

General Roca, 29 de octubre de 2021

AUTOS Y VISTOS: Para dictar sentencia en estos autos caratulados: ?NAVARRO RICARDO RAUL C/ SUCESORES DE NAHUELGUER CELESTINO S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (Ordinario)? (EXPTE NRO A-2RO-419-C5-14) que tramita por ante el Juzgado Civil y Comercial nro 5 de General Roca;

RESULTA:

Que a fs. 122/124 se presenta el Sr. Navarro Ricardo Raúl acompañando documental, con patrocinio letrado, interponiendo demanda por prescripción adquisitiva contra el Sr Celestino Nahuelguer, titular registral del inmueble ubicado en la planta urbana de la localidad de Los Menucos, cuya nomenclatura catastral es 14-1-E-525- 05 inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble en el Tomo 141 folio 195 finca 15246, con una superficie de 1.250 metros. y que en el plano de mensura para tramitar prescripción adquisitiva s denomina DC 014-1-E-525 A de 1250 mts.2.

Relata que posee el inmueble desde hace mas de 20 años en forma pública pacífica e ininterrumpida, que dicho inmueble es lindero a su domicilio y en el mismo ha construido un galpón al cual le dá un uso constante

Manifiesta que ha adquirido el inmueble de su titular registral hace más de veinte años. Dicha compraventa no fue instrumentada por escrito pero si se pagó el precio al vendedor y éste le cedió la posesión del inmueble como contraprestación.

Luego relata que perdió contacto con el titular registral, motivo por el cual manifiesta no ha podido instrumentar la transferencia mediante escritura pública.

Agrega que el inmueble ha sido utilizado por él y su grupo familiar en forma ininterrumpida desde el momento de tomar posesión del mismo. Que ha poseído el inmueble en cuestión con ánimo de dueño y en virtud de ello ha efectivizado el pago de los impuestos hasta el día de interposición de la demanda.

Ofrece prueba y funda en derecho.

A fs 125 se ordena practicar información sumaria a los fines de averiguar el domicilio del demandado. Librándose oficio. A fs 134 obra informe del Juzgado de paz de Los Menucos en el cual informa que el domicilio del Sr CelestinoNahuelguer es calle Tierra del Fuego s/n entre calles Santiago del Estero y Corrientes y que el mismo se encuentra en la esquila entre los meses de diciembre 2014-febrero 2015 (fs 134/136) Conforme lo informado mediante providencia se ordena correr traslado, sin embargo, la cédula fue recibida por el sr Pablo Celestino Nahuelguer que dijo ser nieto del requerido y que su abuelo se encuentra fallecido (fs 139 vta) .

En virtud de ello, se ordena acompañar certificado de defunción del demandado y librar oficio al Juzgado de Paz de Los Menucos a fin de que se constituya en el domicilio del Sr Pablo Celestino Nahuelguer y recabe información sobre los herederos del demandado (fs 141).

A fs 145 se encuentra agregada acta de la Sra Jueza de paz subrogante Sandra Carballo de la cual surge que el Sr Pablo Celestino Nahuelguer (nieto del demandado) informó que su padre Hugo Orlando Nahuelguer (hijo del demandado) falleció hace 31 años y que resultan ser los otros hijos del demandado Mirta Adela Nahuelguer, Lidia Gladys Nahuelguer y Vicente Edgardo Nahuelguer indicando domicilio y ciudad donde residen. A fs 148 el actor manifiesta que luego de solicitar en el Registro Civil de Los Menucos el certificado de defunción del actor, le resulta imposible acompañarlo porque no pueden encontrarlo y solicita correr traslado a los herederos informados en el acta del Juzgado de Paz de Los Menucos.

A fs 149 tsetno el fallecimiento denunciado, se ordena correr traslado mediante cédula a Celestino Nahuelguer (en representación de su padre fallecido Hugo Orlando Nahuelguer) Mirta Adela Nahuelguer, Lidia Gladys Nahuelguer y Vicente Edgardo Nahuelguer. Sin perjuicio de ello ante otros eventuales herederos se ordena citar por edicto a los herederos del Sr Celestino Nahuelguer y/o quién se crea con derecho sobre el inmueble , bajo apercibimiento de designarse defensor de ausentes, publicándose edictos en el diario Río Negro y el Boletín Oficial.

Se encuentran agregadas en le expediente constancia de publicación de edictos en el Diario Río Negro a fs165/166, constancia de publicación de edictos en el Boletín Oficial a fs 170/171 y cédulas diligenciadas (fs 153,156 , 157 y 175)

A fs 160/160vta se presenta la Sra Lidia Gladys Nahuelguer con patrocinio de la Defensoría de pobres y ausentes nro 3, manifestando desconocer que el padre tenia dicho bien y allanándose real, incondicionada, oportuno y total a la pretensión del actor y solicitando la eximición de las costas del proceso.

A fs. 163 se por presentada y se ordena correr traslado de la eximición de costas a fs 163. Obrando contestación de la actora a fs 167, mediante la cual presta conformidad con el allanamiento y la distribución de los gastos causisticos.

En fs 177 se ordena anotación de litis en relación al bien objeto del presente proceso, librando oficio al Registro de la propiedad Inmueble, conforme lo dispuesto por el art 1905 del CCyC. Asimismo se tiene por incontestada la demanda por parte de Mirta Adela Nahuelguer, Celestino Nahuelguer y Vicente Edgardo Nahuelguer, en su carácter

de sucesores de Celestino Nahuelguer y certificando que el término de publicación de edictos se encuentra vencido, y ante la posibilidad de otros herederos, se designa defensor de ausentes para que los represente.

A fs 178 se presenta la Dra Maria Belén Delucchi, defensora subrogante a cargo de la Defensoría Civil nro 3, aceptando el cargo de defensora de ausentes contestando demanda en expectativa en los términos del artículo 356 inc. 1 del CPCyC, estando a la prueba que se rinda en autos.

A fs 181 se fijó fecha de audiencia preliminar, sin embargo al al realizar las gestiones de para comunicar a las partes la fecha de la misma, la cédula dirigida al Sr Vicente Edgardo Nahuelguer regresa informada indicando que la Sra Marta Guzmán viuda del requerido informa que el Sr Vicente Nahuelguer falleció en fecha 27/05/16 (fs 187 vta). En virtud de ello, se ordena la suspensión de las actuaciones dejando sin efecto la audiencia fijada, dado que se encuentra involucrados en el presente trámite cuestiones de orden público, hasta tanto se acredite el fallecimiento; se denuncien sus herederos y se citen a los mismos (fs 190)

Para acreditarlo, se libra oficio al Registro Civil y de Capacidad de las personas de San Antonio Oeste, agregándose copia del certificado de defunción a fs 203. A fs 206 se ordena citar por cédula y correr traslado a la Sra Marta Cristina Guzmán y asimismo se le requiere que manifieste si el Sr. Eduardo Vicente Nahuelguer, presenta descendientes . Encontrándose agregada la cédula diligenciada a fs 207.

A fs 209 se tiene por incontestada la demanda por la Sra Marta Cristina Guzmán. A fin de evitar posibles nulidades se remiten las actuaciones a la Defensora de ausentes, haciéndole saber que su participación es por los eventuales sucesores del titular registral.

A fs 210 se presenta la Sra Defensora de ausentes en representación de los eventuales sucesores del Sr Vicente Eduardo Nahuelguer y se fija nueva fecha de audiencia preliminar

En fs 216 se ordena unificar la representación de los ausentes y de la sra Lidia Nahuelguer en la defensoría oficial nro 10, pero ante lo manifestado por la Dra Delucchi a fs 219, se mantiene la representación de la Defensoría oficial nro 3 en representación de la Sra Lidia Gladys Nahuelguer.

A fs 223 el 16-3-2020 se modifica nuevamente la fecha de la audiencia preliminar atento la situación sanitaria por COVID 19

En fecha 20/03/20 se establece el Aislamiento Social Preventivo y Obligatoria y en el

ámbito del Poder Judicial se establece una feria extraordinaria. A petición de la parte se requiere habilitar la feria a los fines de la audiencia preliminar el 11 de mayo de 2020; fijándose la audiencia del día 23 de junio de 2.020 a las 8:30 Hs., la que no pudo llevarse a cabo por la imposibilidad de recepcionar presencial con motivo de las restricciones impuestas por la pandemia, el domicilio de los demandados y pedido de suspensión de audiencia-

El 14/12/2020 se celebra la audiencia preliminar mediante plataforma ZOOM.. Se deja constancia que compareció en dicho acto el sr Navarro Pablo Celestino Nahuelher y Mirta Adela Nahuelher. Los mismos manifiestan que desconocen el objeto de este proceso, que no tienen interés y que no quieren cargar con los gastos del juicio, informándose que debían presentarse con abogado de la matrícula o la Defensoría oficial.

En oportunidad de la audiencia de prueba, se interrumpe la conexión con el Juzgado de Paz de los Menucos, por lo que a petición de la actora las dificultades impuestas por la pandemia, el domicilio de los testigos, y las suspensiones de las audiencias que provocan una dilación del proceso ; y lo expresado en la audiencia de fecha 14/12/20, se libró oficio al Juzgado de Paz de Los Menucos, a los efectos de recepcionar declaración testimonial a : Sergio Muñoz, Wenceslao Mario Antonio Rodríguez, Orlando Goicochea, Victorino Calfín.

Habiéndose producido la siguiente prueba: Informativa a Municipalidad de Los menucos (agregada mediante escrito presentado por MEED en fecha 18/05/21); informe de la Agencia de Recaudación Tributaria (agregado mediante escrito presentado por MEED en fecha 07/36/21) mandamiento de constatación (agregado en documentos digitales en fecha 03/05/21), testimonial de Sergio Muñoz, Orlando Goicochea, Victorino Calfin (acta del juzgado de paz de Los Menucos agregada en documentos digitales en 17/05/21).

Luego del desistimiento de la parte actora de la prueba faltante, en fecha 11/06/21 se clausura el término probatorio. En fecha 25/06/21 se pone para alegar. Obrando alegatos 04/07/21 presenta alegato Dra Delucchi y el día 05/07/21 presenta alegatos la parte actora y ratifica gestión.

En fecha 26/07/21 se llaman a autos para dictar sentencia.

CONSIDERO:

En el caso de autos, y conforme se ha planteado la demanda, el plazo exigido para la configuración de la prescripción adquisitiva acaeció previo a la vigencia del Código

civil y Comercial sancionado en el año 2.014, por lo cual al tratarse de una situación jurídica que se afirma como agotada corresponde aplicar 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 Cód. Civil) cuya aplicación resulta inmediata relativas a los recaudos que debe cumplimentar la sentencia en los procesos como el presente. Sin perjuicio de ello también se tiene en consideración que este instituto no fue modificado en su estructura de fondo, salvo algunas cuestiones procesales.

Así para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva veinteañal resulta necesario establecer si de la prueba producida en autos se ha cumplido con lo requerido por el art. 4015 del código Civil; esto es, la posesión del inmueble en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida por el transcurso de aquél plazo, no siendo necesario -a diferencia de la prescripción breve- el título válido o justo título y la buena fe (art. 4016 C.C.).

Cabe señalar que la parte actora ha cumplido con los requisitos de admisibilidad de la demanda, esto es, ha acompañado el plano de mensura para prescribir 1264-13 realizado por el agrimensor Jorge Horacio Osacar, registrado en forma provisoria el 02/01/2014 en la Dirección de Catastro del cual surge que las medidas y superficie coinciden con el inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble e informe de condiciones de dominio del bien cuya prescripción pretende (fs 4 y 5). De dicho informe surge como titular registral el Sr Celestino Nahuelguer.

En el caso en análisis se ha dado la particularidad de que, al momento de correr traslado de la demanda, se toma conocimiento del fallecimiento del titular registral y a los fines de una adecuada traba de la litis resultó necesario notificar a todos los herederos conocidos y por edictos a los herederos del Sr Celestino Nahuelguer y a todo aquel que se considere con derechos sobre el inmueble.

En este marco se presentó la Sra Lidia Gladys Nahuelguer (hija del titular registral Celestino Nahuelguer), manifestando desconocer que el padre tenía dicho bien y allanándose de forma real, incondicionada, oportuno y total a la pretensión del actor. Otros citados optaron por adoptar la postura de incontestar la demanda presentándose en la audiencia preliminar manteniendo la misma postura, aunque sin patrocinio letrado. Sin perjuicio de las posturas adoptadas en el proceso, recordemos que en los procesos de usucapión se encuentra en juego el derecho real de dominio que resulta de orden público, con lo cual, incluso el allanamiento no exime al actor de probar los hechos que

fundan la plataforma fáctica de su pretensión, en cuanto a la posesión, el carácter y los recaudos exigidos por la norma de fondo.

En tal sentido se ha dicho que "En los juicios de usucapión se ve afectado el orden público, como que está en juego el derecho de propiedad inmueble y su forma de transmisión, por lo que el allanamiento no adquiere la virtualidad decisoria que puede tener en otros procesos en los que se discuten derechos privados eminentemente subjetivos y patrimoniales (jurisp. de la Cám. Apel. Civ. y Com. Morón, Sala II, 9/4/81, ED. 94-228, citada en "Juicio de Usucapión", de Beatriz A. Areán, Ed. Hammurabi, Año 2004).

Introduciendonos en la valoración de la prueba rendida en el expediente a fin de merituar si los hechos invocados por el actor en su pretensión logran acreditarse, cumpliendo así los extremos requeridos por la norma de fondo ostentando posesión animus domini del inmueble durante un tiempo mínimo de 20 años en forma ininterrumpida, pacífica y ostensible.

En su relato, el actor expresa que adquirió el inmueble objeto del juicio al titular registral aunque no posee el documento; pero que fue a partir de dicha operación -que no individualiza fecha- que afirma ha poseído el inmueble él y su grupo familiar en forma ininterrumpida desde el momento de tomar posesión del mismo. Que ha poseído el inmueble en cuestión con ánimo de dueño y en virtud de ello ha efectivizado el pago de los impuestos hasta el día de interposición de la demanda y la construcción de un galpón al cual le da un uso constante .

En cuanto a la prueba obrante en autos a fin de acreditar los actos posesorios mencionados, consta el mandamiento de constatación efectuado el 14 de abril de 2021 se constata que "...en el Inmueble de referencia se encuentra una vivienda familiar ocupada por el Sr. Ricardo Raúl NAVARRO. DNI. 7.396.116 y la señora Manuela Isabel PEÑA, DNI. N° 5.647.805, quienes ocupan la vivienda en carácter de propietarios de la misma".... Asimismo "...se constata dentro del predio la existencia de dos galpones (exterior) y una habitación pequeña anexada a otro galpón instalado en el terreno lindero (Unificado al del objeto de este acto)..."

El testigo SERGIO NORBERTO MUÑOZ, manifiesta que conoce la ubicación del inmueble que el Sr Navarro Ricardo pretende usucapir "...le consta por ser vecino desde hace más de cuarenta años... que el inmueble se encuentra en la calle Entre Ríos entre La Pampa y Río Negro de los Menucos... Que le consta por residir a una cuadra del inmueble en cuestión" Consultado respecto de las mejoras que se han introducido en el

terreno dijo que "...ha visto que han construido una vivienda familiar y un galpón" y " que las mejoras las realizó el dueño, Ricardo Raúl Navarro" Consultado de si sabe desde hace cuanto tiempo el sr Navarro posee el terreno contesta que "desde que lo conoce, hace aproximadamente cuarenta años el Sr Navarro residia allí". Asimismo dijo que "... en el transcurso de estos años nunca tuvo conocimiento de que hubiera litigio entre el Sr Navarro y otra persona..", "... que siempre vio y consideró que eran todo un solo terreno, no sabía que eran dos" indicó también que "... que siempre el Sr Navarro residía allí, que entraba y salía de ese lugar, tenía y tiene su familia allí". y esta su vivienda familiar y acopia materiales que usa en su campo (leña, varillas, alambres, pasto,avena, etc)

Por su parte, el testigo ORLANDO OMAR GOICOCHEA: dijo que conoce la ubicación del inmueble que el Sr Navarro intenta prescribir "...porque su padre, Antonio Goicoechea residió siempre frente a la esquina en la que está ubicado el inmueble en cuestión...", "... que le consta de asistir permanentemente a visitar a su padre, desde hace aproximadamente treinta y cinco años." Dijo que "...ignora las mejoras introducidas en el terreno que ha visto una vivienda familiar y un galpón, pero que no puede precisar cuando se realizó la construcción..."

Asimismo VICTORINO BRAULIO CALFIN tdeclaró que "...que conoce la ubicación del inmueble porque está ubicado en el fondo del terreno de su padre, en la misma manzana...", consultado desde hace cuanto tiempo el Sr Navarro ha poseído el terreno contesta que "...aproximadamente desde hace cuarenta o cincuenta años. Recuerda que él iba a la escuela y el Sr Navarro ya residía ahí...". Consultado si era pacífica la posesión dice que "...siempre ha sido pacífica que ahora salta este litigio pero antes nunca se supo de nada.." Coincide en decir que el inmueble siempre fue uno, que ignoraba que había dos (terrenos) y "...que sabe y le consta que el Sr Navarro hace uso del terreno. Que tiene parte de su vivienda familiar con galpón allí.

El inmueble que pretende adquirir que se grafica en el plano d emensura indica la existencia de una construcción de poca dimensión, lo que es conteste con lo que informa el mandamiento de constatación que informa que en el predio existen dos galpones (exterior) y una habitación pequella anexada a otro galpón instalado en el terreno lindero (Unificado al del objeto de este acto) . Los testigos también relatan que se trataria de dos inmuebles, uno donde reside la actora y otro el objeto de este proceso donde hay una pequeña habitación, acopio de materiales y dan cuenta del lapso requerido para adquirir por usupación en torno a la posesión. Los testigos dan cuenta

que el actor se comportaba como dueño de este terreno anexo a su vivienda, incluso refieren que pensaban que se trataba de un mismo inmueble. Los testigos también refieren no conocer o haber conocido a su titular registral.

Respecto del pago de impuestos, a fs. 10 a 121 se acompaña comprobantes de pago de impuestos inmobiliario que incluye los años 2002 a 2013. Asimismo se acompaña convenio de regularización tributaria de DGR de fecha 21/08/2002 para regularizar la deuda del año 1/1997 a 03/2002 esta a nombre de Celestino Nahuelguer y la firma del contribuyente sin aclarar autoría. También recibos de impuestos municipales de años 1996 a 2013 a nombre de Celestino Nahuelguer, sin embargo en algunos recibos del año 1996 figura el Sr Ricardo Navarro y entre paréntesis el Sr Celestino Nahuelguer.

Por su parte del informe de la Municipalidad de Los Menucos surge que el inmueble no registra deuda en concepto de Tasas retributivas de servicios y las mismas son pagadas regularmente por el Sr Ricardo Raúl Navarro y consultada la Agencia de Recaudación Tributaria acompaña informe de deuda por los años 2018,2019, 2020 y 2021 e indica figura como propietario el Sr Celestino Nahuelguer.

Sobre el pago de impuestos la jurisprudencia ha dichos que los recibos o comprobantes de pago de impuestos es un elemento probatorio que tiene gran importancia, incluso no se requiere que estén extendidos a nombre del usucapiente (conf. Cám. Civ. y Com. San Isidro, Sala I, 30/3/95, LLBA, 1995-770). Si bien dichos pagos no constituyen en principio actos posesorios, el hecho que el usucapiente acredite haber abonado los impuestos durante el lapso de posesión, exterioriza el animus domini, ya que es poco factible que alguien que no se sienta poseedor del inmueble se allane a pagar contribuciones e impuestos, que no le traen un beneficio directo.

Sin perjuicio de que no de todos los recibos surge quien asumió el pago de dichos servicios, la posesión de las facturas acompañadas como prueba documental, hacen presumir su pago por quien lo posee.

En consecuencia, en base a tales consideraciones concluyo que corresponde hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva, por cuanto se ha acreditado en autos que el actor ha poseído el inmueble objeto de este proceso por el tiempo requerido por la norma, con animo de dueño, ejerciendo actos posesorios, abonando impuestos, y siendo la misma ostensible, conocida y pacífica. Aunado a la circunstancia de que los herederos de su titular registral citados al proceso se han allanado a la demanda o incontestado la misma no contravirtiendo la posesión invocada.

Por último, en cuanto a las costas del proceso, los herederos del titular registral, Lidia

Gladys Nahuelguer (hija) a fs 160 solicitó la eximición de las costas en función del allanamiento efectuado y a fs 167 obra contestación de la actora prestando conformidad. También fue planteado por Pablo Celestino Nahuelguer (nieto) y Mirta Adela Nahuelguer (hija) al momento de celebrarse la audiencia preliminar.

En cuanto a las costas, atento el planteo efectuado por los demandados, la conformidad del actor, corresponde imponerlas en el orden causado. Ponderando asimismo que quienes se presentan en este proceso no son titulares registrales, sino que han sido traídos como herederos, han expresado desconocer la situación jurídica del bien y se han allanado. No obstante ello, se advierte que el actor ha debido acudir al presente proceso para declarar el dominio por prescripción, por cuanto su titular registral se encontraba fallecido y sus herederos fueron identificados como consecuencia de la información sumaria practicada en autos.

Por ello, las costas corresponde imponerlas por su orden. (Artículo 68 CPCyC.)

Finalmente, y en relación a las nuevas normas procesales incorporadas por el Código Comercial Civil y Comercial en la materia, corresponde expedirme respecto de la fecha en la cual se ha cumplido el plazo de prescripción, conforme el art 1905 CCYC

El actor en su demandada no manifiesta una fecha concreta desde de inicio de su posesión. Pero en relación a la prueba, a fin de contar con un dato objetivo tomaré la fecha que figura en el el recibo de impuesto municipal agregado a fs. 110 donde se consigna fecha de pago 12 de diciembre de 1996. En dicho recibo de recaudaciones figura el nombre del Sr Navarro Ricardo y entre paréntesis el nombre de Celestino Nahuelguer, asimismo se individualiza el bien como "Manzana n° 525 - parcela 5". Asimismo del informe de la Municipalidad de Los Menucos acompañado surge que el inmueble no registra deuda en concepto de Tasas retributivas de servicios y las mismas son pagadas regularmente por el Sr Ricardo Raúl Navarro.

Tomando dicha fecha como inicio de la posesión con los caracteres requeridos; se cumplen los plazos de prescripción el 12/12/2.016 cuando el presente proceso se encontraba en trámite.

Por todo lo expuesto y dispuesto por los arts. 3947, 3948, 3950, 3952, 4015, 4016 y cctes del Código Civil, y art. 1.905 del Cod. Civil y Comercial, arts. 789 y s.s. del Código de Procedimientos;

FALLO:

I.- Haciendo lugar a la demanda interpuesta por el Sr. RICARDO RAÚL NAVARRO contra los sucesores del Sr. CELESTINO NAHUELGUER declarando adquirido el

dominio del inmueble individualizado de acuerdo al plano de mensura agregado a fs. 04 como DC 14-1-E-525- 05A de 1250,00 Mts cuadrados

II.- Fijar como fecha en la cual se cumple el plazo de prescripción el 12-12-2016.

III.- Previo cumplimiento de la ley 869, corresponde ordenar la inscripción de la presente sentencia en el Registro de la Propiedad Inmueble respectivo a nombre del Sr. RICARDO RAÚL NAVARRO conforme plano de mensura 1264-13; cancelando la anterior inscripción a nombre de: CELESTINO NAHUELGUER .- Dejando constancia que conforme el informe de dominio agregado a fs. 04vta el inmueble se encuentra inscripto en el RPI como "mitad oeste, solar C, MZ 12 superficie 1.250 mts²". Inscripto al tomo 141, folio 195, finca 15.246.

IV.- Las costas del proceso conforme lo detallado en los considerandos se imponen en el orden causado (artículo 68 del CPCyC)

IV.- Diferir la regulación de honorarios hasta tanto se determine el valor del inmueble .

Respecto del pago de tasas, sellados y contribuciones estése al pago conforme constancias de pago agregadas a fs. 02

Notifíquese y Regístrese

LAURA FONTANA

JUEZ