

Cipolletti, 4 de abril de 2023

AUTOS Y VISTOS: los presentes caratulados "ECHEVERRIA GALLEGOS JUANA LUISA C/ NOGUEZ DE GONZALEZ LARROSA MARIA HELENA S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (Ordinario)" (Expte. CI-00448-C-0000), para dictar sentencia definitiva;

RESULTA:

1.- A fs. 37/39 compareció JUANA LUISA ECHEVERRIA GALLEGOS, por derecho propio, con el patrocinio letrado del Defensor de Pobres y Ausentes -Dr. Dardo Omar Vega-, y promovió demandada de prescripción adquisitiva de dominio con relación al inmueble ubicado en calle Chile 1070 de esta ciudad, N.C. 03-1-H-474-19, superficie de 300 m², inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble -al Tomo 314, Folio 62, Finca 80748- a nombre de MARIA HELENA NOGUES de GONZALEZ LARROSA (informe de fs. 51 vta.), contra quien dirigió la acción.

En la mención de los hechos expuso que desde el año 1958 posee el lote de terreno en cuestión, en el que construyó su vivienda familiar y fue asiento de la crianza de sus hijos. Que por el lapso de 53 años (transcurrido hasta el momento de interponer la demanda) poseyó el inmueble en forma pública, ininterrumpida, notoria y pacífica, no habiendo tenido nunca reclamaciones de orden judicial o extrajudicial por terceras personas.

Que la posesión que detenta desde entonces ha sido de buena fe y a título de propietaria, siendo reconocido dicho extremo por todo el vecindario.

Indicó que el terreno fue adquirido a la inmobiliaria Florentino Soulés mediante libreta de título provisorio y que luego se perdió todo contacto con los titulares de dominio.

Como actos demostrativos de su posesión desde 1958, alegó los siguientes: edificación en el lote -originariamente baldío- de una casa para habitación (residencia permanente) del grupo familiar, con cocina, 3 dormitorios, baño y demás dependencias; instalación de agua y gas; pago de todos los servicios; labrado de tierra, plantación de árboles y parrales de vid, siembra de césped y flores; construcción de un quincho con todos los servicios; obras de cerramiento, cerco perimetral, veredas, paredes perimetrales con ambos vecinos y al fondo otra pared divisoria con el vecino contiguo.

Fundó en derecho su pretensión, acompañó y ofreció prueba, e instó finalmente el oportuno acogimiento de la demanda.

A partir de fs. 71 tomó intervención por la parte actora la Dra. Ángela Hernández, Defensora Pública.

2.- Una acreditadas las condiciones de dominio del inmueble (fs. 51) y acompañado el respectivo plano de mensura (fs. 69), se dio curso a la acción según las normas del proceso ordinario y se ordenó el traslado de la demanda (fs. 74).

Luego, por ser de conocimiento público el fallecimiento de la demandada, a fs. 82 se dispuso citar por edictos a los herederos de la titular registral María Helena Nogues de González Larrosa y a quienes se consideren con derechos sobre el inmueble objeto de autos (cfr. art. 791 CPCC).

Acreditada la publicación edictal (fs. 85), y por no haber comparecido herederos ni ninguna persona invocando derechos sobre el bien, se designó Defensor de Ausentes (fs. 87). El mismo asumió el cargo, tomó intervención y contestó la demanda a fs. 88/89 (Dr. Gustavo Matías Vidovic).

3.- A fs. 92 se dispuso la apertura de la causa a prueba, proveyéndose luego -a fs. 97- las ofrecidas por la parte actora y por el Defensor Oficial.

Según acta de fs. 143 y su respectivo registro audiovisual, en fecha 3/10/2018 se realizó la audiencia de prueba (art. 368 CPCC), en la que declararon tres (3) testigos.

A fs. 145 se certificaron las pruebas producidas. No existiendo ninguna pendiente, se dispuso la clausura del período probatorio y se pusieron los autos a disposición de las partes para alegar; facultad procesal que ninguna de las partes ejerció.

Finalmente, en fecha 27/09/2022 se pronunció el llamamiento de autos para sentencia (firme y consentido); y

CONSIDERANDO:

4.- Como cuestión preliminar me referiré al derecho aplicable al caso de autos.

Conforme se ha planteado la demanda, el plazo alegado por la actora para la configuración de la prescripción adquisitiva habría acaecido con anterioridad a la entrada en vigencia –en agosto de 2015- del nuevo Código Civil y Comercial de la

Nación; por lo cual al tratarse de una situación jurídica que se afirma como agotada o consumada antes que ello, corresponde aplicar las normas del Código Civil ahora derogado, pero que regía en la época de los hechos articulados (art. 3 CC y art. 7 CCyC).

No obstante, cabe precisar que el instituto que involucra la presente acción -prescripción adquisitiva de cosas inmuebles- no ha sufrido modificaciones sustanciales y se mantiene conforme fuera definida antes de la reforma del código civil, por la doctrina legal y jurisprudencia, con la sola excepción de algunas cuestiones procesales puntuales que sí resultan de aplicación inmediata (vgr. art. 1905 del Código Civil y Comercial).

5.- Según los antecedentes de la causa ya relacionados, la actora alegó ser poseedora con ánimo de dueña -desde 1958- de un inmueble ubicado en esta ciudad (NC. 03-H-474-19), y en base a ello dedujo su pretensión tendiente a que se declare judicialmente que ha adquirido el dominio de dicho bien mediante la prescripción adquisitiva "larga o veinteañal".

Se conoce de esa forma al modo excepcional por el cual se adquiere un derecho real sobre una cosa, por el ejercicio de su posesión con ánimo de dueño durante todo el tiempo fijado por la ley, que correlativamente apareja la extinción del dominio para su anterior titular (conf. Arts. 2524, ap. 7º y 4015 del CC y con similar alcance -ahora- Arts. 2565 y 1897 del CCyC).

Delineado conceptualmente el instituto, cabe repasar cuales son los requisitos para su procedencia y el modo en el que deberá ser evaluada la prueba aportada.

A tal fin resulta relevante recordar que, conforme la doctrina elaborada por nuestra Corte Suprema de Justicia de la Nación, para adquirir el dominio por usucapión resulta necesario que la parte acredite fehacientemente haber entrado en la posesión de la cosa, realizando actos de naturaleza de los señalados por el art. 2373 del Código Civil (hoy arts. 1922 y 1923 CCyC), y que se mantuvo en el ejercicio de esa posesión en forma continua durante los veinte años necesarios para adquirir el dominio por el medio previsto en el inc. 7, art. 2524, Código Civil (actualmente art. 1897 CCyC). Se requiere que el pretense poseedor no sólo tenga la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios se manifiesten de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad; este elemento subjetivo importa no reconocer la

titularidad del dominio en otro. La comprobación de tales extremos debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente, toda vez que la posesión veintañal constituye un medio excepcional de adquisición de dominio (CSJN, Malossi, Noemí Adriana vs. Estado Nacional-Organismo Nacional de Administración de Bienes (ONABE) s/ Prescripción Adquisitiva, 15/07/2014, RC J 5288/14).

También, con relación a la prueba, se sostiene que: *"La Prescripción Adquisitiva de inmuebles constituye un modo por el cual se llega a adquirir o consolidar una adquisición de la propiedad por medio del cual una situación de hecho se transforma en una situación de derecho, para lo cual es menester cumplir con los requisitos exigidos por la ley... Al ser la usucapión un modo excepcional de adquirir la propiedad, la prueba debe ser concluyente respecto a la posesión Animus domini y a su antigüedad, y el fallo que admita la demanda no puede ser basado exclusivamente en la prueba testifical, exigiéndose una concurrencia integrativa de pruebas...."* (cfr. CNCiv., Sala G, voto de la Dra. Areán en autos: "N, R. L. c. S. de P., A y otros s/ prescripción adquisitiva" sent. 20/09/2013, Cita online AR/JUR/83519/2013, Thomson Reuters Información Legal).

Sobre el tema, la Excma. Cámara de Apelaciones de esta Cuarta Circunscripción Judicial tiene dicho que: *"...la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio y la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente. Por lo tanto el juez debe ser muy estricto en la apreciación de la prueba. (Conf. CNCiv., sala C, "Sigal, Berko c. Musa de Villar, Amelia y otros s/prescripción adquisitiva). Entonces no basta acreditar aisladamente la realización de actos materiales sobre la cosa, tampoco la realización de actos jurídicos que, como el pago de impuestos, puede hacer presumir la existencia del animus pero nada prueban con relación al corpus posesorio. Es preciso que de la conjunción de ambos surja indubitable que el poseedor ha tenido la cosa para sí, comportándose como lo hace un propietario, sólo así esa realidad fáctica extendida en el tiempo que no se corresponde con la realidad del derecho, dará lugar al cabo de veinte años, al nacimiento de una nueva situación jurídica que erige al poseedor en titular del derecho real."* (Cámara Civil Cipolletti, in re. "GUENTEMIL ALEJANDRO c/ MUNICIPALIDAD DE CATRIEL s/ USUCAPION" (Expte. N° 1996-SC-12) sentencia de fecha 30/08/2013).

En síntesis, dos son los requisitos indispensables para que proceda la prescripción

adquisitiva: 1) ejercicio de la posesión sobre una cosa (actividad); 2) transcurso del tiempo fijado por la ley; y a comprobar si dichos elementos se hallan reunidos en el caso se reduce la intervención del juez en la causa de usucapión.

Es decir, en este tipo de usucapión no interesa el título ni la buena fe (aunque eventualmente pudieran concurrir), 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 durado durante el tiempo exigido por la ley.

Asimismo, y a los fines de determinar la procedencia o no de la acción, atento el orden público involucrado por alterarse por vías de hecho el derecho de propiedad con garantía constitucional, se debe analizar la prueba producida a los fines de determinar con certeza la posesión con los caracteres y por el tiempo que la ley prevé. Y es 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 a allanamiento del demandado, estando en materia de derechos reales comprometido el orden público y se vulneraría seriamente el interés superior de la sociedad si se permitiera perder el dominio por una mera declaración de voluntad y más aún si se tiene en cuenta los posibles fraudes que podrían cometerse."* (Rodríguez, Manuel Hernán vs. Sucesores de Antonio Hernán Rodríguez s. Prescripción Adquisitiva, Cuarta Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributario, Mendoza, Mendoza; 13-mar-2014; Rubinzal Online; RC J 3813/14).

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 comprometido, por lo que debe lograrse un plexo probatorio consistente para ese propósito.

6.- Sentado lo anterior, e ingresando al examen de las constancias de la causa, se verifica que la parte actora ha cumplido con los requisitos formales de admisibilidad de la demanda (art. 789 CPCC), esto es, ha acompañado el plano para prescribir (fs. 69) y el informe de condiciones de dominio del bien (fs. 51 vta.).

Por otro lado, habiéndose dado intervención a la Municipalidad de Cipolletti y a la Provincia de Río Negro, conforme arts. 789 y 790 del CPCC, ambas respondieron que no existen intereses fiscales comprometidos con relación al inmueble identificado como 03-1-H-474-19 (fs. 75 y 76).

En cuanto al acto de adquisición y sus antecedentes, surge que a fs. 32/33 se acompañó copia certificada de boleto de compraventa celebrado entre los Sres. María Helena Nogues de González Larrosa por la parte vendedora, y Daniel Salgado por la parte compradora, respecto del inmueble sito en la ciudad de Cipolletti, Departamento de General Roca, Provincia de Río Negro, Fracción A, Sección XXVI, señalado en el plano como Lote N° 15 de la Manzana (ilegible), con una superficie de 300 metros cuadrados, teniendo 10 metros de frente y 30 metros de fondo.

A fs. 130 contestó informe el corredor público Carlos Alberto Soulés, haciendo saber que la firma estampada en la fotocopia del boleto de compraventa que se adjunta, en la parte correspondiente a la firma del martillero, se corresponde con la de quien en vida fuera su hermano, el martillero Germán Arturo Soulés y la firma estampada en la parte correspondiente al vendedor pertenecería a María Helena Nogues de González Larrosa.

A su vez, fue acreditada con copia de acta de matrimonio (fs. 35) que Daniel Moisés Salgado y Juana Luisa Echeverria contrajeron matrimonio en fecha 15 de mayo de 1959.

Asimismo, junto al informe expedido por la Municipalidad de Cipolletti fueron acompañadas copias del boleto de compra venta (fs. 122/123), y además, copias de declaratoria de herederos de los autos caratulados: "SALGADO MARDONES DANIEL MOISES s/SUCESIÓN AB INTESTATO" (Expte. N° 3267-XV-03). Y se informó que sobre el particular y de acuerdo a lo informado por el Departamento de Catastro Jurídico Dominial, obra en en base de datos que la Sra. Echeverria, Juana Luisa es la única y universal heredera según sentencia dictada en los autos citados, por lo que se registró a la Sra. Echeverria como adquirente sin dominio del inmueble.

Fue agregado a fs. 114 informe emitido por la Agencia de Recaudación Tributaria, en el que se deja constancia que, conforme registros obrantes en ese organismo, el inmueble designado catastralmente 031H474 19 se encuentra libre de deuda (hasta el 16/11/2017), y se informa también que el responsable de pago de dicho

inmueble en su carácter de poseedor es el Sr. Salgado Mardones Daniel Moisés.

A fs. 150/151 obra agregado informe de Aguas Rionegrinas S.A., del que surge que en sus registros la titular de la nomenclatura de referencia 03-1-H-474-19 es la Sra. Echeverría Gallegos Juana Luisa. Y además informa que dicho terreno posee una deuda correspondiente al período 5/2016.

En lo tocante al pago de impuestos y tasas que gravan el inmueble (de conformidad con la documental acompañada), si bien ineficaz para probar el "*corpus*" por no constituir un acto posesorio propiamente dicho, exterioriza el "*animus domini*" y tiene un valor complementario de la prueba restante. Al respecto se ha dicho, que no es necesario que los recibos por pago de impuestos o tasas figuren a nombre de la actora, ya que la circunstancia de tenerlos en su poder permite presumir, salvo prueba en contrario, que fue ella quien los pagó.

Por otro lado, fue diligenciado en autos mandamiento de constatación, agregado a fs. 108/109, del cual surge que constituido el Oficial de Justicia en calle Chile N° 1070 de esta ciudad, fue atendido por la Sra. Juana Luisa Echeverría Gallegos, quien manifestó vivir en el domicilio indicado desde mayo de 1959, que vive sola en el domicilio, sus hijos (tres) ya no viven en el lugar. Que ocupa el lugar a título de dueña. Se indicó en el acta de la diligencia que la superficie del inmueble se ajusta a las medidas indicadas (10 metros de frente por 30 metros de fondo) y que la vivienda cuenta con tres dormitorios, baño, cocina y living-comedor con todos los servicios (agua, luz, gas y cloacas).

Luego, reabierto el acto, se constituyó el Oficial de Justicia en el domicilio de Chile N° 1054, donde fue atendido por Claudio Néstor Troncoso, quien a preguntas formuladas manifestó que conoce a Juana Luisa Echeverría Gallegos desde que tiene conocimiento, de toda la vida, ha vivido en la casa colindante a la de Juana toda su vida. Asimismo, mencionó que no conoce a ninguna otra persona que se irroque derechos sobre la propiedad de Juana Echeverría, que ella siempre vivió en el lugar, con su esposo y sus hijos y actualmente sola.

A ello se suma los testigos que declararon en la causa, los cuales coincidieron en reconocer como propietaria del inmueble que se pretende prescribir a la Sra. Juana Luisa Echeverría, afirmando que la misma vive allí desde hace más de 50 años, al menos. Concordaron todos en que el lote se encuentra ubicado en calle Chile, entre calle

Primeros Pobladores y Jorge Newbery.

El testigo Víctor Antonio Beroiza dijo conocerla de toda la vida, al igual que los Sres. Ernesto y Néstor Omar Beroiza; que es vecina de sus padres a media cuadra de su casa. A su vez dijo, que tiene conocimiento que al principio era una casa modesta, y que la mejoró un poco con el tiempo, acondicionándola a la edad de ella para estar mejor. Que sabe que ingresó al inmueble por haberlo comprado, porque de hecho sus padres también compraron ahí en ese barrio, y sabe que eso era de González Larrosa.

Por su parte, Néstor Beroiza dijo que él nació en ese barrio, y la señora Echeverría ya vivía en el lugar, que él tiene 58 años, por lo que dice que más de 58 años hace que vive la señora ahí. Y agregó por último que por comentarios de ella sabe que cuando se casó con el marido, el marido ya había comprado ese terreno, y ella vivió siempre ahí.

Finalmente a la pregunta sobre a quien reconocen los vecinos como propietaria de ese lugar en el barrio, respondió que a ella, a Doña Luisa, ella siempre vivió ahí, y antes sabían que el marido era el que había comprado, pero toda la vida ella vivió ahí.

En conclusión, con la prueba documental, testimonial, informativa y el mandamiento de constatación realizados en autos, se han corroborado los hechos alegados por la parte actora en su demanda, habiendo sido demostrado en forma clara y convincente que efectivamente ha ocupado el inmueble objeto de autos, poseyendo el mismo en forma continua, pública, pacífica, con ánimo de dueña y durante un plazo que excede el previsto por ley, lo que justifica hacer lugar a la acción entablada en todos sus términos

En el caso, y sin perjuicio de no haberse invocado de esta forma, se vislumbra de la documental acompañada que el inmueble fue adquirido por boleto de compraventa por quien en vida fuera el esposo de la actora. La misma adujo que ingresó al bien en el año (1958) como poseedora y que "*formó su familia en el lugar*", pudiendo inferirse de ello que ambos han sido coposeedores del inmueble que se pretende prescribir en tanto también se acompañó partida de matrimonio celebrado entre el Sr. Salgado y la Sra. Echeverría.

Sin embargo, ello no obsta en ningún modo al reconocimiento del derecho de propiedad que pretende la actora por derecho propio, por cuanto luego del fallecimiento

del Sr. Daniel Salgado (ocurrido el 25/03/2003), y según las constancias ya aludidas que obran en el Municipio local y fueron aportadas al proceso (fs. 119/120), la Sra. Echeverría fue declarada como única y universal heredera de su esposo.

Concluyo entonces que corresponde hacer lugar a la demanda promovida por Luisa Juana Echeverria Gallegos contra la titular registral María Helena Nogues de González Larrosa y, por ende, declarar que ha adquirido por prescripción veinteañal el inmueble ya individualizado.

La misma, atento la vigencia del nuevo Código Civil –art. 1905- y a los efectos que pudieran surgir en la inscripción registral, considero que debe ubicarse a los 20 años desde la fecha del boleto de compra venta de fs. 32/33. En consecuencia, cabe establecer el 07/07/1978 como fecha de adquisición del dominio del inmueble Nomenclatura catastral 03-1-H-474-19, siguiendo al respecto la opinión doctrinaria de quienes afirman que la sentencia no puede tener efectos retroactivos al momento en que se comenzó a poseer sino a la fecha en que se produjo la adquisición del derecho real (ver al respecto Ricardo L. Lorenzetti, Cód. Civil y Comercial de la Nación, T. IX, Ed. Rubinzal Culzoni, p. 83/85).

7.- Las costas corresponde imponerlas en el orden causado, en tanto el juicio de prescripción adquisitiva es un trámite obligado que debe llevar a cabo quien pretende usucapir, preste o no conformidad quien resulta titular dominial; y dadas las características y contingencias procesales que exhibe el caso de autos, el principio objetivo de la derrota debe flexibilizarse cuando el restante accionado es representado en ausencia y la postura asumida por la Defensora Oficial –dado el carácter funcional de su cargo- no puede considerarse como una verdadera oposición a la pretensión respondida, habida cuenta que se limita a adoptar una actitud de expectativa en los términos del art. 356, inc.1° del CPCC, ateniéndose en definitiva al resultado de la prueba a rendirse en la causa (art 68, segundo párrafo, CPCC).

Por los fundamentos expuestos y lo establecido en los artículos 3948, 4015, 4016 y ccds. del Código Civil; art. 1905 del Código Civil y Comercial y artículo 789 y ccds. del Código Procesal Civil y Comercial;

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda, y en consecuencia, declarar que JUANA LUISA

ECHEVERRIA GALLEGOS ha adquirido por prescripción veinteañal el dominio del inmueble ubicado en calle Chile N°1070 de la ciudad de Cipolletti (R.N.), que se designa con Nomenclatura Catastral 03-1-H-474-19, con una superficie de 300 metros cuadrados, y que según mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de dominio, plano característica 849/14, su nueva Nomenclatura Catastral es 03-1-H-474-19A.

Se tiene por operada la adquisición del dominio por prescripción veinteañal en fecha 07 de julio de 1978 (art. 1905 CCyC).

Atento a lo dispuesto por el art. 792 del CPCC, oportunamente líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro para que proceda a la inscripción a nombre de la actora del inmueble supra identificado, cancelando la inscripción anterior que figura a nombre de María Helena Nogues de González Larrosa (T° 314, F° 62, Fca. 80748).

II.- Imponer las costas en el orden causado (art. 68, 2° párr. CPCC).

III.- Firme que se encuentre la presente, se fijará a pedido de parte interesada la audiencia prevista en el art. 24 de ley 2212, a fin de establecer el monto base arancelario y regular honorarios.

IV.- Regístrese. La presente QUEDARÁ NOTIFICADA AUTOMÁTICAMENTE conforme Ac. 36/22-STJ, Anexo I, ap. 9 a).-

Diego De Vergilio

Juez