

PODER JUDICIAL  
DE LA PCIA DE RÍO NEGRO  
II° CIRCUNSCRIPCIÓN  
Juzg. Civ. Com. y de Minería N° 31  
Choele Choel

///ele Choel,25 de septiembre de 2017.

AUTOS Y VISTOS: Los presentes, caratulados “GARDON ANDRES DANIEL C/ MATTI CERITA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA”, Expte. N° 21860/14, de los que,

RESULTA: Que a fs. 01/73, adjunta documental y se presenta el Sr. Andrés Daniel Gardón, por derecho propio, con el patrocinio letrado de los Dres. Rubi Zuain y José Luis Zuain, iniciando demanda de adquisición de dominio por usucapión contra la Sra. Cerita Matti, L.C. N° 3.820.907, con el fin de acreditar la prescripción adquisitiva por el transcurso de más de 20 años de posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida de una fracción de terreno urbano, denominado como Lote 15ª de la Manzana 109, inmueble individualizado catastralmente como 08-1-H-109-15A, con una superficie total de 195 mts<sup>2</sup>

de la Ciudad de Choele Choel, Pcia. de Río Negro .

Refiere que el inmueble objeto de ésta acción se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble a nombre de Cerita Matti, conforme surge del informe respectivo.

Que en el año 1983 el Sr. Roberto Dominguez comenzó la posesión del inmueble por adquisición efectuada a Jorge Olarán. Que desde esa fecha el primero de los nombrados se comportó como verdadero dueño, sin haber tenido reclamaciones de ninguna naturaleza por su titular de dominio, siendo conocido por los vecinos como el propietario del mismo.

Que el 01/06/07 el Sr. Dominguez cedió sus derechos posesorios al Sr. Antonio Snaider y a su vez éste último lo hizo el 27/11/09 a favor del suscripto.

Afirma que la posesión “animus domini” ejercida primeramente por el Sr. Dominguez, luego por Snaider y continuada por el actor hasta la fecha, ha tenido en todo momento el carácter de pública, pacífica, continua e ininterrumpida

Funda en derecho, ofrece prueba y peticiona.

A fs. 143/144 obra informe del Registro de Juicios Universales.

A fs. 80 se lo tiene por presentado, parte, con patrocinio letrado y domicilio procesal constituido y ante el desconocimiento de la demandada se ordena el libramiento de oficios.

A fs. 83 contesta oficio la Sucursal Choele Choel del Correo Argentino e informa que habiéndose realizado las averiguaciones pertinentes las mismas han arrojado resultado negativo.

A fs. 90 obra informe de empleado policial comisionado, dependiente de la Unidad 8a de Choele Choel e informa que habiendo practicado averiguaciones como así también la compulsión del Padrón Electoral no se han hallado datos sobre el último domicilio de la Sra. Cerita Matti.

A fs. 96/99 contesta oficio la Secretaría Electoral Provincial e informa que la Sra. Cerita Matti se encuentra fallecida.

A fs 109/115 obra constancia de publicación de edictos.

A fs. 117 se asigna a las presentes el trámite ordinario, se dispone el traslado de la demanda.

A fs. 118 toma intervención el Defensor Oficial solicita la publicación de edictos en el Boletín Oficial de la Provincia de Buenos Aires y en el diario de mayor circulación en la Ciudad de Olavarría.

A fs. 119 se ordena la publicación de edictos a los fines de citar herederos y a quienes se consideren con derechos sobre el inmueble.

A fs 126/130 obra constancia de publicación de edictos.

A fs. 132 se designa al Defensor de Ausentes para que represente en juicio al citado.

A fs. 133 y vta. el Defensor de Ausentes y se reserva el derecho de dar respuesta definitiva sobre los hechos mencionados y la autenticidad de la documentación acompañada por la actora, para después de producida la totalidad de la prueba y los pasos procesales de rigor.

A fs. 134, se recibe la causa a prueba y se fija la audiencia preliminar.

A fs. 137 y vta. se celebra audiencia preliminar y se provee la prueba ofrecida y se fija audiencia a los fines del Art. 368 del CPCC.

A fs. 154/168 adjunta documental la Municipalidad de Choele Choel e informa.

Informa que respecto del pago de tasas, la Municipalidad no puede constatar la persona que abona las mismas

A fs 172 obra informe del Registro de la Propiedad Inmueble.

A fs. 184 se celebra audiencia a los fines del Art. 368 del CPCC y se reciben

declaraciones testimoniales a Roberto Pablo Dominguez quien refiere que conoce el inmueble sito en Pacheco y Tello que se encuentra individualizado como 15 A en el plano obrante a fs. 70, y que se le exhibe; que dicho inmueble se lo compró al Sr. Olanan, que tiene una superficie de 10 X 20 mts. y que lo tuvo por más de 25 años, que el predio era utilizado como depósito, que le hizo un cerco de alambre y que nunca nadie le hizo reclamo, que la gente lo reconocía como dueños, pagaba impuestos hasta que lo vendió y a Norberto Valentini quien refiere que conoce el inmueble de Pacheco y Tello, porque se lo ha prestado Andrés Gardón; que lo ha utilizado como depósito de lancha, auto fúnebre en desuso. Sabe que el terreno era de Dominguez por comentarios del pueblo y que después lo compró Gardón. Que siempre tuvo cerramiento con alambre, que lo empezó a usar en el año 2009/2010 siempre con autorización de Gardón, quien para él es el dueño.

A fs. 187 la actora solicita la clausura del periodo probatorio y solicita se pongan autos para alegar.

A fs. 188, se ordena y produce la certificación de la prueba, se clausura el período probatorio y se ponen autos a disposición de las partes para alegar.

A fs. 189 y vta. obra agregado alegato de la parte actora.

A fs. 191 la actora solicita pasen autos para dictar sentencia.

A fs. 192, pasan los autos para el dictado de la sentencia,

A fs. 193 informe al Registro de Juicios Universales y

**CONSIDERANDO:** Que atento las constancias de autos, se advierte que la actora pretende el reconocimiento de la posesión de una fracción de terreno urbano, denominado como Lote 15<sup>a</sup> de la Manzana 109, inmueble individualizado catastralmente como 08-1-H-109-15A, con una superficie total de 195 mts<sup>2</sup> de la Ciudad de Choele Choel, Pcia. de Río Negro, por el que reclama, con ánimo de dueño; afirmando haber cumplido sobradamente el plazo legal exigido, afirmando que la posesión fue iniciada en el año 1983 por el Sr. Dominguez y continuada en el año 2007 y hasta el 2009 por el Sr. Snaider, fecha a partir de la cual y hasta la actualidad afirma encontrarse en posesión del inmueble.

El juicio de usucapión, por su implicancia y objeto, que da por perdido un derecho de propiedad y lo reconoce al poseedor, obliga a extremar en el juez, la misión de analizar la prueba con absoluta rigurosidad; teniendo presente que se encuentra el orden público involucrado, por lo que debe lograrse un plexo probatorio consistente.

Acompaña la actora el informe de dominio, del que surge que el inmueble

individualizado con nomenclatura catastral Nro. 081-H-109-15 se encuentra inscripto bajo la titularidad de la demandada Cerita Matti, L.C. N° 3.820.907; y plano de mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de Dominio Nro.889/13, realizada por el Agrimensor Walter Favretto y confeccionado para el presente trámite, conforme surge de fs. 70 y cuyo original tengo a la vista.

Asimismo, habiendo consultado el Registro de Juicios Universales no surge que exista causante con los datos de la demandada; motivo por el cual se le dió debida intervención al Defensor de Pobres y Ausentes.

Tal como surge de la prueba documental obrante en autos - fs. 03/10 - la actora acredita que desde el año 1983 los sucesivos poseedores tanto Dominguez, como Snaider se han comportado como verdaderos dueños, sin haber tenido reclamaciones de ninguna naturaleza por su titular de dominio; siendo la posesión animus domini detentada, pública, pacífica e ininterrumpida por más de 20 años.

A tal fin la actora adjunta suficiente documental, entre ellos: recibos por pago de servicios de Municipalidad de Choele Choel y de ART, y aunque los mismos resultan ser de fecha 1992 en adelante, entiendo que resultan de entidad suficiente como para acreditar la posesión pretendida, especialmente la emitida por el Municipio local que clarifica con el informe de fs. 154/168 los periodos de posesión inclusive anteriores a 1992 y desde el 12/10/83.

El testigo Dominguez afirma que lo tuvo el inmueble objeto de autos por más de 25 años, que el predio era utilizado como depósito, que le hizo un cerco de alambre y que nunca nadie le hizo reclamo, que la gente lo reconocía como dueños y pagaba impuestos hasta que lo vendió.

En consonancia con lo antes eexpuesto la Municipalidad de Choele Choel a fs. 154/168 informa que de acuerdo a los registros municipales el inmueble denominado catastralmente como 081-H-109-15 tiene como responsable de pago y/o contribuyente al Sr. Andrés Daniel Gardón y que el Sr. Roberto Dominguez, desde el 12/10/1983 y hasta el 01/06/07 resultó ser poseedor del inmueble, para luego ceder los derechos al Sr. Antonio Norberto Snaider mientras que éste hizo lo propio desde el año 2007 al Sr. Andres Gardón.

Por otra parte, el testigo Norberto Valentini refiere que conoce el inmueble de Pacheco y Tello, porque se lo ha prestado Andrés Gardón quien para él es el dueño; que lo ha utilizado como depósito de lancha, auto fúnebre en desuso y que sabe que ese terreno era de Dominguez y que después lo compró Gardón.

Que siempre tuvo cerramiento con alambre y que lo empezó a usar en el año 2009/2010 siempre con autorización de Gardón.

La totalidad de la prueba recabada ilustran suficientemente en torno a la extensión de la posesión y los hechos reveladores de la misma; siendo el actor conocido por los vecinos como el propietario del mismo.

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 14159, dispone el *decr.-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) Carátula STJRN: 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 Y siendo que la posesión pública, pacífica, continua, ininterrumpida y con “animus domini”, ha sido referenciada no sólo por las manifestaciones vertidas por los testigos sino también con la documental agregada, que refrendan la posesión invocada y el allanamiento efectuado por quienes resultan ser herederas de la Sra. Helvecia Amestoy y el silencio de los restantes herederos del Sr. Jacinto Amestoy quienes se encontraron debidamente notificados.

Entonces habiéndose acreditado el inicio de la prescripción, el que supera ampliamente el plazo preestablecido por la norma de fondo, los actos posesorios realizados, y siendo que la posesión pública, pacífica, continua, ininterrumpida y con “animus domini”, ha sido referenciada no sólo por las manifestaciones vertidas por los testigos sino también con la documental agregada, que refrendan la posesión invocada y encontrándose entonces a

juicio de la suscripta reunidos los requisitos legales exigidos y cumplido el plazo del art. 4.015 del Código Civil; y receptado en el Art. 1.899 del Código Civil y Comercial; corresponde hacer lugar a la demanda.

Las costas del presente proceso, atento la falta de oposición, serán atribuidas por el orden causado, en los términos del art. 68, segundo párrafo del C.P.C. y C.-

Los honorarios de los letrados intervinientes, serán regulados una vez firme o consentida la presente, luego de la audiencia a celebrarse en los términos del art. 24 de la ley de aranceles 2.212.

Por todo lo expuesto,

FALLO: 1.- Haciendo lugar a la demanda de prescripción adquisitiva de dominio por parte del Sr. Andrés Daniel Gardón, DNI Nro. 18.292.595 respecto del inmueble urbano, denominado como Lote 15<sup>a</sup> de la Manzana 109, individualizado catastralmente como 08-1-H-109-15A, con una superficie total de 195 mts<sup>2</sup> de la Ciudad de Choele Choel, Pcia. de Río Negro, conforme los fundamentos expuestos en los considerandos.

2.- Las costas del presente proceso, atento la falta de oposición, serán atribuidas por el orden causado, en los términos del art. 68, segundo párrafo del C.P.C. y C.-

3.- Los honorarios de los letrados intervinientes, serán regulados una vez firme o consentida la presente, luego de la audiencia a celebrarse en los términos del art. 24 de la ley de aranceles 2.212.

4.- Firme o consentida la presente; líbrese el pertinente oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, al efecto de la registración del contenido de esta sentencia.

Notifíquese, regístrese y protocolícese.

nc

Natalia Costanzo

Juez