

San Antonio Oeste, emitida en la fecha de la firma digital.-

Y VISTO: este caso "**ORTIZ JULIO CESAR C/ LAZARO FERNANDO AGUSTÍN S/ USUCAPIÓN (VIRTUAL)**" **EXPTE.:** SA-01253-C-0000

A.- ANTECEDENTES:

1.- ESCRITO DE INICIO. HECHOS. PRETENSIÓN:

Que, el día 21 de septiembre de 2021, se presentó Julio César ORTÍZ DNI. 13.311.879, por derecho propio y con el patrocinio letrado del Dr. Jorge Daniel PALMA, y promovió acción por prescripción adquisitiva larga -20 años- contra Fernando Agustín LÁZARO DNI. 3.434.207, quien resulta ser propietario del inmueble ubicado en calle Sargento Cabral N° 146 de la localidad de Valcheta, inscripto al TOMO 533, FOLIO 47, FINCA 110989, nomenclatura catastral DC 16C1SAM520P12, con una superficie de Seiscientos Veinticinco m²., conforme al plano de mensura N° 720/18, y con fecha de inscripción del 14/09/2018 ante la Gerencia de Catastro de la Agencia de Recaudación Tributaria de la Provincia de Río Negro, confeccionado y suscripto por el agrimensor Luis Alberto TORRES.-

Refirió que entabló la acción contra el titular registral informado por el Registro de la Propiedad del Inmueble, según certificado de dominio agregado en autos, donde consta que Fernando Agustín LÁZARO resulta ser su dueño. Ello, acorde a lo dispuesto por el Art. 692 y siguientes del Nuevo Código Procesal Civil y Comercial de Río Negro (en adelante CPCC).-

Aclara que el bien fue adquirido mediante boleto de compra-venta celbrado con Anacleto José HUENTELAF DNI. 7.389.685, el día 23 de abril 1991, quien a su vez había adquirido el inmueble del titular registral denunciado ut supra, y contra quien el actor dirige la presente acción.-

Manifestó que a partir del 23 de abril de 1991, comenzó a realizar actos posesorios referidos a arreglos y mejoras de la vivienda, instalación de gas natural, abonando los servicios y los impuestos que gravan la propiedad.-

Que, la posesión ha sido pacífica, pública e ininterrumpida por más de 30 años y que desde entonces detenta el corpus y animus domini sobre ella, a título de dueño.-

Acompañó plano de mensura, suscripto por agrimensor e ingresado a la Dirección General de Catastro Información Territorial de esta Provincia con referencia al inmueble mencionado.-

De esta manera, en función de los antecedentes mencionados, fundó en derecho, ofreció

prueba y concretó su petitorio.-

2.- CITACIÓN POR EDICTOS. DEFENSORA DE POBRES Y AUSENTES: Que, habiendo resultado fallida la notificación al domicilio denunciado por el actor, se ordenó la información sumaria pertinente a los fines de averiguar.-

Que como resultado de ello, la Cámara Nacional electoral informó que Fernando Agustín LÁZARO DNI. 3.343.207, falleció el día 07 de julio de 1997.-

Que, a consecuencia de ello, el día 07 de julio de 2023 se citó a los herederos de LÁZARO a comparecer en autos a hacer valer sus derechos, bajo apercibimiento de designar al Defensor de Ausentes para que los represente.-

Que, en fecha 11 de septiembre de 2023 se certificó que a nombre de Fernando Agustín LAZARO, no existe sucesión iniciada, y que ha vencido el plazo para que lo herederos se presenten a juicio a hacer valer sus derechos.-

Así las cosas, se dió inicio al presente trámite de usucapión respecto del inmueble identificado con nomenclatura catastral mencionada ut supra.-

Se designó Defensor de Pobres y Ausentes al demandado para que lo represente en este juicio, y el día 07 de febrero de 2024, asumió la defensa de sus herederos la Defensora Oficial, la Dra. Gabriela YALTONE.-

Seguidamente, se fijó la audiencia preliminar, la que se celebró el 26/02/2024 con la presencia de las partes, procediéndose a la apertura a prueba consistente en acreditar la posesión pública, pacífica e ininterrumpida ejercida por el actor respecto del bien inmueble a usucapir.-

Incorporada la prueba producida, el actor solicitó su clausura, y de esta manera el 03/04/2025 se certificó por Secretaría su resultado, se clausuró el período probatorio, y se agregó el alegato del actor el 08/05/2025.-

Por ello, se llamó a autos para sentencia, providencia que a la fecha se encuentra firme y motiva la presente.-

3.- DERECHO APLICABLE:

a.- Que, en atención al tiempo en que se pretende se dió iniciada esta prescripción, tengo en cuenta que los hechos invocados para la adquisición de dominio ocurrieron antes de la entrada en vigencia de la nueva ley, por lo que y conforme jurisprudencia emitida al respecto corresponde aplicar el régimen anterior, es decir el Código de Vélez, sin perjuicio de las normas de contenido procesal que el nuevo Código ha dispuesto y en el entendimiento de que aún aplicando la nueva ley la solución al caso no sería distinta, pues las cuestiones de fondo en relación a esta materia no han sido modificadas.-

Así, se ha dicho: *"Si los hechos que se invocan para la adquisición del dominio acaecieron antes de la entrada en vigencia del nuevo CCyC, corresponde aplicar el régimen legal anterior", sin perjuicio de advertir que "aún cuando se adoptara una postura distinta en relación a la aplicación de la ley en el tiempo, la solución no variaría, habida cuenta de los principios contemplados en los artículos 1891, 1899, 1911, 1939 y concordantes del nuevo ordenamiento legal.."* (CNCiv. Sala L, 12/11/2015, eIDIAL.com-AA9469, del 22/02/2016), (Kemelmajer de Carlucci Aída. La Aplicación del Código Civil y Comercial a las Relaciones y situaciones Jurídicas Existentes, segunda Parte, 1era Ed. Santa Fe-Rubinzal Culzoni, 2016, Pág. 248, que fuera expuesto por la citada Dra. en la Plata en el año 2015).-

Por lo expuesto, y en el entendimiento de que los hechos que motivaron el presente proceso tuvieron lugar con anterioridad a la entrada en vigencia del nuevo CCyC, aplicaré las normas de los Arts. 2351, 3948, 4015 y 4016 y cc del Código Civil de Vélez.-

No obstante, sí será de aplicación el Art. 1905 del Código Civil y Comercial en virtud de que 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 resolución que confiere traslado de la demanda o de la excepción de prescripción adquisitiva debe ordenar, de oficio, la anotación de la litis con relación al objeto a fin de dar a conocer la pretensión.-

Del análisis de la última norma citada se desprenden dos aspectos relevantes: el primero tiene que ver con establecer los efectos de la sentencia y el segundo con el aspecto procesal pues, efectivamente, el último párrafo del artículo mencionado contiene una disposición de tal carácter en tanto ordena al juez de la causa disponer de oficio la anotación de la litis en el registro respectivo. Como consecuencia de la publicidad que genera toda anotación registral, la medida tiende a proteger a terceros interesados en adquirir derechos reales o personales sobre el inmueble cuya titularidad pretende el poseedor (Conf. Rivera – Medina. T. V. p. 259).-

Mayoritariamente se sostiene que las leyes procesales se aplican de forma inmediata a las causas pendientes, siempre que no se prive de validez a los actos procesales cumplidos, ni se deje sin efecto lo actuado de conformidad con las leyes anteriores. De modo tal que en los juicios de prescripción larga, el juez debe disponer la anotación de la litis y en la sentencia debe fijar la fecha en la que la adquisición se produjo, aunque

hayan comenzado antes de la entrada en vigencia del CCyC (conf. Kemelmajer de Carlucci, La aplicación del Cód. Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes. Ed. Rubinzal Culzoni. Sta. Fe.2015. ps. 110).-

En síntesis, en lo relativo a la aplicación temporal del nuevo código debe seguirse una hermenéutica que no limite su efectiva vigencia, pues como enseñaba Vélez Sarsfield en su nota al viejo Art. 4.044 (luego derogado por la ley 17.711), *“el interés general de la sociedad exige que las leyes puedan ser modificadas y mejoradas, y que las leyes nuevas, que necesariamente se presumen mejores, reemplacen cuanto antes a las antiguas, cuyos defectos van a corregir”* (STJRNS1 Se. 102/16 “RUGHINI”). En dicho precedente, el Superior Tribunal provincial menciona que, *“la Corte Federal ha resuelto que según conocida jurisprudencia del Tribunal, sus sentencias deben atender a las circunstancias existentes al momento de la decisión, aunque ellas sean sobrevinientes a la interposición del recurso extraordinario, y si en el transcurso del proceso han sido dictadas nuevas normas sobre la materia objeto de la litis, la decisión de la Corte deberá atender también a las modificaciones introducidas por esos preceptos en tanto configuran circunstancias sobrevinientes de las que no es posible prescindir”* (conf. Fallos: 306:1160; 318:2438; 325:28 y 2275; 327:2476; 331:2628;333:1474; 335:905; causa CSJ 118/2013). (CSJN., “D. I. P., V. G. y otro c. Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas s/ amparo”, del 06/08/2015).-

b.- Que, a los fines de que opere la adquisición de la propiedad por usucapión, es necesario acreditar que la posesión del bien haya sido pacífica, continua, pública e ininterrumpida, con animus domini y durante el plazo de 20 años (prescripción veinteañal), o de buena fe y con justo título (prescripción decenal), por lo que la valoración probatoria resulta cabal para demostrar los extremos requeridos para la operatividad del instituto de la usucapión.-

Que, según lo dispuesto por el Art. 2351 del CC, dos elementos esenciales se requieren para la posesión allí prevista: el corpus: esto es el poder físico sobre la cosa; y el animus: es decir el comportarse como lo haría el propietario mismo de la cosa. Así: *“Corpus: idea de poder efectivo, no potencial, de hecho sobre la cosa; animus domini: propósito íntimo por parte del sujeto de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad. El poseedor no acata ni reconoce en otro la propiedad de la cosa y tiene la intención de someterla para sí al ejercicio de un derecho de propiedad”*; (Código Civil, Comentado y Anotado, Santos Cifuentes 2da. edición, Tomo IV, La Ley, pág. 412). En el comentario al Art. 2352, ha dicho el autor citado en relación a la prueba que: *“quien*

sustenta el corpus a los fines posesorios con hechos exteriores, tiene a su favor la presunción del animus domini, a menos que se pruebe en contrario, que es simple tenedor y debe excluirse a su respecto el animus domini. Tres aspectos son factibles para la configuración del corpus: a) la relación de contacto físico con la cosa; b) la posibilidad física de ese contacto; y c) el ingreso de la cosa en la custodia del poseedor o tenedor" (Ob. Citada).-

También se ha dicho que, no basta "*...que se demuestre un relativo desinterés por el inmueble por parte del titular del dominio; mientras no se pruebe que alguien posee con ánimo de dueño -animus possidendi-, se lo debe considerar un mero tenedor. La actitud del poseedor no debe aparecer como incierta o equivocada, sino que debe evidenciar el propósito de ejercer sobre el bien una acción excluyente de todo otro propietario, sometiéndolo a su señorío"*, (Código Civil y Normas Complementarias, Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, Tº 6 B. Editorial Hammurabi, 2001, Pág. 751).-

Que, por otra parte, el elemento temporal (20 años -prescripción veinteañal-), juega de suma importancia para poder adquirir un bien inmueble, Art. 4015 del C.C: "*Prescribese también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor, salvo lo dispuesto respecto a las servidumbres para cuya prescripción se necesita título"*.-

Otra cuestión importante a tener en cuenta en el juicio de usucapión es la prueba que se aportará a la causa para determinar los elementos expuestos, pues rige el principio de amplitud probatoria. No obstante ello, no basta sólo el testimonio de testigos para acreditar los extremos invocados. Así se ha dicho: "*si bien la testimonial resulta fundamental, el fallo no podrá fundarse exclusivamente en ella, por lo que será necesario otro medio que corrobore los hechos expuestos en la demanda. El decreto-ley 5756/58 establece que será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor de impuestos o tasas que gravan el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión. La sentencia que se dicte en juicio tiene efecto erga omnes como que brinda un título perfecto que hará cosa juzgada respecto a las partes que en el intervinieron"*, (Código Civil, Comentado y Anotado, Santos Cifuentes 2da. edición, Tomo VI, La Ley, págs. 509/510).-

En consecuencia y dadas las razones de orden público que involucran la cuestión, la apreciación de la prueba habrá de hacerse de manera estricta, toda vez que este es un modo excepcional de adquirir el dominio sobre una cosa.-

4.- PRUEBA. CLAUSURA DEL PROCESO:

Que, de acuerdo a lo expuesto y a los fines de acreditar los elementos esenciales y necesarios para la posesión, esto es corpus, animus domini y el elemento temporal, ha quedado demostrado que:

A los fines de identificar el corpus, se acompañó plano de mensura particular para tramitar Prescripción Adquisitiva del Inmueble con NC DC 16 C 1 SA M 520 P 12, inscripto al TOMO 533, FOLIO 47 FINCA 110989., con una superficie de Seiscientos Veinticinco m²., conforme al plano de mensura N° 720/18, con fecha de inscripción del 14/09/2018 ante la Gerencia de Catastro de la Agencia de Recaudación Tributaria de la Provincia de Río Negro, confeccionado y suscripto por el agrimensor Luis Alberto TORRES, ubicado en calle Sargento Cabral N° 146 en la localidad de Valcheta, cumplimentándose de esta forma con el requisito exigido por el Art. 789 del CPCC (Art 692 del nuevo CPCCRN).-

De la documental acompañada consta:

El documento original del Informe de asientos vigente del inmueble identificado según nomenclatura catastral DC 18 C 1 S A M 520 P 12 del Registro de la Propiedad Inmueble de Río Negro, cuyo dominio consta inscripto a nombre de Fernando Agustin LAZARO, argentino, casado en Iras. nupcias, LE. 3.434.207, el inmueble se determina como solar "d" fracción III manzana 18.-

Consta el contrato de compra-venta, celebrado entre los señores Anacleto José HUENTALAF y Julio César ORTIZ, respecto del inmueble objeto de este caso.-

Dicho instrumento consta celebrado en la localidad de Valcheta, provincia de Río Negro, a los veintitrés días del mes de abril de mil novecientos noventa y un (23/04/1991).-

Constan recibos de pagos de servicios de años 1991, 1992, 1993 ; recibos de pagos de tasas municipales de años 1991, 2000, 2001, 2002, 2018; recibos de pagos de impuestos inmobiliarios (DGR) de años 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1999, 2000, 20002, 2003, 2004.-

De la prueba informativa consta en autos las siguientes:

Informe remitido por la Municipalidad de la localidad de Valcheta agregado en autos en fecha 07 de febrero 2025, el cual dice que el inmueble consultado no cuenta con deudas a diciembre de 2024.-

Informe remitido por la Agencia de Recaudación Tributaria agregado en autos en fecha 16 de octubre de 2024, el cual dice que el inmueble posee una deuda de pesos dos mil

cuatrocientos sesenta y ocho (\$2.468) y se encuentra a titularidad y responsabilidad de Anacleto José HUENTELAF.-

Informe remitido por la empresa AGUAS RIONEGRINAS agregado en autos en fecha 06 de noviembre de 2024, el cual dice que el servicio se encuentra a nombre de Julio César ORTIZ y no posee deuda alguna.-

Informe remitido por la empresa EDERSA agregado en autos en fecha 07 de febrero de 2025, el cual dice que: “el titular del suministro de calle Sargento Cabral No 146 de la ciudad de Valcheta es el Sr. Ortiz Julio desde el 01/09/98”.-

Informe remitido por la empresa CAMUZZI agregado en autos en fecha 23 de octubre de 2024, el cual dice que: “la titularidad del suministro de gas natural por redes brindado por Camuzzi en el domicilio sito en calle Sgto. Cabral N°165 de Valcheta, pertenece al Sr. Ortiz Julio Cesar DNI. 13.311.879. Se presume que quien posee la titularidad del suministro es quien abona el servicio”.-

De la prueba testimonial ofrecida por el actor, declararon:

Jacinto Rubén DIRENE, quien declaró bajo juramento de ley, y dijo conocer al Sr. ORTÍZ desde que el mismo es chico, resulta ser vecino desde hace varios años, siendo su vivienda lindera a la del actor. Dijo recordar que fue el Sr. LÁZARO quien construyó dicha vivienda hace muchos años y que cuando se jubiló, vendió dicha propiedad a los hermanos HUENTELAF, Anacleto, Manuel y a su hermana, a quien ellos conocieron como “Lucha”. Informó que aproximadamente en los años 1990/1991 le comentó al Sr. ORTÍZ, que los hermanos HUENTELAF vendían la propiedad, por lo que el mismo cuando volvió a la localidad, compró la vivienda. Que el Sr. ORTÍZ realizó varias mejoras y ampliaciones, como construir un dormitorio con baño, lavadero, galpón, quincho, arregló el techo. Que durante varios años realizó todo tipo de mejoras a la vivienda.-

José Fernando TOLOSA, quien declaró bajo juramento de ley, y dijo conocer al Sr. ORTÍZ desde la escuela, que conoce que vive en ese domicilio hace varios años. Relató que conoce que en dicha vivienda habitó el Sr. LÁZARO, y posteriormente los hermanos HUENELAF. Que desde el año 1991/1992 aproximadamente, allí vive el actor, que él mismo ha realizado mejoras desde dicho momento.-

Aurora ENCHULEO, quien declaró bajo juramento de ley, dijo que conoce al actor de toda la vida, que vivieron siempre en el mismo pueblo (Valcheta). Relató que el dueño de esa casa era el Sr. LÁZARO y que luego la compraron los HUENTELAF. Que, aproximadamente desde el año 1991, el Sr. ORTÍZ habita allí por haber comprado dicha

propiedad. Que realizó varias mejoras y que desde esa época, el actor junto a su mujer y sus hijos, habitan el inmueble. Manifestó que dicha situación es de público y notorio conocimiento por toda la localidad.-

5.- FONDO DE LA CUESTIÓN. RESOLUCIÓN:

Dado que el objeto de la presente acción persigue la adquisición de un bien por el transcurso del tiempo, serán analizados los presupuestos para su procedencia bajo la legislación vigente al momento del comienzo de la posesión, como ya dijera.- Asimismo y teniendo en cuenta que se encuentra comprometido el orden público, resulta necesario evaluar si lograron acreditar los presupuestos exigidos por el Art. 4015 del Código Civil, esto es: efectiva posesión del inmueble en forma pública, pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dominio por el término de veinte años.-

Con la prueba producida se ha acreditado en principio, el transcurso del tiempo, es decir, los 20 años. Ha quedado demostrado en relación al bien a usucapir, el corpus: esto es el poder físico sobre la cosa; y el animus: es decir el comportarse como lo haría el propietario mismo de la cosa.-

Con la documental, los informes y las declaraciones testimoniales, me permite entonces tener a los hechos invocados como pertinentes y lícitos para hacer lugar a esta pretensión atento estar involucrada la cuestión de orden público.-

En atención al carácter restrictivo de la valoración de la prueba testimonial en los juicios de usucapición, debo decir que se enmarcan respecto de lo que los testigos han transmitido a la causa, y que se relaciona directa y exclusivamente con hechos que han vivido a través de sus sentidos y su propia experiencia. Por ello, cabe otorgarle valor probatorio como dijera, en tanto considero a los testigos idóneos, encontrando veraz el tenor de sus declaraciones -art. 403 del CPCC.-

Con respecto a la acreditación en autos del pago de impuestos tengo presente lo que desde antaño ha dicho la jurisprudencia, que el pago de impuestos realizado en distintas oportunidades y con mucha antelación al inicio del proceso por usucapición, constituye una insuperable elemento objetivo de convicción acerca de la exteriorización del animus domini (C. 1° C.C. La Plata, sala III, ED, 56, fallo 25,186).-

Por lo expuesto, debo concluir en virtud de la convicción que he formado sobre todo la prueba aquí practicada, que el actor ha acreditado haber poseído en forma continua, pública, pacífica e ininterrumpida -o conforme a la nomenclatura del nuevo código de modo ostensible y continuo lo cual también ha de incluir la no interrupción (art. 1900 CCyC)-, el inmueble objeto de la pretensión por un plazo mayor al exigido por el Art.

4015 del Código Civil de Vélez. Por lo que y de conformidad con lo establecido en los arts. 789 y sgtes. del CPCC, haré lugar a la demanda promovida y reconoceré el derecho en favor del actor.-

Así, de conformidad con las pautas establecidas por el Código Civil y Comercial en su Art. 1905 y cc., se considerará que la fecha en la cual se produce la adquisición del derecho real es 23/04/2011, calculando el plazo de prescripción desde la fecha de la celebración del contrato de compraventa con el Sr. Anacleto José HUENTELAF, por haber dado allí comienzo a la posesión con animus domini sobre el corpus objeto de este caso.-

6.- HONORARIOS Y COSTAS:

En cuanto al régimen sobre las costas corresponde que es este caso sean soportadas por su orden, por cuanto y sin perjuicio de que la parte demandada estuvo ausente, la actividad procesal desplegada siguió los pasos necesarios para el logro del objeto perseguido por el actor, teniendo en cuenta que la presente resulta de orden público y en el cual los derechos resultan inoponibles para las partes. Ello conforme segundo párrafo del Artículo 62 del nuevo CPCC.-

Además, es el criterio de la Cámara de esta Circunscripción Judicial dicho en autos “LUCERO ORFILIO JACINTO C/ SERRA Y EQUIZA GLORIA NOEMÍ Y OTROS S/ USUCAPIÓN” Expte. N° 7943/2015, como de “MORA PINILLA LUIS ALBERTO C/ HILDEMANN Y ABBATE CLELIA REBECA S/ USUCAPIÓN (Receptoría A-1VI-534-C2016) Expte. N° 8382/2018, y confirmado en el primero de los casos por el Superior Tribunal de Justicia mediante sentencia 31/2020 de fecha 13/08/2020.-

En cuanto a los honorarios de los profesionales intervinientes, corresponde diferir su regulación hasta que haya pautas para ello con sujeción a lo previsto en el Art. 24 y concordantes de la ley de aranceles.-

Por todo lo expuesto,

RESUELVO:

1.- Hacer lugar a la acción interpuesta y declarar adquirido por prescripción desde el día 23/04/2011 y a favor de Julio César ORTÍZ DNI. 13.311.879, sobre el bien inmueble ubicado en la calle Sargento Cabral 146, Inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de Río Negro al TOMO 533, FOLIO 47 FINCA 110989 - NOMENCLATURA CATASTRAL DC 16 C 1 SA M 520 P 12, con una superficie de Seiscientos Veinticinco m2. según plano de mensura 720/2018, confeccionado por el agrimensor Luis Alberto TORRES, y registrado el 14/09/2018, ubicado en la localidad

de Valcheta de la Provincia de Río Negro .-

2.- Imponer las costas en el orden causado conforme lo manifestado, Art.62 2da parte del CPCC; y diferir la regulación de honorarios hasta que existan pautas para ello.-

3.- Oportunamente y de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 695 del nuevo Código Procesal Civil y Comercial, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de esta Provincia, a fin de la toma de razón de lo aquí dispuesto, con las copias del plano aquí agregado para su correcta identificación, debiendo asimismo proceder al levantamiento de la medida de anotación de litis oportunamente trabada en autos.- 4.- Regístrese y notifíquese, art. 120 del CPCC.-

K. Vanessa Kozaczuk

Jueza