

IIIª Circunscripción Judicial de Río Negro.

Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial y Minería Nro. 5

Secretaría única

Tomo:

Resolución:

Folio:

María Luján Perez Pysny, Secretario

San Carlos de Bariloche, 12 de junio de 2015.

VISTOS: Los autos "VAQUERO, RAUL SEBASTIAN C/ MONTICEL S.R.L. S/ USUCAPION" (expte. 08436-09).

RESULTA:

A) Que a fs. 40/43 Raúl Sebastián Vaquero demandó a Monticel S.R.L. la prescripción adquisitiva del inmueble 19-2-C-193-04 que posee desde el año 1982 por sí en forma pacífica e ininterrumpidamente.

B) Que el demandado no contestó la demanda y se le decretó la rebeldía a fs. 96.

C) Que a fs. 104 se abrió la causa a prueba con el resultado que la secretaria certificó a fs. 142.

D) Que a fs. 144/146 alegó la parte actora.

E) Que a fs. 156 se llamó autos para sentencia, mediante providencia que se encuentra firme.

Y CONSIDERANDO:

1º) Que uno de los modos de adquisición del dominio es a través de la prescripción adquisitiva (art. 2524, inciso 7º del Código Civil).

"La prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley" (art. 3948 del Código Civil).

2º) Que el art. 4015 del Código Civil contempla que se prescribe la propiedad de cosas inmuebles cuando se ejerce 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.

Entonces, de acuerdo con ello, para adquirir el dominio por medio de la prescripción adquisitiva, la posesión debe cumplir con los siguientes requisitos:

a) Se debe poseer la cosa a título de dueño. Según el art. 2351 del Código Civil la posesión exige en el poseedor tener una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio del derecho de propiedad. Se requiere que el poseedor actúe respecto de la cosa como lo haría el propietario.

b) La posesión debe ser continua, no interrumpida (art. 4015 del Código Civil). Debe considerarse no continua solamente cuando la interrupción ha durado un año (art. 3984 del Código Civil).

c) La posesión debe ser pública y pacífica. Estos requisitos no surgen de la ley, pero son aceptados por la doctrina mayoritaria. (Borda, Guillermo A., "Tratado de Derecho Civil", Reales, tomo I, nro. 370, Abeledo Perrot, 1992).

3º) Que, al respecto, se ha señalado que "...en los juicios de esta naturaleza, se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y sólo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al Juzgador sobre los hechos afirmados. Es que están en juego poderosas razones de orden público, pues se trata de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente apareja la extinción para su anterior titular en virtud del principio de exclusividad de este derecho real sentado por el art. 2508, CCiv. (conf. voto de la suscripta en C. Nac. Civ., sala H, 21/2/2007, LL 2007-C-228, con nota de Guillermo Luis Martínez, íd. esta sala G, 27/6/2008, "Murúa, Rodolfo O. y otro v. Maleh de Mizrahi, Raquel", LL Online, AR/JUR/5446/2008)".

Y que: "Dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio de un inmueble por el medio previsto en el art. 2524, inc. 7, CCiv., la realización de los actos comprendidos en el art. 2384 de dicho cuerpo legal y el constante ejercicio de la posesión deben haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente. Para que pueda ser reconocida la posesión invocada a los fines de adquirir el dominio de un inmueble por usucapión, es necesario 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 (conf. Corte Sup., 27/9/2005, LL 2006-A-234, íd. 4/7/2003, LL 2003-F-921; íd. 7/10/1993, ED 159-223). El constante ejercicio de la posesión debe haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente (conf. Corte Sup., 27/9/2005 LL 2006-A-234)".

Por lo tanto, "El juez debe ser muy estricto en la apreciación de las pruebas, dadas las razones de orden público involucradas. Es un medio excepcional de adquisición del dominio, de modo que la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente (conf. C. Nac. Civ., sala 1ª, 11/8/1998, LL 1999-B-238; íd. sala H, 13/6/1997, LL, 1997-F, 475; CNFederal Civil y Comercial, sala 1ª, 30/6/1989 LL 1990-A-58; C. Apel. CC Rosario, sala 1ª, 26/5/1998, LLLitoral 1999, 112; C. Apel. Civ. Y Com. Santa Fe, sala 1ª, 22/11/1979, Juris, 61-132, C. Apel. Civ., Com. y Minería San Juan, sala 2ª, 20/12/2005, La Ley Online, Corte Sup. Just. Tucumán, 22/8/2005, Lexis n. 1/70023525-4, C. Civ. y Com. Santiago del Estero, sala 2ª, 29/10/2004, Lexis n. 19/15056)".

(Jurisprudencia citada por la CNCivil, Sala G, en autos "Gómez, Ramón R. v. Segal, León s/ prescripción adquisitiva", del 11/06/12).

En este mismo sentido, se ha pronunciado la Cámara de este fuero en forma reciente en autos "Gaspar Lucas E. c/ Vera Benigno s/ reivindicación (Ordinario)", del 27/11/2014, SD nro. 78.

4º) Que, a pesar tal criterio restrictivo, entiendo que en este caso se configuran los requisitos aludidos en el considerando 2º), ya que que el accionante ha demostrado, con el conjunto de la prueba colectada, que ejerció la posesión del lote en cuestión a título de dueño durante el lapso legal previsto, en forma continua, pública y pacífica.

5°) Que la parte actora acreditó haber adquirido en el año 1981 dos lotes de terreno -06 y 07-, y que en uno de ellos construyó su vivienda. Luego, en el año 1987 adquirió un lote -05- lindero al que pretende ahora usucapir -04- (ver fs. 6/14).

Al respecto, los testigos dieron cuenta de los actos de posesión y mejora que ejerció el actor en el inmueble a usucapir.

Así refirieron los testigos Cocito y Puculek, ambos vecinos del actor desde los años 1984/1986, aproximadamente, conocer que la actora efectuó en el lote en cuestión labores de limpieza, alambrado, y que utilizó el inmueble para guardar bienes muebles en el galpón construido. Asimismo, aludieron a la existencia de un portón de ingreso (fs. 128).

Por su lado, con la constatación notarial adjunta de fecha 03/03/09 (fs. 32/33) se acreditan dichas mejoras, como ser el cercado con postes de cemento, el alambrado y la construcción de precaria típico un galpón, con instalación eléctrico, para depósito de bienes.

Por otro lado, se acredita el pago de los servicios municipales y los impuestos inmobiliarios a partir del año 2005 (fs. 15/31).

Y, por último, con la inspección ocular registrada por medios audiovisuales se apreciaron las mejoras aludidas que poseen verosímelmente una antigüedad de veinte años.

6°) Que lo dicho es suficiente para declarar que Raúl Sebastián Vaquero adquirió por prescripción el inmueble 19-2-C-193-04.

7°) Que las costas deben imponerse a la parte demandada porque no hay razones para apartarse del principio general previsto en el art. 68 del CPCC..

8°) Que la regulación de honorarios debe diferirse hasta que quede firme la condena en costas y se determine la base, porque a la audiencia necesaria para establecerla sólo debe citarse al obligado a pagar los honorarios (artículo 24 [primer y segundo párrafo])

de la ley G 2212) y recién después de aquella firmeza se sabrá con certeza quién es el obligado. Si la audiencia se celebrase sin firmeza de la imposición y después se revocase la condena en costas, resultaría que en el procedimiento regulatorio habría participado quien no debía y viceversa (artículo 24 citado).

En consecuencia, FALLO: I) Declarar que Raúl Sebastián Vaquero adquirió por prescripción el inmueble 19-2-C-193-04, sin perjuicio de las cautelares, gravámenes y restricciones al dominio que registre. II) Expedir oportunamente testimonio de esta sentencia y librar oficio al Registro de la Propiedad Inmueble para inscribir lo resuelto, una vez cumplidos los trámites procesales y arancelarios pertinentes. III) Imponer las costas al demandado. IV) Diferir la regulación de honorarios hasta que quede firme la condena en costas y se establezca la base. V) Protocolizar, registrar y notificar esta sentencia.

Cristian Tau Anzoátegui  
juez