Villa Regina, 13 de agosto de 2019.-

AUTOS Y VISTOS:

Los presentes caratulados "PEREZ MARIANELA ANDREA c/ AGÜERO DOMINGO HERMINIO s/ USUCAPION" (Expte. Nº VRC-8302-J21-14);que se encuentran en estado de dictar sentencia, y de los cuales;

RESULTA:

A fs. 217/219 se presenta la Sra. Mariela Andrea Perez, con el patrocinio letrado de las Dras. Betiana Caro y Cecilia Martínez promoviendo juicio de prescripción veinteañal contra el Sr. Domingo Herminio Agüero respecto del inmueble al que identifica con la nomenclatura catastral 06-1-B-720-16, el cual se encuentra ubicado en calle La Pampa N° 698 esquina Estanislao del Campo de esta ciudad.-

Señala que ocupa dicho inmueble desde aproximadamente el año 1991 junto a su esposo y sus tres hijos, encontrándose en ese momento el inmueble deshabitado y en total estado de abandono. Indica que a partir de allí empezaron a construir la vivienda familiar y a realizar mejoras como lo fue la construcción de un local comercial. Refiere que requirieron la conexión de energía eléctrica y gas natural, abonaron impuestos inmobiliarios y tasas municipales y también solicitaron planes de pago. Concluye afirmando que en definitiva tuvo la posesión del inmueble de manera continua, ininterrumpida y con animus domini por más de 23 años.-

Acompaña documental y ofrece prueba. Funda en derecho y culmina peticionando en consecuencia.-

A fs. 233 obra informe de dominio del inmueble a usucapir.-

A fs. 265 se decreta la rebeldía del demandado.-

A fs. 270 obra acta de audiencia preliminar en la que se deja constancia de la comparecencia única de la parte actora. Ante la imposibilidad de arribar a un acuerdo conciliatorio se dispone la apertura de la causa a prueba. Se provee la prueba ofrecida por la actora.-

A fs. 390 obra certificación de la actuaria de la prueba producida en autos con el siguiente resultado:

Por la Actora:

Documental. Informativa: Municipalidad de Villa Regina, Agencia de Recaudación Tributaria, Registro Nacional de las personas, Edersa y Camuzzi Gas del Sur. Confesional: Desistida. Testimonial: De los Sres. Omar Oses, Hernán Antonio Rivera Pinto y Margarita del Carmen Mella. Desistida: Luis Oses.-

No se encuentra prueba pendiente de producción. Se dispone la clausura del período de prueba.-

A fs. 396 pasan estos autos a dictar sentencia.-

A fs. 401/402 obran alegatos presentados por la parte actora.-

CONSIDERANDO:

1) Que habiendo entrado en vigencia en 01/08/2015 el Código Civil y Comercial, se impone aclarar en primer término que en autos se resolverá teniendo en consideración la normativa vigente en la época en la que se desarrollaron los hechos que sustentan la demanda, adoptando la posición que sostiene el Dr. Julio Cesar Rivera en el artículo Aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones preexistentes y a los procesos judiciales en trámite. Algunas propuestas publicado La Ley del 17/06/2015 pag. 1, y en el cual expresara como conclusión "...las nuevas leyes, y ello incluye al Cód. Civil y Com., no deben ser de aplicación para resolver los casos judiciales pendientes; salvo acuerdo de partes; o en hipótesis excepcionales y siempre que se respete la garantía del debido proceso, lo que comprende el derecho de alegar y probar sobre los efectos de la nueva ley y que el pronunciamiento final satisfaga el principio de congruencia".-

2) , corresponde citar aquí el Art. 4015 del Código Civil el cual en su redacción expresaba textualmente "Prescríbese 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...".-

No obstante lo expuesto en el acápite primero, resulta útil decir aquí que el hoy vigente Código Civil y Comercial dispone en su art. 1899 "Prescripción adquisitiva larga. Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años. No puede invocarse contra el adquirente la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión...". Esta norma se complementa con el Art. 2565 del mismo C.C.C. el cual indica que "Los derechos reales principales se pueden adquirir por la prescripción en los términos de los artículos 1897 y siguientes".-

Así las cosas no se advierte óbice alguno a los efectos de decidir la cuestión de la adquisición de la propiedad, sin que por ello resulte impedimento la entrada en vigencia del nuevo ordenamiento de fondo, pues éste, en lo que respecta a éste modo de adquisición de la propiedad, resulta en lo sustancial coincidente con la anterior legislación.-

3) lo que hace a la prueba que debe producirse para su procedencia, nuestra Excma. Cámara de Apelaciones a dicho que "El derecho exige la existencia probada de actos

posesorios ejercidos animus domini, que demuestren la posesión animus domini de un inmueble debidamente identificado (arts. 2351, 2352, 2353, 2480, 2.373, 2402, 2407, 2410 del Código Civil), actos ejercidos en forma pública, pacífica, sin contradictor, de manera ininterrumpida y durante el tiempo necesario para conformar el derecho a la adquisición del dominio que se pretende (arts. 2369, 2479, 2383, 2445 y sgtes., 3984 y 4105 del Código Civil)". (Ref.: Highton, Elena I., La prueba en los derechos reales, en Revista de Derecho Privado y Comunitario, Rubinzal Culzoni, Prueba II, 1997, pág.175 y sgtes.; citada en "Muñoz Rolando c/ Gallegos Joaquín Feliciano s/ Prescripción Adquisitiva", por la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de General Roca, Expte. Nº CA-20250, sentencia del 29/12/2010).-

En el mismo sentido ese Tribunal ha sostenido que "...en el proceso de usucapión la prueba adquiere una importancia trascendental, ya que cualquiera sea la forma en que haya quedado trabada la litis, en ningún supuesto el actor queda liberado de la carga de probar los hechos en que funda su pretensión porque la adquisición de título de dominio por prescripción importa, en derecho, la existencia de hechos y actos concretos, bien individualizados, ubicados en el tiempo y en el espacio, los cuales deben manifestarse en el proceso a través del material probatorio traído, reunido y producido en la etapa respectiva y que, en su conjunto, sustenta sólidamente la convicción de la verdad y justicia de lo que el actor pretende obtener por medio de un fallo judicial... "(Fallo citado ut-supra).-

En lo que respecta a nuestro código ritual diré que sobre el tema de la prescripción adquisitiva y los requisitos para su procedencia expresa en su art. 789 que "Cuando se trate de probar la adquisición del dominio de inmuebles por la posesión, de conformidad a las disposiciones de las leyes de fondo, se observarán las reglas del proceso ordinario, con las siguientes modificaciones 1. Se admitirá toda clase de prueba, pero la sentencia no podrá basarse exclusivamente en la testifical. 2. La demanda deberá acompañarse de certificados otorgados por el Registro de la Propiedad, donde conste la condición jurídica del inmueble, debiendo informar dicho organismo con precisión y amplitud todos los datos sobre el titular o titulares del dominio. 3. También se acompañará un plano firmado por el profesional matriculado que determine el área, linderos y ubicación del bien el que será visado por el organismo técnico administrativo que corresponda. 4. Será parte en el juicio quien figure como propietario en el Registro de la Propiedad ...".-

De este modo tenemos que el proceso de usucapión tiene la especialísima característica de contar con una restricción particular en lo que se refiere a la cuestión probatoria, ello

así debido a que además de los propios intereses que se ven de por sí involucrados, encontramos comprendidos cuestiones de neto carácter de orden público. Por ello, y aunque de por sí existe la posibilidad de aportar al proceso cualquier tipo de prueba, ésta no puede versar exclusivamente en la del tipo testimonial. Es así entonces que una vez cumplidos los requisitos de forma relativos a la individualización del bien y la persona del legitimado pasivo, por imperativo legal-procesal han de incorporarse necesariamente al trámite otro tipo de pruebas, las cuales conjuntamente todas ellas han de contribuir a darle forma a un conjunto probatorio el cual se podría denominar como compuesto, todo para que sea factible la aplicación del instituto que aquí nos ocupa.-

4) el caso de marras, y previo a analizar la prueba producida, dejo asentado que considero la conducta procesal desplegada por la parte demandada; quien habiendo sido debidamente notificada (fs. 263), no compareció a estar a derecho en estos autos contestando demanda, arribando a la consecuente declaración de rebeldía (fs. 265), por lo que consecuentemente resultaron sin mas aplicables para el resto del proceso los efectos prescriptos por los arts. 59 y 60 del CPCC.-

En cuanto a la prueba diré que la actora acompañó con su escrito de demanda rubricado por el Agrimensor Horacio D. Farabello, el cual se encuentra visado por la Gerencia de Castastro de la provincia de Río Negro (fs. 137), como asimismo informe de dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble del que surge como titular de dicho bien el Sr. Domingo Erminio Agüero (fs. 233), con lo cual dió cumplimiento a lo ordenado por el art. 789 del CPCC.-

4.1)Respecto a la prueba producida en autos tenemos las declaraciones de los testigos propuestos por la actora, entre los que se encuentra la del Sr. Oses quien manifestó ser vecino colindante con la actora. Expuso en su relato que la Sra. Pérez se instaló a vivir allí con su marido y dos hijas, y que mientras se encontraba residiendo en ese lugar nació otro hijo que actualmente tiene 25 años. Detalló que anteriormente a su llegada a ese inmueble, allí se encontraba una construcción tipo casilla que constaba de una habitación y que la misma "se venía abajo"y que servía para que se juntaran personas luego que salieran de un bar cercano. Refiere que instalada la actora y su familia en el lugar construyeron un cerco de madera, pusieron un techo en la construcción, y se ocupaban de la limpieza de la basura, todo lo cual redundó en una mejoría del lugar, e indirectamente de su propia situación por la cercanía de su propia vivienda.-

También declaró el Sr. Rivera Pinto quien indicó que conoce a la Sra. Pérez desde hace muchos años, alrededor de 20, por domiciliarse en la misma calle y cuadra. Calculó que

lleva instalada en ese lugar el mismo período de tiempo, desconociendo si en alguna oportunidad dejó de residir allí. Si bien manifestó no recordar como era el lugar antes de la llegada de la actora, manifestó que allí vivía otra gente. También que ésta realizó muchas cosas en ese inmueble, entre las que refiere la instalación de una rotisería en la esquina y el arreglo el arreglo de la casa que se encuentra contra la propiedad de vecino Sr. Oses.-

En su exposición la Sra. Mella también manifestó que la conoce a la actora aproximadamente desde hace 25 años y que por igual periodo de tiempo reside en el inmueble a usucapir, el cual señaló se encuentra a dos terrenos de su propio domicilio. Recuerda que antes que llegara la Sra. Pérez, la casa allí ubicada se encontraba abandonada, y que luego puso rejas, construyó un paredón y un salón comercial. Relata asimismo que tiene marido y tres hijos con los cuales vivió en ese lugar, coincidiendo con el testigo Oses en cuanto a que el menor de ellos, el varón, nació en ese domicilio contando actualmente con 25 años de edad.-

4.2) én la usucapiente acompañó con su demanda la siguiente documental con la cual encuentro se acredita la posesión alegada:

+ Plano de obra registrado N° 25 a nombre de la actora presentado por ante la Municipalidad de Villa Regina y plano de mensura particular para tramitar la prescripción adquisitiva del dominio (fs. 135/137).-

+ Folio parcelario en el que surge como último propietario o poseedor el demandado (fs. 138).-

+ Nota de 17/08/1993 remitida por la actora al Intendente de la Municipalidad de Villa Regina solicitando la tenencia definitiva del inmueble (fs. 139).-

+ Autorización municipal para la apertura de zanja para obra de provisión de gas dirigida al Sr. Ernesto Abel Millar del 13/04/1998 (fs. 140).-

+ Nota de la Municipalidad de Villa Regina en la que consta que el N° 694 es el asignado de puerta de calle para ese inmueble.-

+ Formulario de proyecto de instalación del servicio de gas por redes (fs. 142).-

+ Declaración jurada del 15/10/1997 de la que surge como domicilio del Sr. Ernesto Abel Millar, su esposa y sus tres hijos del que surge que han habitado el inmueble por el lapso de 8 aproximadamente (fs. 143).-

+ Recibos de pago de tasas municipales a nombre con constancias de pago efectuadas (años 1993 al 1995, 1997 al 2002, 2004 al 2006, 2008 y 2011 al 14) e impuesto inmobiliario (año 1014) todos a nombre del Sr. Domingo Agüero (fs. 144/203 y 205).-

+ Informe municipal de simple tenedora del inmueble (fs. 206).-
+ Recibos de pagos de planes de regularización por deudas municipales de años 1993 a 1995 (fs. 208/211) a nombre del Sr. Agüero.-
+ Nota de la Municipalidad de Villa Regina dirigida al Sr. Agüero del 18/06/1996 (fs. 212)
+ Resumen de deuda de la Municipalidad de Villa Regina a nombre del Sr. Agüero del 07/09/1993 (fs. 214).-
+ Nota de la Municipalidad de Villa Regina dirigida a la actora a la actora del 30/08/1993 (fs. 216).-
4.3) la prueba informativa producida contamos con informes entidades y empresas:
+ Camuzzi Gas del Sur: que indica que la actora cuenta con servicio de gas desde el 12/02/2015, y que el Sr. Ernesto Millar lo cuenta desde el 24/03/1998 (fs. 281).-
+ Dirección de Registro Civil: del cual surge que la actora y los Sres. Ernesto Abel Millar, Estefanía Vanesa Millar, Caterine de los Angeles Millar y Angel Nicolas Millar se domicilian en dicho inmueble (fs. 284).-
+ Municipalidad de Villa Regina: que se expide en sentido afirmativo respecto de la autenticidad de las copias de documental por ella expedida e informa sobre los pagos realizados por la actora y el Sr. Abel Ernesto Millar (fs. 300/362).-
5) ñada la prueba producida en autos, dable es recordar aquí que ha dicho la jurisprudencia "La demanda de usucapión debe ser admitida si la parte actora ha probado que la posesión que ejerció sobre el inmueble ha superado los veinte años, que no ha sido una mera ocupación, dado que ha abonado impuestos, tasas municipales y servicios públicos y su ocupación con animus domini es corroborada con la prueba testimonial producida, en tanto el contexto de las declaraciones de los testigos permite apreciar una concordancia genérica entre ellas con acentuado valor convictivo respecto de la larga data de la posesión animus domini de aquella, la cual mantiene todo su valor probatorio, cumpliendo así con las exigencias legales -arts. 4010, 2384, 2516 y 2524 inc. 7 del Código Civil- requeridas para considerar operada a su favor la prescripción adquisitiva de dominio; siendo que la única limitación en este tipo de proceso es que el pronunciamiento no podrá basarse exclusivamente en la prueba testimonial. Inclusive, en la inspección ocular se dejó constancia de que se agrega fotocopia del plano que incluye el inmueble objeto de este proceso dentro de uno de mayor extensión de propiedad del padre de la accionante" (Autos: Abdala Nelly Ester S/ Adquisición de Dominio por Usucapión Abreviado. N° Fallo: 14280122. Ubicación: San Juan. Tipo de

fallo: Sentencia. Mag. : Sánchez, Octavio Augusto; Pagés LLoveras, Roberto M. y Otiñano, Oscar Roberto. Cámara De Apelaciones En Lo Civil Comercial Y Minería. Tribunal de Orig.: Décimo Primer Juzgado Civil. Publicación: Libro de Sentencias Tomo II, Folios 4/6. Fecha: 29/08/2014. Jurisprudencia de la provincia de San Juan. Lex Doctor).-

En mérito a la prueba producida anteriormente reseñada, y siendo que la misma resulta respaldatoria de los hechos expuestos por la actora en su escrito de demanda, encuentro cumplimentados los requisitos para la procedencia de la adquisición de la propiedad por el instituto de la prescripción adquisitiva, tanto por lo dispuesto por el derogado Código Civil (art. 2384), como así también por el actual Código Civil y Comercial (art.1928).-

6)Que resta me pronuncie respecto a las costas, las que adelanto impondré por su orden; ello así, pues en éste tipo de procesos se debe sopesar que por elementales razones de equidad se deba morigerar el principio establecido por el art. 68 del CPCC, atento que "?El poseedor "animus domini" que cumplió el plazo legal y quiere regularizar registralmente su título, debe en todos los casos iniciar el proceso de usucapión, y producir la prueba que la ley reclama, independientemente de que el juicio se torne contradictorio, haya allanamiento del demandado o éste se encuentre en rebeldía como aquí sucede. No es entonces la actitud que asuma el titular del inmueble lo que lo obliga a litigar, sino una necesidad legal inherente a este modo de adquisición del dominio que le resulta ineludible. Por tanto, no es el demandado quien dio lugar al litigio, sino una necesidad propia del usucapiente inherente a su modo de adquisición?"(Ref.: CC0002 SM 52642 RSD-77-3 S 20-3-3, Juez MARES SD, Cerazo, Ester Amanda c/ Bell Park S.R.L. s/ Usucapión. Mag. Votantes: Mares, Occhiuzzi y Scarpati. Lex Doctor).-

En consecuencia;

SENTENCIO:

1)Hacer lugar a la demanda promovida por la Sra. Mariela Andrea Pérez contra el Sr. Domingo Herminio Agüero, declarando que la primera ha adquirido por prescripción adquisitiva (usucapión) el inmueble identificado con la Nomenclatura Catastral 06-B-720-16 con dominio inscripto como Lote 16 Tomo 536 Folio 76 Finca 111457 ubicado en esta ciudad de Villa Regina (RN), conforme al plano de mensura particular efectuado para tramitar el presente juicio.-

2)Ordenar que, firme la presente y acreditados los libre de deuda tributarios y servicios, se libre oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a los fines de que con testimonio o copia de ésta sentencia, proceda a tomar razón de la prescripción adquisitiva del

dominio del inmueble en 1/1 a favor de la Sra. Mariela Andrea Perez, cancelando en lo pertinente las inscripciones anteriores.-

3)Imponer las costas por su orden y firme que se encuentre la presente fijase audiencia en los términos del Art. 23 de la Ley 2212.-

4)Diferir la determinación de los tributos judiciales y contribuciones, hasta tanto exista valuación fiscal especial actualizada.-

Regístrese y notifíquese.-

nf / ps

Dra. PAOLA SANTARELLI

Juez