

BRESSAN, ADELQUI C/ MERSCOVITCH Y OTRO S/ USUCAPIÓN
EXPTE. 19198; JUZG. CIVIL 1

Cipolletti, 1° de abril de 2014.

VISTAS: las presentes actuaciones caratuladas : "Bressan, Adelqui c/ Merscovitch, Boris User y otro s/ usucapión" (Expte. 29198-I-09) para dictar sentencia definitiva, de las cuales

RESULTA:

I. A fs. 666/668 se presenta el Sr. Adelqui Bressan, por su propio derecho y con patrocinio letrado, interponiendo demanda con la finalidad de obtener la declaración judicial de su derecho de posesión veinteañal, consolidando de tal manera el derecho real de propiedad, respecto de los inmuebles identificados como Lote E-3 tomo 143 folio 176 finca 4.558 parcela 11, Nomenclatura Catastral 03-1-H-555-11^a, y el inmueble identificado como lote E-2^a de la manzana 73, inscripción de dominio Lote E-2^a, tomo 186, folio 38 finca 22.759 parcela 12 y con Nomenclatura Catastral 03-1-H-555-12^a, todo conforme los planos de prescripción adjuntos.

Solicita la unificación de acciones, atento a que los inmuebles cuya prescripción adquisitiva se reclama, funcionan conjuntamente, conteniendo edificación común sobre los mismos. Relata que el demandado Sr. Boris User Merscovitch, titular de dominio, conforme certificado de propiedad expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble, entregó el inmueble al co-demandado Juan Ramos Muñoz, quien a su vez hizo entrega de los inmuebles designados ambos en la calle Belgrano 22 y 26, al Sr. Adelqui Bressan. A fs. 2/3 se acompañan informes del Registro de la Propiedad Inmueble del cual surge que el titular registral del inmueble con Nomenclatura Catastral 03-1-H-555-12 es el Sr. Muñoz Ramos Juan, mientras que del inmueble identificado con Nomenclatura Catastral 03-1-H-555-11 es el Sr. Boris User Merscovitch. Afirma que en los citados terrenos edificó una casa en planta baja y tres departamentos en un primer piso, terminando la obra en el año 1980 aproximadamente, existiendo desde entonces la edificación que abarca ambos lotes y que se encuentra en uso desde su finalización.

Agrega que ha poseído a título de propietario durante más de 30 años, siendo la posesión libre, pacífica, continua e ininterrumpida, habiendo abonado la totalidad de los impuestos y gravámenes correspondientes a los lotes a prescribir. Alega que ha procedido al cerramiento del lote, a su cuidado, edificación de una casa y tres departamentos, su mantenimiento, reparación y embellecimiento. Ofrece prueba y funda en derecho.

II. Practicadas las diligencias de rigor para ubicar el paradero del demandado, y ante su resultado negativo, a fs. 1043/1046 se acredita la publicación de edictos citándose a todos los interesados, y ante la incomparencia de persona alguna, se designa al Defensor de Ausentes para que los represente, presentándose a fs. 1049 la Sra. Defensora Dra. Marissa Palacios, quien acepta el cargo conferido, y contesta la acción en los términos del art. 356 inc. 1º, párr. 2º del CPCC.

III. A fs. 1052 se abre la causa a prueba, deviniendo en innecesaria la fijación de la audiencia prevista por el Art. 360 del CPCC, ante la imposibilidad de llegar a una conciliación. A fs. 1073 se registra la realización de la audiencia de prueba. Producida la prueba ofrecida por la partes, se clausura el periodo probatorio a fs. 1078 y agregado el alegato de la parte actora a fs. 1085/1086, se llama autos para dictar sentencia a fs.1084 providencia que se encuentra firme y consentida.

Y CONSIDERANDO:

Que la parte actora acompaña en este proceso el plano de mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva nro. 611-07 (correspondiente al inmueble con Nomenclatura Catastral 03-1-H-555-12A) y el nro. 612-07 (correspondiente al terreno con nomenclatura catastral 03-1-H-555-11) y debidamente visado por la Dirección de Catastro Provincial, que se agrega a fs. 4/5, como también los informes de dominio del Registro de la Propiedad Inmueble (fs.2/3), que acreditan los datos relativos a los inmueble que se intenta usucapir y los de quienes resultan titulares, demandados en autos; cumplimentando de esa forma con los requisitos formales requeridos por el código ritual.

La posesión requerida para la procedencia de una pretensión como la ejercida en autos, se compone de dos elementos: el corpus y el animus domini. Dicha posesión, a los efectos de la usucapición, tiene que ser pública, pacífica, continua e ininterrumpida, conforme lo explica Claudio Kiper en "Código Civil Comentado" - pág. 532, ed. Rubinzaal-Culzoni.

La posesión es pública cuando no es clandestina (art. 2369 y nota al art. 2479), por lo

que el Código pretende que el dueño tenga la posibilidad de conocer la posesión que se ejerce en su contra, dado que tiene derecho a oponerse a ella. La posesión tiene que ser continua y no interrumpida. La continuidad, esto es, la realización de actos posesorios en forma sucesiva, continuada, depende del propio poseedor, aunque hay que tener en cuenta la presunción de continuidad que establece el art. 2445. En cambio la interrupción no depende de la omisión del poseedor sino de un acto positivo, que puede ser realizado por el propietario o por un tercero.

En base a ello explica el autor citado que para que el poseedor pueda adquirir el derecho real en perjuicio de quien hasta ese momento era su dueño, debe probar tal posesión. La prueba se concreta esencialmente, en la demostración de haber realizado actos posesorios en el inmueble durante el tiempo requerido. Si bien el art. 2384 enumera una serie de actos -no taxativos- posesorios de cosas inmuebles, lo importante es que de esos actos o de otros que puedan ser asimilados, hayan sido ejercidos con *ánimus domini*.

De la prueba testimonial producida en autos, surge mediante las declaraciones de la Sra. Elsa Manzano y el Sr. Rodolfo Sánchez que el Sr. Adelqui Bressan vive en el inmueble desde hace más de treinta años, que lo hace en calidad de propietario, además el último mencionado detalla en referencia a las mejoras que "ellos comenzaron (la familia) viviendo con un núcleo que tenía una cocina y las habitaciones, el living no estaba terminado y el garage tampoco, después hicieron el garage, el living y los departamentos arriba", argumenta que conoce de ésta situación por ser vecino en su niñez.

Por otra parte es necesario destacar que todos los testigos coincidieron en la ubicación del lugar donde habita el actor, coincidente con el inmueble de autos que se pretende usucapir.

Ha dicho la jurisprudencia que "los testigos no deberán limitarse a declarar que el usucapiente es poseedor pues ello constituye una calificación jurídica que no es fácil de precisar. Ellos- por el contrario- deben declarar o expresar qué actos posesorios ha realizado el usucapiente, si lo han visto edificar, plantar, alambrar, a lo largo de los años requeridos. al respecto también se sostiene que no son suficientes las declaraciones de los testigos, en las cuales no se concreten con toda precisión la realización de actos posesorios, no bastando los simples actos comunes a toda ocupación" (Primera Cámara Civil- Circunscripción: 1- Mendoza- 1993/06/21 Tipo de Fallo: Corte en Pleno Magistrados: in re "Baigorria, Ricardo y otros s/ título supletorio" Expediente: 7777- Fallo: 93190309, elDial - MCCA7).

Es entonces que efectivamente la declaración de los testigos debe ser considerada válida a los fines pretendidos, ya que todos han referido los diferentes actos posesorios que han visto efectuar al actor, y el tiempo durante el cual lo han hecho.

Por la documental aportada consta que se registro el plano de la vivienda en la Municipalidad de Cipolletti en fecha 18 de abril de 1972, por su parte los servicios públicos han sido abonados por el actor desde hace mas de 20 años en algunos casos, tal como se demuestra a fs.732 con el pago del suministro de gas. Es de consideración que se ha demostrado el pago durante todo el lapso necesario para la usucapión, lo que comprueba también su continuidad.

La jurisprudencia tiene dicho que el pago de impuestos son un elemento probatorio que tienen gran importancia, incluso no se requiere que estén extendidos a nombre del usucapiente (conf. Cám. Civ. y Com. San Isidro, Sala I, 30/3/95, LLBA, 1995-770). Si bien dichos pagos no constituyen en principio actos posesorios, el hecho que el usucapiente acredite haber abonado los impuestos exterioriza el *ánimus dómuni*, ya que es poco factible que alguien que no se sienta poseedor del inmueble se allane a pagar contribuciones e impuestos, que no le traen un beneficio directo.

En referencia a la prueba informativa, es de gran relevancia la contestación de informe que realiza la Agencia de Recaudación Tributaria (fs. 1074), donde especifica que el inmueble 031H555 11 figura a nombre de MERSCOVITCH BORIS USER, como propietario y con fecha 08-06-05 se proceso un boleto de Compra Ventas de fecha 03/12/71 asignando a BRESSAN ADELQUI como responsable de pago... El inmueble 031H555 12 figura a nombre de MUÑOZ RAMOS JUAN como propietario y con fecha 08-06-05 se proceso un boleto de Compra ventas de fecha 26-11-71 asignando a BRESSAN ADELQUI como responsable del pago, quedando acreditado así el *animus domini* que ejercía el actor respecto de los lotes mencionados, y el lapso de tiempo transcurrido.

Que resulta conocido que para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva veinteañal es necesario establecer si de la prueba producida en autos se ha cumplido con lo requerido por el art. 4015 del Código Civil; esto es, la posesión del inmueble en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida por el transcurso de aquél plazo, no siendo necesario -a diferencia de la prescripción breve- el título válido o justo título y la buena fe (art. 4016 C.C.), en los presentes autos, y en base a la prueba destacada es que puede arribarse a la conclusión que el actor demuestra los requisitos para la procedencia de la demanda; y que ha tenido la posesión por el plazo legal, demostrando así también

que ha sido en forma pública, pacífica e ininterrumpida y con la realización de actos posesorios y el *ánimus dómini*.

Por todo lo expuesto FALLO:

- I) Hacer lugar a la demanda incoada y en consecuencia, decretar que el Sr. ADELQUI BRESSAN ha usucapido a su favor los inmuebles ubicados en la Provincia de Río Negro, Departamento General Roca, de la ciudad de Cipolletti, Nomenclatura Catastral 03-1-H-555-11^a, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 143, Folio 176, Finca Nro. 4.558 que se designa como Lote E-3 con una superficie de 146.50 m², y el inmueble con Nomenclatura Catastral 03-1-H-555-12^a, inscripto al Tomo 186, Folio 38, Finca Nro. 22.759, que se designa como Lote E-2-a con una superficie de 35.45 m².
- II) Líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro, a fin de que proceda a la inscripción a nombre del actor del inmueble supra indicado, cancelando las inscripciones anteriores que se encuentra a nombre de los Sres. Juan Muñoz Ramos (inmueble Nomenclatura Catastral 03-1-H-555-12a), y Boris User Merscovitch (inmueble identificado con Nomenclatura Catastral 03-1-H-555-11a).
- III) Costas al actor en tanto no ha existido oposición al trámite.
- IV) Firme que se encuentre la presente, se procederá a fijar la audiencia prevista por el art. 23 de la L.A., a los fines de proceder a la regulación de honorarios respectiva.

Notifíquese por Secretaría.

Regístrese.

Alejandro Cabral y Vedia

Juez