

General Roca, 08 de febrero de 2023.

**AUTOS Y VISTOS:** Para dictar sentencia en las presentes actuaciones caratuladas "**CUCHIC VANINA MAGALI C/ GERLI JORGE JUAN S/ SUCESIÓN S/ USUCAPION**" (A-2RO-1143-C9-16) (RO-43997-C-0000), de los que,

**RESULTA:** A fs. 34/6 se presenta Regina Montes, con patrocinio letrado y adjuntando la documental de fs. 3/33, iniciando demanda de usucapión sobre el inmueble ubicado en la ciudad de General Roca, en calle Formosa n° 1065, Lote 9, Tomo 228, Folio 211, Finca 21.558, individualizado catastralmente con el n° 05-1-E-782-15, contra el titular registral Jorge Juan Gerli.

Relata que comenzó la posesión del bien el día 02/09/1975, cuando su marido Alfredo Cuchic compró la propiedad al sr. Juan Manuel Gallardo, quien a su vez había comprado la misma al sr. Jorge Juan Gerli el día 11/02/1970, obrando un boleto de compraventa del que no se realizó la posterior escritura.

Afirma que con el sr. Alfredo Cuchic estuvieron unidos de hecho desde el año 1962 y vivieron juntos en la propiedad que se pretende usucapir desde el año 1975.

Manifiesta que en el año 2015 falleció el sr. Alfredo Cuchic, continuando habitando la propiedad hasta la actualidad.

Acompaña un plano individualizando el inmueble y su ubicación, cuyas medidas son 10 mts. de frente por 30 mts. de fondo.

Respecto del comienzo de la posesión, afirma que, junto a su familia, hace aproximadamente 41 años ocupan el inmueble que pretenden en autos, con carácter de animus domini, comenzando dicha posesión simultáneamente con la adquisición en el año 1975 mediante boleto de compra venta, ejerciendo una posesión pacífica e ininterrumpida del bien.

Alega que durante más de cuarenta años realizó diversos actos de posesión sobre el inmueble, tales como ampliación de la vivienda, construcción de cercos perimetrales, forestación del inmueble, aportes para la realización del cordón cuneta y asfalto, pago de los servicios de gas, agua, energía eléctrica, impuestos inmobiliarios, municipalidad y demás servicios.

Describe que ha realizado ante la Junta Electoral de la Municipalidad de General Roca una declaración jurada donde se ha dejado constancia de la ocupación del inmueble y un acta compromiso con el municipio para tramitar el dominio.

Asegura que la posesión ha sido notoria y pública, no habiendo tenido nunca reclamaciones de orden judicial ni extrajudicial, reiterando que la misma la ejerce desde el año 1975, ininterrumpidamente hasta la fecha, siendo de carácter pública, tranquila y continua, de buena fe y a título de dueña.

Solicita las diligencias necesarias a los fines de conocer el domicilio del accionado, funda en derecho, ofrece prueba, efectúa reservas y peticona.

A fs. 43/44 acompaña informe sobre asientos vigentes del Registro de la Propiedad Inmueble y a fs. 45 constancia del Registro Público de Juicios Universales, donde consta la tramitación del expediente n° 674-II-81, correspondiente al sucesorio del sr. Jorge Juan Gerli (titular registral), fallecido el 19/02/1981, expediente iniciado por la cónyuge Ana Clorinda Carlson, que tramitó en el Juzgado n° 1, secretaría 2 de ésta circunscripción judicial.

A fs. 52 consta certificación de la causa "GERLI JORGE JUAN S/ SUCESIÓN" (33126-10), donde a fs. 21 obra declaratoria de herederos en la cual se declara única y universal heredera a su cónyuge supérstite Ana Clorinda Carlson, no surgiendo denuncia de domicilio real de la heredera, dejándose constancia que a fs. 93 consta presentación de Martha Silvia Gerli, sin acreditar vínculo, denunciando domicilio real en Buenos Aires 1580 de ésta ciudad.

En virtud de la certificación antes mencionada, se ordena un oficio a Martha Silvia Gerli, a los fines de hacerle saber la tramitación de la presente causa y para que informe si tiene relación de parentesco con la heredera del demandado Jorge Juan Gerli, y si la misma se encuentra viva o fallecida, debiendo informar si se ha abierto la sucesión en su caso, o en su defecto nombre de los descendientes del mismo.

A fs. 54 la actora informa que no se ha podido diligenciar el oficio, dado que la requerida en el oficio resulta desconocida en el lugar, y a fs. 56 denuncia un nuevo domicilio de la sra. Martha Silvia Gerli, solicitando cédula de notificación.

A fs. 63 se ordenan oficios a los fines de conocer el domicilio de la heredera Ana Clorinda Carlson y a fs. 64/5 se acompaña escritura pública de cesión de derechos

hereditarios de Regina Montes a favor de Vanina Magali Cuchic, de fecha 21/12/2017 (escritura n° 351).

A fs. 66 se presenta Vanina Magali Cuchic, con patrocinio letrado, informando el fallecimiento de la sra. Regina Montes en fecha 16/01/2020, y denunciando nuevo domicilio de la sra. Martha Silvia Gerli.

A fs. 67 se tiene por presentada a la cesionaria Vanina Magali Cuchic y se modifica la carátula de autos, ordenándose el traslado de la acción.

A fs. 69 se solicita a la actora que denuncie se han sido iniciadas las sucesiones del sr. Alfredo Cuchic y de la sra. Regina Montes.

Mediante escrito n° 31228 del SEON del 18/02/2021, se presenta la actora con nuevo patrocinio letrado y en fecha 29/03/2021 (escrito n° 78605) se presentan Claudia Alejandra Molina, Nancy Daiana Cuchic y Pamela Rocio Cuchic, con patrocinio letrado, solicitando préstamos del expediente, ordenándose mediante providencia que aclaren el carácter en que se presentan.

En fecha 15/04/2021 (escrito n° 99142) se presenta Angel Javier Cuchic, con patrocinio letrado, quien alega ser heredero de Alfredo Cuchic, denunciando la tramitación del expediente "CUCHIC ALFREDO Y/O CUCHIG ALFREDO S/ SUCESIÓN" (F-2RO-2456-C9-20) en trámite ante este juzgado, peticionando se le de debida intervención dado que Alfredo Cuchic fue el comprador por boleto de compraventa del inmueble de autos.

Denuncia la tramitación de la sucesión de su madre Regina Montes, en el juzgado civil n° 1 de esta ciudad, bajo el expediente "MONTES REGINA S/ SUCESIÓN" (F-2RO-2805-C1-21).

Mediante escrito n° 117558 del 29/04/2021 Angel Javier Cuchic acompaña documentación, donde afirma intimó a la Vanina Cuchic a desocupar el inmueble e informa que desconocía el inicio del presente expediente por parte de su madre y la cesión de derechos efectuada a la actora.

Afirma que el inmueble de autos fue adquirido por su padre mediante boleto de compraventa y el cual habitó hasta su fallecimiento, en razón de lo cual los derechos y acciones sobre el inmueble pertenecen al acervo hereditario de los autos "CUCHIC ALFREDO Y/O CUCHIG ALFREDO S/ SUCESIÓN" (F-2RO-2456-C9-20).

Mediante providencia del 4 de mayo de 2021, se tiene por presentadas a Nancy Daiana y Pamela Rocío Cuchic y Claudia Alejandra Molina en el carácter de herederas declaradas el 23 de Diciembre del 2020 en los autos sucesorios "CUCHIC ALFREDO Y/ O CUCHIG ALFREDO S/ SUCESIÓN AB INTESTATO" (EXPTE. N° F-2RO-2456-C9-20) y constituido domicilio.

En fecha 04 de agosto del 2021 se certifica que le término de publicación de edictos y citación a los demandados se encuentra vencido, sin que hayan comparecido en autos, por lo que se designa defensor de ausentes, quien se presenta el 06/08/2021 (escrito n° 226820), notificándose del traslado de la demanda incoada en autos y asumiendo la intervención en las presentes actuaciones en el carácter de DEFENSOR DE AUSENTES de ANNA CLORINDA CARLSON, demandada en autos.

Niega todos y cada uno de los hechos argumentados por el accionante, los que no puede reconocer ni implícita ni explícitamente, como también desconoce el presunto derecho de la actora en que funda la presente acción, como así también la prueba documental que adjunta a su demanda, todo ello conforme lo establece el art. 356, inc. 1 del Cód. Procesal, reservándose a la prueba que se rinda en autos para introducir nuevos argumentos en defensa del demandado ausente.

En fecha 14/09/2021 se celebra audiencia preliminar, dejándose constancia en la el acta que la parte actora petitiona se continúe el trámite y por su lado Nancy Daiana Cuchic y Pamela Rocío Cuchic. manifiestan su oposición a la usucapión, alegando derechos sobre el bien objeto del trámite en los autos "CUCHIC ALFREDO Y/ O CUCHIG ALFREDO S/ SUCESIÓN AB INTESTATO" (EXPTE. N° F-2RO-2456-C9-20).

Se produjo la siguiente prueba: a) Documental: fs. 3/33 acompañada en la demanda por la parte actora; b) Informativa: 01/10/2021 Agencia de Recaudación Tributaria; 05/10/2021 (307424) EDERSA; 06/10/2021 Aguas Rionegrinas; 25/10/2021 Municipalidad de General Roca; 09/11/2021 Catastro (353679); 26/04/2022 Camuzzi Gas del Sur; c) Testimonial: en fecha 19/11/2021 declararon Isabel Robles Velasquez, Erciria del Carmen Pineda Pineda, Gloria Susana Kleba, Roberto Abel Carrasco, Jorge Luis Mendez, Nestor Guido Guzman, Marisa Luz Montes y María Argentina Montes.

En fecha 01/07/2022 se clausura el término probatorio y se ponen a alegar el 12/08/2022.

El 30/08/2022 presenta alegatos la parte actora; el 21/09/2022 alega el dr. Perez y el 26/09/2022 alega la defensora de ausentes.

El 14/10/2022 pasan autos para sentencia.

**CONSIDERANDO: I)** En el caso de autos, y conforme se ha planteado la demanda, el plazo alegado por la actora para la configuración de la prescripción adquisitiva acaeció previo a la vigencia del nuevo Código civil y Comercial que entrara en vigencia en agosto de 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 las normas procesales (Art. 1905 del Cod. Civil Y Com. de Nación) cuya aplicación resulta inmediata relativas a los recaudos que debe cumplimentar la sentencia en los procesos como el presente.

**II)** Continuaré con el análisis de las cuestiones que suscita la resolución del pleito, recordando que 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.

Teniendo especial consideración que esta excepcional forma de adquirir el dominio prevalece sobre el título de propiedad inscripto, tales circunstancias deben ser acreditadas en forma clara y convincente, sin dejar lugar a dudas sobre la posesión continua del inmueble durante el lapso requerido por la ley, que la misma lo ha sido de un modo efectivo, y en forma pública, pacífica, ininterrumpida, y con ánimo de dueño.

Por ello en el proceso de reconstrucción de los hechos, tales extremos deben ser demostrados de manera rigurosa e inequívoca, como única forma de hacer viable la acción que se intenta.

En asuntos de esta naturaleza, donde no sólo se trata de intereses de los particulares, sino que además se encuentra involucrado el orden público comprometido en la adquisición de los derechos reales, deben extremarse las precauciones al analizar las declaraciones de los testigos, y el cumplimiento de los requisitos legales, exigiendo otras probanzas o evidencias que, integrando la llamada "prueba compuesta", permitan formar en el Juzgador una sólida convicción al respecto.

*"La prueba compuesta es la coordinación de elementos correspondientes a*

*diferente naturaleza probatoria y deja como saldo sistematizador una acreditación. Las declaraciones testimoniales, evaluadas a la luz de la sana crítica, son sumamente importantes para resolver la cuestión, por cuanto los testigos dan cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que aluden realizados. Sin embargo es sabido que la ley requiere que la prueba testimonial no sea la única aportada por el demandante, es decir que se halle corroborada por la evidencia de otro tipo, que formen con ella la prueba compuesta..." (Lex Doctor CC0001 SI 62503 RSD 252-94 S 25-10-94).*

**III)** Dicho ello, en primer lugar haré una referencia acerca del desarrollo del presente proceso, a los fines de su mejor entendimiento.

En tal sentido, Regina Montes promueve la presente demanda por prescripción adquisitiva, sobre el inmueble ubicado en calle Formosa n° 1065 de esta ciudad, (Lote 9, Tomo 228, Folio 211, Finca 21.558) individualizado catastralmente con el nro. 05-1-E-782-15, contra el titular registral Jorge Juan Gerli.

Alegó la sra. Montes el comienzo de la posesión del bien el día 02/09/1975, cuando su marido Alfredo Cuchic compró la propiedad mediante boleto de compraventa, viviendo juntos en dicha propiedad desde entonces. Manifiesta que el sr. Alfredo Cuchic falleció en el año 2015, continuando con la posesión del inmueble.

A fs. 64/5 se agregó la escritura n° 351 del 21/12/2017, en donde la actora Regina Montes cedió y transfirió a título gratuito a favor de Vanina Magali Cuchic la totalidad de los derechos y acciones que tiene y le corresponden en los presentes autos, efectuando la entrega de la posesión del inmueble a la cesionaria.

Con la presentación de fs. 66 comparece la cesionaria Vanina Magali Cuchic y se denuncia el fallecimiento de la sra. Regina Montes el 16/01/2020.

Por ello, en el presente trámite, se evaluará si han sido cumplido los requisitos que hacen procedente la prescripción adquisitiva por la sra. Regina Montes, quien ha sido la peticionante en autos y la titular de los derechos invocados en escrito de inicio, los cuales luego cedió a la sra. Vanina Magali Cuchic.

**IV)** Por otro lado, haré una referencia acerca de las presentaciones efectuadas por los herederos de Alfredo Cuchic.

En tal sentido, obra agregado por cuerda el expediente "CUCHIC ALFREDO

Y/O CUCHIG ALFREDO S/ SUCESIÓN AB INTESTATO" (F-2RO-2456-C9-20), donde se dictó declaratoria de herederos, resultando de la misma que por el fallecimiento de Alfredo Cuchic y/o Alfredo Cuchig le suceden en carácter de únicos y universales herederos su hijo Angel Javier de apellidos Cuchic y Montes; y en representación de su hijo pre-muerto Fabian Alfredo Cuchic, le suceden sus nietas Nancy Daiana y Pamela Rocio de apellidos Cuchic y Molina.

En fecha 29/03/2021 (78605) se presentan Nancy Daiana y Pamela Rocio Cuchic a los fines de estar a derecho en los presentes autos y en fecha 15/04/2021 (99142) se presenta Angel Javier Cuchic, solicitando se le de debida intervención como heredero del comprador del inmueble por boleto de compraventa Alfredo Cuchic y denuncia el inicio del expediente "MONTES REGINA S/ SUCESIÓN" (F-2RO-2805-C1-21), en trámite ante el Juzgado Civil n° 1 de esta ciudad.

Más allá de las manifestaciones efectuadas por Angel Javier Cuchic y la oposición realizada en la audiencia preliminar por Nancy Daiana y Pamela Rocio Cuchic, quienes alegan derechos sobre el bien objeto del presente trámite en su calidad de herederos de Alfredo Cuchic, tales cuestiones resultan ajenas al presente proceso, donde se pretende acreditar los requisitos para la procedencia de la usucapión en cabeza de Regina Montes.

V) Aclarado ello, la parte actora promueve demanda para lograr la posesión veinteañal del inmueble ubicado en calle Formosa n° 1065 de esta ciudad, Lote 9, Tomo 228, Folio 211, Finca 21.558, individualizado catastralmente con el nro. 05-1-E-782-15, de acuerdo al plano de mensura n° 098-16, realizado y suscripto por el agrimensor Mariano Isabella, acompañado a fs. 16.

Expresa la actora que detenta la posesión del bien desde el 02/09/1975, el cual ocupó con su familia de manera pacífica e ininterrumpida, realizando diversos actos de posesión, tales como ampliación de la vivienda, construcción de cercos perimetrales, forestación, realizando los aportes para el cordón cuneta y asfalto y abonando los servicios de gas, agua, energía eléctrica e impuestos inmobiliarios y municipales.

Así las cosas, lo que en los presentes autos corresponde analizar, es si la sra. Regina Montes ha logrado acreditar la posesión del inmueble por el plazo exigido por la ley a título personal, ya que no han podido ser ubicados los herederos del titular registral del inmueble, y ningún interesado ha respondido a la citación por edictos

haciendo valer sus derechos.

Parto de lo establecido en el art. 4015 del Código Civil: *"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"*, el cual se complementa con el art. 4016 que dispone que *"Al que poseído durante veinte años sin interrupción alguna, no puede oponérsele ni la falta de título ni su nulidad, ni la mala fe en la posesión"*, siendo entonces lo importante analizar si se ha acreditado la posesión pacífica, continua y con ánimo de dueño por el término de 20 años.

Que siendo ello así, la procedencia de la pretensión exige la prueba en cabeza de la parte actora de su actual posesión en forma continua, durante el lapso requerido por la ley, y que la misma lo ha sido de un modo efectivo, y en forma quieta, pública, pacífica, ininterrumpida, y con ánimo de dueño.

**VI)** Se ha dicho en tal sentido que: *"...El proceso de adquisición del dominio por usucapión ofrece una peculiaridad en materia probatoria, ya que el art. 1º del decreto-ley 5756/58 dispone, en su inc. c), párrafo primero, que "...se admitirá toda clase de prueba, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial..."* (Derecho Procesal Civil, Palacio, Tomo VI, pág. 320), norma que ha sido igualmente receptada por el art. 789 inc. 1 del Cod. procesal Civil y Comercial de Río Negro.

En igual dirección, la Excma. Cámara de Apelaciones, ya en su anterior composición, se ha expedido en los autos "Musetti Juan Carlos c/Orelo Alfredo Antonio s/ Usucapión" en relación: *"...a las reglas procesales que ordenan este juicio contradictorio y, específicamente, lo relativo a la insuficiencia de las testimoniales como único medio de prueba..."* (Jurisprudencia Condensada, Tomo 19, pág.62).

En igual sentido cabe citar el texto sumario de nuestro STJ <70349> *"Como sostienen Bueres - Highton: ?Dada la naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio y aún cuando el mismo se adquiere sin necesidad de una sentencia que así lo declare, es evidente que, cuando se recurre a la justicia en busca de esa sentencia, deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que han servido de base a la adquisición. En efecto, la usucapión no puede ser conocida y verificada por el juez mientras no sea alegada y probada por el interesado. Por otra parte el juez debe ser*

*muy estricto en la apreciación de las pruebas dadas las razones de orden público involucradas. (...) Se permiten, en general, todos los medios de prueba, pero, recogiendo un principio que ya era consagrado por la Ley 14.159, dispone el decreto-ley 5756/58 que el fallo no puede fundarse exclusivamente en la prueba testimonial. (...) la sentencia no puede fundarse exclusivamente en los dichos de los testigos, debe estar corroborada por evidencias de otro tipo que exterioricen la existencia de la posesión o de algunos de sus elementos durante buena parte del plazo de prescripción, aún cuando no lo cubran en su totalidad (conf. Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, Código Civil y Normas Complementarias, Análisis doctrinario y jurisprudencial, t 6B, págs. 748, 749 y 757)". (Del voto del Dr. Balladini sin disidencia ; STJRNSC: SE. <58/09> ?D., M. A. c/ F., P. y Otro s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA s/ CASACIÓN" Expte. N 23448/08 - STJ-, 11-08-09- BALLADINI SODERO NIEVAS LUTZ).*

**VII)** Que desde la perspectiva expuesta, encuentro que la prueba producida por la accionante ha consistido en documental, informativa y testimonial.

**VII.a)** Los testigos han sido contestes en afirmar que la sra. Montes ha ejercido la posesión de larga data sobre el inmueble, siendo que todos declararon sobre los hechos según su conocimiento personal.

En tal sentido, Isabel Robles declaró que conoció a Regina Montes hace 60 años aproximadamente, del barrio Quintu Panal y luego compro su casa en la calle Formosa, donde fueron vecinas.

Refirió que Montes trabajaba en un galpón y de modista en una tienda, afirmando que Montes edificó mejoras en el mismo, porque cuando llegaron eran dos piezas. También refirió a la existencia de una casita atrás, que Montes utilizaba para ayudar a sus familiares. También sostuvo que era Montes quien pagaba los impuestos y servicios, conociendo ello por charlas que tuvo con ella, quien se quejaba que no le alcanzaba el dinero para pagarlos.

Fue categórica al declarar que Montes vivió en el lugar toda la vida, hasta que murió y que todo el barrio sabía que vivía en el lugar y que era dueña del inmueble.

Por otro lado, recordó que a Vanina Cucich la conoce por ser vecina, aclarando que Montes vivía con los dos hijos, que luego se fueron, y quedó con la

niña, que llegó de chiquita a la casa, refiriéndose a Vanina Magalí Cuchic, afirmando que vivió casi toda su vida en el lugar. Declaró que luego del fallecimiento de Montes, en el inmueble vive Vanina.

Respecto a Alfredo Cuchic, afirmó que estuvo poco tiempo en el lugar y que luego se fue a una chacra, pero que no vivió.

Ercida del Carmen Pineda Pineda, declaró que conocía a Regina Montes del barrio, desde el año 1988 cuando se mudó al barrio.

Recordó que Montes trabajaba de modista y que con ella vivía Vanina Magalí Cuchic.

Declaró que desconocía con quien vivía en ese inmueble y refirió que veía que de vez en cuando concurría su marido, Alfredo Cuchic, pero no se quedaba, no vivía allí. Se enteró que vivía en una chacra.

Reconoció la realización de mejoras en el inmueble, como arreglar la casa, hizo un comedor, cocina y baño, también la pintaba, afirmando que la sra. Montes pagaba los impuestos, por los comentarios que le hacía.

Describió que en el fondo tiene dos departamentos, que en un tiempo se lo prestaba a la sobrina nieta para que estuviera un tiempo hasta que consiguiera alquiler.

Afirmó que nunca la quisieron desalojar y que vivió en el lugar en forma continua y que vivía con su nieta, quien a los 18 se quedó con la abuela hasta que falleció. Actualmente vive en el lugar su nieta.

Consideró que la sra. Montes era la dueña del inmueble.

Cuento también con la declaración testimonial de Gloria Susana Kleba, quien era vecina de Regina Montes. Declaró que en el año 1991 compró la casa y desde ese momento conoció a la sra. Montes.

Respecto a ella, sabe que hacía costura y en su juventud trabajaba en

los golpones, y que poseía una pensión por discapacidad.

Declaró que vivía con Vanina y que hubo épocas que vivía uno de sus hijos, Angel el papá de Vanina, y al tiempo se fueron. Y luego vino otra señora que vivía con varios hijos en la pieza del fondo.

En cuanto al inmueble, describió que antes estaba deteriorado y la sra. Montes lo arregló y que en la parte de atrás había dos habitaciones donde vivió el hijo con su familia.

Afirmó que Montes realizó las mejoras de la casa y que era ayudada por sus nietos, siendo ella quien pagaba los impuestos.

Dijo que en el barrio todo el mundo sabe que es la casa Regina y que actualmente vive Vanina, quien vive en el lugar hace mucho tiempo, atendía a Montes y la llevaba al médico.

Por otro lado, respecto del sr. Alfredo Cuchic, declaró que concurría de vez en cuando al inmueble, pero era alcohólico y vivía en una isla.

El testigo Roberto Abel Carrasco, declaró que conoció a Regina Montes, de cuando llegó al barrio.

Afirmó que Regina y Alfredo vivían en el lugar desde el año 1980, pero que el hombre era bastante problemático, venía un tiempo y desaparecía.

Declaró que con Montes vivieron sus hijos, que eran tres, y uno falleció. Y después siempre había gente que no sabe si eran parientes o no, pero vivían en el lugar en forma discontinua.

Recordó que Montes trabajaba en un galpón y que tenía problemas en sus manos, y en cuanto al terreno afirmó que nunca entró al mismo, pero recuerda que el frente de la casa estaba derruido y lo fue arreglando con el tiempo. Sabe que las mejoras las hizo Regina, porque a Alfredo Cuchic no lo veía nunca y cree que era Montes quien pagaba los impuestos y servicios

del inmueble, sabiendo de ello porque le comentaba su hijo Angel.

Afirmó que Montes siempre vivió en el lugar y la consideraba dueña del inmueble, siendo que arribaron al barrio en el año 1977 o 1978.

Por último declaró que Vanina vive actualmente en el lugar y que llegó a vivir con Montes cuando tenía 8 o 9 años.

Jorge Luis Mendez, declaró que conoció a Regina Montes desde el año 1983, porque conoció a su difunto marido que era albañil, que le arregló la vereda a la casa de su papá. Por conocidos le dijeron que Alfredo Cuchic vivía en la zona de barrio Gerli y cuando ubicó la casa, le dijo la sra. Montes que no estaba en el lugar, que trabajaba en unas chacras y que ya no estaba con ella. Declaró que estaba uno de los hijos, quien le indicó donde podía ubicar a su padre.

La declaración de este testigo aporta datos relevantes respecto de Alfredo Cuchic, poniendo claridad respecto a su relación con la sra. Montes y el inmueble de autos.

Sostuvo que en el año 1988 volvió a ubicar Alfredo Cuchic para que le hiciera su casa y recordó que era una persona alcohólica, que no tenía prácticamente una familia, no hablaba de sus hijos ni hablaba de su mujer y siempre vivía en los lugares donde hacía obras.

Declaró que en el año 1990 terminó la relación con Alfredo Cuchic, pero siguió teniendo relación con él y cada tanto volvía a pedirle plata para poder subsistir.

Relata que Alfredo Cuchi se fue a vivir con él, en una chacra que tiene en la zona de cuatro galpones y que interrumpidamente hacía changas también, como el paredón de la esquina. En el año 2004/5 le hizo una galería y un patio que le llevó prácticamente un año o año y medio, donde Cuchic se quedaba a dormir y donde vivió dos años.

Recuerda que luego de esa obra, se fue a trabajar a las grutas, durante mucho tiempo. Luego lo volvió a encontrar en Roca y le pidió ir a vivir a su chacra, donde se quedó hasta que 15 días antes que falleciera, uno de los hijos, al que nombró como Luis,

decidió llevarlo a un geriátrico de Neuquén porque estaba con demencia senil.

Respecto a Regina Montes, sabe que trabajaba en la fruta y en costura para los vecinos.

Recuerda que luego del año 2015, la casa comenzó a tener mejoras. Anteriormente la describió como una casa destruida, con chapas corroídas, se llovía.

Respecto de Vanina Cuchic, la conoció cuando era chiquita y después la veía cuando pasaba a ver a Montes. La veía acompañando a su abuela.

Sostuvo que los impuestos los pagaba la sra. Montes, que siempre le comentaba que no le alcanzaba para pagarlos o que los pagaba vencidos. Afirmó que Regina estuvo toda la vida en la casa, desde que la conoció.

Nestor Guido Guzman, sobrino de Regina Montes, declaró que Montes y Cuchic eran pareja, vivieron juntos en un principio, después su tío tomaba y se ponía violento con ella, y una vez que vinieron a Roca, casi no estaban juntos. Iba de visitas de vez en cuando.

Declaró que con la señora vivían al principio sus primos, quienes después se fueron yendo, y que en el último tiempo, cuando transitó su período de invalidez, vivía con Vanina Cuchic (los últimos 12 años).

Respecto al inmueble, describió que al principio la casa tenía un dormitorio y una especie de cocina comedor chica, y un baño afuera. Luego, Montes pudo mejorar la casa, cuando empezó a cobrar la pensión, ampliando la casa. Asimismo, afirmó que los impuestos los pagaba Regina y recuerda que una vez le fue a pedir plata a su madre para pagar la luz. También recuerda que realizó un plan de pago por el asfalto, que tenía una deuda grande.

Sostuvo que Montes vivía en el lugar de manera permanente, teniendo buena relación con los vecinos.

En cuanto a Vanina Cucich, declaró que se fue a vivir con Montes cuando tenía diez años, que en un principio trabajaba y estudiaba, pero tuvo que dejar para poder

ayudar a su abuela. Actualmente, Vanina vive en el lugar, en las piecitas de atrás y la casa se la prestó a una familia que le colabora para pagar los impuestos.

Si bien este testimonio fue impugnado por el parentesco, he de manifestar que no se trata de un testigo excluido, dado que no encuadra dentro de las disposiciones del art. 427 del CPCyC. Y justamente en estas cuestiones que donde se evalúan situaciones que permanecen durante muchos años, justamente son los familiares quienes tienen mayor conocimiento.

La testigo Marisa Luz Montes brindó su testimonio en autos, en su calidad de sobrina de Regina Montes, declaró que conoció a Alfredo Cuchic quien era la pareja de Regina Montes. Siempre vivieron en calle Formosa en barrio San Cayetano, aclarando que Cuchic no siempre vivió en el lugar, que cuando iban siempre Regina estaba sola, al principio con sus hijos, cuando ellos eran chicos. Recuerda que luego su primo Angel (padre de Vanina) vivió en las piecitas de atrás un tiempo, con su primer pareja, durante cuatro años.

Relató que Montes siempre vivió en el lugar, era su casa y se encargó de pagar todo, teniendo los impuestos al día y que Vanina Cuchic se fue a vivir con la abuela (Montes) mas o menos a los 9 años, y siempre estuvo al lado de su abuela.

En cuanto a Regina Montes refirió que trabajaba en la costura y en galpones, pero por su enfermedad siempre tuvo una pensión.

Sobre el inmueble sostuvo que en un principio tenía dos ambientes y un baño, con los servicios. De a poco, Regina empezó a hacer de a poco mejoras, tales como la cocina, el baño. Siempre fue haciendo cositas.

Por último, declaró que luego de fallecida Montes, Vanina siempre siguió viviendo en el lugar y hay unos chicos que viven ahí que la ayudan a pagar los impuestos. Recuerda que otros nietos de Regina vivieron en las piecitas de atrás, pero por poco tiempo, transitoriamente.

Finalmente, obra también la declaración testimonial de María Argentina Montes, quien es sobrina de Regina Montes.

Recordó que Montes tenía una casa quinta en Paso Córdoba y vivió un tiempo con ellos. Ella siempre estaba sola con sus hijos, porque Alfredo Cuchic no estaba jamás. Afirmó que luego se fueron a vivir al barrio Gerli.

Declaró que Montes trabajó un tiempo en galpones de empaque, pero como tenía muchos problemas de salud, le dieron discapacidad y cocía, por que de Alfredo Cuchic era poco y nada lo que aportaba.

Recordó que las mejoras las hizo Montes a través de los años y que ella pagaba los impuestos.

Refirió que cuando los hijos no tenían donde vivir, se quedaban en las habitaciones que existían atrás de la casa y que Montes siempre vivió en el lugar.

Por otro lado, sostuvo que siempre vio viviendo en el lugar Vanina Magali Cuchic, desde que tenía 10 u 11 años, hasta la fecha que falleció Regina. Afirmó que siempre estuvo Vanina, quien trabajaba y estudiaba, pero atender a Regina le absorbía mucho tiempo y tuvo que dejar todo.

Por último afirmó que actualmente vive Vanina y hay otras personas viviendo en el lugar, que no conoce.

Por otro lado cabe aclarar que todos los testigos manifestaron conocer a los herederos de Alfredo Cuchic presentados en autos, en mayor o menor medida, pero coincidieron en que ellos no vivieron en el lugar o no lo hicieron de manera permanente, sino que la sra. Montes les prestaba alguna "piecita" hasta que consiguieran su vivienda.

De las declaraciones testimoniales transcritas precedentemente, puede extraerse que ha sido la sra. Regina Montes quien ha habitado el inmueble desde largo tiempo, y que si bien Alfredo Cuchic aparece como comprador del mismo en el boleto de compra venta (que luego analizaré detenidamente), las declaraciones de los testigos fueron contundentes al momento de manifestar que el inmueble era habitado por la sra. Regina Montes, que ella realizó las mejoras y se encargaba de su mantenimiento, coincidiendo todos ellos en que el sr. Alfredo Cuchic vivía en otro lugar, alejado de su familia.

#### **VII.b) Prueba documental e informativa.**

1.- A fs. 15 obra agregado copia simple de un documento, titulado Boleto de

Compra Venta, celebrado entre Juan Manuel Gallardo como comprador y Jorge J. Gerli como vendedor, en el que se instrumenta la transmisión del inmueble que se identifica como Lote n° 5, Manzana n° 3, señalado en el plano especial de subdivisión practicado por el Ingeniero Julio M. Narvaez, con una superficie de 300 mts.2. En el reverso de dicho documento se deja constancia que según el plano aprobado por la dirección de Catastro y Topografía del 11 de febrero de 1970, corresponde al lote el n° 15 de la manzana 361.

Luego de dicha aclaración obra una adenda, donde el comprador cede y transfiere los derechos y acciones que le correspondían sobre el boleto de compra venta, a favor de Alfredo Cuchic, fechado el 02/09/1975.

Sin perjuicio de que se trata de un documento acompañado en copia, por lo que su valor probatorio es nulo, analizando el plano de mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de dominio n° 098-16 (fs. 16) y el informe de dominio sobre asientos vigentes de fs. 43/4, puede observarse que el inmueble que se pretende prescribir tiene la nomenclatura catastral de origen n° 05-1-E-782-15, se lo designa como lote 15 de la manzana 782, constando inscripto el dominio como Lote n° 9, Tomo 228, Folio 211, Finca 21558. Asimismo, en el informe de dominio dice "*Conforme a plano Caract. 325/74 (Lámina 10/10), el inmueble se determina como lote 15 manzana 782 superficie 318m<sup>2</sup>*".

Es decir, no existen datos coincidentes que contrasten el documento con la identificación del inmueble que se pretende prescribir, por lo que, amén de que se trata de una copia simple, tampoco se puede concluir que se refieran al mismo inmueble. Por lo tanto, dicho documento no puede ser tenido en cuenta a los fines probatorios.

2.- A fs. 17 obra agregada copia simple de una declaración jurada n° 803, fechada el 07/06/2006, donde se presenta espontáneamente la sra. Regina Montes y manifestó que mantiene una convivencia real y efectiva con Alfredo Cuchic desde hace 45 años. Dicho documento no fue verificado en su autenticidad por su emisor, por lo que no puede ser tenido en cuenta.

3.- A fs. 18 obra agregado en original, un acta de compromiso, Ordenanza n° 2929/98, fechado el 11/03/2016, referido al expediente n° 378695/16, donde la sra. Regina Montes con domicilio en Formosa n° 1065 reconoce la deuda existente en concepto de tasas y servicios retributivos de la parcela que pretende prescribir,

constituyéndose como única y fiel pagadora del inmueble ante la Municipalidad de General Roca.

Tal documento no fue confirmado en su autenticidad por la Municipalidad de General Roca en su informe del 01/10/2021 (SEON), pero dado que se encuentra acompañado en original y teniendo en cuenta que la Ordenanza Municipal n° 2929/98 a que se hace referencia *"Autorizar al Poder Ejecutivo Municipal, para que a través de la Dirección de Agrimensura y en un todo de acuerdo a la Resolución del Poder Ejecutivo Municipal N° 1.437/95, se otorgue el Visado Municipal correspondiente a los planos de mensura, para tramitar Prescripción Adquisitiva de Dominio que posean deuda, con la exigencia previa de la firma de un Acta Compromiso, donde, quien pretenda prescribir, reconozca la deuda o parte proporcional de la misma y se comprometa como único y fiel pagador ante la Municipalidad a abonar la citada deuda"* (art. 1), coincidiendo la fecha del compromiso asumido, con el plano de mensura y el inicio de presente trámite.

Por otro lado, algunos de los testigos han hecho referencia respecto de una deuda que mantenía la sra. Montes, por impuestos, que la tenía preocupada, por lo que si bien no resulta un documento que se haya acreditado su autenticidad, en el contexto de autos brinda indicios respecto del pago de tasas municipales por parte de la sra. Montes.

4.- A fs. 19 la parte actora acompañó un documento en original, emitido por la Junta Electoral Municipal, de la Municipalidad de General Roca, con firmas certificadas, donde se deja constancia que Regina Montes, con domicilio en Formosa n° 1065 del Barrio San Cayetano, manifestó bajo juramento de ley, que ocupa hace 30 años el inmueble con nomenclatura catastral denominada 05-1-E-782-parcela 15-0000-partida 12143, con todas las mejoras y lo construido en el mismo, que le pertenecen.

Dicho documento aparece fechado el 26/09/2006, al igual que la certificación de firmas, constando con el aval de dos testigos.

Teniendo en cuenta que de dicho documento sólo surgen manifestaciones de la sra. Montes, el mismo sirve de fuerte indicio de la posesión que ejercía ya en el año 2006, lo cual se encuentra avalado por los testigos de dicho acto.

5.- A fs. 22/3 se acompañó boleta original de la Municipalidad de General Roca, con su ticket de pago, correspondiente al inmueble ubicado en Formosa n° 1065, emitida a nombre de Alfredo Cuchig.

Se indican en dicha boleta la nomenclatura, la cual coincide con la del inmueble de autos, cuya titularidad corresponde a Jorge Juan Gerli.

Por otro lado, del informe de la municipalidad de General Roca surge que el inmueble de autos figura inscripto a nombre de Jorge Juan Gerli y como contribuyentes Alfredo Cuchic y Vanina Magali Cuchic, siendo ésta responsable de pago del inmueble.

6.- A fs. 24/25 obran agregados boleta origina de Aguas Rionegrinas, con su correspondiente ticket de pago, emitido a nombre de Regina Montes al domicilio Formosa n° 1065, con prestación del servicio en el mismo domicilio, coincidiendo con la identificación catastral del inmueble de autos.

Tal boleta se corresponde con el período 03/2010 y consta abonada el 06/07/2010, dejándose constancia en la misma que al 26/05/2010 no se registra deuda por el servicio.

El 06/10/2021 se recibió documento digital con el informe de Aguas Rionegrinas. En el se confirma la autenticidad de dicha factura, la cual se encuentra abonada, perteneciendo al inmueble que se pretende prescribir en autos.

Asimismo, se informa como contribuyente responsable la sra. Regina Montes desde el alta de la cuenta, omitiéndose informar la fecha del alta. Sin embargo, dado la información que surge de la boleta acompañada, puede deducirse que al menos se han facturado dos bimestres anteriores y que los mismos fueron abonados.

7.- A fs. 26 obra original de factura de Camuzzi Gas del Sur, en original, correspondiente al período 1/2009 y con sello de abono del 05/02/2009.

La misma se encuentra emitida a nombre de Regina Montes, con domicilio en Formosa n° 1065 y con el mismo domicilio de consumo. En dicha factura se deja constancia que a la fecha de emisión (19/01/2009) no se registraban comprobantes vencidos pendientes de pago.

El 26/04/2022 se recepcionó el informe de Camuzzi gas del Sur (SEON), donde se manifiesta que la cuenta N° 8332/0-94-0000149/1 se corresponde con el domicilio ubicado en calle Formosa n° 1065 de esta ciudad y la titularidad de la misma corresponde a la sra. Regina Montes desde el 31/05/1985.

8.- A fs. 27/31 se acompañaron boletas de Edersa y comprobantes de pago,

emitidas a nombre de Regina Montes, con domicilio en Formosa N° 1065, domicilio donde se presta el servicio.

Obra a fs. 29 una factura de pago de fecha 06/04/2003, donde consta haberse abonado el 13/04/2003 la factura n° 30132010037, correspondiente al período 02/2003.

La boleta de fs. 31 consta emitida el 03/03/2005 y cuenta con un sello de pago fechado el 16/03/2005. Consta asimismo que no existe deuda pendiente al 03/03/2005.

También se encuentran agregados una boleta correspondiente al período 01/2010 y del bimestre 06/2015, con su respectiva constancia de pago.

Por otro lado, la firma prestadora del servicio de electricidad (Edersa) informó el día 05/10/2021 (SEON n° 307424) que el titular del servicio de energía eléctrica correspondiente al inmueble NC 05-1-E-782-15 ubicado en la calle Formosa n° 1065 es Regina Montes, desde el 01/09/1998.

Asimismo, informó que las copias de las boletas adjuntas al oficio, guardan relación con las que emitía Edersa.

9.- A fs. 32/3 se agregó una boleta correspondiente al impuesto inmobiliario, correspondiente al inmueble NC 05-1-E-782-15, emitida a nombre de Alfredo Cuchic, al domicilio Formosa n° 1065. La misma corresponde al período 05/2015 y con su comprobante del pago de fecha 04/09/2015.

Dicha boleta fue reconocida en su autenticidad por la Agencia de Recaudación Tributaria e informó que correspondía al inmueble de autos.

10.- Por último, con el informe del 21/10/2021 de la Gerencia de Catastro de la Agencia de Recaudación Tributaria ratificó el registro del plano de mensura CO 98-16 agregado a fs. 16.

**VIII)** Si bien la documentación acompañada resulta escasa, efectuando un análisis integral de la prueba, puedo concluir que se encuentra acreditado, que la sra. Regina Montes ha abonado distintos impuestos y tasas, como servicios domiciliarios por varios años, teniendo en cuenta que Camuzzi informó que Montes es la titular del servicio desde el 31/05/1985, Edersa del 01/09/1998 y Aguas Rionegrinas desde el alta del servicio, por lo que la falta de boletas de pago de dichos servicios en períodos intermedios a los analizados, no resulta óbice para reconocer el pago de los mismos,

dado que tal como surge de las mismas boletas, no existían deudas a la fecha de su emisión.

Por lo tanto, con la prueba documental, informativa y la testimonial aportada al presente trámite surge que la posesión de la sra. Regina Montes del inmueble ubicado en Formosa n° 1065, resulta de larga data, manifestando algunos de los testigos que al menos se remonta a fines de los años 70 principios de los años 80. Sin perjuicio de dicha declaración, si se puede afirmar que la sra. Montes poseía el servicio de gas en el inmueble de autos, desde el 31/05/1985.

En esta misma línea de consideración, el análisis integral de la prueba obrante en autos, coincide con el relato de los hechos alegados por la sra. Montes en su escrito de demanda, corroborado por los dichos de los testigos, que afirman que la misma posee el inmueble desde largo tiempo.

Los medios probatorios analizados en conjunto conforman un cuadro probatorio suficiente en sustento de la versión expuesta por la sra. Montes y demuestran que la posesión ha sido con ánimo de dueño, no existiendo constancia de reclamo sobre el inmueble por terceras personas.

**IX)** Cabe mencionar que en autos se ha cumplido con lo dispuesto por los inc. 2 y 3 del art. 789 del CPCyC, adjuntándose el certificado del Registro de la Propiedad Inmueble de fs. 43/4 y plano de mensura de fs. 16; como asimismo con el art. 24 inc. b) de la ley 14.159 art. 24 mod. por Decreto-Ley 5756/58, dado que los planos de mensura contienen los recaudos allí dispuestos. Asimismo cabe advertir que, conforme con lo dispuesto por la norma mencionada (art. 24 inc. c. de la ley 14.159) y el Código de procedimientos (art. 789 inc. 1), en autos el derecho invocado por la actora, tiene debido sustento y no se ha basado únicamente en la prueba testimonial.

Los medios probatorios analizados en conjunto conforman un cuadro probatorio suficiente, de la denominada prueba compuesta, en sustento de la versión expuesta por la actora; con la prueba arrimada en autos ha quedado acreditado la realización de actor posesorios por parte de la sra. Montes sobre el inmueble en cuestión. Conforme la prueba testimonial producida quedó acreditado que se desenvolvía como dueño, coincidiendo los testigos en que se habían efectuado mejoras en el inmueble por parte de la peticionante.

Considero que tales actos ejercidos por la parte de Montes a título de dueño, constituyen actos que en su conjunto son representativos del animus domini.

Asimismo, ha quedado acreditada que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida como lo preveía el Código Civil (arts. 4015 y 4016) y ostensible y continua como lo especifica el art. 1900 del Código Civil y Comercial de la Nación.

**X)** Por otro lado, debo tener en cuenta que no se han presentado ni el titular registral del inmueble, ni su heredera declarada y la intervención en el juicio de la Sra. Defensora de Ausentes no importa contradicción, toda vez que su función sólo consiste en la fiscalización y control de la prueba que el accionante debe necesariamente rendir en relación a los extremos que la ley exige para la procedencia de la prescripción adquisitiva del dominio.

En razón de lo anteriormente expuesto, que no hubo oposición, ni contradicción por parte de los herederos del titular registral, entiendo que no se da el supuesto de vencido y por ello las costas deben ser impuestas en el orden causado.

En cuanto a la presentación de los herederos de Alfredo Cuchic, dada la forma en que se resuelve el presente trámite y dado que sus presentaciones se limitaron a oponerse al otorgamiento de la prescripción adquisitiva, sin producir prueba ni efectuar mayores cuestionamientos de índole jurídica respecto a la posesión de la sra. Regina Montes, las costas se imponen también en el orden causado.

**XI)** A fin de dar cumplimiento con lo dispuesto por el art. 1905 del C.C. y Com., se indica que la posesión ha tenido comienzo el día 31 de mayo de 1985, fecha que tomo del informe de Camuzzi Gas del Sur, teniéndose por cumplido el plazo exigido por la ley el día 01 de junio de 2005.

**XII)** Teniendo en cuenta la cesión de derechos que obra en escritura pública n° 351 a favor de Vanina Magali Cuchic, la misma deberá tenerse en cuenta al momento de la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad Inmueble.

**XIII)** Por los fundamentos expuestos y lo dispuesto por los arts. 789 del CPCC., 24 ley 14.159, arts. 2384, 4015, 4016 del Código Civil, arts. 1897, 1899, 1900, 1905 y cc. del Código Civil y Comercial de la Nación,

**SENTENCIO:**

1) Haciendo lugar a la demanda promovida por Regina Montes contra los sucesores de Jorge Juan Gerli, con costas en el orden causado. En consecuencia declarar adquirido por prescripción veinteañal en favor de la parte actora, el inmueble individualizado en el plano de mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de dominio N° 098-16 (fs. 16) con la denominación catastral al efecto del proceso como NC 05-1-E-782-15A, con una superficie de 318 mts<sup>2</sup>. Dejándose constancia que la denominación catastral de origen es 05-1-E-782-15, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble conforme a plano Caract. 325/74 (Lámina 10/10) que se determina como lote 15 manzana 782, T° 228 F° 211 Finca 21555.

La inscripción del inmueble deberá realizarse teniendo en cuenta lo establecido en el considerando XII.

2) Fijando como fecha en que se cumplió el plazo de 20 años exigido por ley, el día 01 de junio del año 2005.

3) Difiriendo la regulación de los honorarios profesionales para el momento en que se alleguen elementos estimativos a tal fin.

4) Oportunamente líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a los fines de la inscripción, previa acreditación de los libres deudas correspondientes.

5) Regístrese. Se hace saber que de conformidad a la Acordada 36/2022- STJ, Anexo I. art. 9.a) *"...todas las providencias y decisiones judiciales, incluyendo la sentencia definitiva, quedan notificadas el martes o viernes posterior al día que se publican en el Sistema "PUMA", o el siguiente día de nota si alguno de aquellos resulta feriado o inhábil. Los plazos comienzan a correr al día siguiente de la notificación"*.

VERÓNICA I. HERNANDEZ  
JUEZ