

Cipolletti 24 de Octubre de 2022.-

VISTOS: los autos caratulados "**SENDON ANDRES C/ MUNICIPALIDAD DE CIPOLLETTI S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA (Ordinario)**" (Expte. N° A-135-C-3-21), puestos a despacho para el dictado de la sentencia, y de los que:

RESULTA:

1.- Que el día 03 de Agosto de 2021 se presenta el Sr. Andrés Sendon por su propio derecho y con el patrocinio letrado del Dr. Sergio Argat a interponer formal demanda de prescripción adquisitiva veinteañal respecto del inmueble 08A que es parte del lote identificado como 03-1-L-009-008, conforme el plano de mensura adjuntado, y contra la Municipalidad de Cipolletti .-

En cuanto a los hechos, el actor manifiesta que su padre -Juan Manuel Sendon- se instala en el lote 03-1-L-009-008A en el año 1935, a partir de entonces varias generaciones de dicha familia han nacido y se han criado en ese predio. Ya con el fallecimiento de Juan Manuel, el actor, Andrés Sendón, circunscribe su terreno y chacra al que se delimita en el plano de mensura adjunto, con lo cual el lugar que comienza a poseer como dueño es el identificado según plano y tramite DGC e IT expte. 515/18 como parcela 08A (parte del Lote 03-1-L-009-008), Colonia María Elvira de Cipolletti.

Aclara que dicha ocupación con animus domini la ejerce desde el 02 de abril de 1972, en la cual ha construido su hogar, trabajando la tierra, plantando frutales, cosechando y vendiendo la producción de fruta desde hace más de 80 años. En cuanto a los hechos exteriores, refiere que han pagado los impuestos, al consorcio de riego, y han construido y realizado mejoras en el lugar.

Indica si bien la documental que se adjunta data del año 1974 en adelante, el aquí actor, vivía en el lugar junto a su padre Juan Manuel Sendón, estando la chacra habitada y explotada de forma pública y permanente.-

Que en cuanto al informe de dominio adjuntado con la documental, el titular registral del inmueble es la Municipalidad de Cipolletti, la cual adquirió por transferencia que juntamente con otros lotes le efectuó la Provincia de Río Negro, según escritura número 193, folio 583 de fecha 18 de noviembre de 1992, ante la Escribana Cecilia Nora Bagli.-

Expuesto los hechos fundamenta la presencia de cada uno de los requisitos necesarios para que opere la usucapión, ofrece prueba, funda en derecho y peticiona.-

2.- En fecha 18 de Agosto de 2021 se lo tiene por presentado dándose curso al trámite en el marco del proceso ordinario (art. 789 CPCyC), corriéndose traslado de la demanda a la MUNICIPALIDAD DE CIPOLLETTI, por el término de 30 días (art. 338 del CPCC) comparezcan, constituyan domicilio procesal y contesten bajo apercibimiento, solicitando además el libramiento de oficios al Fiscal de Estado para que informe si se encuentran comprometidos intereses fiscales.-

3.- En fecha 27 de Septiembre de 2021 se presenta la demandada Municipalidad de Cipolletti, por intermedio de su apoderado a contestar el traslado conferido allanándose en forma total y efectiva, conforme lo dispuesto en artículo 307 del CPCC de Río Negro, solicitando seguidamente la eximición de costas con aplicación del art.70 del CPCC y finaliza peticionando.-

4.- En fecha 14 de Octubre de 2021 ante la existencia de hechos que merecen ser objeto de comprobación, se dispone la apertura de la causa a prueba, proveyéndose la prueba oportunamente ofrecida en fecha 22 de

Diciembre de 2021. Anteriormente el día 21 de Octubre de 2021 el actos presenta a la causa nueva documental referida al caso de autos y que da cuenta la existencia de un expediente administrativo por para la regularización de las tierras.-

5.- Abierta la etapa probatoria se logra incorporar a a la causa el informe de la Secretaria de Fruticultura en fecha 05/04/2021 en el que da cuenta que los datos del actor se encuentran cargados en la secretaria y que la firma inserta en los recibos es la del Sr. Sendon; el 03 de Mayo del mismo año se glosa el informe del RPI que da cuenta la inscripción de Litis, seguidamente el 05 de mayo se incorpora el informe de la fiscalía de Estado de la provincia que manifiesta que no se encuentran comprometido intereses fiscales; el 06 del mismo mes y año el Consorcio de Regantes manifiesta que el inmueble no registra deudas y que los recibos acompañados son originales. El 10 de mayo de 2021 se confecciona la primer certificación de prueba. En fecha 19/05/2021 se incorpora el informe del Gobierno de la Provincia donde mencionan que las copias acompañadas son copias certificadas del contrato de compraventa celebrado entre la Provincia de Río Negro y Don Arturo Ramón Clímaco Colombros Posse de fecha 10 de Enero de 1973 y de la Ley Provincial N°777 del 27/03/1973. En fecha 24 de Mayo de 2021 se incorpora el mandamiento de constatación diligenciado y el 26 de mayo de 2021 la Fiscalía de Estado presenta informe que la presente causa no afecta intereses fiscales. Posteriormente en fecha 30 de junio de certifican las pruebas, pasando al autos que nos ocupa y:

CONSIDERANDO:

6.- De manera preliminar es importante mencionar las presentes actuaciones se desarrollaron a la luz del nuevo Código Civil y Comercial y que esta nueva normativa 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, en cuanto a su trámite; más allá de la anotación de la litis que dispone y los efectos que proyecta la sentencia (art. 1905 CCyC).

Tal como se desprende de la relación de causa que antecede, el actor pretenden adquirir el dominio del bien inmueble individualizado, mediante la prescripción adquisitiva “larga o veinteñal”; la que exige verificación de concurrencia de los presupuestos elementos 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 que nos rige actualmente, delinea 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. 1897 CCC) que para el caso que nos ocupa es de 20 años (Art. 1899).-

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 que de este reconstitutivo 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 la 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.-

7.- Así sentado legislativamente lo inherente al derecho de fondo sobre la adquisición 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 pertinente 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 prueba testimonial. Adquieren especial relevancia corroborativa los pagos efectuados por el poseedor, de impuestos y tasas que gravan el inmueble cuya prescripción adquisitiva se procura, aunque esos recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión (ley 14159 art. 24 inc. c y dec. 5756/58). Es conteste la jurisprudencia en este sentido, víd. Cc0002 Lm 138 Rsd-12-4 S Fecha: 27/04/2004, “Moreno, Ana María C/ Lestil S.a. S/ Prescripción Adquisitiva De Dominio”; Cc0001 Lz 61653 Rsd-154-6 S, Fecha: 20/06/2006, Caratula: Tonani, Atilio Jorge C/ Capria, Pedro S/ Usucapion, entre muchos otros.-

Otro punto que es preciso recordar dentro de este proceso es que en los juicios de usucapión el allanamiento del demandado no producen los mismos efectos que en los restantes procesos, y ello porque en éstos se encuentra en juego el orden público, por lo tanto no exime al actor de probar todos los hechos alegados sin que resulte relevante el allanamiento del accionado. En este sentido basta jurisprudencia se manifestado bajo esta línea de pensamiento estableciendo que: *“...asimismo que en el marco de un juicio de usucapión, ni el allanamiento ni la rebeldía del demandado bastan por sí solos para la admisión de la demanda, toda vez que por estar en juego la adquisición de un derecho real, se trata de un proceso de orden público y como tal indisponible, debiendo el órgano judicial dictar sentencia sobre el mérito, pese al allanamiento del demandado”* (Sala I de

la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Azul in re “Zouza Euben Edgardo c/ Buglione Sociedad Anónima Ind. Y Com. s/ prescripción adquisitiva vicenal/usucapión”).-

8.- Delimitados tanto el marco sustancial y formal de la acción ejercitada, estimo que en la especie se hallan acreditados tales extremos requeridos para su procedencia, dado que existen expresiones claras del ánimo de dueño del comportamiento del actor sobre la cosa inmueble objeto de prescripción, a través de actos de posesión que constituyen un ejercicio nítido. 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 accedan a la adquisición dominial aquí pretendida.

Sentado lo anterior, corresponde analizar la pertinencia de las pruebas ofrecidas y aportadas por los actores, a la luz de las 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 que “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, el inmueble que se pretende usucapir es un predio ubicado en Colonia María Elvira a orillas del río Negro, que se identifica como 08A que es parte del lote identificado como 03-1-L-009-008 del cual resulta ser titular registral la Municipalidad de Cipolletti, demandada en estos autos.-

Con relación a la prueba, sabido es que la adquisición del dominio por la

posesión continua durante veinte años debe ser objeto de una prueba compleja, debiendo el actor 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).

En concreto, tengo en cuenta que al tratarse de un predio rural el que cuenta con servicio de energía eléctrica (conforme facturas adjuntadas con fecha del año 2019), y del cual los actores lograron acompañar:1).- El plano según mensura de la vivienda con fecha de inscripción provisoria del 05 de Noviembre de 2018; 2).- El informe emitido por la Secretaría de Fruticultura de la Provincia en la que manifiesta que el actor se encuentra inscripto en los registros desarrollado la actividad de fruticultura en el predio de la Colonia María Elvira, dando veracidad a la copia de los recibos 3).- el Consorcio de Regantes manifiesta que el inmueble no registra deudas y que los recibos acompañados de fecha enero del 2009 en adelante son originales; 4).- El informe del Fiscal de Estado en el cual indica que el inmueble en cuestión es de propiedad de la Municipalidad y que el mismo no afecta intereses fiscales y finalmente 5).- El informe del Gobierno de la Provincia que mencionan que las copias acompañadas son copias certificadas del contrato de compraventa celebrado entre la Provincia de Río Negro y Don Arturo Ramón Clímaco Colombros Posse de

fecha 10 de Enero de 1973 y de la Ley Provincial N°777 del 27/03/1973 .-

Además de la prueba informativa detallada en el párrafo anterior, se acompañó el mandamiento de constatación realizado sobre el inmueble que se pretende usucapir, en cuya acta de diligenciamiento de fecha 09 de Junio de 2022 el oficial de justicia informa que se presentó en el lugar, indicando que es un predio a unos 2,7km ingresando desde ruta Nacional 22; que es atendido por la Sra. Liliana Sendon, hija del actor -exhibiendo su documento de identidad- y que por razones de salud el Sr. Sendon está en casa de su hija, que en el lugar a constatar hay una casa en la cual habita el nieto del actor (hijo de la Sra. Liliana Sendon) y que la chacra es de 3 hectáreas, en cuyo lugar nació el actor hace 82 años.-

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 la Municipalidad de Cipolletti, 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.

9.-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 1.971 pues aparece como la más antigua de las exteriorizaciones de la voluntad de poseer como dueños reconocida por los funcionarios municipales en el documento acompañado en fecha

21/10/2021.-

Por todo ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la demanda por prescripción adquisitiva del dominio veinteñal, en contra de MUNICIPALIDAD DE CIPOLLETTI y en consecuencia declarar que SENDON ANDRES ha usucapido a su favor por prescripción adquisitiva veinteñal, el inmueble designado como parcela 08A parte del Lote 03-1-L-009-008, Colonia María Elvira de Cipolletti. inscripto en el Registro de Propiedad del Inmueble bajo Tomo 617, Folio 138 Finca 11.911 en la Colonia María Elvira de la ciudad de Cipolletti.-

Todo ello en vistas al inmueble indicado en el presente, conforme plano de mensura adjuntado, con registración provisoria para usucapir de fecha 05 Noviembre de 2018.-

II.-Costas por su orden (art.68, 71 del C.P.C.C)

III.- En virtud de lo dispuesto por el art. 792 del CPCyC líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro, a fin de que proceda a la inscripción del inmueble identificado a nombre de los actores, cancelando la inscripción anterior siempre y cuando esté a nombre de los demandados en autos.

IV.- Firme que se encuentre la presente procédase a fijar audiencia arancelaria en los términos del art.24 de la L.A.-

V.- REGISTRESE. NOTIFIQUESE por Secretaría.-

Dra. SOLEDAD PERUZZI

JUEZA