

SOLORZA, JOSE MIGUEL C/ CORDERO DE DURAND, ISABEL V.
S/ORDINARIO

EXPTE. A-4CI-852-C2016

Cipolletti, 25 de septiembre de 2017.

VISTAS: las presentes actuaciones caratuladas "Solorza, Jose Miguel c/ Cordero de Durand, Isabel Valentina s/ prescripcion adquisitiva (Ordinario)" (Expte. Nro. A-4CI-852-C2016), para dictar sentencia definitiva, de las cuales

RESULTA:

I. A fs. 189/196 se presenta el Sr. José Miguel Solorza, por intermedio de su apoderado, interponiendo demanda de usucapión a los fines de la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva ventiañal, contra la Sra. Isabel Valentina Cordero de Durand, sobre el inmueble ubicado en la provincia de Río Negro, departamento de General Roca, jurisdicción de Contralmirante Cordero en zona subrural, que de acuerdo al Plano de Mensura particular se designa como lote uno, fracción B del lote 6-b, el que posee una superficie de 5 ha. 29 a. 05 ca. 47 dm cuadrados, nomenclatura catastral: departamento catastral 02, circunscripción 2, sección J, chacra 007, parcela 06, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble en el Tomo 261, Folio 225, Finca N° 91.662.

Manifiesta que la adquisición por prescripción se basa en dos hechos y elementos fundamentales: la posesión de la cosa por parte de quien no es su dueño siendo la misma ostensible, y la duración de esa posesión por un cierto tiempo de forma continua. Sostiene que los Sres. Néstor Capua y Olga Cristina Capua le vendieron la chacra, cediendo todos los derechos y acciones sobre el lote, el que no se encontraba escriturado. Expresa que los vendedores fueron poseedores del lote durante veintiún años (desde el 17/10/1989 hasta el 22/3/2010), en virtud del contrato de donación que con reserva de usufructo vitalicio y con derecho a acrecer efectuaron sus padres Juan Capua y Sofia Puzco, mediante escritura número 92 de fecha 17/10/1989, folio 290, del protocolo del registro número 24 de Cinco Saltos, Río Negro, a cargo del notario Sr. Octavio Raúl Xandri. Continúa diciendo, que ellos le transfirieron la posesión, los

derechos y acciones desde la compra, el día 22/3/2010, transcurriendo a la fecha veintisiete años (desde el 17/10/1989) de posesión continua y en carácter ostensible. Menciona que durante el tiempo de posesión oblabon los impuestos y servicios y realizaron las propias de la actividad cultural de la chacra, la que alega que contiene plantaciones de manzanas y peras. Describe los requisitos necesarios para la procedencia de la prescripción adquisitiva y manifiesta que se encuentran pagados el impuesto inmobiliario impuestos municipales y se pagan los servicios de riego. Acompaña la prueba documental, ofrece la restante y funda en derecho.

II. Corrido el pertinente traslado mediante edictos, el mismo no es contestado por el demandado, por lo que a fs. 207 se designa Defensor Oficial de Ausentes cuya contestación y aceptación de cargo obra a fs. 209

Manifiesta que tratará de hacer llegar a conocimiento de la accionada la existencia de la presente acción incoada en su contra, toma la debida participación en carácter de Defensor de aquella. Asimismo, hace reserva de responder en forma definitiva después de producida la prueba por la parte actora y por ofrece prueba.

III. A fs. 219 se abre la causa a prueba. Producida la prueba ofrecida por la parte actora, según certificado de fs. 278, se clausuró el período probatorio, agregado el alegato de la parte actora a fs. 283/284, a fs. 286 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; Ghersi - 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. 6 obra el correspondiente plano de mensura y a fs. 7 vta 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 de los actores en su libelo de inicio.

Así, entiendo entonces que, en virtud de lo que surge de las declaraciones testimoniales, brindadas por los Sres. Carrasco, Yañez Olivares y Capua, 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 usucapión 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).

El testigo Hector Nicoro Carrasco, quien vive en la chacra en cuestión, declaró que trabajaba en la chacra durante once años antes que se vendiera. Explicó que trabajó dicho plazo con la Sr. Sofia Capua, luego trabajó tres años con el Sr. Solorza y posteriormente fue despedido. Asimismo, manifestó que vive en una pieza en la chacra que le alquila al actor y que los únicos trabajos que conoce que se hayan realizado son de cosecha y en los galpones.

El testigo Luis Alberto Yañez Olivares, quien también vive en la chacra, expuso que trabajó con el Sr. Néstor Capua durante diez años más o menos y luego para el actor entre un año y medio y dos. Comentó que él vive en la chacra y la cuida en forma

gratuita. También mencionó que había producción de peras y actualmente la están podando, tareas que son efectuadas por un capataz y un peón dirigidos por el Sr. Solorza.

La testigo Olga Cristina Capua, comentó que su familia compuesta por su mamá Sofia Puzco, y sus hermanos Néstor Edgardo Capua y Sergio Roberto Capua vendieron la chacra al Sr. Solorza porque estaban apretados económicamente, en el año 2010 según lo que recuerda. Mencionó que ella vivió en esa chacra aproximadamente 39 años, que su padre la había adquirido del Sr. Liji y actualmente es del aquí actor el que tiene unas bases para galpones. Por último expresó que la propiedad no fue usurpada y que la posesión siempre fue pacífica.

Finalmente, del testimonio del Néstor Edgardo Capua, se extrae que conjuntamente con sus hermanos, le vendieron la chacra al Sr. Solorza, que se escrituró esa transferencia, salvo un lote que no se podía escriturar porque no tenía escritura anteriormente a nombre de quien la obtuvieron. Asimismo, manifestó que vivió en un lote continuo al de autos desde 1965, luego lo vendieron en marzo del 2010. Expresó que el lote en cuestión sufrió un incendio que lo dejó sin posibilidades de generar actividad económica, pero que se cosechaban manzanas y peras; que él con su familia lo alambró y que al momento de la venta le dieron la posesión al Sr. Solorza.

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 la cadena de posesiones manifestada por el actor supera los 20 años, habiéndose utilizado el mismo en beneficio propio y como dueño, en forma pacífica e ininterrumpida, siendo conocido como dueño luego de su adquisición, explotando el terreno conforme su destino, lo que demuestra la realización de actos posesorios, en forma continua del inmueble, en forma real, exclusiva, pública, ininterrumpida y con animus domini, por lo que corresponde hacer lugar a la demanda.

También acredita el actor mediante la escritura de compraventa de fs. 9/16, que los Sres. Capua lo autorizan expresamente a gestionar del titular registral la correspondiente escritura traslativa de dominio a su favor, o bien a inicial el juicio de usucapión, cuya posesión real y efectiva manifiestan aquellos que detentan desde hace más de veinte años. Asimismo, el actor acredita que el Sr. Néstor Capua abonó los impuestos

municipales, siendo el más antiguo pago del 20/7/1994 (v. fs. 17).

A ello cabe agregar que dicha documental y la restante acompañada no ha sido desconocida por la demandada, 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 la cadena de posesiones supera los 20 años, en perjuicio de la demandada, 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. JOSE MIGUEL SOLORZA, ha usucapido a su favor el inmueble sito en la provincia de Río Negro, departamento de General Roca, jurisdicción de Contralmirante Cordero en zona subrural, que se designa como lote uno, fracción B del lote 6-b, el que posee una superficie de 5 ha. 29 a. 05 ca. 47 dm cuadrados, nomenclatura catastral: departamento catastral 02, circunscripción 2, sección J, chacra 007, parcela 06, según Plano de Mensura de fs. 5, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble en el Tomo 261, Folio 225, Finca N° 91.662, conforme informe de dominio agregado a fs. 7, debiéndose entender que la fecha de adquisición ha sido el 20/7/1994, tal como surge del impuesto municipal abonado, según las constancias mas antiguas de la cadena de posesiones acompañadas por el actor.

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 del inmueble indicado, cancelando la inscripción anterior que se encuentra a nombre de Isabel Valentina Cordero de Durand.

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.