

General Roca, 30 de diciembre de 2.015

AUTOS Y VISTOS: Para dictar sentencia en estos autos caratulados “AMAYA OMAR DARIO S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA” (EXPTE NRO 36.083-j5-12) y :

CONSIDERANDO:

Que a fs. 134/6 se presenta el Sr. Omar Darío Amaya con patrocinio letrado, promoviendo demanda por prescripción adquisitiva contra los sucesores de ANDRES RUIZ, que fuera titular dominial del inmueble que en el plano de mensura particular se designa como 04-1-B-091-06A (de origen 04-1-B-091-06) sito en calle Primeros Pobladores nro. 754 de la ciudad de Allen

Describe al terreno como lote 4B, de la chacra nro. 45 que tiene frente al Canal Secundario III (Roca) entre calles Martin Fierro (oeste) y Salta (este) y al norte linda con calle Primeros Pobladores de Allen, con una superficie de 600 mts cuadrados.

Manifiesta que nació el día 22/5/1.969, y que desde los diez años de edad convivió con su abuelo Francisco Amaya y su padre Rafael Amaya, el que incluso estos dos últimos ocupaban aún antes de su nacimiento.

Que a partir del año 1.997 continuo la ocupación del inmueble en forma exclusiva, sumando la que inició su padre Rafael Amaya y Francisco Amaya- Que tanto sus antecesores como el actor se comportaron siempre como dueños, haciéndose cargo del pago de impuestos y servicios, habitando el mismo. De esa manera pretende unir la posesión de su padre y abuelo, expresando que no ha sido interrumpida por persona alguna conforme lo dispuesto por el art. 2474;2475;2476 del Cód. Civil.

Sostiene que la ocupación ha sido pacífica y pública, tanto en el periodo anterior a 1.997, como posteriormente. Ofrece prueba, funda en derecho. con cita de los arts. 22.474,2.475,2.476; 3.948 y 4.015 del Código Civil y acompaña a fs. 133 plano de mensura particular para prescribir y a fs. 02 informe de dominio del inmueble.

Habiéndose requerido informe al Registro de Juicios universales respecto del sucesorio de Andrés Ruiz, titular registral, y atento el fallecimiento acreditado se dispuso a fs. 146 la citación a los herederos del nombrado y/o quien se crea con derecho sobre el inmueble. Agregados los edictos y verificado el cumplimiento del plazo, se ordeno a fs. 159 la designación del defensor de ausente para que lo represente.

A fs. 160 toma intervención la defensora subrogante de la Defensoría de Pobres y Ausentes nro., contestando en los términos del art. 356 del CPyC y negando la documental acompañada por no constarle la autenticidad.

A fs. 163 se fija audiencia preliminar, obrando a fs. 170 acta, donde se ordena la prueba.

Habiéndose producido: Informativa: Camuzzi Gas del Sur (fs. 176); Municipalidad de Allen, Dirección de Catastro (fs. 182) y fs. 183; Edersa (fs. 186); Agencia de Recaudación Tributaria (fs. 190); Aguas Rionegrinas (fs. 198/222); Catastro Río Negro (fs. 228); Epre (fs. 232); testimoniales de Aladino Almendra, María Dolores Zurita Olave, Barterio Fuentealba Mardones y Víctor Julio Araya Martínez (acta fs. 239).

A fs. 244 se dispone la clausura del término probatorio, y a fs. 247 se ponen los autos para alegar. A fs. 252 se glosa alegato de la parte actora (vid. fs. 252/54); llamándose a autos para dictar sentencia, y

CONSIDERANDO:\n En el caso de autos, y conforme se ha planteado la demanda, el actor alega que el plazo exigido para la configuración de la prescripción adquisitiva acaeció previo a la vigencia del Código Civil y Comercial sancionado en el año 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 ello, aún de considerarse que corresponde aplicar el código Civil y Comercial, la mayoría de las cuestiones se tornarían abstractas en tanto la coincidencia de los plazos y recaudos para la configuración del derecho real del viejo y nuevo ordenamiento en esta materia.

Ingresando al análisis de la cuestión traída, al interponer la demanda el Sr. Omar Darío Amaya pretende demostrar que se ha configurado a dicha fecha la adquisición del dominio por la posesión durante el lapso de 20 años, uniendo y sumando su posesión particular a las de los anteriores poseedores, y que la misma reúne los caracteres de pública, pacífica y continua a título de dueño.

El art. 4015 del Código Civil, requiere la configuración de 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.).

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. \n Que esta excepcional forma de adquirir el dominio se dirige a lograr el título de propiedad, encontrándose involucrado el orden público, por lo cual las circunstancias deben acreditarse en forma clara, convincentes e indubitables y con rigor en la apreciación probatoria de que el actor ha detentado la posesión continua del inmueble durante el

lapso exigido.

En la audiencia de prueba celebrada, el testigo Barterio Fuentealba Mardones, manifiesto conocer al actor porque es “.. sobrino mío, lo conozco de nacimiento., por parte de su señora. “ al serle preguntado quien vivía en el domicilio contesto “ Rafael , su ex cuñada Ángela. El Sr. Omar Amaya también vivía, y tenía hermanas”.

En la demanda sostiene que el Inmueble se ubica en calle Primeros Pobladores nro. 754, y de los comprobantes de impuestos acompañados como prueba, sólo coincide tal domicilio con los correspondientes al pago a Camuzzi Gas del Sur (Fs112/122) desde el año 2.002/2.007 a nombre del actor.

A fs. 124 (copia a fs. 07) en un comprobante del Impuesto Inmobiliario de Rentas se identifica un inmueble como chacra con superficie de 2.943 mts. 43, lote 6, lo cual no coincide con la descripción de superficie del plano de mensura de fs. 133 - lote (4) 600 mts. 2-.Lo cual es corroborado con el informe de fs. 190.

En este punto, los testigos que han declarado en autos refieren que el barrio es conocido como “Amaya (María Dolores Zurita Olave y Aladino Almendra). Este ultimo expreso “el barrio primero era “el barrio Amaya” lo llamaban así porque era la quinta de los Amaya, después se fue loteando. Nosotros le compramos el lote a Amaya”.

En cuanto a los comprobantes de pago del servicio al Departamento Provincial Aguas correspondiente al año 1.986 (Fs. 127/129) y 1.990 (fs. 130/132) se consigan como usuario a Ruiz Andrés, y el domicilio en calle Primeros Pobladores nro. 730, que difiere al consignando en la demanda y que coincide con el que ha denunciado como propio por el testigo Aladino Almendra, que le habría comprado un lote a la familia Amaya.

Aguas Rionegrinas informa que “la cuenta 3736 corresponde a la designación catastral 04-1-B-091-06 con domicilio del inmueble ubicado en calle Primeros Pobladores nro. 736 de esta localidad.

.Por su parte la Municipalidad de Allen informa que el inmueble denominado catastralmente 04-1B-091-06 según datos obrantes en la Dirección de Catastro registra como ultimo antecedente de mensura “el plano 527-10 con registración provisoria, el inmueble se encuentra ubicado sobre calle Primeros Pobladores nro. 738” (fs. 182) .

Fiinalmente, en el plano que el actor confeccionó a los fines de lograr la prescripción adquisitiva, en el año 2.010, el agrimensor expreso que el domicilio del Sr. Omar Darío Amaya se ubicaba en “ Barrio 210 viviendas, calle 49, casa nro. 2856 (8332) General Roca), lo cual no coincide con el domicilio real denunciado en la demanda y con el inmueble objeto de la litis.

El testigo Aladino Almendra que vivía en calle Primeros Pobladores 730 expuso que el actor “era vecino suyo, hace cinco o seis años , ya no es más vecino” que fueron vecinos desde que era chico “hace más de 30. \n De la prueba reseñada, se advierten insuficiencias tanto respecto de la ubicación del inmueble, así como respecto de la posesión que invoca el actor, quien desde el año 2.010 no habría habitado por lo menos personalmente el inmueble conforme lo relatado por el testigo y lo plasmado en la denuncia efectuada por el agrimensor en el plano. También en la documental donde se evidencia una la falta de precisión sobre la ubicación, modo de adquisición de la posesión por parte del actor, fallecimiento de sus antecesores, la existencia de coherederos y vecinos con domicilios similares que habrían comprado lotes a la familia.

Si bien puede concluirse que el actor vivió en una vivienda sita en calle Primeros Pobladores desde su nacimiento, y anteriormente vivió su abuelo, la prueba es insuficiente a los fines de tener por adquirida el dominio con los caracteres exigidos de su posesión con ánimo de dueño, en forma continua, exclusividad y con la extensibilidad requerida.

Ponderando sobre todo lo expresado sobre el domicilio en el plano de mensura, la disímil numeración de los comprobantes de impuestos abonados que no se encuentra debidamente clarificada, la falta de información respecto de la situación de eventuales sucesores tanto de Francisco Amaya abuelo del actor, su padre y la situación de sus hermanos.

Al momento de presentar alegados, el actor manifiesta que su padre falleció, pero tal circunstancia no fue mencionada en el relato de su demanda, ni ha sido acreditado con el certificado de defunción y/o se ha expresado si existen otros coherederos que pudieran haber tenido derecho sobre el inmueble cuya posesión habría detentado su padre y/o su abuelo.

Conforme el art. 2475 del Código Civil, que señala: "La posesión del sucesor universal se juzgará siempre unida a la del autor de la sucesión; y participa de las calidades que ésta tenga. La posesión del sucesor por título singular, puede separarse de la de su antecesor. Sólo podrán unirse ambas posesiones si no fuesen viciosas"

En este caso, no podemos hablar de la mencionada "accesión de posesiones" por cuanto no se trata de una transmisión voluntaria de la posesión de una persona a los efectos de que la continúe otra, sino que esta posesión proviene de la ley y no de un hecho o trato. Se trata de un supuesto por el cual la ley presume que quien poseyó, al fallecer, y siendo que es un derecho en expectativa, transmite dicho derecho a sus sucesores. Vale decir,

todo lo que el causante poseía, sea a título de dueño o de mero poseedor, se transmite a los herederos, si así lo desean y quieren continuar en la posesión.

Pero para que suceda tal situación debe acreditarse el fallecimiento de sus antecesores, así como la continuación del hecho de la posesión por sus sucesores; todo ello sin perjuicio de la carga de probar el hecho de la posesión

Y si su padre, o abuelo no tuvieron herederos debió por lo menos expresarlo, y en su caso justificarse, para tener al actor como continuador de la posesión de los mismos, a los fines de que exista una sola posesión que continúa en cabeza de los sucesores; y para el caso de coherederos invocar y acreditar que existió interversión del título que permita excluirlos.

En este sentido en la nota del codificador al art. 4005 del Código Civil, al decir: "...los sucesores universales no hacen sino continuar la persona del difunto: ellos no comienzan una nueva posesión: continúan sólo la posesión de su autor, y la conservan con las mismas condiciones y las mismas calidades: si ella es viciosa en vida del difunto, se conserva viciosa en el heredero; y recíprocamente, si era justa y de buena fe, se continúa como tal, aunque el heredero llegare a saber que la heredad pertenecía a otro. Los sucesores particulares, sean a título oneroso o lucrativo, no continúan la posesión de su autor: no hay identidad jurídica en las personas; no representan a su autor; no suceden en sus obligaciones: El autor del sucesor puede tener una condición totalmente diferente, que impida unir la posesión del uno a la del otro. Hay dos posesiones distintas, que en ciertos casos tienen la facultad de unirse para cumplir el tiempo requerido por la prescripción"

Por todo lo expuesto, estimando la prueba colectada, resulta insuficiente para configurar los requisitos exigidos por la norma de fondo para tener por adquirida el dominio por prescripción adquisitiva, corresponde rechazar la demanda intentada conforme lo dispuesto por los art. . 3.947, 3.948, 4.015, y cctes. del C.Civil, arts. 24 y 25 de la Ley 14.159, y arts. 789 y sgtes. del ordenamiento procesal civil y comercial, con costas al actor.

Por lo expuesto:

FALLO:

I.- Rechazar la demanda interpuesta por el OMAR DARIO AMAYA contra los sucesores del Sr Andrés Ruiz , por prescripción adquisitiva en relación al inmueble individualizado en el plano de mensura particular glosado a fs. 133 como 04-1-B-091-06A (nomenclatura de origen 04-1-B-091-06) -

Costas al actor en su calidad de perdedoso (art. 68 del Coy C) .-

II.- Diferir la regulación de honorarios a la previa acreditación de la valuación del inmueble conforme la Ley de Aranceles.

III.- Téngase por abonados los impuestos, tasas y contribuciones con la declaración jurada de fs. 1.

REGÍSTRESE Y NOTIFIQUESE

LAURA FONTANA

JUEZ