

Cipolletti, 18 de Noviembre de 2022.-

**VISTOS:** los autos caratulados “*SEPULVEDA SANHUEZA CRISTINA DEL CARMEN C/ BODEGAS Y VIÑEDOS SANTA CLARA S.R.L. S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (Ordinario)* ” (Expte. N° A-1093-C-3-17), puestos a despacho para el dictado de la sentencia, y de los que:

**RESULTA:**

1.- Que a fs. 98/105 se presenta la Sra. Cristina del Carmen Sepúlveda Sanhueva por intermedio de su letrado apoderado el Dr. Matias Vidovic, titular de la Defensoría N°9 de la Cuarta Circunscripción a los efectos de iniciar formal demanda de prescripción adquisitiva ventieñal contra Bodegas y Viñedos Santa Clara SRL, respecto del 50% del inmueble ubicado en calle Sargento Cabral N°1326 -esquina Chacabuco- de esta ciudad, inscripto en el Registro de Propiedad de Inmueble en el Tomo 67, Folio275, Finca 6465, Parcela 18A, individualizado catastralmente bajo N° 03-1-J-204-18A, con una superficie de 284mts2.-

En cuanto a los hechos, la Sra. Cristina del Carmen refiere que reside en el domicilio Sargento Cabral N°1326 del Barrio Santa Clara desde el año 1988 junto a su marido, quien ya falleció en el año 1993.-

Explica que cuando ingresaron al lugar lo hicieron primeramente alquilando con derecho a compra al Sr. Roberto Cabeza quien siempre manifestó ser dueño de la propiedad en cuestión, sin embargo explica que no cuenta con contrato de alquiler no comprobantes de recibo toda vez que en el año 90 se producto de un fuerte temporal se inundó el barrio, quedando la casa bajo agua destruyendo la documental.-

Refiere que desde el año 1988 hasta el año 2002 la actora residió en el terreno en forma pública y pacífica, allí crió a sus hijos (Yanet, Gimena, Roxana, Etelvina, Critian y Alex , todos de apellido Sepulveda Sanhueva) y también allí nacieron sus nietos (una hija de Roxana, dos hijos de Etelvina, dos hijos de Alex y dos hijos de Cristian) dado que los hijos continuaron

conviviendo con la actora.-

Manifiesta que cuando ingresó al terreno solo había una vivienda con dos habitaciones, sin baño ni cocina y que ella junto a su marido repararon la vivienda realizando mejoras como la construcción de una cocina, un dormitorio, un baño, lavadero y se instaló el servicio de luz en el año 1988 a nombre de Cristina del Carmen. Aclara que poseyó el total de la parcela 18B de la manzana 204 pero nunca cerró el terreno ni tampoco lo alambró, limitándose a mantenerlo limpio. Ya en el año 2003 indica que se presentó la señora Nancy Cortez manifestando ser la dueña del 50% indiviso del lote quien comenzó a construir su vivienda, lo que motivó que la actora realizara las averiguaciones correspondientes en la dirección de Catastro de la Municipalidad de Cipolletti donde se corroboró que era la propietaria de ese 50%. La Sra Cortez construye su casa al lado de la actora y da de alta el servicio de agua a su nombre sin pagar una factura durante 10 años, generando con ello una deuda que fue cancelada por la Sra. Sepulveda Sanhueza.-

En cuanto a los servicios que el lugar contaba, expone que el impuesto inmobiliario municipal estaba a nombre de Bodegas y Viñedos Santa Clara SRL el cual es pagado regularmente desde 1993 por ella y que el agua se habilitó recién con el año 2003 con la Sra Cortez.

De lo expuesto, indica que se encuentra acreditado que habita el inmueble con animus domini desde el año 1988, es decir que habita el inmueble conforme el art 1899 y 2565 del CCyC.-

Expuesto los hechos solicita citación de edictos argumentando haber agotado las vías de investigación sumaria sin contar con el número de documento de los titulares registrales; ofrece prueba; peticiona mandamiento de constatación, funda en derecho y peticiona.-

2.- A fs.106 se lo tiene por presentado dándose curso al trámite en el marco del proceso ordinario (art. 789 CPCyC), disponiendo la publicación de

edictos para dar con el paradero de Bodegas y Viñedos Santa Clara SRL. En ese mismo acto se ordenó el libramiento de los oficios a las entidades correspondientes a los fines de brindar la información requerida, como así también a la Provincia y el Municipio de Cipolletti a los fines de que informes si se ven comprometidos intereses fiscales, oficiando además al Registro de Propiedad de Inmueble a los fines de que procedan a la anotación de litis sobre el inmueble.-

3.- Habiendo cumplido con la publicación de edictos y el diligenciamiento de los oficios requeridos, en fs.109 la Municipalidad informa que no se hayan comprometido intereses fiscales respecto del inmueble; lo propio hace la Provincia en fs.111. Ya en fs.112 Aguas Rionegrinas informa que el servicio se encuentra a nombre de la Sra. Cortez adjuntando al efecto la liquidación de la deuda por el servicio actualizada al 03/11/2017, mientras que en fs.119 la Dirección de Tierras de la provincia informa que no se encuentra afectado a intereses fiscales. Finalmente el Departamento de Aguas en fs.129 manifiesta que luego de una inspección ocular no hay intereses fiscales comprometidos.-

4.- Ante la incomparecencia del demandado la parte actora solicita se designe Defensor de Ausentes lo cual es concedido en fs.139, asumiendo la Dra. Cynthia Bistolfi por la Defensoría N°5 de esta circunscripción la representación del ausente.-

5.- Ante la naturaleza de Orden Público de la causa y frente a la existencia de hechos que merecen ser objeto de comprobación se dispone el día 09 de Mayo de 2018 (ver fs.152) la apertura de la causa a prueba, proveyéndose en fs.157 la oportunamente ofrecida, logrando incorporarse el mandamiento de constatación en fs. 162/166, certificándose la prueba en fs.180 y celebrándose el acta de audiencia de prueba el día 25 de Octubre de 2018, cuya constancia surge en fs.181 en la que declaran los Sres. Oliva Juan, Arzuaga Nelly y Parra Victor, con lo cual en fs.189 de fecha 20 de

Noviembre de 2019 se dispuso la clausura del periodo probatorio y recién en fecha 17/02/2022 la parte actora solicita sentencia con lo cual en fecha 27/05/2022 se dispuso el auto que nos convoca, y :

**CONSIDERANDO:**

6.- Que destaco en primer término que, si bien ya estaba vigente el nuevo Código Civil y Comercial durante el trámite de las presentes actuaciones, no conlleva incidencia determinante sobre lo que aquí se decide por que en el nuevo Código que nos rige 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 CC).

Tal como se desprende de la relación de causa que antecede, la actora pretende adquirir el dominio del bien inmueble individualizado, mediante la prescripción adquisitiva “larga o veinteñal”; la que exige 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 art. 4015 del viejo Código Civil establecía en redacción vigente al momento de los hechos sometidos a decisión que “...*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 de las servidumbres*” ; y agrega el art. 4016 que “...*al que ha 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*”. La ley 14.159 (ref. Dec. Ley 5756/58), que regula el procedimiento, en sus arts. 24 y 25 estableció el modo exigido para tener por comprobada la posesión, en un juicio de usucapión, para poder ser decretada la prescripción adquisitiva en relación a un bien. Para que alcance a estos fines, debe demostrarse que esa

posesión en relación al inmueble a usucapir, cumpla ciertas características (pacífica y con ánimo de dueño); y en el plano temporal, debe demostrar continuidad y ser ininterrumpida por el plazo de 20 años.-

7.- Que, así delimitado el marco sustancial y formal de la acción ejercitada, estimo que en la especie NO se hallan acreditados tales extremos de modo suficiente; pues desde el aporte probatorio, tanto las testimoniales como el mandamiento de constatación y lo manifestado por la propia actora, todos hacen alusión a una tercera persona que desde el año 2003 pretende ser dueña de una cuota indivisa del inmueble, y la posee; y que por cierto el inmueble individualizado que la actora pretende usucapir es por el todo, sin haberse confeccionado las mensuras que delimiten las partes poseídas por una y otra, ni su aprobación por catastro del municipio, que permitan individualizar su lote de manera independiente a los fines de prescribir como pretende.-

No se encuentra cumplido uno de los recaudos que exige la ley, recordando que se encuentra involucrada en la materia el orden público, y que por lo tanto se impone al juzgador un minucioso análisis de comprobación de aquellos componentes que deben verificarse para que opere este modo de adquisición de dominio, y en la especie, pese al extenso despliegue probatorio, no está identificado el lote de manera clara e individual que permita tener por adquirido el dominio del inmueble por parte de la accionante, quien solo posee una parte del mismo; sin que pueda en este proceso y menos en la sentencia, discernirse esa individualidad ni menos aun generar la identificación de un nuevo inmueble, distinto al registrado en los organismos correspondientes.

Recordemos que del propio relato de la actora se desprende la circunstancia de que sobre el mismo inmueble existe una persona que dice ser la dueña del 50% indiviso, y que conforme a ello construyó su vivienda ahí; que de las averiguaciones que la propia actora realiza en las oficinas de Catastro

de la Municipalidad surge que la Sra. Nancy Cortez sería dueña del 50% indiviso, con lo cual el plano de mensura presentado carece de identificación de la porción de manera individual de la fracción que pretende usucapir, ya que reconoce en cabeza de la Sra. Cortez la propiedad de la otra facción del terreno.-

Todo ello se corrobora con las testimoniales recibidas en la audiencia celebrada el día 25 de Octubre de 2018 en la que los tres testigos propuestos mencionan que la Sra. Sanhueza efectivamente vive en el lugar por más de 30 años y que cuando ella llegó existía una construcción muy precaria y que luego junto a su marido le fue haciendo las modificaciones; además informaron existe una casa nueva dentro del inmueble ubicada más cerca de la esquina en la que vive una mujer. Recurriendo al mandamiento de constatación realizado el día 11 de Julio de 2018, efectivamente se el oficial de justicia en el acta informa que *“el terreno sobre el que se encuentra enclavada la casa tiene aproximadamente 24mts de largo por 12 de ancho, esquina calles Chacabuco (12mtrs) y Sargento Cabral (24mts) y la Sra. Sanhueza vive sobre calle Sargento Cabral sobre la que ocupa aproximadamente 10 mtrs y 12 de fondo. La casa es de material que vive con un hijo...”* finalmente, el oficial de justicia confecciona un plano del inmueble detallando como esta subdividido aclarando la parte que utilizada por la Sra. Sanhueza y la parte ocupada por la Sra. Laura Mora. Seguidamente en fs.166 consta una nueva acta de mandamiento en la cual el oficial de justicia menciona q es atendido por la Sra. Laura del Carmen Mora quien vive en el lugar junto a sus hijos en la casa y la Sra. Nancy Cortez de 54 años de edad quien manifiesta que vive desde hace aproximadamente 16 años en el lugar, que le habian dado un pedazo de tierra y sobre ese después construyo su actual vivienda y que como servicios, cuentan con cloacas y luz, no tienen gas y dichos servicios se encuentran a nombre de la Sra. Cortez -

Frente a este panorama en el cual el inmueble que se pretende usucapir no está individualizado como tal en plano de mensura, y aprobado por catastro de la municipalidad, no se puede tener por operada la prescripción adquisitiva, no pudiendo reconocerse la calidad de propietaria del lote, el que solo arguye ocupar parcialmente; pues la propia actora Cristina del Carmen Sahnueza reconoce en la Sra. Cortez la calidad de poseedora del 50% indiviso.-

Siguiendo el fallo “NOVES, PAULA C/ SIMON, FRANCISCO FERNANDO Y OTROS S/ USUCAPION” (CAMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL Y MINERÍA de la Tercera Circunscripción Judicial, con relación a la posesión del todo de una cosa indivisible (art. 2408) , no es necesario que el poseedor ejerza actos materiales sobre cada partícula de la cosa: le basta con hacerlo en una parte para ser reputado poseedor de toda ella, no obstante, cuando se trata de cosas jurídicamente indivisibles, el principio de que la posesión de una parte implica la posesión exclusiva del todo (arts. 2384 y 2408) constituye sólo una presunción legal, la que resulta inaplicable cuando de hecho varias partes de esa cosa son materialmente poseídas por distintas personas (C.Civ. y Com., San Martín, Sala II, 27-10-94, LLBA 1995-774).

En cuanto a la coposesión de cosas divisibles aplica el mismo principio, mientras no se efectúe la partición y subsista la coposesión, ya que por regla la posesión recae sobre cosas íntegras sean indivisibles o divisibles (Molinario, ob. cit., p. 549). La diferencia radica en que en el primer caso la situación se mantiene inalterable, mientras que en el segundo si se realiza la división la parte ideal puede traducirse en una material, y determinada, sobre la que cada poseedor puede continuar ejercitando su posesión en forma exclusiva; con lo cual, una vez hecha la división, habrá tantas posesiones exclusivas como partes divisibles sean poseídas (Belluscio, A. y Zannoni, E., ob. cit., p. 332).-

En el caso que nos ocupa, no puede resolverse de ese modo; pues la actora reconoce en cabeza de la Sra. Cortez la posesión del 50% del inmueble que pretende usucapir; y el plano de mensura no se condice con esas coposiciones porque no se encuentra debidamente identificadas las porciones que a cada una le corresponde.-

Independientemente de tener por acreditado que la Sra. Sanhueza se ha comportado como dueña de la porción , puesto que efectivamente se demostró que entró en posesión hace más de 20 años, que en el lugar la realizado las mejoras edilicias que los testigos informaron y que ha abonado los impuestos municipales; en la especie no logra acreditarse el cumplimiento del recaudo plasmado en el art.24 inc B) de la ley 14159 ya que la falta de determinación de la cosa objeto del juicio de usucapión, no se sabe a ciencia cierta, ni de manera reglamentaria, cuál es el bien inmueble y las dimensiones, que se pretende usucapir. La ineludible obligación de acompañar el plano de mensura aprobado por la Dirección de Catastro en las condiciones que estipula la norma, y que reflejen efectivamente la determinación de las dimensiones del lote que se pretende adquirir por esta vía, no puede ser obviado con un plano que no está debidamente confeccionado. Para promover la acción de usucapión, además de los requisitos comunes a toda demanda, tanto la ley 14.159 como el Código Procesal Civil y Comercial exigen que se acompañen dos documentos específicos: el certificado que acredite la titularidad del dominio y el plano de mensura, y este último , si bien está presentado, no cumple el recaudo legal en debida forma ni se condice con lo que efectivamente la Sra. Sanhueza en su demanda pretende usucapir.-

Por todo lo expuesto y las constancias de autos es que;

**RESUELVO:**

**I.- RECHAZAR** la demanda por usucapión larga o veinteñal promovida por CRISTINA del CARMEN SANHUEZA, por el inmueble sito en calle

Sargento Cabral N°1326 -esquina Chacabuco- de esta ciudad, inscripto en el Registro de Propiedad de Inmueble en el Tomo 67, Folio275, Finca 6465, Parcela 18A, individualizado catastralmente bajo N° 03-1-J-204-18A, con una superficie de 284mts2.-

**II.- IMPONER** las costas a la actora (art. 68 del CPCC).

**III.- FIJAR AUDIENCIA** Oportunamente, firme que se encuentre la presente resolución y a pedido de parte, conf. el art 24 LA a los fines arancelarios. -

DRA. SOLEDAD PERUZZI

JUEZA.