

Viedma, 26 de septiembre de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Los caratulados “**HEREDEROS DE COLOS, ADOLFO ANSELMO C/LEDESMA, FORTUNATO SEVERO S/ORDINARIO USUCAPIÓN**”, EXPTE. N° VI-01256-C-2023, puestos a despacho a los fines de resolver, de los que;

RESULTA:

1.- En fecha 25/07/2023 se presenta Adolfo Anselmo Colos, por su propio derecho e inicia demanda de usucapión contra Fortunato Severo Ledesma, en relación a dos parcelas ubicadas en la calle Río Negro N° 333 y N° 341, de Viedma, designadas con Nomenclatura Catastral de origen 18-1-B-750-01 E-000, Tomo 428, Folio 186 con una superficie de 300 m² y 18-1-B-750-01 F-000, Tomo 428, Folio 186 con una superficie de 318.50 m², respectivamente.

Afirma que entabla esta acción de prescripción adquisitiva de dominio por posesión veinteñal, a fin de obtener la titularidad de los dos (2) lotes individualizados, destinando el primero de ellos para el uso de la vivienda única.

Refiere que detenta la posesión total de los bienes en cuestión, a los que accedió tras haber celebrado un boleto de compraventa que anexa, con fecha 18/04/1981 y sellado por Rentas de la provincia de Río Negro, el día 08/05/1981 que le otorgó fecha cierta.

Expone con relación a los antecedentes del caso que con la documentación acompañada y los actos posesorios probará que se encuentra plenamente legitimado para incoar por derecho propio la presente acción, como poseedor de las parcelas a prescribir en virtud de haberlas ocupado ininterrumpida, pacífica y ostensiblemente por el término de cuarenta y dos años (1981-2023), ejerciéndola con total plenitud y sin ningún tipo de

impedimentos fácticos ni legales.

Señala que las partes que integramos el negocio, causa de adquisición de los lotes son, en carácter de vendedores, los Sres. Baudilio Augusto Pérez, DNI 5.384.158 y Roberto Elvio Scavo, DNI 8.119.198, detentando el actor la calidad de comprador.

Sostiene que ha llevado adelante como actividad principal de sustento, durante toda su vida, el acopio y la venta de áridos. Y para ello ha contado con las herramientas y los medios necesarios a tal fin, a saber: camión volcador, pala cargadora y cantera para la extracción.

Expresa que sus servicios solían ser requeridos por corralones de materiales, quienes al vender productos como cemento y cal, precisaban contar con provisión de áridos a fin de dotar a los compradores con la totalidad de insumos necesarios para la construcción. Y así es que se vinculó comercialmente con los Sres. Pérez y Scavo, quienes desde hacía varios años poseían en sociedad un corralón de materiales en Av. Zatti N° 557 de esta ciudad.

Indica que ellos para comienzos de la década del 80 eran sus principales clientes de áridos y habiéndose acumulado un abultado crédito en su favor, le ofrecieron saldarlo entregándole la posesión que ellos detentaban sobre los dos (2) lotes que integran el objeto de la presente. A fin de garantizar el cobro de la deuda los aceptó, formalizando así el contrato mencionado.

Manifiesta que la toma de posesión fue simultánea a la celebración del boleto de compraventa, ya que destinó las parcelas recibidas como pago de la deuda, al acopio de áridos y materiales, toda vez que le permitía contar en el ejido urbano de la ciudad con un predio de 618,50 m² -en conjunto- de superficie, reduciendo de esta manera significativamente los gastos de traslado y logística. Además, este acopio le garantizaba la continuidad en la

cadena comercial, principalmente si se tiene en cuenta que en el rubro al pertenece se trabaja diariamente y según la demanda, los días de lluvia (días perdidos), en cantera no se puede acceder y en consecuencia se frena el abastecimiento en caso de no contar con reservas.

Y que realizó gradual y progresivamente todo tipo de mejoras a fin de permitir y optimizar la explotación que estaba inicialmente afectada, manteniéndola totalmente libre de malezas, emparejada y alambrada perimetralmente. Añade que una vez que la zona fue organizándose, se vio en la obligación de reubicarse para evitar conflictos con los vecinos que comenzaban construir sus viviendas, en un claro proceso de urbanización.

Precisa que luego se divorció de la madre de sus hijos y por razones de solidaridad familiar decidieron que la atribución de lo que constituía el hogar conyugal quedara a su favor; allí comenzó un largo derrotero de locaciones hasta que sus hijos se independizaron y con su ayuda económica pudo comenzar con los trámites atinentes a regularizar los lotes y la construcción de la vivienda que hoy constituye su hogar.

Para ilustrar precisa que su casa se ubica sobre el lote individualizado con NC de origen: 18-1-B-750-01 E, NC conforme plano de mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de dominio: 18-1-B-750-014. Dicha construcción detenta unos 70,6 m² cubiertos.

Dice que ambos inmuebles se encuentran dotados de los servicios de agua corriente, cloacas, energía eléctrica y gas natural, todos registrados a su nombre. Y lo propio ocurre con las tasas municipales y el impuesto inmobiliario correspondiente a ambos lotes, que ha abonado regular y periódicamente por un lapso holgadamente superior al exigido legalmente.

Concluye que todo ello resulta demostrativo del comportamiento asumido como verdadero y único dueño de la totalidad del predio.

Esgrime que dicha posesión jamás fue interrumpida, no habiendo sido objeto de turbaciones o interrupciones por cuenta de terceros, desconociéndose a cualquier otra persona que pretenda derechos sobre los bienes a usucapir. A su vez destaca que los vecinos del barrio lo reconocen como poseedor de los lotes que intenta usucapir desde el inicio del periodo de tiempo.

Funda en derecho, ofrece prueba y concreta su petitorio.

2.- Previa información sumaria, en fecha 25/08/2023 se tiene por promovida demanda de adquisición de dominio por usucapión respecto de los lotes individualizados al inicio y en fecha 30/08/2023 se ordena citar por edictos a Fortunato Severo Ledesma y/o a quienes se consideren con derechos sobre los bienes que se pretenden usucapir para que en el plazo de 10 días se presenten en autos a hacer valer sus derechos, bajo apercibimiento de designar Defensora de Ausentes para que los representen. Se dispone además la anotación de la presente litis con relación al bien inmueble objeto de autos (conf. art. 1905 segundo párrafo del CCyC).

3.- Encontrándose vencido el plazo conferido a los demandados y/o a quienes se consideren con derechos para comparecer en estos autos, conforme publicación edictal efectuada e informe de la Coordinadora de la OTICCA (art. 116 del CPCC), sin que lo hubiera efectuado, el 06/10/2023 se hace lugar al apercibimiento dispuesto en la providencia de fecha 17/08/2021 y, en consecuencia, se comunica al Centro de Atención de la Defensa Pública (CADEP) a fin que indique la Defensora de Pobres y Ausentes, para que los represente en autos (conf. Res. N° 215/14 PG), la que se designa con posterioridad.

4.- Así, el 23/10/2023 comparece la Sra. Defensora de Pobres y Ausentes designada en representación de los herederos de los demandados, contesta

la demanda en cumplimiento de la carga impuesta por el el código ritual, y en ese marco realiza una negativa categórica de todos los hechos relatados en esa pieza procesal.

También efectúa un amplio desconocimiento de la totalidad de la documental acompañada. Reconoce la que detenta el carácter de instrumento público y la emitida por empresas prestadoras de servicios públicos sujeto la pertinencia de las mismas con las restantes pruebas aportadas al proceso.

Por último, adhiere a la prueba ofrecida por la parte actora sin que ello implique reconocimiento alguno.

5.- Se fija la audiencia preliminar prevista en el artículo 361 del CPCC, la que se celebra en fecha 28/02/2024, de lo que da cuenta el acta agregada en autos en esa misma fecha. **En** fecha 14/10/2024 se certifica por Secretaría la prueba producida y conforme las facultades previstas en el art. 482 del CPCC, se ponen los autos para alegar. El 30/10/2024 presenta el alegato la parte actora y en fecha 07/11/2024 hace lo propio la parte demandada. Ambos se agregan en fecha 13/11/2024.

A continuación en fecha 09/12/2024 se presentan Bruno Julio Colos y Luciano Adolfo Colos, y denuncian el fallecimiento de su padre Adolfo Anselmo Colos (parte actora). Seguidamente acompañan Declaratoria de Herederos dictada en fecha 08/05/2025 en autos caratulados “Colos, Adolfo Anselmo s/Sucesión Intestada”, de la Unidad Jurisdiccional N° 3 de Viedma, Expediente VI-02904- C-2024.

De dicha Declaratoria de Herederos surge el carácter de únicos herederos legítimos de su padre Adolfo Anselmo Colos, quien falleció en la ciudad de Viedma, provincia de Río Negro, el día 21/11/2024.

Esgrimen que continúan la posesión que en vida detentara el causante sobre

los dos bienes inmuebles objeto del presente juicio, en razón de la unión de posesiones, atento a que actualmente continúan dicha posesión.

El 23/06/2025 se llama a autos para dictar sentencia, providencia que se encuentra firme y motiva la presente y;

CONSIDERANDO:

I.- La cuestión a resolver.

De acuerdo al modo en que la litis ha quedado trabada, la cuestión radica en determinar la procedencia de la declaración de adquisición del dominio por prescripción por parte de los Sres. Bruno Julio Colos y Luciano Adolfo Colos, en carácter de únicos herederos legítimos de su padre Adolfo Anselmo Colos, con relación a dos parcelas ubicadas en la calle Río Negro N° 333 y N° 341, de Viedma, designadas con Nomenclatura Catastral de origen 18-1-B-750-01 E-000, Tomo 428, Folio 186 con una superficie de 300 m² y 18-1-B-750-01 F-000, Tomo 428, Folio 186 con una superficie de 318.50 m², respectivamente.

II.- El derecho aplicable.

En tanto los hechos invocados para la adquisición del dominio ocurrieron en su mayor parte antes de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial, conforme a la jurisprudencia emitida al respecto, corresponde aplicar el régimen anterior, ello es el Código Civil de Vélez, sin perjuicio de las normas de contenido procesal que en el nuevo código se han dispuesto al respecto y en el entendimiento de que aún aplicando el CCyC la solución del caso no sería distinta.

Coincidentemente, desde la jurisprudencia se ha decidido que “si los hechos que se invocan para la adquisición del dominio acaecieron antes de la entrada en vigencia del CCyC corresponde aplicar el régimen legal anterior”, sin perjuicio de advertir que “aún cuándo 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, 1909, 1911, 1939 y concordantes del nuevo ordenamiento legal” (CNCiv., sal L, 12-11-2015, el Dial.com-AA9469, del 22-2-2016; conf. CC Com. de Gualeguaychú, 4-2-2016, expte. 5028/C; CC Com. de Dolores, 22-10-2015, RC 6809/15. Kemelmajer de Carlucci Aída “La Aplicación del Código Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes” Segunda Parte. 1ra ed. Santa Fe- Rubinzal Culzoni Editores. 2016. Pág. 248).

De este modo, aplicaré los arts. 2351, 2384, 3948, 4015 y 4016 y cctes. del Código Civil de Vélez en tanto que, de corresponder hacer lugar a la presente demanda, el período de posesión exigido legalmente para que se declare adquirido el dominio por el paso del tiempo ocurrió prácticamente en su totalidad con la vigencia del Código Civil de Vélez.

No obstante, sí será de aplicación el art. 1905 del Código Civil y Comercial en virtud de 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.

Del análisis de la última norma citada se desprenden dos aspectos relevantes: el primero tiene que ver con establecer los efectos de la sentencia y el segundo con el aspecto procesal pues, efectivamente, el último párrafo del artículo mencionado contiene una disposición de tal carácter en tanto ordena al juez de la causa 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.

Mayoritariamente se sostiene que las leyes procesales se aplican de forma inmediata a las causas pendientes, siempre que no se prive de validez a los actos procesales cumplidos, ni se deje sin efecto lo actuado de conformidad con las leyes anteriores. De modo tal que en los juicios de prescripción larga, el juez debe disponer la anotación de la litis y en la sentencia debe fijar la fecha en la que la adquisición se produjo, aunque hayan comenzado antes de la entrada en vigencia del CCyC (conf. Kemelmajer de Carlucci, *La aplicación del Cód. Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes*. Ed. Rubinzal Culzoni. Sta. Fe. 2015. pág. 110).

En síntesis, en lo relativo a la aplicación temporal del nuevo código debe seguirse una hermenéutica 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”. (STJRNS1 Se. 102/16 “Rughini”).

En dicho precedente, el Superior Tribunal provincial menciona que, “la Corte Federal ha resuelto que según conocida jurisprudencia del Tribunal, sus sentencias deben atender a las circunstancias existentes al momento de la decisión, aunque ellas sean sobrevinientes a la interposición del recurso extraordinario, y si en el transcurso del proceso han sido dictadas nuevas normas sobre la materia objeto de la litis, la decisión de la Corte deberá atender también a las modificaciones introducidas por esos preceptos en tanto configuran circunstancias sobrevinientes de las que no es posible

prescindir (conf. Fallos: 306:1160; 318:2438; 325:28 y 2275; 327:2476; 331:2628;333:1474; 335:905; causa CSJ 118/2013). (CSJN., “D. I. P., V. G. y otro c. Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas s/ amparo”, del 06/08/2015).

III.- Requisitos de procedencia de la acción incoada.

En razón de lo precedentemente expuesto, y tal como se encuadró en el Considerando I, corresponde adentrarme en el análisis de la procedencia de la acción de prescripción veintañal iniciada por Adolfo Anselmo Colos y continuada por Bruno Julio Colos y Luciano Adolfo Colos, en su carácter de únicos herederos, invocando la unión de posesiones y la actual relación de poder que mantienen sobre los bienes objeto de la presente.

Es conveniente señalar que quien pretende que le sea reconocida la adquisición de la propiedad por prescripción, debe probar que ha poseído el inmueble usucapido con ánimo de dueño, que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida y que, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo exigido por la ley. (Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, Código Civil y Normas Complementarias. T° 6 B, Ed. Hammurabi, 2001. Pág. 750).

Asimismo, vale decir también que conforme a la nomenclatura del Código Civil y Comercial, y sin perjuicio de lo antes dicho respecto de su aplicación, la exigencia de posesión ha de ser ostensible y continua, lo cual también exige la no interrupción.

En ese sentido la posesión para usucapir debe ser en los términos del art. 1909 del CCyC, extremos que a su vez se integran con sus 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

oponerse 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 equívoca, 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).

Corresponde aquí señalar también que dadas las razones de orden público que se encuentran comprometidas, la apreciación de la prueba debe ser realizada de modo estricto y cauto, pues se trata de 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 (Fallos: 300:651; 308:1699 y 316:2297, entre otros). En tal sentido, se habla de la conformación de una prueba compuesta la que dentro de lo razonable, debe abarcar todo el período de posesión, lo cual

permite al propietario, tener la posibilidad de conocer los actos posesorios, lo que hace a la publicidad u ostensibilidad de su ejercicio (Fallos: 326:2048), más ello significa que es necesaria una visión integradora y de conjunto a los fines de resolver la procedencia de la petición.

Por otro lado, es sabido es que la accesión de posesiones se produce, cuando una posesión pasa y continúa de manos de un primitivo poseedor a manos del actual; y "para que una persona pueda unir su posesión a la de otra de quien no es heredera es indispensable que exista entre ambas un acto jurídico destinado a transmitirle sus derechos posesorios; y si este falta el poseedor actual tan sólo puede invocar su propia posesión para poder adquirir el dominio por usucapión". (Salas, A. y Trigo Represas, F., "Código Civil", T° 3, pág. 338 y sus citas).

IV.- Valoración de los hechos a partir de la prueba producida.

Efectuadas las anteriores precisiones, para el análisis y resolución del caso traído a examen, recurriré especialmente a la prueba que en este estado permanece en el proceso y la valoraré conforme a las reglas de la sana crítica de acuerdo con lo que prescribe el art. 386 del CPCC y en definitiva, fundaré mi decisión conforme el art. 200 de la Constitución Provincial.

Respecto de la documental, obra agregada en la misma fecha de interposición de la demanda: Dos (2) Informes sobre asientos vigentes del registro de la Propiedad e Inmueble, con relación a las dos (2) parcelas en cuestión; Dos (2) Planos según mensuras N° 222/2023 y N° 261/2023, respectivamente; Boleto de compraventa de fecha 18/04/1981, suscripto por los Sres. Baudilio Augusto Pérez y Roberto Elvio Scavo, en carácter de vendedores y el Sr. Adolfo Anselmo Colos, comprador, respecto a las parcelas objeto de autos; facturas, recibos y comprobantes de pago del impuesto inmobiliario de los inmuebles: 18-1-B-750-01 E-000 y 18-1-B-750-01 F-000; Facturas, recibos y comprobantes de pago de los servicios

de agua potable y desagües cloacales de los lotes a usucapir; Facturas, recibos y comprobante de pago del servicio de energía eléctrica referente al lote 01-E y Facturas, recibos y comprobantes de pago del impuesto al baldío que grava a ambos inmuebles, expedidas por la Municipalidad de Viedma.

Asimismo, debo tener presente, en ese aspecto, lo que surge de la prueba testimonial ofrecida por la actora y a la que la accionada adhiriera, sin objetar ningún extremo.

Así, cabe apreciar que como demuestra el acta respectiva, en fecha 13/05/2024 se llevó a cabo la audiencia prevista en el art. 368 CPCC y en esa ocasión prestaron declaración Juan Horacio Zeki, Segundo Felipe Linares, Oscar Ángel Crespo y José Florencio Antonio Moreno. Dicha audiencia ha sido videograbada conforme acta agregada a autos en esa misma fecha.

Es necesario señalar que al declarar Juan Horacio Zeki, sostuvo que conoció a Adolfo Colos, por haberlo llevado en su taxi y además, por haber sido vecinos. Manifestó que no conoció a Fortunato Severo Ledesma. Expresó que no mantenía una relación de dependencia con Colos y que no era deudor ni acreedor del mismo. Afirmó que Colos vivía en la calle Río Negro al 300, entre Winter y Schieronni, de Viedma. Sostuvo que vive allí hace tres años y medio, pero que le consta que Colos era poseedor de los lotes hace aproximadamente entre veinticinco y treinta años debido a que hacía acopios allí. Asegura que su padre cuando comenzó a hacer su casa, le pedía a ellos camiones de piedra/ripió. Desconoce cómo fueron adquiridos dichos lotes y la fecha aproximada de adquisición. Afirmó que Colos siempre fue camionero y que en esos lotes hacía acopios, juntaba piedra y arena. Sobre los lotes, sostuvo que Colos ha realizado mejoras y los mantenía en buen estado. Precisó que actualmente el terreno está

cerrado con paredones y una casa construida. Aseguró que Colos siempre estuvo en ese lugar, ya que veía los camiones de su trabajo. Afirmó que no conoce a los herederos de Fortunato Severo Ledesma ni a nadie que lo represente. Además, desconoce si alguien ha reclamado los lotes en algún momento. Indicó que antes de haberse construido la vivienda allí, el terreno estaba cerrado con paredones premoldeados, que dentro del terreno había movimiento de camiones. Por último, aseguró que él mismo vivió en la zona mucho tiempo hace aproximadamente treinta y seis años, antes que naciera su primer hijo, dado que vivió a ocho cuadras de los lotes y luego se mudó a Boulevard Ituzaingó y Boulevard Sussini donde estuvo aproximadamente dos años. Luego le dieron una casa en el Barrio Parque Independencia cuando se juntó, pero finalmente se mudó al Barrio Castello.

Por otro lado, Segundo Felipe Linares, expresó que conoció a Adolfo Anselmo Colos, conocido por ser su vecino de enfrente. Asimismo, afirmó que conoció a Fortunato Severo Ledesma desde antes que falleciera, pero que ahora se lleva con su hijo Miguel Ledesma. Negó tener un grado de parentesco, ni relación comercial con él. Afirmó que Colos vivía en la calle Río Negro, de Viedma y que cuando lo conoció el lugar estaba deshabitado, únicamente tenía piedra y arena, pero que luego se fue a vivir allí. Asegura que él llegó al barrio en el año 1978 y que Colos ya se encontraba y allí lo conoció, ya que tenía piedra y arena en los lotes. Sostiene que su casa está en la calle Río Negro N° 338, enfrente de la vivienda de Colos y asegura que el mismo tiene dos terrenos, donde tiene la casa construida pero que antes tenía piedra y arena en el lugar dado que comercializaba allí. Expresó que Colos siempre se encargaba de mantener la limpieza de los lotes. Manifestó que en la actualidad en los lotes hay una casa y que Colos vivió allí, que era un hombre tranquilo y bueno, que siempre se mostró en ese lugar y nunca tuvo ningún problema con nadie. Desconoce si los herederos de Fortunato Severo Ledesma alguna vez le

reclamaron algo a Colos y desconoce cómo fueron adquiridos los lotes. Por último, aseguró que siempre lo vio a Colos en el lugar. Negó haber visto a alguien más.

Luego Oscar Ángel Crespo, manifestó que conoció a Adolfo Anselmo Colos. Asimismo, expresó que no conoció al demandado, ni a sus herederos. Aseguró que era conocido del barrio. Negó tener alguna relación comercial y expresó no ser deudor, ni acreedor del actor, además niega tener algún tipo de interés en el resultado del litigio. Manifestó que Colos vivía en la calle Río Negro al 300, de Viedma. Sostuvo que Colos adquirió el inmueble porque él tenía camiones y realizaba trabajos de piedra y de ripio, y que relleno el terreno. Manifestó que él mismo ayudó a Colos a rellenar un terreno y que le pagó por ello, ya que se dedicaba también al acarreo de arena y piedra. Aseguró que tenía un camión y trabajaba de manera particular, mientras que Colos trabajaba por su parte. Precisa que a veces cargaba el camión de piedra y arena en el terreno objeto de autos. Sostuvo que Colos adquirió el inmueble en los años ochenta y se lo compró a unas personas que tenían un corralón de materiales, a quienes les llevaba piedra y arena. Afirmó que los dueños eran Pérez y Scavo, ellos le debían dinero a Colos por unos trabajos que realizó y le ofrecieron los terrenos en parte de pago. Manifestó que participó en algunos de esos trabajos que Colos realizó, el cual consistía en llevar viajes de piedra o hacer rellenos en el terreno donde luego construyeron un edificio. Indica que los lotes fueron parte de pago de aquellos trabajos y además, Colos le pagó a él por el trabajo de llevar piedra y arena, como así también relleno para nivelar en favor de Pérez y Scavo. Dijo que el actor en la década de los ochenta utilizaba los lotes como depósito de arena y piedra principalmente, además de algunos otros materiales. Aseguró que en el barrio, Colos actuaba como dueño de los terrenos y que a él no le pagaron con esos terrenos, sino que Colos le pagó aparte. Indicó que Colos fue poseedor de esos terrenos desde

los años ochenta. Negó que haya habido otra persona allí e indicó que éste los mantenía limpios, dado que ponía arena y siempre lo vio limpio al terreno. Sostuvo que el trabajo que realizaba era extraer la arena de la cantera y cargar los camiones. Aseguró que en la actualidad en esos terrenos hay una casa. Negó conocer a Severino Ledesma ni a otra persona de su familia. Desconoce si alguna vez le reclamaron algo a Colos.

Por último, José Florencio Antonio Moreno, afirmó que conoció a Adolfo Anselmo Colos, desde el año 1981 cuando comenzó a trabajar en la empresa Ceferino y al poco tiempo se compró un camión volcador. Afirmó que a principios del año 1982 empezó a trabajar con la arena en sus horas libres, por lo que lo conoció por cuestiones de trabajo. Asegura que en el año 1983 se compró un terreno donde actualmente tiene su casa y Colos ya tenía el acopio dado que le ofrecía que vaya a buscar piedra y arena. Manifiesta que no tiene interés alguno en el resultado de este litigio y negó ser acreedor o deudor de Colos. Aseguró que desconoce a la parte demandada. Afirma que reside en la calle Río Negro N° 167 y que Colos vivía en la calle Río Negro entre Winter y Schieronni. Indicó que Colos y él eran vecinos, conocidos y que el actor era muy buena persona. Refiere que Colos siempre tuvo el acopio de arena en los lotes objeto del litigio y que luego lo dejó de tener por ciertos reclamos de los vecinos por la arena, pero que él siguió manteniendo el terreno en buenas condiciones y pagando los impuestos. Aseguró que en ese momento eran muy pocos vecinos. Indicó que la calle Río Negro tiene asfalto hace aproximadamente dos años, hecho por una empresa y ellos pagan las cuotas. Desconoce cómo fueron adquiridos los lotes por Colos. Expresó que siempre pensó que los lotes eran de Colos, ya que siempre estuvo ahí. Afirmó que Colos mantuvo la posesión de los lotes de manera ininterrumpida. Aseguró que durante un tiempo hubo un abandono general en el barrio por culpa del municipio que no limpiaba, pero que Colos siempre ha mantenido bien los lotes,

ocupándose incluso de terrenos que no eran de él, a fin de levantar la basura y mantener la limpieza. Desconoce si alguna vez le reclamaron algo a Colos respecto de los lotes y negó haber visto a alguien que no sea Colos allí. Indicó que hace unos años Colos construyó la casa en los lotes. Negó conocer a Fortunato Ledesma ni a nadie de su familia.

Reseñadas las declaraciones testimoniales debo recordar que "(...) testigo es la persona física, hábil, extraña al proceso, que viene a poner en conocimiento del tribunal y por citación de la jurisdicción, realizada de oficio, a pedido de parte o de manera espontánea, un hecho o una serie de hechos o acontecimientos que han caído bajo el dominio de sus sentidos (...)" (Falcón Enrique M. Tratado de la Prueba. Ed Astrea. Ciudad de Bs. As. 2009. Pág. 512).

Debo decir también que la valoración que haré de las declaraciones testimoniales se enmarca respecto de lo que han transmitido a la causa y que se relaciona directa y exclusivamente con hechos que han vivido a través de sus sentidos y su propia experiencia. Es así que he de otorgarles valor probatorio a las testimoniales antes identificadas en tanto considero a los testigos idóneos, encontrando veraz el tenor de sus declaraciones -art. 403 del CPCC-, todo ello sin perjuicio del estricto marco de valoración que debe administrarse en los trámites de usucapión.

Luego, en la inspección ocular llevada a cabo en fecha 06/09/2024 observé las dos parcela. En una de ellas se encuentra una vivienda compuesta por cocina-living comedor, un pasillo, dos dormitorios, un baño, lavadero, entrada para vehículo y fogón a mano derecha en la entrada, con todos los servicios. En el frente tiene rejas, portón y las dos parcelas cercadas con tapial premoldeado. A continuación, tomé contacto con la otra parcela que es un terreno pegado a la vivienda. Cabe destacar que en esa oportunidad se tomaron fotografías del encuentro, las que obran agregadas a autos.

Con respecto a tal elemento probatorio, ha dicho la jurisprudencia que “si bien el reconocimiento judicial es un medio de prueba que por sí solo no tiene la posibilidad de extender sus comprobaciones a un pasado más o menos remoto, no lo es menos que posibilita comprobar, en el momento de realizarse, el estado y condiciones de la ocupación, así como verificar quién ocupa el bien, o la existencia de determinadas edificaciones o mejoras que, aún con la imprecisión de los ojos del profano, llevan a la convicción de una mayor o menor antigüedad de las mismas (C2ª CCom de La Plata, sala III, 22-5-2001, “Altaparro, Daniel Alberto y otro c/ Buono, Juan José s/ usucapación”, RSD-70-1S, el Dial – W1592F).

Con respecto a la acreditación en autos del pago de impuestos tengo presente que ha dicho la jurisprudencia que el pago de impuestos realizado en distintas oportunidades y con mucha antelación a la iniciación del proceso por usucapación, constituye una insuperable elemento objetivo de convicción acerca de la exteriorización del *animus domini* (C. 1º C.C. La Plata, sala III, ED, 56, fallo 25,186).

V.- Conclusión.

A raíz de las definiciones aplicables al instituto de la prescripción adquisitiva de dominio y de las pruebas producidas, debo concluir en virtud de la convicción que he formado de su valoración conglobada, que el actor ha acreditado haber poseído en forma continua, pública, pacífica e ininterrumpida -o conforme a la nomenclatura del nuevo código de modo ostensible y continuo lo cual también ha de incluir la no interrupción (art. 1900 CCyC)-, el inmueble objeto de la pretensión por un plazo mayor al exigido por el art. 4015 del Código Civil de Vélez.

Por ello y de conformidad con lo establecido en los arts. 789 y sgtes. del CPCC, haré lugar a la demanda promovida y reconoceré el derecho en favor de Bruno Julio Colos y Luciano Adolfo Colos, y en carácter de

únicos herederos legítimos de su padre Adolfo Anselmo Colos, en relación a las dos parcelas que lucen identificadas en los Planos N° 222/2023 y N°261/2023 ya referidos.

Así, de conformidad con las pautas establecidas por el Código Civil y Comercial en su art. 1905 y cc., se considerará que la fecha en la cual se produce la adquisición del derecho real es el 08/05/2001, calculando el plazo de prescripción desde la fecha de instrumentación del boleto de compraventa celebrado el día 18/04/1981, con su respectivo sellado de fecha 08/05/1981.

Ello, dado que analizada la prueba producida de un modo conglobado, teniendo en cuenta las constancias de autos, la prueba incorporada y fundamentalmente los dichos de los testigos, a lo que cabe añadir lo observado en la inspección ocular llevada a cabo, entiendo que es entonces donde surge el primer acto que denota el *animus domini* de Adolfo Anselmo Colos, continuado por sus hijos Bruno Julio Colos y Luciano Adolfo Colos, en carácter de únicos herederos.

VI.- Costas y honorarios.

a) He de seguir el criterio de la CAV que surge tanto de los autos “Lucero, Orfilio Jacinto c/Serra y Equiza Gloria Noemí”, Expte. N° 7943/2015 como de “Mora Pinilla, Luis Alberto c/Hildemann y Abbate, Celia Rebeca s/Usucapión”, (Receptoría A-1VI-534-C2016), Expte. N° 8382/2018, criterio confirmado en el primero de los casos por el STJRN mediante Se. 31/2020 de fecha 13/08/2020.

Por lo dicho hasta aquí, estimo que corresponde imponer las costas por su orden.

b) En cuanto a los honorarios de los profesionales intervinientes, corresponde diferir su regulación hasta que haya existan pautas actuales

para ello, con sujeción a lo previsto en el art. 24 y concordantes de la ley de aranceles.

Por todo lo expuesto,

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la acción interpuesta en fecha 25/07/2023 y declarar adquirido por prescripción desde el día 08/05/2001, a favor de Bruno Julio Colos y Luciano Adolfo Colos, en carácter de únicos herederos legítimos de su padre Adolfo Anselmo Colos, el dominio de las parcelas identificadas con Nomenclatura Catastral de origen 18-1-B-750-01 E y 18-1-B-750-01 F y 18-1-B-750-013 y 18-1-B-750-014, conforme Planos de Mensuras N°222/2023 y N° 261/2023, respectivamente.

II.- Imponer las costas en el orden causado (art. 62 2da. parte CPCyC) y diferir la regulación de honorarios hasta que existan pautas para ello.

III.- Oportunamente y de acuerdo a lo dispuesto en el art. 695 del CPCC, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, a fin de la toma de razón de lo aquí dispuesto, con las copias del plano aquí agregado para su correcta identificación, debiendo asimismo proceder al levantamiento de la medida de anotación de litis oportunamente trabada en autos.

IV.- Notifíquese conforme arts. 120 y 138 del CPCC.

Julieta Noel Díaz

Jueza