

Cipolletti, 15 de abril de 2024.

VISTAS: Para dictar sentencia definitiva en las actuaciones caratuladas: "**D'IPPOLITO, JOSE EDUARDO Y OTROS C/ PEREZ, EDUARDO S/ USUCAPIÓN**" (EXPT. N° CI-00125-C-2022), de las que

RESULTA:

I. En fecha 27/06/2022 se presentan José Eduardo D'Ippolito y Elda Karina Bustos con patrocinio letrado e inician juicio de prescripción adquisitiva del inmueble identificado bajo NC-02-1-E-274-06, que se sitúa en la ciudad de Cinco Saltos, contra el titular registral Eduardo Pérez.

Relatan que en el año 2000 adquirieron el inmueble objeto de la presente usucapión mediante boleto de compraventa a la Sra. Lucía Zulema Reynoso de Fuentes, quien a su vez había adquirido de otros cedentes sus derechos pero sin hacerlo respecto a la titularidad, habiendo pasado el mismo por diferentes personas, sin que sea posible reconstruir la cadena de adquirentes, ya se por fallecimiento o por no domiciliarse en la zona así como tampoco por no contar con la documentación correspondiente a la primer cesión efectuada por los titulares del inmueble.

Es por ello que refieren que no siendo posible obtener la Escritura traslativa de dominio a su favor se hace necesario ejercer el derecho que les asiste para constituirse en legítimos propietarios mediante la acción intentada. Consideran que los requisitos exigidos por la normativa se cumplen acabadamente por tratarse de una ocupación continua y ostensible, pacífica y pública, detentando tanto ellos como sus hijos "animus domini" respecto al bien.

Afirman que en dicho terreno construyeron su vivienda y convivieron con toda la familia, desde su adquisición en el año 2000, siendo el lugar en el que nacieron y se criaron sus hijos.

Fundan en derecho, afirman haber efectuado pago de impuestos, servicios y tasas municipales que acompañan. Enumeran las pruebas que

aportan en sustento de la demanda, fundan en derecho y postulan el petitorio en concordancia.

II. Mediante providencia de fecha 30/06/2022 se los tiene por presentado, y se ordenan oficios al Juzgado Federal con competencia Electoral de Viedma, con el fin de conocer el último domicilio del demandado. Se ordena la medida de anotación de litis en el RPI, y el libramiento de oficios a Municipalidad de Cinco Saltos y a la Provincia de Río Negro, a los fines de que tomen intervención correspondiente.

En virtud del resultado negativo de las diligencias realizadas para hallar el domicilio del Sr. Eduardo Pérez (Policía, Renaper, Registro Civil Cinco Saltos), mediante providencia el 22/09/2022 se dispone publicar edictos de citación a juicio, al demandado y a todo derechohabiente del bien objeto del litigio, todo lo que se cumple conforme las constancias diligenciadas mediante presentación de fecha 17/11/2022; y se designa Defensor Oficial de Ausentes para que represente a los demandados incomparecientes (cf. art. 343 del CPCC).

El Sr. Defensor Público en su presentación de fecha 14/02/2023, asume la intervención discernida en representación del demandado Eduardo Pérez y de todo quien se considere con derechos sobre el inmueble NC-02-1-E-274-06, y contesta la demanda incoada en su contra. Efectúa reserva de responder en forma definitiva y ofrece prueba.

En fecha 28/02/2023 se provee la prueba ofrecida por las partes.

Se agregaron diversos informes y posteriormente el acta de fecha 28/09/2023 da cuenta de la celebración de la audiencia de prueba y de la toma de declaraciones testimoniales ofrecidas por las partes. En fecha 17/10/2023 la actuario certifica la prueba cumplida y se clausura el término probatorio.

En fecha 03/11/2023 mediante escrito Nro. E0033, la parte actora presenta su alegato.

En fecha 1/12/2023 se dispone el llamamiento para el dictado de la sentencia definitiva, providencia que se encuentra firme.

Y CONSIDERANDO:

I. La cuestión a decidir.

En primer lugar, de acuerdo a la pretensión planteada en el libelo de la demanda, se recuerda que "prescripción adquisitiva larga" es el modo previsto por la ley, a través del cual se adquiere un derecho real de un bien inmueble mediante el ejercicio ininterrumpido de su posesión, durante el plazo legal de veinte años (cf. arts. 1897, 1899 y ss. del CCCN).

Cabe traer a colación la definición que afirma que la figura, también denominada usucapión, "*...no es otra cosa que la consecuencia que el ordenamiento legal le impone al propietario que ha manifestado desinterés y no ha puesto en producción una cosa suya. Y esta consecuencia se corporiza en una caducidad o cese de derechos, la que se relaciona con la utilidad o finalidad social de las cosas. El Estado ordena cancelar la inscripción registral del propietario que se ha desinteresado de un inmueble suyo, con lo que impone a éste una consecuencia sancionatoria nacida de ese desinterés* (cfr. esta Sala, 21/8/2008, dictado in re "SMITH SMITH, Helga Amalia c/ ACUÑA, Carlos Alberto s/ Prescripción Adquisitiva" SDC N° 16, año: 2008.)" (cf. Cám. Apel. de Trelew, Sala A, en "D'ADAM, J. c/ Sucesores de FERNÁNDEZ, I. s/ Prescripción Adquisitiva", Expte. 434 - Año 2015 CAT. Sentencia 8/16).

En esa línea el mismo precedente transcribe la opinión de la doctrina que dice "*la usucapión opone a un verdadero propietario con un poseedor. Ella sanciona la negligencia del verus dominus concediendo una recompensa al explotador ... este mecanismo ... paraliza la regla según la cual la propiedad no se pierde por el no uso*" (ROBERT, André, "Conditions de la prescription acquisitive décennale d' un immeuble", en Recueil Dalloz, t. 1995, sec. Sommaires commentés, p. 192)" (cf. Marcelo

López Mesa, en fallo citado).

Asimismo se ha dicho 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 *nimius 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...”* (Cf. C.N.Civ. Sala G, voto de la Dra. Areán en *“N, R. L. c. S. de P., A y otros s/ prescripción adquisitiva”*, sentencia de fecha 20/09/2013. Thomson Reuters Información Legal. Cita online AR/JUR/83519/2013).

“A los efectos de usucapir se requiere la posesión prevista por el art. 2351, integrada ella por sus dos elementos característicos: 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.” *“Al que ha poseído durante veinte años sin interrupción no puede oponérsele ni la falta de título, ni su nulidad, ni la mala fe en la posesión”*. (Jorge Joaquín Llambías y María Josefa Méndez Costa, Código Civil Anotado, T° V ‘C’, Ed. Abeledo-Perrot. Pág. 832-849).

Por un lado, *“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 equivocada, sino que debe evidenciar el propósito de ejercer sobre el bien una acción excluyente de todo otro propietario, sometiéndolo a su señorío".- (Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, Código Civil y Normas Complementarias. T° 6 'B'. Ed. Hammurabi, 2001. Pág. 751).

Para finalizar la jurisprudencia citada sintetiza esquemáticamente: *"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"* (Cf. Cám. Apel. Trelew, Sala A, voto del Dr. López Mesa en "Smith Smith c/ Acuña" sentencia de fecha 21/08/2008, Abeledo Perrot Online).

II. Análisis del caso.

En base a los requisitos que han sido determinados por la norma para la procedencia de la acción, cabe profundizar en su contenido:

a. Posesión efectiva.

Debe recordarse que la posesión se compone de dos elementos, corpus y animus domini, o lo que es lo mismo, se trata de una relación de poder detentada por un sujeto sobre un bien, con intención de apropiarse del mismo. La misma se configura por medio de la realización de actos posesorios de modo ostensible, continuado y conforme a la conducta propia de un titular, es decir "con ánimo de dueño" (cf. arts. 1900 y 1909 del CCCN).

Cabe agregar que en doctrina se entiende por ocupación ostensible a

la calidad de manifiesta ante todos, desde que la adquisición del derecho real se configura no sólo contra el titular del bien sino contra todo otro tercero. Y se entiende por continua, la que es ejecutada sin intermitencias, que según lo regulado en el art. 1930 CCCN basta con acreditar el inicio de la posesión y que la misma se mantiene actualmente, siendo carga de quien lo invoque probar la discontinuidad en el tiempo intermedio.

En torno al modo de apreciar la prueba de los elementos, la Excm. Cámara de Apelaciones de la Cuarta Circunscripción Judicial tiene dicho: *"...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"* (cf. Cám. Apel. Civ. Com. y de Minería de Cipolletti, en autos "Guentemil Alejandro c/ Municipalidad de Catriel s/Usucapión", Expte. N°1996-SC-12, sentencia de fecha 30/08/2013).

Dicha presunción creada por el art. 2384 del C.C. facilita la prueba de la posesión, pero se advierte que, cuando se trata de la prescripción adquisitiva, su fuerza se debilita impidiendo al usucapiente que descansa en la presunción legal exigiéndole acabada prueba de los actos posesorios que realizó en el inmueble que pretende usucapir. *"Lo que debe quedar en claro, no son los actos materiales de ocupación, sino la realización de actos que difícilmente el mero ocupante habría de ejecutar, es decir, aquellos de tal envergadura o características que sólo quien se ha trazado el objetivo de apropiarse de la cosa estaría dispuesto a llevar a cabo."* (Cf.

Cám. Apel. Civ., Com. y de Minería de Cipolletti, in re Guentemil").

b. Tiempo - Plazo de 20 años:

Luego el art. 1899 del CCCN regula ara este instituto definido como "**Prescripción adquisitiva larga**" que no es requisito la buena fe, ni el justo título del poseedor, sino que es fundamental haber poseído por tiempo no inferior a 20 años (en la forma descrita en el punto precedente). En todos los casos se interpreta que el plazo vicenal es suficiente para inferir el abandono de la propiedad de parte de su titular y el interés de conservar la cosa por parte del pretense propietario, sobre la base de que para la ley el derecho de propiedad no es absoluto y la misma no ampara el desinterés configurado por la inactividad del verdadero dueño durante todo el lapso de tiempo acordado, frente a la actividad útil del usucapiente o poseedor adquirente.

III. Los hechos acreditados en la causa:

Se ha dicho que: *"...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 14.159, dispone el decreto-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)". (STJRNSC; Se. N° 58/09 del 11/08/2009 en autos "D., M. A. c/ F., P. y Otro s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA s/ CASACIÓN")

A partir de las constancias de autos se advierte que se encuentran reunidos los requisitos establecidos en los artículos 789 y 790 del CPCC, esto es el acompañamiento por parte de la actora del informe del dominio y el plano de mensura particular para tramitar la prescripción adquisitiva de dominio, ambos instrumentos acompañados como documental al interponer la demanda en archivo adjunto.

Asimismo, la Provincia de Río Negro de acuerdo a la constancia agregada en fecha 09/08/2022 y la Municipalidad de Cinco Saltos conforme respuesta agregada en fecha 01/12/2023, contestan oficios en los cuales manifiestan que con la presente causa no resultan afectados intereses fiscales.

Así las cosas, respecto al análisis que cabe en el fondo de la pretensión, la prueba compuesta revela igual base fáctica que la del escrito de demanda.

En tal sentido se verifica, con el acompañamiento del respectivo boleto de compraventa, que instrumentó la operación en fechas 07/02/2000 por el inmueble objeto de autos, conforme surge de la constancia de fecha cierta que surge del sellado correspondiente.

Y luego, también se verifican las siguientes probanzas que surgen del análisis a continuación:

a. Conforme el informe de Aguas Rionegrinas acompañado el 28/03/2023 se informa que los actores se encuentran inscriptos como solicitantes del servicio de cloacas desde el 16/10/2008; la conexión de agua solicitada por el Sr. Eduardo Pérez en 1972; así como también se

informa que obra en fotocopia boleto de compraventa de fecha 24/01/2000 entre Lucía Zulema Reynoso de Fuetnes y José Eduardo D´Ippolito.

En fecha 05/04/2023 se agrega informe de la Agencia de Recaudación Tributaria Provincial en el que se informa que el actor se encuentra registrado como responsable de pago del inmueble DC021E274 06 desde el 24/01/2000.

El 11/04/2023 fue adjuntada la respuesta cursada por la Municipalidad de Cinco Saltos quien informa que si bien la Sra. Bustos no figura como contribuyente, sí obra como tal el Sr.D´Ippolito José Eduardo en carácter de adquirente sin dominio según boleto de compraventa del 24/01/2000 del inmueble NC 02-1E-274-06, figurando la Sra. Bustos como compradora en dicho boleto.

El 25 /04/2023 se agregó la respuesta ampliatoria al oficio que le fuera cursado a la firma Camuzzi Gas del Sur en el que informa que si bien el Sr. D´Ippolito y la Sra. Bustos no son titulares del servicio de gas natural que brinda dicha firma, ésta última se encuentra asociada al suministro de gas natural por redes brindado en calle Pto. Moreno N° 1204 de Cinco Saltos abierto desde el 16/03/1994.

Cabe señalar entonces que de acuerdo a las resultas de la prueba informativa, se afirma que figura como responsable del pago el Sr. José D´Ippolito, DNI N° 16.653.769, todo ello de acuerdo con lo contestado a los oficios cursados en la causa

b.- Por otra parte, conforme surge del mandamiento de constatación agregado el 26/06/2023, constituida la oficial de justicia en el domicilio sito en Perito Moreno 1204/ Juan Moll 598 fue atendida por la Sra. Karina Bustos de 50 años de edad, constatando como ocupantes del mismo también al Sr. José D´Ippolito, Oscar Eduardo Bustos de 29 años de edad, Juan Pablo D´Ippolito de 23 y Santiago D´Ippolito de 19. Se deja constancia que la Sra. Bustos manifiesta que desde el año 1998 está

viviendo en la propiedad como inquilina y en el año 2000 lograron adquirir el inmueble por boleto de compraventa al Sr. Fuentes, residiendo como propietarios junto a José D´Ippolito. Se describe el inmueble compuesto por un living, cocina comedor, dos habitaciones, dos baños, un quincho, un garage , un patio interno y un patio general.

Obran también como testigos los Sres. Angel Roberto León, domiciliado en Perito Moreno N° 1238 quien manifiesta que los dueños del inmueble son los Sres. D´Ippolito y Bustos, que los conoce hace aproximadamente 25 años viviendo en el lugar sin conocer otros dueños.

La Sra. Virginia del Carmen Urrea, también como testigo es coincidente con los dichos de León.

Se adjunta croquis de la vivienda al mandamiento.

Con ello, entiendo verifican los actos materiales de la posesión cumplidos a título de dueño, durante el tiempo mínimo de 20 años exigido por la norma de fondo.

c. Finalmente se aúna el panorama explicitado a través de las declaraciones de los testigos: Rorgelio Navarrete, Roberto Leon, Gonzalo Isla, Virginia del Carmen Urrea y Liliana Hernández, producidas en la audiencia de prueba del 28/09/2023.

Con relación a la prueba testimonial, la Jurisprudencia nacional tiene dicho: *"Los testigos no deberán limitarse a declarar que el usucapiente es poseedor, pues ello constituye una calificación jurídica. Ellos deben declarar sobre hechos controvertidos, de modo que en tal caso, debían expresar qué actos posesorios ha cumplido el usucapiente, si lo ha visto edificar, plantar, alambrar, etc. a lo largo de los años (conf. C.Civ. Com. Minas Paz y Trib. Mendoza, 3ª, 25/11/2002, Lexis 33/5071 y CNCiv. Sala A 08/10/2010 LA LEY 2011-D-362; id., Sala G del 27/06/2008 La Ley Online AR/JUR/5446/2008 y Areán ob. cit. p. 589)." (...)* *"Sobre los elementos acompañados a la causa cabe señalar que, si bien la prueba testimonial es*

fundamental en este tipo de procesos, la sentencia no puede fundarse exclusivamente en los dichos de los declarantes a tenor de lo dispuesto por la ley 14.159 y el decreto-ley 5756/58. Por ello su producción será de suma importancia, pero las declaraciones de los testigos deben estar corroboradas por otro tipo de probanzas que exterioricen la existencia de la posesión o de algunos de sus elementos durante gran parte del plazo legal. (CNCiv., Sala A, 24/02/2013, LA LEY 2013-C, 534; id., esta Sala en c. 354.355 del 08/10/2002; 588.128 del 01/03/2012 y 507.125 del 22/07/2008; id., Sala G, 17/04/2013, La Ley Online AR/JUR/10547/2013 e id., Sala K, 03/05/2011, AR/JUR/99561/2011 y también Areán, ob. cit., p. 584)." (Cf. CNCiv, SALA E, "P., Z. C. T. de D., L. S. s/ prescripción adquisitiva" de fecha 14.03.2018. Sitio de Inf. Jurídica Thomson Reuters. Cita Online:AR/JUR/5189/2018).

Expuesta la jurisprudencia relevante, del panorama del que dan cuenta las declaraciones testimoniales, además de las referidas junto al mandamiento de constatación, también permite presumir el ejercicio material de la posesión de los actores, desde hace más de 20 años.-

En efecto los testigos que declararon en autos, siendo la mayoría de ellos vecinos de los actores, fueron coincidentes en que el Sr. D'Íppolito y la Sra. Bustos se encuentran viviendo en el lugar por un plazo mayor a 20 años, estimando el mismo en virtud de la edad de los hijos del matrimonio que nacieron allí. Asimismo fueron coincidentes en relación a las mejoras que han realizado los actores en el inmueble, describiendo la construcción existente como de construcción tradicional (casa de material), techo de chapa, la existencia de un quincho y un garage. También describieron que el inmueble cuenta con los servicios básicos de agua, luz y gas. Finalmente, también existió coincidencia en los testimonios de los vecinos respecto a que la ocupación de los actores siempre fue pacífica y continua, sin tener conocimiento del reclamo de terceras personas en relación al inmueble.

Por otra parte, cabe destacar que también brindaron declaración testimonial los hijos del titular registral y demandado en autos, quienes - más allá de reconocer que existió una venta de la vivienda por parte de su padre - no aportaron elemento alguno que tenga relevancia como para afectar en alguna medida la contundencia de la restante prueba producida por la parte actora.

Concluyo que la prueba testimonial de los vecinos del inmueble objeto de la acción, es conducente con los actos materiales concretos de la posesión invocados por el Sr. D'Ippollito y la Sra. Bustos desde hace más de 20 años, teniendo en cuenta la posesión que ejerce desde el año 2000, materializada conforme el boleto de compraventa acompañado, y que al mismo tiempo niega la existencia de reclamos de terceros por la propiedad del inmueble.

IV. Fundamentos de la decisión:

A modo de conclusión y con base en un minucioso análisis de las constancias obrantes en autos, cabe tener por acreditada la posesión que da causa a la acción, en lo que respecta a la invocada posesión del inmueble que se atribuyen los actores con ánimo de dueño por la totalidad del inmueble, al tiempo de acreditar su relación con la cosa es producto de la transmisión de derechos y acciones del poseedor inmediato anterior (cf. arts. 1913 y 1922 del CCCN).

Surge en autos clara y convincente la realidad fáctica que se verifica a lo largo de igual tiempo exigido legalmente, vinculado a la realización de actos posesorios en los términos de los artículos (cf. arts. 1899, 1900, 1909 y 1928 del CCCN).

A ello se suma los efectos de la presunción de continuidad en la posesión operada por virtud de la falta de oposición del citado en autos u otros sujetos que se atribuyan derechos sobre el inmueble de marras, y en tanto se tienen por ciertos los hechos lícitos invocados por la parte

accionante a falta de prueba de circunstancias que interrumpen esa posesión (cf. art. 1930 del CCCN).

Por lo considerado conforme el marco legal, doctrina y jurisprudencia meritadas en el curso del presente decisorio, tengo que en definitiva la acción incoada surte los efectos y consecuencias previstos por la ley de fondo, para declarar adquirido el derecho real de dominio en cabeza de los poseedores del bien que hace al objeto principal de su demanda.

Hasta aquí, a los fines del computo del plazo de la prescripción conforme lo ordenado en el art. 1905 CCCN, siguiendo de la interpretación que cabe a la norma que la sentencia no puede tener efectos retroactivos al momento en que se comenzó a poseer, sino que estos comienzan a partir desde que se produjo la adquisición del derecho real de dominio una vez transcurrido el plazo de 20 años del art. 1899 CCCN, se tiene por iniciado el día 07/02/2000, fecha que coincide con la del timbrado existente en el boleto de compraventa agregado en la causa, conforme la fotocopia obrante a fs. 8/9 y su certificación en original a fs. 142.

V. Costas:

En cuanto al pago de las costas devengadas por el presente juicio, entiendo que las mismas deben ser impuestas en el orden causado, toda vez que el poseedor interesado en regularizar registralmente el título de dominio que le corresponde por derecho, debe en todos los casos iniciar el proceso establecido legalmente y producir la prueba que hace a su pretensión. Todo esto independientemente de que hubiese formulado su allanamiento el demandado o se encontrara en situación de rebeldía. "*...Por tanto, no es el demandado quien dio lugar al litigio, sino una necesidad propia del usucapiente inherente a su modo de adquisición*" (Cf. Cam. Civil y Comercial de San Martín en "Cerazo, Ester Amanda C/ Bell Park SRL S/ Usucapición" Cc0002 Sm 52642 Rsd-77-3 S; sentencia de fecha: 20/03/2003).

Por todo ello, **RESUELVO:**

I. Hacer lugar a la pretensión de JOSE EDUARDO D'IPPOLITO (DNI16.653.769) Y KARINA ELDA BUSTOS (DNI. 22.944.816), y declarar que han adquirido por prescripción adquisitiva el 100% del derecho real de dominio correspondiente al inmueble, Lote 22, Manzana "C", NC 02-1-E-274-06, ubicado en la calle Perito Moreno N° 1204 o Juan Moll N° 598 de la ciudad de Cinco Saltos, provincia de Río Negro, contra el titular registral, Sr. Eduardo Pérez.

Asimismo, la fecha de adquisición del derecho real a favor del actor se produce en fecha 07 de febrero del año 2000, esto es transcurridos veinte años desde la fecha que se fija para el cómputo del plazo mínimo legal, conforme se expone precedentemente.

Consentida que sea la presente, **líbrese oficio** al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro, a fin de que previo levantamiento de la medida de anotación de litis que en este acto se ordena (inscripta en fecha 06/07/2022), se sirva registrar el dominio individualizado con la NC 02-1-E-274-06, al tomo 22, folio 8, y finca 94.334, bajo la titularidad de José Eduardo D'Ippolito y Elda Karina Bustos, conforme al Plano de mensura 115-16 (cf. art. 792 del CPCC).

II. Las costas serán soportadas por la parte actora, conforme se expone en el considerando "V. Costas".

III. Firme que se encuentre la presente los honorarios profesionales serán objeto de regulación en audiencia convocada a dichos efectos (cf. art. 24 de la L.A.).

IV. Incorporar la presente al Protocolo Digital de Sentencias y hágase saber que quedará notificada conforme los términos de la Acordada N° 36/2022, Anexo I, Art. 9 inc. "a".

Mauro Alejandro Marinucci

Juez