

Villa Regina, 26 de noviembre de 2024.

AUTOS Y VISTOS:

Los presentes caratulados "JASINSKY MARIA ELENA C/ GIANNI DE GUASTELA SALVADORA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA (ORDINARIO)" (Expte. N° VR-67173-C-0000); de los cuales,

RESULTANDO:

A fs. 21/23 se presenta la Sra. María Elena Jasinsky con el patrocinio letrado del Dr. Hernan Enrique Mones promoviendo demanda de usucapión contra la Sra. Salvatora Gianni de Guastela respecto del inmueble NC 06-1-C-614-23 con una superficie de 300 m2.

Denuncia la tramitación de las actuaciones "JASINSKY MARIA ELENA S/ BENEFICIO DE LITIGAR SIN GASTOS(C)".

Expone que "Como consta en el boleto de compraventa, concertado el día 9 de junio 2003... compro el terreno ubicado en la provincia de Río Negro, departamento General Roca, paraje conocido por Chichinales hoy Colonia Regina, que es parte de la chacra 83 y se individualiza como Lote Veinticuatro de la Manzana "E", consta de una superficie de trescientos metros cuadrados, ubicado en calle General Valle 324, Barrio Matadero de la ciudad de Villa Regina, inscripto al T° 375 F° 221 Finca 87.949".

Detalla que "...el negocio jurídico se realiza entre Pedro David Velazquez, representado por Adolfo José Arias Vergara, mediante poder que acredita certifica la misma escribana en la certificación de firmas y la esposa de David Velazquez..." y que "En el acto de firma del boleto de compraventa... entro en posesión del bien objeto de la venta, que fue entregada libre de gravámenes y embargos, con los impuestos y tasas al día".

Refiere que el inmueble expresando que se trataba de "...un terreno baldío,

en el cual construimos con mi esposo Héctor Patricio Mella... nuestra casa – habitación como consta en los planos que fueran confeccionados por mi parte, demostrando que tengo la propiedad y poseo en definitiva el inmueble referenciado en forma pública, ostensible, pacífica e ininterrumpida”.

Agrega que “La posesión en el presente caso comenzó en el año 1971 por Velazquez-Vergara y es traspasada a mi parte en el año 2003, donde comenzamos a construir la propiedad...”.

Ofrece prueba. Fundamenta en derecho. Peticiona en consecuencia.

A fs. 25 obra informe de dominio del inmueble a usucapir.

En fecha 27/05/2022 la actora acompaña plano para usucapir el cual se incorpora al expediente papel.

En fecha 31/05/2022 se dispone la tramitación del presente por las normas del proceso ordinario y el traslado de la demanda.

En fecha 27/09/2022 se presenta la Sra. Juana Guastella con el patrocinio letrado del Dr. Mario Diego Regazzi Harina. Contesta demanda negando todos los hechos y el derecho invocados que no fueran de su expreso reconocimiento.

En el acápite de los hecho expone que “Que es así como dice la actora, mi madre era propietaria del terreno... y de la cual resulta aún como titular registral, pero aclaro sin tener posesión del mismo. Que por lo que recuerdo dicho inmueble fue vendido al Sr. Velazquez por instrumento privado, pero sin recordar los pormenores de dicho negocio jurídico, por no ser titular del mismo y por el tiempo que se realizo la operación. Que luego de ello el Sr. Velazquez no volvió a contactar a mi madre para que realizaran la escritura... Que no tengo conocimiento de la propiedad inmueble realizada entre el antes mencionado y la aquí actora”.

En fecha 04/10/2022 se presentan las Sras. María Elena Pace y Silvana Gabriel Pace con el patrocinio letrado de la Dra. Leonor Fabiola Sáez y

contestando demanda en su calidad de herederas de la Sra. Salvadora Guastella de Pace.

Se allanan a la demanda interpuesta en forma incondicional, total, efectiva y sin oposición alguna. Peticionan se las exima de costas.

Manifiestan que en el sucesorio de la Sra. Salvadora Gianni de Guastella que indican tramitó con el Expte. N.º 722-I-89 en el Juzgado Civil, Comercial y Minería N.º 1 de General Roca prestaron consentimiento para la escrituración del lote. Adjuntan como documental el escrito correspondiente.

En fecha 13/10/2022 la actora al contestar el traslado del allanamiento presta conformidad con el mismo.

Manifiesta que las Sras. María Elena Pace y Silvana Gabriela Pace prestaron conformidad el 13/08/2015 en los autos “GIANNI DE GUASTELLA S/ SUCESIÓN” (Expte. N.º 722-JC-1989), como así también la Sra. Juana Guastella en los mismos autos solicitó se la autorice a escriturar a favor de la actora.

En fecha 21/04/2023 se celebra audiencia preliminar en cuyo acta se deja constancia de la comparecencia de la actora y de las Sras. Silvana Pace y María Elena Pace.

En fecha 04/05/2023 se provee la prueba ofrecida por la actora.

En fecha 06/03/2024 la actuaria certifica la prueba producida con el siguiente resultado: **+Por la actora:** DOCUMENTAL. TESTIMONIAL de Matias Vergara, Carlos Morales y Moises Tiznado (movimiento I0019), siendo desistida Laura Castro (movimiento I0019). INSTRUMENTAL referida a Expte "GIANNI DE GUASTELLA SALVADORA S/ SUCESIÓN", N.º 722-I-89 (movimiento I0014). INFORMATIVA: Informe Municipalidad de Villa Regina (movimiento E0023) y Agencia de Recaudación Tributaria (movimiento E0023). También se certifica como pendiente de producción la prueba "pericial" e "inspección ocular" ofrecida

por la actora.

En fecha 05/06/2024 la actora acompaña acta de mandamiento de constatación diligenciado.

En fecha 25/06/2024 se tiene por desistida la prueba pericial ofrecida por la actora y dispone la clausura del período probatorio.

En fecha 16/08/2024 pasan estos autos a dictar sentencia.

En el día de la fecha se relevan de reserva los alegatos presentados por la actora.

CONSIDERANDO:

1) Que, corresponde dejar asentado que habiendo entrado en vigencia en 01/08/2015 el Código Civil y Comercial, se impone aclarar en primer término que en autos se resolverá teniendo en consideración la normativa vigente durante el acaecimiento de la mayor parte de los hechos invocados que dan sustento a la demanda, adoptando la posición que sostiene el Dr. Julio Cesar Rivera en el artículo Aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones preexistentes y a los procesos judiciales en trámite. Algunas propuestas publicado La Ley del 17/06/2015 pag. 1, y en el cual expresara como conclusión "...las nuevas leyes, y ello incluye al Cód. Civil y Com., no deben ser de aplicación para resolver los casos judiciales pendientes; salvo acuerdo de partes; o en hipótesis excepcionales y siempre que se respete la garantía del debido proceso, lo que comprende el derecho de alegar y probar sobre los efectos de la nueva ley y que el pronunciamiento final satisfaga el principio de congruencia".

2) Que el art. 4015 del Código Civil en su redacción expresaba textualmente "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...".

No obstante lo expuesto en el primer acápite, dable es decir aquí que el art. 1899 del Código Civil y Comercial expresa que "Prescripción adquisitiva larga. 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...". Esta norma se complementa con el art. 2565 del mismo CCC el cual indica que "Los derechos reales principales se pueden adquirir por la prescripción en los términos de los artículos 1897 y siguientes".

Por lo demás, y en mérito a lo antes dicho, es que no encuentro impedimento alguno a los efectos de decidir la cuestión de la adquisición de la propiedad con la entrada en vigencia del nuevo ordenamiento de fondo.

3) Asimismo, en lo que hace a la prueba que debe producirse para su procedencia, nuestra Excma. Cámara de Apelaciones tiene dicho que "El derecho exige la existencia probada de actos posesorios ejercidos animus domini, que demuestren la posesión animus domini de un inmueble debidamente identificado (arts. 2351, 2352, 2353, 2480, 2.373, 2402, 2407, 2410 del Código Civil), actos ejercidos en forma pública, pacífica, sin contradictor, de manera ininterrumpida y durante el tiempo necesario para conformar el derecho a la adquisición del dominio que se pretende (arts. 2369, 2479, 2383, 2445 y sgtes., 3984 y 4105 del Código Civil)" (Ref.: Highton, Elena I., La prueba en los derechos reales, en Revista de Derecho Privado y Comunitario, Rubinzal Culzoni, Prueba II, 1997, pág.175 y sgtes.; citada en "Muñoz Rolando c/ Gallegos Joaquín Feliciano s/ Prescripción Adquisitiva", por la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de General Roca, Expte. N° CA-20250, sentencia del 29/12/2010).

En el mismo sentido ese Tribunal ha sostenido que "...en el proceso de usucapión la prueba adquiere una importancia trascendental, ya que

cualquiera sea la forma en que haya quedado trabada la litis, en ningún supuesto el actor queda liberado de la carga de probar los hechos en que funda su pretensión porque la adquisición de título de dominio por prescripción importa, en derecho, la existencia de hechos y actos concretos, bien individualizados, ubicados en el tiempo y en el espacio, los cuales deben manifestarse en el proceso a través del material probatorio traído, reunido y producido en la etapa respectiva y que, en su conjunto, sustenta sólidamente la convicción de la verdad y justicia de lo que el actor pretende obtener por medio de un fallo judicial... " (Fallo citado ut supra).

En lo que respecta a nuestro código ritual diré que sobre el tema de la prescripción adquisitiva y los requisitos para su procedencia expresa en su art. 789 que "Cuando se trate de probar la adquisición del dominio de inmuebles por la posesión, de conformidad a las disposiciones de las leyes de fondo, se observarán las reglas del proceso ordinario, con las siguientes modificaciones 1. Se admitirá toda clase de prueba, pero la sentencia no podrá basarse exclusivamente en la testifical. 2. La demanda deberá acompañarse de certificados otorgados por el Registro de la Propiedad, donde conste la condición jurídica del inmueble, debiendo informar dicho organismo con precisión y amplitud todos los datos sobre el titular o titulares del dominio. 3. También se acompañará un plano firmado por el profesional matriculado que determine el área, linderos y ubicación del bien el que será visado por el organismo técnico administrativo que corresponda. 4. Será parte en el juicio quien figure como propietario en el Registro de la Propiedad ...".

De este modo, se puede aseverar que el proceso de usucapión tiene la especialísima característica de contar con una restricción particular en lo que se refiere a la cuestión probatoria, ello así debido a que además de los propios intereses que se ven de por sí involucrados, encontramos comprendidos cuestiones de neto carácter de orden público. Por ello, y

aunque de por sí existe la posibilidad de aportar al proceso cualquier tipo de prueba, ésta no puede versar exclusivamente en la del tipo testimonial. Es así entonces que una vez cumplidos los requisitos de forma relativos a la individualización del bien y la persona del legitimado pasivo, por imperativo legal-procesal han de incorporarse necesariamente al trámite otro tipo de pruebas, las cuales conjuntamente todas ellas han de contribuir a darle forma a un conjunto probatorio el cual se podría denominar como compuesto, todo para que sea factible la aplicación del instituto que aquí nos ocupa.

4) Teniendo presente que nuestro ordenamiento ritual enumera taxativamente los instrumentos que deben acompañar la demanda de usucapión (art. 789 CPCC), encuentro que la actora acompañó informe del Registro de la Propiedad Inmueble respecto de la titularidad del bien a usucapir del que surge que recae su titularidad sobre la Sra. Salvadora Gianni de Guastella (fs. 25). Asimismo obra acompañado Plano de Mensura Particular para Tramitar Prescripción Adquisitiva de Dominio confeccionado por el Agr. Horacio D. Farabello.

La actora también aportó a autos la siguiente prueba:

4.1) Documental:

4.1.1) Boleto de compraventa del 09/06/2003 del que surge que la Sra. María Elena Jasinky le compró el inmueble a usucapir al Sr. Adolfo José Arias Vergara pactándose la toma de posesión el mismo día de su firma (fs. 11/12).

4.1.2) Boleto de compraventa del 15/10/1971 del que surge que la Sra. Salvadora Gianni de Guastella vende al Sr. Pedro David Velázquez el inmueble a usucapir dejándose establecido que éste último ha tomado la posesión del mismo (fs. 13).

4.1.3) Informe del Departamento de Catastro de la Municipalidad de Villa Regina del 10/10/2008 del que surge que el inmueble NC 06-1-C-614-24 le

corresponde la numeración puerta de calle General Valle N.º 324 y figura a nombre de Jasinsky María Elena.

4.1.4) Plano de obra según Expte N.º 043/09 a nombre de Jasinsky, María Elena (fs.15).

4.1.5) Expedidos por la Municipalidad de Villa Regina: recibo de tasas año 2016 a nombre de Jasinsky, María Elena NC 06.1.C.614.0.24 (fs. 16) y libre de deuda del 04/12/2018 del que surge que Patricio Héctor Mella es contribuyente de la parcela 061C61402300000 no registra deuda de tasas (fs. 20).

4.1.6) Expedidos por la Agencia de Recaudación Tributaria: 1 recibo de impuesto inmobiliario año 2017 a nombre de Mella Salgado Héctor Patricio NC 061C624 06 Partida 83932 (fs. 17), 1 recibo de impuesto inmobiliario año 2017 a nombre de Gianni de Guastella Salvad NC 061C614 23 Partida 103303 (fs. 18) y 1 recibo de impuesto inmobiliario año 2017 a nombre de Gianni de Guastella Salvad NC 061C614 24 Partida 83850 (fs. 19).

4.2) Los informes provenientes de los siguientes organismos:

4.2.1) Municipalidad de Villa Regina: a) el Departamento de Catastro informa que en su sistema interno figura la parcela 06-1-C-614-24 y que habiendo accedido a Catastro de la Provincia de Río Negro se halló Plano de Mensura N.º 806/19 con registro provisorio de “Mensura Particular para tramitar prescripción adquisitiva de dominio” del que surgirá la parcela con designación catastral 06-1-C-614-34 y certifica la autenticidad de las fotocopias adjuntadas al oficio; b) Obras Particulares certifica la autenticidad de los Planos de Obra según Expte. 043/09 los cuales se presentaron el 09/03/2009 y se registraron el 11/06/2010, habiendo sido abonados los derechos de construcción por el Sr. Mella Patricio.

4.2.2) Agencia de Recaudación Tributaria: reconoce el el formato y firmantes de la documental acompañada, sin que se expida sobre la

autenticidad de a documentación adjunta.

4.3) Mandamiento de constatación: del que surge que los Oficiales de Justicia intervinientes son recibidos por los esposos Mella Salgado Héctor Patricio y María Elena Jasinsky que según sus dichos son propietarios del inmueble NC 06-1-C-614-23 cito en calle General Valle N.º 324. Se describe la casa allí existente.

4.4) Testimonial de las siguientes personas, a saber:

El Sr. Moisés F. Tizado afirmó conocer a la Sra. Jasinsky desde hacía más de 20 años. Recordó que entre los años 2000 y 2001 le construyó la casa en la que se fueron a vivir los Sres. Mella y Jasinsky y sus dos hijos, la que se localiza en el calle Valle del Barrio Matadero. Detalló que es una construcción de ladrillos, hierros y hormigón que consta de cocina-comedor, 3 dormitorios, baño y escalera. Añadió que con posterioridad construyó un departamento más. Refirió que ambos le pagaron por su trabajo y que actualmente siguen viviendo allí.

El Sr. Matías Nicolás Vergara afirmó conocer a la actora desde hacía más de 15 años. Refirió que de vez en cuando concurre al inmueble el que indicó construyeron los Sres. Jasinsky y Mella y se ubica en calle Gral Valle. Añadió que en la casa viven ellos dos con sus hijos Diego y Soledad. Aseveró que identifica como dueños a los dos primeros y que nunca supo sobre reclamos sobre la propiedad del inmueble.

El Sr. Carlos Alberto Morales declaró conocer a los Sres Jasinsky y Mella por mas de 20 años y siempre los vio viviendo en la calle Gral. Valle del Barrio Matadero. Afirmó que en alguna oportunidad ingresó a la casa y que por tal razón conocía que constaba de cocina-comedor, 2 o 3 habitaciones, baño y un patio. Añadió que dicha vivienda la construyó la Sra. Jasinsky y que ambos pagan los servicios de luz y gas. Identificó a ambos como los dueños del inmueble y manifestó desconocer respecto de reclamos sobre la propiedad.

5) Que de la prueba producida se concluye que la actora ha poseído de buena fe y de forma ininterrumpida el inmueble por el lapso temporal requerido por la ley para que opere la transmisión de la propiedad por el instituto de la prescripción adquisitiva larga. Pondero de especial forma que acompañó toda la documental requerida por la ley, a lo que sumo el aporte de la documental e informes provenientes de organismos públicos que relacionan a la actora con la posesión del inmueble.

Adiciono a lo expresado que los tres testigos declarantes en autos coincidieron en que la actora que construyó la vivienda que se encuentra en el inmueble a usucapir y que actualmente continúa residiendo allí. Asimismo que de ninguna de las constancias de autos surge que la actora haya tenido reclamos sobre la propiedad.

Pondero asimismo que las herederas de la titular registral del inmueble presentadas en autos y que surgen de las actuaciones "GIANNI DE GUASTELLA SALVADORA S/ SUCESIÓN" (Expte. N.º 722-I-89) no formularon oposición a la pretensión de la actora.

En virtud de los fundamentos que anteceden, concluyo que surgen acreditados en autos los hechos expuestos en la demanda por la actora por lo que, adelanto, prosperará la transmisión de la propiedad vía el instituto de la prescripción larga o veinteañal intentado, todo lo cual cumplimenta con los requisitos con la normativa del código velezano (art. 2384), sino también con lo que requiere el vigente Código Civil y Comercial (art. 1928).

6) Que resta expresar que las costas serán impuestas por su orden; ello así, conforme la doctrina obligatoria del Superior Tribunal de Justicia sentada en autos "URRUTIA MIGUEL ANGEL Y OTRA C/ BRESTAVIZTKY JAIME Y/O QUIENES RESULTEN HEREDEROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA (Ordinario)" (Expte. N° A-1VI-732-C2018, Se. N° 22, del 30/04/2021), en el que se sostuvo: " El voto ponente de la Sentencia N°

31/20 (*"Mora Pinilla"*) indicó que: "En principio, en los juicios de usucapión resulta aplicable la regla general que dispone el art. 68 del CPCyC y, si bien existe controversia en su aplicación en casos como el presente donde la Defensora intervino en cumplimiento de una obligación legal, cierto es que la mayoría de la doctrina y la jurisprudencia se han inclinado por la imposición de las costas por su orden, por aplicación del segundo párrafo de la norma mencionada. Nuestro sistema sigue el principio de la derrota atenuado, pues contempla excepciones que se encuentran consagradas en el párr. 2 del art. 68 del rito, que funda en consideraciones de índole subjetiva, sea para eximir -total o parcialmente- de la responsabilidad por el pago de las costas al litigante vencido, o bien para reconocer la condena en costas al vencedor. Si bien la norma otorga un grado de flexibilidad para la interpretación de estas excepciones, cierto es que siempre ha prevalecido un carácter restrictivo para no desnaturalizar la regla general. La norma antes aludida, que importa una sensible atenuación al principio del hecho objetivo de la derrota, acuerda a los Jueces un margen de arbitrio que debe ejercerse restrictivamente y sobre la base de circunstancias cuya existencia, en cada caso, torne manifiestamente injusta la aplicación del mencionado principio (cf. Lino E. Palacio, "Derecho Procesal Civil", t. III, N° 313, letra B, págs. 372-373)". En igual tenor también dijo que: "...la imposición de costas que la Defensora le pretende cargar (al actor) no solo no se previó normativamente sino que, además, no se puede desconocer que, más allá del beneficio que obtenga el actor vencedor -al igual que en cualquier otro litigio de tenor patrimonial en el que se triunfa-, el juicio de usucapión es un trámite obligado y eminentemente contradictorio que debe cumplir el adquirente por este modo, cuando no existe conformidad expresa del titular de dominio para transferir esa propiedad, por lo tanto, más allá del carácter de "beneficiario", no cabe dudas que el actor en términos objetivos a la luz del

art. 68 CPCyC es vencedor”.

En atención a que en autos se advierte que la actora es vencedora; pero la necesidad de accionar por su parte se encuentra en la propia normativa que dispone la obligatoriedad legal de probanzas respecto de la posesión del inmueble, aún cuando no mediare contradicción de la accionada; adelanto que impondré las costas por su orden.

En consecuencia,

SENTENCIO:

1) Hacer lugar a la demanda promovida por la Sra. María Elena Jasinsky contra la Sra. Salvadra Gianni de Guastella, declarando que la primera ha adquirido por prescripción adquisitiva (usucapión) el inmueble identificado con la Nomenclatura Catastral 06-1-B-614-23 Lote 24 – Mz E Tomo 497 Folio 202 Finca 87949 Superficie 300,00 m2, conforme informe acompañado por la actora.

2) Ordenar que, firme la presente y acreditados los libre de deuda tributarios y servicios, se libre oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a los fines de que con testimonio o copia de esta sentencia, proceda a tomar razón de la prescripción adquisitiva del dominio del inmueble en 1/1 a favor de la Sra. María Elena Jasinsky, cancelando en lo pertinente las inscripciones anteriores.

3) Imponer las costas por su orden y firme que se encuentre la presente fijase audiencia en los términos del art. 23 de la Ley 2212.

4) Diferir la determinación de los tributos judiciales y contribuciones, hasta tanto exista valuación fiscal especial actualizada.

Regístrese y Notifíquese conforme Acordada 009-22 STJ.

nf

PAOLA SANTARELLI

Jueza