

Villa Regina, 6 de agosto de 2025.

AUTOS Y VISTOS:

Los presentes caratulados **“CARO MABEL ANDREA Y OTRO C/ RODRIGUEZ ALEJANDRO Y OTROS S/ USUCAPION” (Expte. Nº VR-68926-C-0000)**; de los cuales,

RESULTANDO:

A fs. 133/135 se presentan los Sres. Mabel Andrea Caro y Roberto Carlos Caro con el patrocinio letrado de la Dra. Betiana Patricia Caro promoviendo juicio de usucapión contra los Sres. Gilberto Flores Doncel, Mario Celestino Castelnuovo, Alejandro Rodríguez, Vicente Pedro Mugnani y Luis Humberto Mugnani respecto del inmueble NC 06-C:IS:B-608 Parc 2 inscripto ante el Registro Público de la Propiedad Inmueble al Tº 165, Fº 187, Finca 19.219 cito en calle Lisandro de la Torre N.º 160 y 162 entre calles San Lorenzo y Juan Cruz Varela de esta ciudad. Señalan que “El inmueble objeto de este juicio lo adquirió, quien en vida fuera nuestro padre Sr. Alfredo Caro, mediante boleto de compraventa el día 29 de octubre de 1984, conforme se acredita con copia del mismo. Que, tal constatación de compra se realiza, siendo Lino Boltin y su esposa María Cristina Fernández, vendedores. Habiéndola adquirido del Sr. Elio Prislei y su esposa Oliva Liberati, en el día 13/09/1972. Que, el inmueble en cuestión cruza como en T por la parte posterior de la casa de nuestros padres, cita en Juan Cruz Varela N.º 870. Que nuestro padre ni bien compró en el año 1984, cercó el lugar, utilizándose como patio de la casa habitación en la que vivíamos y también se utilizaba como lugar de guardado de los vehículos que mi padre arreglaba y elementos de trabajo. Él era de profesión chapista. Que, con el tiempo el lugar se fue mejorando y hoy se encuentran contruidos dos locales comerciales y dos departamentos. Que nuestro padre y luego nosotros siempre abonamos los

impuestos, manteniéndolos, siendo la documentación con la que se cuenta, desde 1986. Que, la posesión del lugar se mantuvo ininterrumpidamente hasta la fecha, siendo pacífica y pública. Que, la escritura de traslación de dominio a favor de nuestro padre no se realizó”.

Concluyen postulando que habiendo ejercido actos posesorios de manera ininterrumpida pacífica y pública por más de 34 años, primero por su padre y luego por ellos mismos queda acreditado el animus domini respecto del inmueble, por lo que solicitan se haga lugar a la acción entablada.

Fundamenta en derecho. Ofrece prueba. Peticiona en consecuencia.

A fs. 165/167 y 182/183 obran informes de la Secretaría Electoral – Juzgado Federal.

A fs. 163/164 obra informe de Correo Oficial de la República Argentina S.A.

A fs. 198/169 y 173/177 obran informes de la Policía de Río Negro.

En fecha 20/12/2021 se ordena la publicación de edictos citándose al Sr. Alejandro Rodríguez y presuntos herederos de los Sres. Gilberto Flores Doncel, Mario Celestino Castelnuevo, Vicente Pedro Mugnani y Luis Humberto Mugnani.

En fecha 19/04/2022 la actora acompaña publicaciones de edictos.

En fecha 26/04/2022 se tiene presente la prestante publicación de edictos.

En fecha 03/05/2022 se designa al Sr. Defensor de Ausentes en turno Dra. Ana Elisa Gómez Piva para que represente en juicio al Sr. Alejandro Rodríguez y a los presuntos herederos de los Sres. Gilberto Flores Doncel, Mario Celestino Castelnuevo, Vicente Pedro Mugnani y Luis Humberto Mugnani.

En fecha 03/08/2022 la Sra. Defensora de Pobres y Ausentes acepta formalmente el cargo para el cual fue designada. Contesta demanda negando todos y cada uno de los hechos argumentados por la actora, desconoce el presunto derecho alegado y el contenido de la documental

acompañada. Peticiona en consecuencia.

En fecha 19/10/2022 la actora amplía la prueba ofrecida.

En fecha 26/10/2022 se celebra audiencia preliminar en la que se dispone la apertura de la causa a prueba.

En fecha 27/10/2022 los actores ratifican lo actuado por la Dra. Ángela Melisa Alderete en su representación en la audiencia preliminar.

En fecha 04/11/2022 se provee la prueba ofrecida por la actora.

En fecha 10/02/2025 el actuario certifica la prueba producida por la parte actora con el siguiente resultado: Documental. Informativa (informe a la Municipalidad de Villa Regina agregado en movimiento en Puma VR-68926-C-0000-E0010; a la Agencia de Recaudación Tributaria agregado en movimiento en Puma VR-68926-C-0000-E0014; a Edersa agregado en movimiento en Puma VR-68926-C-0000-I0017; y a Camuzzi Gas del Sur SA agregado en movimiento Puma VR-68926-C-0000-I0012). Testimonial de las Sras. Lidia del Carmen Velásquez y Cristina Alejandra Jara en audiencia de fecha 16/02/2023. Asimismo, se deja constancia que no se encuentra pendiente de producción; y se dispone la clausura del periodo probatorio.

En fecha 26/03/2025 pasan estos autos a dictar sentencia.

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

CONSIDERANDO:

1) 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 la interposición de demanda; siendo dable recordar que el antiguo 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..."; y que el actual art. 1899 del CCCN 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".

2) En lo que respecta a la prueba requerida para que prospere la adquisición de la propiedad vía el instituto de la usucapión, nuestra Excma. Cámara de Apelaciones desde antaño ha 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. Nº CA-20250, sentencia del 29/12/2010).

Igualmente dicho Tribunal también 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).

Con respecto a nuestro código de forma recordaré aquí que el actual art. 692 del CPCC expresa 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 observan las reglas del proceso ordinario, con las siguientes modificaciones: 1. Se admite toda clase de prueba, pero la sentencia no puede basarse exclusivamente en la testimonial. 2. La demanda debe 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 debe acompañar un plano firmado por el profesional matriculado que determine el área, linderos y ubicación del bien el que es visado por el organismo técnico-administrativo que corresponda. 4. Es parte en el juicio quien figure como propietario en el Registro de la Propiedad...".

Dicha norma sigue en lo sustancial lo que disponía el anterior art. 789 del anterior CPCC.

En este orden de cosas, cabe poner aquí de resalto que el proceso de usucapión tiene como cualidad especialísima la 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. Así es que aun cuando se pueden ofrecer y producir cualquier tipo de pruebas, 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.

3) En cuanto a lo vinculado al presente proceso corresponde decir aquí que intervino la Sra. Defensora de Pobres y Ausentes, ello en razón de no poder ser notificados los demandados.

En escrito de contestación de la demanda dicha funcionaria hace una negativa general de toda la documental acompañada por la actora, no obstante ello he de manifestarme en el sentido de que tales instrumentos cuando son emanados de la administración pública cuentan con plena validez probatoria, no pudiéndose ver afectados por un desconocimiento meramente general de los mismos. Para decirlo en otras palabras, quien pretenda desvirtuar su valor probatorio deberá indefectiblemente producir prueba en tal sentido para que se vea desvirtuada su validez.

En lo que respecta a este tema se ha dicho que "Aun cuando a las actuaciones administrativas no se las identifique con los instrumentos públicos del Código Civil, se acepta la existencia del documento público y que aquellas forman parte de dicha categoría, a las que se les otorga un valor probatorio susceptible de ser desvirtuado por probanzas en contrario, sin necesidad de acudir a la redargución de falsedad (Tomás Hutchinson, La documentación electrónica administrativa y su consideración como instrumento público, ED, 128-944), pero destacando que no bastará el desconocimiento por el particular, sino que deberá probar por cualquier medio la invalidez del documento (ver Hutchinson, op. cit. nota Nº 11, doctr. y jurisprud. Citada)" (Ref.: Municipalidad de Buenos Aires c. D Aquino y Cía. S.A., César L.; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala C; del 08/10/1992; voto del Dr. José L. Galmarini; publicado en LA LEY

1993-A , 212; DJ 1993-1, 675; cita on line AR/JUR/619/1992).

Por otro lado en los que se refiere a los instrumentos públicos que hubieran podido ser acompañados por la actora debo decir que son fehacientes en cuanto a su valor probatorio, y de la única manera que es factible que sean atacados es a través de un proceso de redargución de falsedad, lo cual en el presente caso no ha ocurrido.

4) En observancia de que nuestro ordenamiento ritual enumera taxativamente los instrumentos que deben acompañar la demanda de usucapión en su art. 692 (anterior art. 789), destaco que la actora acompañó efectivamente informe del Registro de la Propiedad Inmueble respecto de la titularidad del bien inmueble la que recae sobre los Sres. Gilberto Flores Doncel, Mario Celestino Castelnuovo, Alejandro Rodríguez, Vicente Pedro Mugnani y Luis Alberto Mugnani (fs. 140) y plano de mensura del inmueble con rúbrica del profesional matriculado Agr. Jorge Raúl Castaldi, con expreso detalle de área, linderos y ubicación del bien inmueble a usucapir, contando con el correspondiente visado por parte de la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la provincia de Río Negro (fs. 2).

4.1) También la actora acompañó en la misma oportunidad los siguientes documentos:

4.1.1) Folio Parcelario y 2 boletos de compraventa de fechas 13/09/1972 y 29/10/1984 por los que se transmitió el inmueble.

4.1.2) Los correspondientes a las siguientes instituciones que a continuación se detallan:

a) Municipalidad de Villa Regina: Recibos de pago de tasas por servicios públicos municipales a nombre de Prislei Oliva L D o Caro Alfredo correspondientes a los años 1985 a 1987, 1989 al 2003 y 2005 al 2009 y 2011 y diploma otorgado al Caro Alfredo como Titular/poseedor de la parcela B 608 2 del año 2000, certificado de deuda a nombre de Caro

Alfredo del 2009, e informe del que surge que al inmueble 06-1-B-608-02 le corresponde la numeración de calle Lisandro de la Torre N.º 160 y figura a nombre de Caro Alfredo.

b) Agencia de Recaudación Tributaria / Dirección General de Renta: Comprobantes de impuesto inmobiliario con contribuyente Caro Alfredo o Flores Doncel y otros o Flores Doncel G. o Mella María Mercedes correspondientes a los años 1986 a 1999, 2001, 2003 a 2008 y 2013, certificado de libre de deuda otorgado a nombre de Flores Doncel G. y Otros el 22/04/2008 y certificado de libre de deuda otorgado el 06/12/2018 con propietario Flores Doncel G. y Otros y responsable de Pago Mella Abarzua María Mercedes.

c) Camuzzi Gas del Sur S.A.: Comprobantes de consumo de gas a nombre de Mella María Mercedes correspondientes a los años 2011 y 2013 (fs. 109/110 y 117) y nota del 23/11/2011 dirigida a Mella María (fs. 123).

d) EDERSA: Comprobantes de consumo de energía eléctrica a nombre de Caro Mabel Andrea o Mella María Mercedes correspondiente al años 2013 y 2016.

4.2) Respecto a la prueba informativa producida en autos contamos con la dirigida a las siguientes instituciones y empresas, a saber:

a) Municipalidad de Villa Regina: informa que los demandados figuran como titulares del inmueble NC 061-N-608-02, incluye deuda en concepto por tasas por Servicios Retributivos y corrobora la autenticidad de algunas de las copias acompañadas.

b) ART: informa respecto de la deuda del inmueble 06-1-B-608-02 siendo la responsable de pago la Sra. Mella Abarzua María Mercedes.

c) EDERSA: informa que el suministro en Lisandro de la Torre N° 162 se encuentra a nombre del Sr. Erices Emilio Marcelo desde el 25/03/2024

d) Cammuzzi Gas del Sur S.A.: informa que "... en el domicilio sito en calle L. DE LA TORRE N°160-162 de Villa Regina, no prestamos

servicio”.

4.3) En cuanto a la prueba testimonial contamos con las siguientes declaraciones, a saber:

a) La Sra. Lidia del Carmen Velásquez afirmó que se domicilia en calle Lisandro de la Torre 167 de esta ciudad. También refirió conocer a los Sres. Mabel Andrea Caro y Roberto Carlos Caro por ser sus vecinos por más de 50 años. Detalló que los actores se domicilian en frente de su casa, pero sobre la calle Juan Cruz Varela. Recordó la testigo que ella vivía en su actual dirección y tenía 15 años cuando el Sr. Alfredo Caro, el padre de los actores, compró, cerro todo y empezó a edificar, habiéndose posteriormente casado y formado su familia. Preciso que el Sr. Alfredo Caro habiendo construido la actual casa, transcurrido el tiempo, empezó a construir los negocios sobre la calle Lisandro de la Torre. Agregó que sus hijos nacieron en ese lugar y que nunca lo abandonaron.

b) La Sra. Cristina Alejandra Jara afirmó domiciliarse en calle Los Gauchos N° 112 de esta ciudad. Refirió que tiene amistad con los actores y que los conoce estimativamente desde hace 30 años. Mencionó que los usucapientes desde pequeños vivieron allí, habiendo sido la casa allí existente ampliada y mejorada, encontrándose también un taller de chapa y pintura en el que trabajaba el padre de ambos. Afirmó que nunca se fueron de allí e identificó como dueño a Roberto Caro.

5) Que en cuanto a la prueba producida en autos corresponde decir aquí que, de su consideración de manera conjunta, resulta acreditativa de los actos posesorios que requiere la normativa para la adquisición del dominio vía el instituto de la usucapición. Para así concluirlo considero de manera especial el lapso temporal que acreditaron el pago de impuestos, tasas y servicios públicos, como así también la prueba informativa que da cuenta del vínculo que mantenían con el inmueble. En cuanto a las dos testigos declarantes, son contestes con la versión de los hechos expuesta en la

demanda por los actores y todo ello con la prueba anteriormente citada.

Ello así, la prueba producida me lleva a concluir que la posesión del inmueble por los actores fue pública, pacífica, ininterrumpida y por un plazo ampliamente superior para adquirir vía el instituto de la usucapión la propiedad que sobre el mismo reclaman.

Encuentro útil hacer mención aquí como fundamento que nuestra jurisprudencia tiene resuelto que “Para la adquisición del dominio por usucapión es menester y esencial que se justifique, la existencia del "corpus" y "del animus domini". Con relación a las constancias referidas, a estar al art. 2384 del C.C., son actos posesorios del inmueble, ente otros, su cultivo, percepción de frutos, su deslinde, la construcción o reparación que en ella se haga y en general su ocupación de cualquier modo que tenga. Por ello la carga de la prueba tendrá que ceñirla el poseyente actor a probar tales actos posesorios continuos, de treinta años -hoy veinte-, demostrativos de que en forma pública y continuada ha observado ostensiblemente un comportamiento activo (jurídica y económicamente) respecto del bien” (REFERENCIA NORMATIVA: CCI Art. 3284. CC0000 DO 80345 RSD-142-4 S. Fecha: 20/04/2004. Juez: GOMEZ ILARI. Caratula: López, Oscar Bernardo c/ Rivas, Norberto s/ Adquisición de Dominio. Mag. Votantes: Gómez Ilari - Portis Eyherabide. CC0000 DO 84606 RSD-249-6 S. Fecha: 29/08/2006. Juez: GOMEZ ILARI. Caratula: Roldán, Blas Fabio c/ Ballester, Vicente s/ Usucapion. Mag. Votantes: Gómez Ilari - Mendes de Macchi. Provincia de Buenos Aires. Civil y Comercial. Publicado en Lex Doctor).

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 sostuviera: *El voto ponente de la Sentencia Nº 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, Nº 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 la contradicción de la accionada resulta de un deber legalmente impuesto a la Defensoría de Ausentes; adelanto que impondré las costas por su orden.

En consecuencia,

SENTENCIO:

1) Hacer lugar a la demanda interpuesta por los Sres. Mabel Andrea Caro y Roberto Carlos Caro contra los Sres. Gilberto Flores Doncel, Mario Celestino Castelnuovo, Alejandro Rodríguez, Vicente Pedro Mugnani y Luis Humberto Mugnani; por ende, declarar que los dos primeros han adquirido el dominio por prescripción adquisitiva del inmueble con Nomenclatura Catastral 06-1-B-608-02A inscripto ante el Registro Público de la Propiedad Inmueble al Lote 9, Tomo 165, Folio 187, Finca 19219 Superficie 343,20 m2 conforme el informe acompañado por la actora.

2) Ordenar que, firme la presente y acreditados los libre de deuda tributarios y servicios e inhibiciones, se libre oficio al Registro de la Propiedad Inmueble con transcripción o copia de esta sentencia a fin de que proceda a tomar razón de la prescripción adquisitiva del dominio del inmueble en 1/1 a favor de los Sres. Mabel Andrea Caro y Roberto Carlos Caro. Procédase, debiéndose cancelar en lo pertinente las inscripciones anteriores.

3) Imponer las costas por su orden; difiriendo la regulación de honorarios para el momento de contar con base para ello.

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 monto para ello.

Regístrese y Notifíquese conforme el art. 120 del CPCC.

nf

PAOLA SANTARELLI

Jueza