

Cipolletti, 27 de mayo de 2025.-

VISTOS: Los autos caratulados “**CORNIDE, GRACIELA ESTHER C/ IACOPINI O YACOPINI, RAFAEL S/ USUCAPIÓN**” (Expte. N° CI-00850-C-2024) puestos a despacho a los fines del dictado de la presente sentencia de los que,

RESULTA:

1.- En fecha 12/05/2024 se presentó GRACIELA ESTHER CORNIDE, por derecho propio, con el patrocinio letrado de los Dres. Pablo Guillermo Pino y Marisa A. Gayone y promovió formal demanda de prescripción adquisitiva contra RAFAEL YACOPINI o IACOPINI persiguiendo se declare adquirido por prescripción adquisitiva el inmueble ubicado en calle Los Pehuenes N° 1335 del Barrio El Manzanar -de esta ciudad-, con nomenclatura catastral 03-1-J-293-04, partida 33576, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 618, Folio 205, Finca 5988.

Justificó su legitimación para actuar en las presentes en razón de haber sido declarada universal heredera de Claudio Rubén Yacopino (quien en vida fuera su esposo) junto con sus hijos quienes, a su vez, le cedieron a la actora, los derechos posesorios que tenían y les correspondían sobre el inmueble objeto de la litis.

En cuanto a los antecedentes que dan origen a la presente, explicó que el 11/02/1989 su difunto esposo (Claudio Yacopino) celebró con el Sr. Ricardo Alberto Haffor un boleto de compraventa para la adquisición del inmueble ut-supra referenciado. Desde entonces ejerció con aquél la posesión en forma pública, pacífica, ostensible y continua del inmueble; donde, de hecho, construyeron la vivienda familiar. Abonando regularmente los impuestos y celebrando convenios de pago por la realización de las obras de asfalto y cloacas.

Indico que, dicha vivienda fue el hogar familiar donde criaron a sus hijos, siempre ejerciendo la posesión de manera ostensible y continua.

Que el 28/08/2019 falleció el Sr. Claudio Rubén Yacopino y, tramitado su proceso sucesorio ante esta Unidad Jurisdiccional, se la declaró heredera junto con los hijos en común del matrimonio (Francisco Daniel, Naiara y Diana Lilien, todos de apellido Yacopino).

Concluyó afirmando que desde el año 1989 es poseedora del inmueble donde, junto con su esposo, construyó el hogar familiar y que, a la fecha, detenta sin interrupciones.

Ofreció prueba, fundó en derecho, hizo reserva de caso federal y petitionó el oportuno acogimiento de la demanda.

2.- Por providencia del 21/05/2024 se tuvo por iniciadas las presentes actuaciones, concediéndole el trámite ORDINARIO y se dispuso correr traslado de la demanda para lo cual se dispuso la publicación de edictos a fin de que el demandado, sus herederos y/o quien se considere con derechos sobre el bien comparezcan.

En fecha 24/07/2024, atento la incomparecencia de persona alguna pese a la publicación efectuada, se dispuso designar Defensor de Ausentes.

3.- Por presentación del 06/02/2024 se presentó el Dr. Gustavo Matías Vidovic (titular de la Defensoría de Pobres y Ausentes N° 9) asumiendo la representación del demandado, hizo reserva de contestar la demanda luego de producida la prueba, negó los hechos fundantes de la demanda, así como también el derecho invocado y desconoció la documental aportada. Ofreció prueba y petitionó el rechazo de la demanda.

4.- En fecha 05/08/2024 se abrió la causa a prueba, proveyéndose las pruebas el 30/10/2024. En fecha 06/03/2025 se certificaron las pruebas producidas y el 10/04/2025 se celebró la audiencia de prueba (en la cual declararon 3 testigos) y se clausuro el período probatorio, pasando los autos a alegar, facultad procesal que ejerció la parte actora por presentación del 05/05/2025.

En fecha 07/05/2025 se dicto el llamamiento de autos para sentencia (firme y consentido);

CONSIDERANDO:

5.- De manera preliminar, para el encuadre normativo del caso, cabe aclarar que si bien las presentes actuaciones se iniciaron y desarrollaron bajo la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial, aunque los hechos fundantes de la pretensión transitaron al amparo del anterior Código Civil, la nueva normativa que nos rige no conlleva incidencia determinante sobre lo que aquí se decide, desde que no se han introducido en la materia modificaciones sustanciales en el régimen del instituto de la prescripción adquisitiva, ni en cuanto a su trámite ni consecuencias; más allá de la anotación de la litis que dispone

como medida previa, y los efectos que proyecta la sentencia (art. 1905 CCyC). Consecuentemente corresponde adaptar esas exigencias procesales introducidas, que no afectan derechos de las partes; y verificar si se lograron acreditar los recaudos exigidos para declarar adquirido el dominio del inmueble mediante el instituto de la prescripción adquisitiva en el Código Civil y Comercial.-

Tal como se desprende de la relación de causa que antecede, la actora pretende adquirir el dominio del bien inmueble individualizado, mediante la prescripción adquisitiva “*larga o veinteñal*”; la que exige la verificación de la concurrencia de los presupuestos comunes a toda prescripción adquisitiva (“*posesión y tiempo*”); sin que se requieran los otros elementos propios de la prescripción breve, que son: “*el justo título y la buena fe*”.-

El Código Civil derogado delineó el instituto definiendo a la prescripción adquisitiva como “*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.*” (art. 3948 CC y concordantes, actual art. 1897 del CCyC) que para el caso que nos ocupa es de 20 años (Art. 4015 CC y concordantes, actual art. 1899 del CcyC).

Frente al adquirente del dominio por este medio, no podrá invocarse en su contra la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión. También determina cuándo hay posesión, al decir que existe “*cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no.*” Y define los caracteres de los que debe estar revestida la posesión; debiendo ser ostensible y continua para resultar operativa a estos fines (Art. 1900).-

Se deduce entonces de este compendio normativo, que para este tipo de usucapión no interesan ni el título ni la buena fe, sino que la parte actora pruebe que ha poseído el inmueble con ánimo de dueño, que esa posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida y que con tales características ha perdurado durante el tiempo mínimo de 20 años exigido por la ley.-

6.- Que así asentado legislativamente lo inherente al derecho que rige la presente pretensión adquisitiva del dominio por la prescripción larga, en cuanto al procedimiento cabe ajustarse a lo establecido por la ley 14.159 (ref. Dec. Ley 5756/58), que -en lo pertinentes arts. 24 y 25- ha creado un sistema de prueba tipo “*compleja*”; no bastando

al efecto la prueba testimonial por sí sola, determinando que el fallo no puede basarse exclusivamente en declaraciones de testigos. Por ello, adquieren especial relevancia corroborativa el pago efectuado por los poseedores, de impuestos y tasas que gravan el inmueble cuya prescripción adquisitiva se procura, aún cuando tales recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión (ley 14159 art. 24 inc. c y dec. 5756/58).-

En tal sentido, se ha afirmado que *“en los juicios de adquisición del dominio por usucapión se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y sólo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al Juzgador sobre los hechos afirmados, ya que están en juego poderosas razones de orden público, pues se trata de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente, apareja la extinción para su anterior titular en virtud del principio de exclusividad de este derecho real sentado por el art. 2508 del Código Civil”* (CNApel.Civ., sala H, 21/02/2007, “S., J. A. c/ R. de C., O. G.”, LL 2007-C, 228; La Ley Online, AR/JUR/756/2007).-

7.- Que, una vez delimitados de ese modo tanto el marco sustancial, como el formal de la acción ejercitada; estimo que en el caso en particular se hallan suficientemente acreditados tales extremos requeridos para su procedencia; desde que considero demostrado que existen expresiones claras del ánimo de dueño del comportamiento de la actora sobre la cosa inmueble objeto de prescripción, a través de actos de posesión que constituyen un ejercicio nítido y directo del derecho de propiedad. Sin perjuicio de las razones que motivaron el inicio de la ocupación, considero que el lapso de duración del ejercicio de la posesión en carácter de dueño, es suficiente para que acceda a la adquisición dominial aquí pretendida.

Sin perjuicio de lo adelantado, corresponde analizar la pertinencia de las pruebas ofrecidas y aportadas por la parte accionante, a la luz de las mentadas disposiciones establecidas por el Art. 24 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58), debiendo valorarse la existencia de los requisitos básicos a fin de determinar la admisibilidad o no de la pretensión deducida. Al respecto, cabe recordar el recaudo establecido en el Art. 24 de la ley 14.159 para la promoción de la demanda por prescripción adquisitiva, consistente en la obligación de acompañar con el escrito de demanda la certificación de Catastro, Registro de la Propiedad que establezca quiénes son los titulares del inmueble que se pretende usucapir.-

En el caso de autos, de acuerdo al plano mensura para usucapir confeccionado y registrado bajo N° 73/2023, el inmueble consiste en un lote de terreno identificado como lote 028 -antes 04- de la manzana 293 con lo en él edificado ubicado sobre la calle Los Pehuenes (N°1335) entre calles Chacabuco y Paso de los Libres de esta ciudad; inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 618, Folio 205, Finca 5.988, siendo su titular registral Rafael Iacopini o Yacopini. Con nomenclatura catastral de origen 03-1-J-293-04 y con nueva nomenclatura catastral N° 03-1-J-293-024.

Con relación a la prueba, reitero que la adquisición del dominio por la posesión continua durante veinte años debe ser objeto de una prueba compleja, debiendo la parte accionante acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias que en su conjunto lleven a un pleno convencimiento de la procedencia de la acción. Bien se ha afirmado que *“es necesario contar con prueba compuesta o compleja, pues en procesos como el presente el juzgador debe alcanzar un pleno convencimiento de la cuestión a resolver (por la entidad y efectos de la sentencia, léase adquisición de un derecho real para una parte, y como contrapartida, su pérdida para la contraria), extremo que sólo puede dar la combinación de las distintas pruebas producidas, y no una ponderada en forma aislada”* (COLOMBO, Carlos J. y KIPER, Claudio M., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y anotado, 3ª ed. actualizada y ampliada, La Ley, Buenos Aires, 2011, t. VII, p. 645).

De la basta prueba documental acompañada -que no mereció desconocimiento- emerge la realización y durabilidad de actos posesorios sobre el inmueble en cuestión, los que se remontan al año 1989.

En efecto, con la demanda, la parte actora acompañó copia del boleto de compraventa suscrito entre los Sres. Hafford (vendedor) y Yacopino (comprador) el cual data del 11/02/1989 por el cual este último adquirió el lote 4 de la manzana 293 de la ciudad de Cipolletti con un frente de 12 metros y un fondo de 28,53 metros, encerrando una superficie total de 342,36 m², así como también una certificación notarial del 20/11/1986 por la cual el Escribano Medela da cuenta que en su Escribanía se encontraba en trámite una escritura traslativa de dominio referida al lote 4 de la manzana 293 de esta ciudad a favor de Ricardo Alberto Hafford. Aportó copia de la declaratoria de herederos dictada dentro de los autos *“YACOPINO CLAUDIO RUBEN S/ SUCESIÓN AB INTESTATO”*, en la cual fue declarada heredera junto a sus hijos

(Naiara, Diana Lilien y Francisco Daniel) Asimismo, acompañó copia de la Escritura N° 204 autorizada por la Escribana Obregón por la cual Naiara y Diana Lilien -ambas de apellido Yacopino- cedieron a favor de la Sra. Cornide los derechos posesorios que tenían sobre el inmueble objeto de la litis; de igual modo, luce acompañada la Cesión de Derechos Posesorios efectuada por Francisco Daniel Yacopino a favor de la Sra. Cornide ante el Notario Carlos Jiménez Gallego de la localidad de Palma de Mallorca (España).

A su vez, la actora aportó gran cantidad de comprobantes de pago de impuestos, tasas, servicios y obras sobre la vivienda en cuestión; así, acompañó comprobantes de pago de tasas municipales abonados en los años 1987, 1988, 1989, 1999, 2000, entre otros); comprobantes de pago de impuesto inmobiliario (abonados en los años 1983, 1984, 1985, 1988, 1989, entre otros); comprobantes de pago de Aguas Rionegrinas (abonadas en 1999, 2000, 2002, entre otros); comprobante de pago de Edersa (pagados 1999, 2000, 2001, 2003, 2004, 2006, entre otros); y comprobantes de pago de Camuzzi (2000, 2001, 2003, 2004, 2006, entre otros). También acreditó el pago la obra de asfalto y cloacas mediante la presentación de libre deuda expedido por la Empresa Constructora Quidel a nombre de Claudio Yacopino de fecha 21/02/2002 junto con los pertinentes comprobantes de pago y del comprobante de pago de obra cloacal a nombre de Claudio Yacopino d fecha 10/12/1997.

En tal sentido, el 10/02/2025 se incorporó a autos la respuesta brindada por Agencia de Recaudación Tributaria en la cual informó que el inmueble objeto de la litis se encuentra desde el 11/02/1989 a nombre de Claudio Rubén Yacopino (como poseedor); la Municipalidad de Cipolletti (en fecha 05/03/2025) informó que se encuentra registrado como adquirente del inmueble el Sr. Claudio Rubén Yacopino desde el año 1986 hasta la actualidad. Por su parte, las firmas Edersa y Aguas Rionegrinas S.A. por presentaciones del 26/11/2024 y 27/11/2024 -respectivamente- reconocen la autenticidad de la documental acompañada. Asimismo, se libró oficio dirigido a la Escribanía Medela, cuya respuesta fue glosada el 26/02/2025 y en la cual reconoció la autenticidad de la certificación notarial acompañada a la demanda.

Además, se agregó Mandamiento de Constatación diligenciado en el inmueble en cuestión; en el cual la Oficial de Justicia dejó constancia que se presentó en la propiedad el 13/11/2024 a la hora 11:51 siendo atendido por Graciela Esther Cornide (la actora) e informa: “... la señora Cornide Graciela vive en carácter de propietaria, su hija Naiara

Yacopino de 36 años y sus hijos (...) la vivienda cuenta con 4 dormitorios, 3 baños, 2 internos, 1 externo, cocina comedor, garaje, lavadero, parrilla y patio, no se observan construcciones nuevas.- Vive en el lugar desde diciembre de 1988...". Asimismo la Oficial diligenciante, entrevistado a la vecina de la actora (Monica Laura Brandalise) quien dijo conocer a la Sra. Graciela Cornide y que vive en la vivienda desde hace aproximadamente 30 años.

En apoyo a la prueba desarrollada, se encuentran las testimoniales aportadas en la audiencia de fecha 10/04/2025, en la que prestaron declaración tres personas (Vena, Andrade y Meriño).

El testigo Vena dijo conocer a la familia de la actora desde el año 1988, comento que el vinculo de amistad viene desde entonces, que trabajó con el Sr. Yacopino (esposo de la actora) y que, incluso ayudo a la actora y su familia a mudarse a la vivienda objeto de la litis en el año 1988. Manifestó haber ingresado a la vivienda en reiteradas oportunidades y, hecho, aun lo hace pues sigue integrando la empresa del Sr. Claudio, actuando como administrador de la misma. Que aun vive en la vivienda la Sra. Cornide y que suele estar una de las hijas con los nietos. Que siempre reconoció como dueños de la propiedad al Sr. Yacopino y la Sra. Cornide, que nunca escucho de reclamo alguno sobre la vivienda y que, incluso, Francisco (uno de los hijos) nació en esa propiedad. También, concluyo indicando que la actora y -por entonces- su marido han efectuado distintas mejoras sobre la propiedad.

Por su parte, las testigos Andrade y Meriño, afirmaron conocer a la actora desde hace más de 20 años. Relataron que la Sra. Cornide siempre vivió en la propiedad junto a su familia y que en la actualidad continua ocupando la vivienda. Que reconocen a la accionante y a su difunto esposo como los dueños de la propiedad, que nunca tomaron conocimiento de la existencia de algún reclamo sobre el inmueble y que, además de ocupar el hogar, durante estos años han efectuado distintas mejoras y mantenimientos.

Concluyendo, del mérito integral de toda esa prueba aportada, no avizoro elementos que obsten a la pretensión, ni desmerezcan las probanzas existentes en orden a la corroboración de los hechos pertinentes alegados por los accionantes; no habiendo mediado oposición formulada por el Sr. RAFAEL YACOPINI O IACOPINI ni de sus eventuales herederos, quien como titular registral pudiera -eventualmente- detentar interés sobre el objeto a usucapir.-

Es por todo ello, que me inclino por la solución favorable ante la pretensión intentada; estimando comprobada tanto el hecho de la posesión con ánimo de dueño, como así también su extensión en el tiempo más allá de los plazos legales, siendo aquella posesión continua, ininterrumpida, pública y pacífica durante tal lapso; tanto de los actuales como de los anteriores poseedores, operando de ese modo la transmisión a través del instituto de la accesión de tales derechos (art.1901 CCyC).

8.- Que en aras del cumplimiento de lo que dispone el Art. 1905 CCyC, se fija como fecha en que se considera cumplido el plazo de prescripción, y se produjo la adquisición del derecho real; aquella que operó luego de transcurridos los 20 años desde la suscripción del boleto de compraventa por el cual el Sr. Yacopino adquirió el inmueble (pues si bien existen comprobantes de pago de años anteriores, el instrumento utilizado permite obtener más precisa de la ocupación con ánimo de dueño); es decir, que se estima cumplido el plazo de la prescripción desde el 11/02/2009; pues aparece como la más antigua de las exteriorizaciones de la voluntad de poseer como dueños.

9.- Que, en lo referente a las costas, estimo que de acuerdo a las posturas asumidas por las partes, dado que si bien la parte actora es vencedora, la demandada no compareció -ausente- por lo tanto no medió oposición; considerando equitativo y razonable que sean asumidas en el orden causado.-

Por todo ello, **RESUELVO**:

I.- HACER LUGAR a la demanda por prescripción adquisitiva del dominio en contra de RAFAEL YACOPINI O IACOPINI; y en consecuencia declarar que GRACIELA ESTHER CORNIDE ha usucapido a su favor el inmueble designado como Lote 24 (ex lote 4) de la Manzana 293, N.C. de origen 03-1-J-293-04, con nueva Nomenclatura Catastral 03-1-JJ-293-24, con una superficie de 342,36 m²; inscriptos en el Registro de Propiedad de Inmueble en el Tomo 618, Folio 205, Finca 5988; conforme plano de mensura adjuntado, con registración provisoria para usucapir de fecha 30/05/2023.-

II.- DISTRIBUIR las costas por su orden (Arts. 68, 71 del CPCyC).-

III.- LIBRAR OFICIO al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro, en el marco de lo dispuesto por el Art. 792 del CPCyC, a fin de que proceda a la inscripción del inmueble identificado a nombre del actor, cancelando la inscripción anterior.

IV.- A fin de regular honorarios, SE FIJA AUDIENCIA ARANCELARIA (conf. Art. 24 L.A.) para el día JUEVES 12 de JUNIO a las 11:00 horas a realizarse en forma presencial en la sede de esta Unidad Jurisdiccional.

El obligado al pago deberá estar notificado fehacientemente conforme al Art. 62 de la L.A. Caso contrario, no podrá llevarse a cabo la Audiencia Arancelaria.-

Los interesados deberán concurrir a la audiencia con una “estimación” del monto base, emergente de la Valuación Fiscal Especial, Tasación por inmobiliaria o tasador matriculado.

En caso de incomparecencia de alguna de las partes, encontrándose debidamente notificados los obligados al pago, se tomará como monto base para regular honorarios el que sea presentado, con el debido respaldo, en la audiencia por la parte que sí comparece, previo mérito de su adecuación al caso.

NOTIFÍQUESE a los letrados conf. arts 38, 120 y 138 CPCC y a la parte condenada en costas al domicilio real (Art. 62 LA), a cargo de las partes, indistintamente.

V. La presente queda registrada mediante Protocolo Digital.

VI. Notifíquese a las partes conforme arts 38, 120 y 138 CPCC

Soledad Peruzzi - Jueza