

///ele Choel, 28 de diciembre de 2017.

AUTOS Y VISTOS: Los presentes, caratulados “SANDOVAL ESCOBAR MONICA PILAR C/ MA RAU SCA S/ USUCAPION”, Expte. N° 22066/14, de los que,

RESULTA: Que a fs. 01/14, adjunta documental y se presenta el Dr. Efraín Adefeff en carácter de letrado apoderado de la Sra. Mónica Pilar Sandoval Escobar, iniciando demanda de adquisición de dominio por usucapión contra Ma Rau S.C.A., respecto del inmueble individualizado catastralmente como 07 C 2 SD MZ 004 07, que cuenta con una superficie de 0,99839 has y se encuentra individualizada según datos de catastro como Lote 7 de la Chacra 004 aledaña a la Localidad de Lamarque.

Afirma que la usucapión se intenta con todo lo plantado, cercado, edificado y demás adherido al suelo.

Y que en base a la documentación que acompaña, la prueba que se rendirá en autos, hechos y derecho que serán objeto de acreditación, solicita que se haga lugar a la demanda con costas.

Refiere que su mandante es continuadora real y efectiva de la posesión iniciada por Renzo Tacchetti, quién ocupara el inmueble, con ánimo de adquirir su propiedad por mas de 20 años, cediéndole todos los derechos el 12/11/13 conforme instrumento de cesión que se acompaña.

Que la actora continuó dicha posesión en forma real y efectiva y con ánimo de adquirir la propiedad.

Afirma que el inmueble cuya usucapión se pretende se encuentra debidamente delimitado en la Mensura Nro 240-14, asimismo ha abonado todos los gravámenes incluido el canon de riego e impuestos que afectan el inmueble.

Funda en derecho, ofrece prueba y peticiona.

A fs. 15 se lo tiene por presentado, parte, con patrocinio letrado y domicilio procesal constituido, se asigna a las presentes el trámite ordinario, se dispone el traslado de la demanda.

A fs. 16/19 la actora amplía prueba documental.-

A fs. 26 y vta. obra cédula de notificación dirigida al domicilio denunciado de la demandada.

A fs. 29 se ordena el libramiento de oficios a Anses, Afip, al Registro de Personas Jurídicas, Delegación de Policía y Correo Argentino.

A fs. 32 contesta oficio la Comisaría 17 de Lamarque e informa que habiendo realizado

las averiguaciones pertinentes entre el personal policial, con mayor antigüedad, como así también con vecinos para que aporten el posible domicilio de Ma Rau S.C.A se desprende que no se conoce, radicación alguna con ésa denominación.

A fs. 36/38 contesta oficio AFIP e informa que la firma Ma Rau S.C.A. registra inscripción como empleador y que tiene como domicilio fiscal y legal/real en Pacheco de Melo Nro 1966, 2° piso, Dpto A de la Capital Federal.

A fs. 47 contesta oficio ANSES e informa que la firma Ma Rau S.C.A. tiene como último domicilio declarado en la calle Pacheco de Melo Nro 1966 de la Capital Federal, CP 1126.

A fs. 49 contesta oficio la Sucursal Lamarque del Correo Argentino.

A fs. 51 contesta oficio la Inspección General de Personas Jurídicas de la Provincia de Río Negro informando que la sociedad denominada Ma Rau S.C.A. no se encuentra inscrita en ése Organismo Regional.

A fs. 54 se ordena la publicación de edictos a los fines de citar a Ma Rau SCA y a quienes se consideren con derechos sobre el inmueble.

A fs 59/60 obra constancia de publicación de edictos en el Boletín Oficial.

A fs. 62 se designa al Defensor de Ausentes para que represente en juicio al citado.

A fs. 63 toma intervención el Defensor de Pobres y Ausentes y se reserva el derecho de expedirse una vez producida la totalidad de la prueba ofrecida.

A fs. 64, se recibe la causa a prueba y se fija la audiencia preliminar.

A fs. 68 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. 72 se celebra audiencia a los fines del Art. 368 del CPCC y se reciben declaraciones testimoniales a Yolanda del Carmen Alvarez, Julio Alberto Garces, Rubén Eduardo Sandoval, Luis Alfonso Yañez Aedo, Luis Eddy Soto Avendaño y a Renzo Tacchetti.

A fs. 73 contesta oficio la Agencia de Recaudación Tributaria, e informa que el inmueble con designación catastral 072 D 004 07 se encuentra libre deuda al 31/12/16 y que las boletas del impuesto inmobiliario se remiten a la dirección sita en John Kennedy 15 de Choele Choel.

A fs. 75 contesta oficio la Municipalidad de Lamarque e informa que el inmueble identificado catastralmente como 072 D 004 07 no registra deuda por tasas retributivas.

A fs. 78 la actora solicita la clausura del periodo probatorio y solicita se pongan autos para alegar.

A fs. 79, 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. 191 la actora solicita pasen autos para dictar sentencia.

A fs. 82/83 obra agregado alegato de la parte actora.

A fs. 84, pasan los autos para el dictado de la sentencia,

CONSIDERANDO: Que atento las constancias de autos, se advierte que la actora Sra. Mónica Pilar Sandoval Escobar pretende el reconocimiento de la posesión de una fracción de inmueble rural, individualizado catastralmente como 07 C 2 SD MZ 004 07, con una superficie de 0,99839 has., sita en sección chacras de la Localidad de Lamarque, por la que reclama, con ánimo de dueña; afirmando ser continuadora real y efectiva de la posesión iniciada hace más de 20 años por el Sr. Renzo Tacchetti.

Refiere la pretensa usucapiante que el dominio del inmueble que se pretende usucapir se encuentra a nombre de MA RAU SCA. y en tal sentido, luego de notificada por edictos que fué en estos autos y no habiendo comparecido se designó defensor de pobres y ausentes, tomando intervención para tal cometido el Dr. Gustavo Bagli.

Ahora bien, el juicio de usucapión, por su implicancia y objeto, da por perdido un derecho de propiedad y se 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.

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 STJRNSC: SE. <58/09> “D., M. A. c/ F., P. y Otro s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA s/ CASACION” (Expte. N 23448/08 - STJ-), (11-08-09). BALLADINI – SODERO NIEVAS – LUTZ -

La prescripción veinteañal es un modo anormal de adquisición del dominio, y sin perjuicio de la política legislativa que la motiva, sabido es que "...más que constituir una sanción a la inactividad del propietario -en principio de la cual se excepciona al principio de perpetuidad del dominio- tiene en cuenta prioritariamente que éste -el poseedor- mantiene la cosa productiva haciéndola participar en el circuito económico, con beneficio para la comunidad" (C.C.Nq.2a 16/4/96, PS 1996-II-249/251, Sala II, Pretor Q-451 , Conf. Salas -Trigo Represas-López Mesa, "Código Civil Anotado , t. 4-B-pág. 328, Lexis Nexis Depalma, Bs. As., mayo de 2.000); debe tenerse prioritariamente en cuenta que: "El usucapiente debe acreditar fehacientemente los extremos de su acción, y, entre ellos, cuando comenzó a poseer para sí, a fin de tener por cumplido el plazo legal. La prueba del momento del inicio de la posesión es el único medio hábil para satisfacer la exigencia temporal contenida en el art. 4.015, Cód. Civ." (SCBA, 5/3/85, L.L. 1.985-D-11 y DJBA 129-706 - SCBA, 12/6/86, AS 1.986-II-9 - Conf. pág. 327, Salas ..., op. cit.- "Conforme lo establece el art. 4015, Cód. Civ., para que se opere la adquisición del dominio por usucapición, es necesario el ejercicio de la posesión continua durante más de veinte años; quien pretende la adquisición del derecho debe probar el hecho de la posesión y el transcurso del plazo legal. " (CC2a, LPM 2a, 27/8/96, Juba 7 B300473 Y 300474 - pág. 328, Salas ..., op. cit).-

Desde la doctrina, traigo a colación las palabras de Beatriz Arean -"Juicio de Usucapición", Procesos Civiles 2/ dir. Augusto Mario Morello, editorial Hammurabi, Bs. As., abril de 1.998, pág. 121 y sgtes.- quien dice: "Mientras nuestro Código no establece en forma expresa los otros caracteres de la posesión, aunque están sobreentendidos, en cambio se aparece y se reitera la exigencia de que la posesión sea continua (el art. 3.999, para la usucapición corta y el art. 4.015 para la larga). La continuidad de la posesión se traduce en la realización por parte del poseedor de actos posesorios cumplidos con regularidad, como los haría el verdadero propietario. Como dice Salvat, posesión continua quiere decir una posesión ejercida sin intermitencias ni lagunas ... Es imposible determinar, como regla general, cuál es el espacio de tiempo que debe transcurrir sin realizar actos posesorios para que la posición se convierta en discontinua. Son circunstancias de hecho que debe apreciarse en cada caso concreto ... La prueba

puede ser apreciada con mayor o menor rigidez, según las circunstancias, apareciendo como lógico que el juez deba juzgarla con mayor estrictez cuando se trata de una prescripción larga ...".

En principio, en el caso que nos ocupa, entiendo que para que el cesionario pueda prevalecer de la posesión anterior debe probar no sólo la actual sino también la de su antecesor, es decir respecto a la que detentara el Sr. Tacchetti, circunstancias estas que a mi criterio, en base a la prueba obrante en autos, jurisprudencia y doctrina aplicable no se encuentran acreditadas.

La actora afirma en su escrito postulatorio acompañar boleto de cesión de derechos de Renzo Tacchetti a su favor y habiendo procedido a la apertura del sobre con la documental reservada en Secretaría y que tengo a la vista, se advierte que la misma se corresponde con la documental glosada a fs. 08, la cual no parece reunir las características o requisitos del instrumento al que hace referencia la Sra. Sandoval.

En tal sentido, luego, fue preguntado al prestar declaración testimonial el Sr. Renzo Tacchetti...."si se le puede exhibir el Boleto de Compraventa que luce agregado a fs. 08" A las claras, se advierte que dicha documental se corresponde a manifestaciones unilaterales por parte del Sr. Tacchetti, simplemente éso.

Amén de ello, la actora no sólo no ha arrojado constancias de pagos de impuestos municipales, provinciales y de servicios, sino que tampoco evidencias de otro tipo que exterioricen la existencia de la posesión o de algunos de sus elementos durante buena parte del plazo de prescripción y ello resulta ser una carga que incumbía a la Sra. Sandoval Escobar.

En tal sentido la exigencia del pago de impuestos, como revelador de la intención de poseer a título de dueño, tiene que ser "\\especialmente\\" considerada, conforme las reglas de valoración que trae la ley, en los inicios del plazo para prescribir.- Ello, por la razón que la sentencia, con la inscripción registral respectiva, y cancelación de la anterior, tiene carácter retroactivo al inicio de la posesión y el Juez debe ser muy estricto en la apreciación de las prueba por encontrarse involucrado el orden público.

Conforme Jurisprudencia de la Provincia de Buenos Aires Civil y Comercial USUCAPION - ACTOS POSESORIOS. "\\El pago de los impuestos, tasas y contribuciones por parte del pretense poseedor es uno de los elementos de ponderación más significativos a la hora de acreditar el "\\animus domine\\" cuando se trata de declarar la adquisición del dominio por dicha vía (Art. 24, inc. c "\\in fine\\" , ley 14.159)(REFERENCIA NORMATIVA: LEY 14159 Art. 24 Inc. c ; CCI Art. 2351 ;

CCI Art. 2373 ; CCI Art. 2374 ; CCI Art. 2382 ; CCI Art. 2384 ; CCI Art. 2458
CC0002 SM 55152 RSD-364-4 S Fecha: 09/09/2004 Juez: OCCHIUZZI (SD) Caratula:
Fernández de Ramírez, Nieves Teodora y otros c/ Martínez, José s/ Desalajo Mag.
Votantes: Occhiuzzi-Mares - LDTextos - Lex Doctor).

Por otro lados, las testimoniales rendidas en autos no revisten a mi humilde criterio la consistencia que deberían haber tenido; a saber:

La Sra. Yolanda Alvarez afirmó conocer a la actora del pueblo. Refirió vivir en la Localidad de Lamarque desde 1960; que conoce la chacra por haber ido a juntar manzanas en los años 1997, 1998 y 2000, y que fue contratada por Tachetti porque sabía que ese la administraba; que con anterioridad a eso entre 1990 y 1998 trabajó cuidando a la esposa y a la madre de Tachetti

Julio Alberto Garces, refirió vivir en la Localidad de Lamarque desde sus 4 años de edad y que conoce al Sr. Renzo Tachetti desde que tiene uso de razón y que a los muchos años trabajó para él. Afirma que Tachetti tiene dos chacras una en la ruta desde hace 25 o 30 años que un "triángulo grandecito" y una en la costa, que tiene aproximadamente 25 hectáreas y que lo sabe por haberla emparejado junto a su padre.

A su turno el Sr. Rubén Eduardo Sandoval refirió conocer a Renzo Tachetti desde hacía unos 30 años, que conoce el inmueble pero que no sabe de quien era, que cree que ahora era de Mónica y antes de Renzo por unos 30 años.

Que sabe que era el dueño, y se enteró de la compra por comentarios en el Aserradero de Tachetti pero que no sabe mucho, que no conoce el lugar.

Luis Alfonso Yañez contestó que conoce a Tachetti, que trabajó para él desde el año 1993 y que se jubiló estando con él, pero que lo conocía de antes.

Afirma conocer la chacra por la que se hace éste juicio pero que no sabe quien era el dueño, que después fue Tachetti el Dueño, que lo sabe porque trabajaba con el en el Aserradero.

Que fue muchas veces a la chacra a plantar frutales y a limpiar desde 1994 en adelante, que reformaron canales, se cambiaron plantas viejas por nuevas, que tenía una casa y que la chacra cuenta con 50 hectáreas.

A su turno el testigo Avendaño manifestó vivir en la Localidad de Lamarque desde 1990 y conocer desde esa época Renzo Tachetti. Preguntado que fué: "si sabe si la chacra era de propiedad de Renzo Tachetti" respondió que si que lo sabe porque es un pueblo chicos y se comenta.

Por último, el testigo Tacchetti refiere que compró la chacra hace 24 o 25 años; que se

la compró a Queipo Fernandez, a una hermana que vive en La Plata de apellido Crespo, que hicieron Boleto de Compraventa. Afirma que la chacra, se ubica 1 km antes de llegar al Club Hípico, que antes estaba plantada con frutales, pero que los cambió y puso frutales nuevos, que había una casita que reformó toda y Preguntado que fue: "Usted vendió la chacra a la Sra. Mónica" respondió que si.

En definitiva, de los dichos de los testigos no surge con claridad siquiera cual es la chacra a usucapir por cuanto la actora reclama respecto de una parcela que posee una superficie de 0,99839 has. y que es parte de una de mayor extensión conforme surge del informe de dominio glosado en autos mientras que por ejemplo Yañez, a firma que la chacra posee 50 hectáreas, que cuenta con plantaciones de frutales y una vivienda, características que a la postre son ratificadas por el propio Tachetti, características que parecen imposibles para una extensión de tan escasas dimensiones como la que se pretende usucapir; por otro lado se advierte que algunas de las preguntas formuladas, las que referenciara precedentemente han sido formuladas en forma afirmativa sugiriendo la respuesta a los testigos.

Por otro lado, y en cuanto a la calidad que revestía el Sr. Tachetti, la testigo Yañez afirmó que el mismo era administrador de la chacra que se pretende usucapir, mientras que, en su caso, los testigos Garces y Yañez se enteraron de la compra del inmueble por comentarios.

En fin, "...La usucapión como modo anormal de adquirir el dominio, requiere de una prueba plena e indubitable, que demuestre que se ha detentado el bien en forma quieta, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de someterlo al ejercicio de un derecho de propiedad; es el actor quien debe probar el inicio de la posesión y el transcurso del tiempo legalmente exigido, siendo insuficiente, a tal fin la sola prueba testimonial ..." (CC2a, LPM 2a, 27/8/96, Juba 7 B300473 Y 300474 - pág. 328, Salas ..., op. cit).-

En consecuencia y a modo de conclusión, las pruebas producidas en autos resultan a las claras insuficientes y por lo tanto la demanda será rechazada, no habiéndose acreditado los extremos exigidos por el art. 4.015 del Código Civil.

Las costas, serán impuestas a la actora, en los términos del art. 68 del C.P.C. y C.-; atento el principio objetivo de la derrota.

Los honorarios del letrado interviniente, 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 lo expuesto, normativa, doctrina y jurisprudencia invocada;

FALLO:

1.- No haciendo lugar a la demanda de prescripción adquisitiva deducida en autos por la Sra. Mónica Pilar Sandoval Escobar, en función de los argumentos expresados en los considerandos.-

2.- Imponer las costas a la actora, en los términos del art. 68 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.

Protocolícese, regístrese y notifíquese.

nc

Natalia Costanzo

Juez