoce a Roberto de saludarse, pero que no tiene tanto contacto, que conoce a Graciela y Esther. Manifiesta que no conoce a nadie más que se abroge la propiedad sobre la casa. Que fue el matrimonio y los hijos los que construyeron, hicieron mejoras y mantuvieron la propiedad desde que los conoce.

Otro testimonio es de Noemi Alicia Becerra quien manifiesta conocer a Roberto, que conoció a los Sres. Sebastian Pradena y Modesta Leon; que ella en el año 1977 llega a la ciudad, empieza a trabajar en la Municipalidad y ahí conoce a Roberto, y a los padres los conoció en una situación social. Manifiesta que en el año 1980 aproximadamente fueron al inmueble a "hacer un asado"; que así conoció el inmueble, que ahora vive ahí el Sr. Roberto Pradena. Reconoce como dueño de la vivienda a los

Sres. Modesta y Sebastian, que no conoce que tuviera otro dueño.-

Concluyendo, del mérito integral de toda esa prueba aportada, no avizoro elementos que obsten a la pretensión, ni desmerezcan las probanzas existentes en orden a la corroboración de los hechos pertinentes alegados por los accionantes; no habiendo mediado oposición formulada por ISIDORO ARNALDO DIAZ o sus herederos, quienes como titular registral pudieran -eventualmente- detentar interés sobre el objeto a usucapir.-

Es por todo ello, que me inclino por la solución favorable ante la pretensión intentada; estimando comprobada tanto el hecho de la posesión con ánimo de dueño, como así también su extensión en el tiempo más allá de los plazos legales, siendo aquella posesión continua, ininterrumpida, pública y pacífica durante tal lapso.

9.- Que en aras del cumplimiento de lo que dispone el Art. 1905 CCyC, se fija como fecha en que se considera cumplido el plazo de prescripción, y se produjo la adquisición del derecho real; aquella que operó luego de transcurridos los 20 años desde el día **04/03/1980** (Primer recibo de pago de la Municipalidad de Cipolletti) pues aparece como la más antigua de las exteriorizaciones de la voluntad de poseer como dueños.-

10.- Que, en lo referente a las costas, estimo que de acuerdo a las posturas asumidas por las partes, dado que si bien la parte actora es vencedora, la demandada no compareció -ausente- por lo tanto no medió oposición; considerando equitativo y razonable que sean asumidas en el orden causado.-

Por todo ello, **RESUELVO**:

**I.- HACER LUGAR** a la demanda por prescripción adquisitiva del dominio en contra de ISIDORO ARNALDO DIAZ; y en consecuencia declarar que ESTER PRADENA, NELIDA GRACIELA PRADENA y ROBERTO LUIS PRADENA ha usucapido a su favor el inmueble designado por su NC 03-1-H-472 inscripto en el Registro de Propiedad del Inmueble bajo Tomo 397, Folio 47, Finca 90255 de la ciudad de Cipolletti; conforme plano de mensura adjuntado, con registración provisoria para usucapir de fecha 22/02/2017.-

**II.- DISTRIBUIR** las costas por su orden (Arts. 68, 71 del CPCyC).-

**III.-LIBRAR OFICIO** al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de

Río Negro, en el marco de lo dispuesto por el art. 792 del CPCyC, a fin de que proceda a la inscripción del inmueble identificado a nombre del actor, cancelando la inscripción anterior.

**IV.- FIJAR AUDIENCIA ARANCELARIA**, una vez firme que se encuentre la presente, en los términos del art.24 de la L.A.-

**Soledad Peruzzi**

**Jueza**