

EDICTO

Nº Edicto: 7854

Carátula: DI BIAGIO ADRIANA MERCEDES C/ DELFINO Y TISSONE ANTONIO MARIA LUCIO Y OTROS S/
PRESCRIPCION ADQUISITIVA (Ordinario)

Número de Expediente: Recep.:A-1SAO55-C2018

1ª Ins.:1831/2018

Fecha de Publicación en la Web Judicial: 03/09/2021

Fecha Publicación en Boletín Oficial:

Cantidad de días de publicación en el B.O: 1

Número de Boletín:

Texto del edicto: San Antonio Oeste, de agosto de 2021.-Y VISTOS: Los presentes obrados caratulados: "DI BIAGIO ADRIANA MERCEDES C/ DELFINO Y TISSONE ANTONIO MARIA LUCIO Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA (Ordinario)", Expte. Nº 1831/2018, Receptoría Nº A-1SAO55-C2018, traídos a despacho para resolver, de los que;RESULTA:I.- Que, a fs. 01/30 se presentó Adriana Mercedes Di Biagio DNI. 12.474.147 por derecho propio, e interpuso demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra Antonio Maria Lucio Delfino y Tissone, Eduardo Bernardo Delfino y Tissone, Carmen Emilia Delfino y Tissone, Alberto Benito Delfino y Tissone, Guillermo Santos Delfino y Tissone, y Carmen Tissone de Delfino y/o quienes se consideren con derechos sobre el bien que se pretende usucapir identificado con NC 17-1-C-265-10 inscripto al T 18, folio 114, finca 3640 sito en calle Roca 261 de esta Ciudad, según plano de mensura a fs 38. Acompañó documentación, fundó en derecho, ofreció prueba y concretó su petitorio.-II.- Que, la actora manifestó que posee la fracción de terreno de manera pública pacífica e ininterrumpida desde el año 1982, habiendo transcurrido mas de veinte años de ocupación con animus domini, siendo adquirido el lote mencionado por medio de un boleto de compraventa celebrado con el Sr. Mario Fermin AZCARATE L.E. 7.399.411, quien fuera su antiguo poseedor, habiendo abonado impuestos municipales, servicios de luz, agua, gas, y telefonía, impuesto inmobiliario, como así también realizó construcciones y mejoras.-Afirmó que durante todo el tiempo de su posesión nunca se presentó persona alguna en reclamo de la propiedad, y que no se hizo escritura traslativa de dominio.-III.- Que, a fs. 45 se dio curso a la acción, se ordenó citar por edictos a los demandados, y se libró oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a fin de proceder a la anotación de la presente litis (conf. Art. 1905 segundo párrafo del CCyC), la que consta inscripta a fs. 50.-IV.- Que, a fs 54 vencido el plazo acordado para comparecer a juicio al demandado y/o sus herederos sin que lo hubieren hecho, se designó Defensor de Pobres y Ausentes asumiendo la representación a fs. 54, quién contestó el traslado conferido e hizo reserva del Art. 356 inc. 1 CPCC.-V.- Que, a fs. 65 ante el acuerdo de las partes se dejó sin efecto la audiencia fijada y se realizó la apertura a prueba consistente en acreditar la posesión pública, pacífica e ininterrumpida ejercida por la actora respecto del inmueble a usucapir.-VI.- Que, a fs. 74/78 y 126 la Agencia de Recaudación Tributaria informó respecto al impuesto inmobiliario correspondiente al bien inmueble, cuya titularidad está a nombre de Antonia Delfino y Fisione,

como así también de la autenticidad de los formularios impresos acompañados como prueba en la presente.-A fs. 86, consta la Inspección ocular realizada en el inmueble objeto de la presente.-A fs. 87/88, Aguas Rionegrinas informó que el servicio del inmueble consta a nombre de Carlos Pozzo Ardizzi, y que la factura se envía a la dirección postal San Martín 657 a nombre del usuario Ricardo Horacio Leal.-A fs. 89, EDERSA informó que el inmueble de calle Roca 261 cuenta con el servicio a nombre de Carlos Pozzo Ardizzi, y se desconoce quien realiza el abono del mismo.-A fs. 103/110, la Municipalidad de San Antonio Oeste informo mediante nota de la Secretaría de Hacienda con certificado catastral el plan de pagos de impuestos e historial de pago de tasas retributivas, a nombre de Carlos Pozzo Ardizzi.-VII.- Que, a fs. 115/116 lucen las testimoniales de Claudio René QUINTEROS, Guillermo CARBALLO, Miguel Angel PISCIA, y Evaristo Calixto LINARES.-VIII.- Que, a fs. 140 Camuzzi Gas del Sur informó que la cuenta 8520-0-9406-002628-9, de calle Roca 258, su titular es Pozzo Ardizzi Carlos, que a la fecha del informe no posee facturas pendientes de pago, y que no cuenta con registros de la persona que abona las correspondientes facturas.-IX.- Que, a fs. 148 vencido el término probatorio, se certificó el resultado de las pruebas producidas y se clausuró el período, y a fs. 149 se agregó alegato de la parte actora.-A fs. 191 se llamó autos para sentencia, providencia que a la fecha se encuentra firme y motiva la presente.-

CONSIDERANDO:I.- Que, de acuerdo al modo en que la litis ha quedado trabada corresponde determinar la procedencia de la declaración de adquisición del dominio por prescripción veinteañal por parte de la actora Adriana Mercedes Di Biagio respecto del inmueble que se pretende usucapir NC 17-1-C-265-10 inscripto al T 18, folio 114, finca 3640 sito en calle Roca 261 de esta Ciudad, según surge del plano acompañado para tramitar prescripción adquisitiva de dominio y con una superficie de 1250.00 m2.-II.- Que, atento a la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial (01/08/2015), me he de referir a si en marras he de aplicar la nueva ley o la anterior (Código de Vélez). A tales efectos, debo tener en cuenta que los hechos invocados para la adquisición de dominio ocurrieron antes de la entrada en vigencia de la nueva ley, por lo que y conforme jurisprudencia emitida al respecto, corresponde aplicar el régimen anterior es decir el Código de Vélez, sin perjuicio de las normas de contenido procesal que en el nuevo Código se han dispuesto y en el entendimiento de que aún aplicando la nueva ley, la solución al caso no sería distinta, pues las cuestiones de fondo en relación a esta materia no han sido modificadas. Así, se ha dicho: "Si los hechos que se invocan para la adquisición del dominio acaecieron antes de la entrada en vigencia del nuevo CCyC, corresponde aplicar el régimen legal anterior", sin perjuicio de advertir que "aún cuando se adoptara una postura distinta en relación a la aplicación de la ley en el tiempo, la solución no variaría, habida cuenta de los principios contemplados en los artículos 1891, 1899, 1911, 1939 y concordantes del nuevo ordenamiento legal.." (CNCiv. Sala L, 12/11/2015, eDIAL.com-AA9469, del 22/02/2016).

(Kemelmajer de Carlucci Aída. La Aplicación del Código Civil y Comercial a las Relaciones y situaciones Jurídicas Existentes, segunda Parte, 1era Ed. Santa Fe-Rubinzal Culzoni, 2016, Pág. 248, que fuera expuesto por la citada Dra. en la Plata en el año 2015).-El Superior Tribunal de la Provincia, en lo relativo a la aplicación temporal del nuevo código ha dicho que "...debe seguirse una hemenéutica que no limite su efectiva vigencia, pues como enseñaba Vélez Sarsfield en su nota al viejo Art. 4.044 (luego derogado por la ley 17.711), el interés general de la sociedad exige que las leyes puedan ser modificadas y mejoradas, y que las leyes nuevas, que necesariamente se presumen mejores, reemplacen cuanto antes a las antiguas, cuyos defectos van a corregir..." (STJRN S1 Se.102/16 Rughini).-Que, sin perjuicio a lo anterior, si entiendo que será de aplicación lo dispuesto por el nuevo Art. 1905 del CCyC, toda vez que dispone que: "la sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva, en proceso que debe ser contencioso, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo. La sentencia declarativa de prescripción larga no tiene efecto retroactivo al tiempo en que comienza la posesión. La resolución que confiere traslado de la demanda o de la excepción de prescripción adquisitiva debe ordenar, de oficio, la anotación de la litis con relación al objeto, a fin de dar a conocer la pretensión". Dos cuestiones importantes se desprenden de esta norma, el primero en relación a los efectos de la sentencia, el segundo, con el aspecto procesal, pues le ordena al juez disponer de oficio la

anotación de la litis en el registro respectivo. Como consecuencia de la publicidad que genera toda anotación registral, la medida tiende a proteger a terceros interesados en adquirir derechos reales o personales sobre el inmueble cuya titularidad pretende el poseedor (Conf. Rivera-Medina. Op.Cit, T.V, pág. 259).-Por lo expuesto, y en el entendimiento de que los hechos acaecidos en marras para adquirir la presente usucapión sobre el inmueble referenciado se constituyeron con anterioridad a la entrada en vigencia del nuevo CCyC, aplicare las normas de los Arts. 2351, 2352, 3948, 4015 y 4016 y cc del Código Civil de Vélez.-III.- Que, a los fines de que opere la adquisición de la propiedad por usucapión, es necesario acreditar que la posesión del bien lo haya sido de manera pacífica, continua, pública e ininterrumpida, con animus domini, durante el plazo de 20 años (prescripción veinteañal), o de buena fe y con justo título (prescripción decenal), por lo que la valoración probatoria resulta cabal para demostrar los extremos requeridos para la operatividad del instituto de la usucapión (recordemos que es un modo anormal de adquirir el dominio).-Que, en este sentido y teniendo en cuenta lo dispuesto por el Art. 2351 del CC, dos elementos esenciales se requieren para la posesión allí prevista: el corpus: esto es el poder físico sobre la cosa, y el animus, es decir el comportarse como lo haría el propietario mismo de la cosa. Así: "Corpus: idea de poder efectivo, no potencial, de hecho sobre la cosa; animus domini: propósito íntimo por parte del sujeto de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad. El poseedor no acata ni reconoce en otro la propiedad de la cosa y tiene la intención de someterla para si al ejercicio de un derecho de propiedad"; (Código Civil, Comentado y Anotado, Santos Cifuentes 2da. edición, Tomo IV, La Ley, pág. 412). En el comentario al Art. 2352, ha dicho el autor citado en relación a la prueba que: "quien sustenta el corpus a los fines posesorios con hechos exteriores, tiene a su favor la presunción del animus domini, a menos que se pruebe en contrario, que es simple tenedor y debe excluirse a su respecto el animus domini. Tres aspectos son factibles para la configuración del corpus: a) la relación de contacto físico con la cosa; b) la posibilidad física de ese contacto; y c) el ingreso de la cosa en la custodia del poseedor o tenedor". (Ob. citada).-Así, otros autores han expuesto: "se requiere la acreditación de expresiones claras y convincentes del animus domini; los actos de posesión deben poder caracterizarse como un ejercicio directo del derecho de propiedad y no ser el producto de una simple tolerancia del titular del fundo. En otras palabras, la prueba de la posesión debe ser plena e indubitable no solo en lo que respecta a la individualización del bien, sino también en relación a los actos posesorios invocados, que deben ser inequívocos y evidenciar ánimo posesorio. Ello implica la conformación de una prueba completa, la que, dentro de lo razonable, debe abarcar todo el periodo de posesión". Por otro lado, no basta "...que se demuestre un relativo desinterés por el inmueble por parte del titular del dominio; mientras no se pruebe que alguien posee con ánimo de dueño -animus possidendi-, se lo debe considerar un mero tenedor. La actitud del poseedor no debe aparecer como incierta o equívoca, sino que debe evidenciar el propósito de ejercer sobre el bien una acción excluyente de todo otro propietario, sometiéndolo a su señorío", (Código Civil y Normas Complementarias, Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, Tº 6 B. Editorial Hammurabi, 2001, Pág. 751).-Otra cuestión importante a tener en cuenta en el juicio de usucapión es la prueba que se aportará a la causa para determinar los elementos expuestos, pues rige el principio de amplitud probatoria. Así se ha dicho: "si bien la testimonial resulta fundamental, el fallo no podrá fundarse exclusivamente en ella, por lo que será necesario otro medio que corrobore los hechos expuestos en la demanda. El decreto-ley 5756/58 establece que será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor de impuestos o tasas que gravan el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión. La sentencia que se dicte en juicio tiene efecto erga omnes como que brinda un título perfecto que hará cosa juzgada respecto a las partes que en el él intervinieron", (Código Civil, Comentado y Anotado, Santos Cifuentes 2da. edición, Tomo VI, La Ley, págs. 509/510).-En consecuencia y dadas las razones de orden público que involucran la cuestión, la apreciación de la prueba habrá de hacerse de manera estricta, toda vez que este es un modo excepcional de adquirir el dominio sobre una cosa.-IV.- Que, en el análisis del caso, surge de las constancias de autos que se dan los dos elementos esenciales necesarios para la posesión, esto es corpus y animus domini, como así también el elemento temporal para poder adquirir el dominio de la cosa

que se pretende usucapir.-La actora Adriana Mercedes Di Biagio adquirió el inmueble junto a su esposo Carlos Pozzo Ardizzi en el año 1982, cuando a raíz de un negocio de compraventa realizado con el Sr. Mario Fermin AZCARATE (antiguo poseedor), adquirió dicho inmueble y en ese mismo acto tomaron la posesión del mismo. A tales efectos, acompañó el plano de mensura para tramitar adquisición de dominio realizado por quien en vida fuera Carlos Pozzo Ardizzi en el año 1990, plano hecho por el agrimensor Miguel Angel BATTISTI, y sellado por la Dirección de Catastro e Información Territorial de la Prov. de Río Negro, y posteriormente y a pedido de esta Judicatura, el plano de mensura a nombre de Adriana Mercedes Di Biagio realizado por agrimensor Fabricio Gabriel CURZEL en el año 2019, y sellado por la Dirección de Catastro e Información Territorial de ésta Provincia en marzo 2019.-Acompañó los recibos de pago de: Tasa Municipal desde el año 1990 hasta 1995 abonados por Carlos Pozzo Ardizzi; comprobantes del impuesto inmobiliario abonados desde el año 1984 hasta el 1989 a nombre Delfino y Fisone Antonia; facturas de servicio de gas a nombre Carlos Pozzo Ardizzi del domicilio Roca 258 emitidas por Camuzzi Gas del Sur desde el año 1992 al 2000 y del año 2004 hasta 2017; pago del servicio de EDERSA desde el año 1996 al 2000 y 2004 a 2016, a nombre Carlos Pozzo Ardizzi, pago del servicio de Telefonía desde el año 1994 al año 2000 a nombre de Carlos Pozzo Ardizzi en el domicilio correspondiente.-Lo expuesto permite verificar los actos de posesión y animus domini que ejerció y ejerce la actora respecto del bien inmueble que pretende usucapir.-Que, esto se condice con los testimonios de los testigos ofrecidos por la parte, quienes dieron cuenta que la actora junto a su esposo poseen el inmueble desde hace mas de treinta años, habiendo construido en el lugar una imprenta gráfica, con la instalación de una antena radial, realizando el mantenimiento constante de lo edificado, como así también afirmaron que la actora construyó una edificación en el frente, trabajó allí y lo utilizaron de manera pacífica, pública y notoria sin reclamos por parte de anteriores propietarios. Desconocen a los antiguos propietarios y no saben quien abona los impuestos.-V.- Que, así y a los fines de determinar si corresponde hacer lugar a la acción de usucapión veinteañal planteada por la actora por la posesión del inmueble, he de decir que para computarse el plazo de ocupación en la presente deben reunirse los elementos que así lo acreditan, ya sea con los instrumentos acompañados propios del inmueble que se pretende usucapir, como así también por la demostración de los hechos alegados en su demanda.-Tanto las cuestiones fácticas como jurídicas analizadas indican la viabilidad para hacer lugar a la pretensión de la actora de adquirir por prescripción adquisitiva veinteañal el inmueble objeto de la presente, quedando bajo su exclusiva responsabilidad y con los efectos de ley cualquier omisión en denunciar otras personas demandadas con su mismo e idéntico derecho y/o de haber retaceado u ocultado información a los efectos de la efectiva defensa de la contraria (Arts. 345, 149 y concs. CPCC).-VI.- Que, por ello puede concluirse que la parte actora ha acreditado haber poseído en forma continua, pública, pacífica e ininterrumpida o de modo ostensible y continuo conforme al nuevo Código Civil y Comercial (en adelante CCyC) y sin interrupción (Art. 1900 y cctes., CCyC), el inmueble objeto de la pretensión y por un plazo mayor al exigido por el Art. 4015 del Código Civil de Vélez y Art. 1899 del CCyC, toda vez que ingresó al mismo debido a una operación de compraventa plasmada en el boleto del año 1982. Ha realizado actos posesorios sobre dicho inmueble (construcción y mejoras) y ha ejercido el animus domini (tiene la cosa para si, la habita y ha abonado impuestos, tasas y servicios). En la inspección ocular quedó determinado que hoy viene la hija de la actora. La buena fe durante todos estos años ha sido requisito esencial por quien hoy pretende usucapir (Art. 4006 del C.Civ de Vélez).-Por ello y de conformidad con lo establecido en los Arts. 789 y cctes. del CPCC, debe admitirse la demanda promovida y reconocer el derecho a favor de Adriana Mercedes Di Biagio sobre el bien identificado con NC 17-1-C-265-10 inscripto al T 18, folio 114, finca 3640 sito en calle Roca 261, según plano acompañado.-Que, en autos no resulta necesario determinar lo dispuesto por el Art. 1905 del CCyC, toda vez que el presente no ha sido contencioso (los demandados están asistidos por Defensor de Ausentes).-VII.- Que, las costas se imponen a la parte actora, teniendo en cuenta que no ha habido oposición fundada por la demandada representada que fuera por el Defensor de Pobres y Ausentes de esta localidad. En cuanto a los honorarios del profesional interviniente, corresponde diferir su regulación hasta tanto existan pautas

objetivas para su fijación, conforme lo previsto en el Art. 24 de la Ley G 2.212.-Por todo lo expuesto,RESUELVO:1).- Hacer lugar a la acción interpuesta y declarar adquirido por posesión veinteañal a favor de Adriana Mercedes Di Biagio el inmueble con NC 17-1-C-265-10 inscripto al T 18, folio 114, finca 3640 sito en calle Roca 261 de esta Ciudad, según surge del plano acompañado para tramitar prescripción adquisitiva de dominio y con una superficie de 1250.00 m2.-2).- Imponer las costas a la actora, conforme lo expuesto en el Considerando VII.-3).- Diferir la regulación de honorarios hasta tanto existan pautas para su determinación (Art. 24 L.A.).-4).- Firme que se encuentre la presente y acreditados los libre de deuda tributarios y de servicios, de conformidad a lo dispuesto por el Art. 792 del CPCC, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble con transcripción o copia de ésta sentencia a fin de que proceda a tomar razón de la prescripción adquisitiva del dominio del inmueble a favor de Adriana Mercedes Di Biagio respecto del inmueble que se pretende usucapir NC 17-1-C-265-10 inscripto al T 18, folio 114, finca 3640 sito en calle Roca 261, según surge del plano acompañado para tramitar prescripción adquisitiva de dominio y con una superficie de 1250.00 m2., cancelando en lo pertinente las inscripciones anteriores.-5).-Regístrese, protocolícese y notifíquese y firme la presente devuélvase la documentación reservada en Secretaría.- Fdo.K. Vanessa Kozaczuk-Jueza