

Cipolletti, 30 de julio de 2020

AUTOS Y VISTOS: los presentes caratulados "NEIRA RUBÉN DIONISIO C/ BIEDMA JOSE GERMÁN S/PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA" (Expte. N° A-4CI-725-C2016), para dictar sentencia definitiva;

RESULTA:

1.- A fs. 9/10 se presentó el Sr. RUBÉN DIONISIO NEIRA, por su propio derecho, con el patrocinio letrado de la Dra. Dora Gómez, y promovió demanda de prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en calle Urquiza N° 635 de esta ciudad, individualizado como parte del Lote A-4 parte solar A de la manzana 25, Nomenclatura Catastral 031-H-600 04, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble a nombre de JOSE GERMÁN O GERMÁN JOSE BIEDMA, contra quien dirigió la acción.

Con relación a los hechos, relató que en el año 1954 el Sr. Gilberto Contreras vendió por boleto de compra venta -el cual adjuntó en copia- al Sr. Francisco Luis de La Prieta, en cuya cláusula 4 se estipuló que "la escritura traslativa de dominio se otorgará simultáneamente con la que a favor del vendedor debe otorgar don José Germán o Germán José Biedma y la misma pasará por ante el Escribano Oscar S. Medela de esta localidad".

Continuó diciendo que él adquirió en fecha 20 de septiembre de 1968 al comprador Francisco Luis de la Prieta, también por boleto de compraventa y le fue otorgado por dicho instrumento la posesión inmediata, habiéndose manifestado además en la cláusula tercera que la ha recibido a su entera satisfacción, corriendo desde el día de la fecha por su cuenta el pago de los impuestos que gravan la propiedad.

Adujo que se encuentra en el lugar hace más de 44 años, ejerciendo la posesión ininterrumpida, y habiendo realizando innumerables actos a título de dueño, manteniendo la posesión de modo continuo y en forma pública y pacífica.

Mencionó también que se han abonado los impuestos municipales y provinciales desde la fecha de la posesión.

Acompañó y ofreció prueba. Fundó en derecho su pretensión e instó el oportuno acogimiento de la demanda.

2.- A fs. 22 se dio curso al proceso ? trámite ordinario-, se ordenó el pertinente traslado de la demanda y a la vez dar intervención a la Municipalidad de Cipolletti y a la Provincia de Río Negro conforme arts. 789, 790 y cc. del CPCC.

A fs. 49/50, por informe de la Dirección Provincial de Registro Civil y Capacidad de las Personas de Neuquén, se recibió el acta de defunción del demandado.

En mérito a ello, a fs. 65 se ordenó citar a sus herederos y/o a quienes se consideren con derechos sobre el inmueble objeto de autos mediante la publicación de edictos en el diario Río Negro y el Boletín Oficial, bajo apercibimiento de designar un Defensor de Ausentes.

Cumplida tal publicación, y vencido el plazo sin que se haya presentado persona alguna a estar a derecho, a fs. 83 se designó Defensor Oficial, aceptando el cargo discernido el Dr. Gustavo Matías Vidovic por presentación de fs. 84/86.

3.- A fs. 117 se dispuso la apertura de la causa a prueba y se proveyeron las ofrecidas por la parte actora y por el Defensor de Ausente.

A fs. 158, previamente a la realización de la audiencia de prueba, se certificaron las efectivamente producidas hasta ese momento.

En dicha audiencia (art. 368 CPCC) se recibió la declaración de cuatro (4) testigos ofrecidos por la parte actora (De Auta; Pérez; Rodríguez y Medcescigh), de conformidad al acta de fs. 159 y el respectivo registro audiovisual del acto.

Actualizada la certificación de prueba, a fs. 173 se clausuró el término probatorio y se pusieron los autos a disposición de las partes para alegar; obrando a fs. 181/182 y 184/185 los alegatos presentados por la parte actora y por el Defensor de Ausentes, respectivamente.

A fs. 187 se pronunció el llamamiento de autos para sentencia (firme y consentido); y  
**CONSIDERANDO:**

4.- Que la parte actora persigue el reconocimiento de la posesión de un inmueble urbano a fin de obtener la declaración judicial de la adquisición del dominio por prescripción veinteañal (usucapión larga), ubicado en calle Urquiza N° 635 de la ciudad de Cipolletti, denominado catastralmente 03-1-H-600 04, afirmando haber adquirido el mismo en fecha 20 de septiembre de 1968 por boleto de compraventa -que presentó en copia- al Sr. Francisco Luis de la Prieta. Y refiriendo que este último, a su vez, lo había adquirido antes por boleto de compraventa de fecha 9/02/1954 ?también acompañado en copia- a Gilberto Contreras, poseedor del mismo.

5.- Como cuestión preliminar me referiré al derecho aplicable al presente. Al respecto cabe indicar que si bien la parte actora señaló el comienzo de la posesión del bien cuya usucapión intenta en el año 1968, cuando regía el derogado Código Civil de Vélez, resulta que a la fecha de la interposición de la acción, esto es el 03/02/2016, se encontraba ya en vigencia -desde el 1° de agosto de 2015-, el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación Ley N° 26.994, que en su Art. 7° establece la regla de

aplicación temporal de la ley, del siguiente modo: "... A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes...".

En casos similares la jurisprudencia ha dicho: "La norma, siguiendo el Código derogado, establece la aplicación inmediata de la ley a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. ... Las que están en el proceso de constitución son alcanzadas por la nueva ley. Por ejemplo, si se está constituyendo un derecho real o celebrando un contrato o una sociedad o un matrimonio pero todavía no se concluyó. (LORENZETTI, Ricardo Luis, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, T I, Ed. Rubinzal Culzoni Pág. 46/47)." (Cf. Juzgado Civil N°1 de Gral. Roca, en autos "Vázquez Marcelo Vicente C/ Spinaci Enrique S/ Usucapión", Expte N°813-J1-11, sent. de fecha 10/09/2018).

De ese modo, y según se desprende de la demanda, el plazo alegado por la parte actora para la configuración de la prescripción adquisitiva se habría producido previo a la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial que rige desde el 1° agosto de 2.015, por lo cual al tratarse de una situación jurídica que se afirma como agotada en el año 1988, en caso de quedar ello probado serán aplicables las normas vigentes al tiempo de su configuración, esto es el Código Civil, sin perjuicio de las normas procesales (Art. 1.905 del CCyC) cuya aplicación resulta inmediata relativas a los recaudos que debe cumplimentar la sentencia en los procesos como el presente.

No obstante, cabe precisar que el instituto que involucra la presente acción -prescripción adquisitiva de cosas inmuebles- no ha sufrido modificaciones sustanciales y se mantiene conforme fuera definida antes de la reforma del código civil, por la doctrina legal y jurisprudencia, con la sola excepción de algunas cuestiones procesales puntuales de aplicación inmediata.

6.- Ahora bien, tal como se desprende de la relación de causa que antecede, el accionante pretende adquirir el dominio del bien inmueble individualizado mediante la prescripción adquisitiva "larga o veinteañal", forma en que se conoce al modo excepcional por el cual se adquiere un derecho real sobre una cosa, por el ejercicio de su posesión con ánimo de dueño durante todo el tiempo fijado por la ley, que correlativamente apareja la extinción del dominio para su anterior titular (conf. Arts. 2524, ap. 7° y 4015 del C. Civil y con similar alcance ? ahora - Arts. 2565 y 1897 del C. Civil y Comercial).

Delineado conceptualmente el instituto, cabe repasar cuales son los requisitos para su

procedencia y el modo en el que deberá ser evaluada la prueba aportada. A tal fin resulta relevante recordar que, conforme la doctrina elaborada por nuestra Corte Suprema de Justicia de la Nación, para adquirir el dominio por usucapión resulta necesario que la parte acredite fehacientemente haber entrado en la posesión de la cosa, realizando actos de naturaleza de los señalados por el art. 2373, Código Civil, y que se mantuvo en el ejercicio de esa posesión en forma continua durante los veinte años necesarios para adquirir el dominio por el medio previsto en el inc. 7, art. 2524, Código Civil. Es necesario que el pretense poseedor no sólo tenga la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios se manifiesten de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad; este elemento subjetivo importa no reconocer la titularidad del dominio en otro. La comprobación de tales extremos debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente, toda vez que la posesión veinteañal constituye un medio excepcional de adquisición de dominio (CSJN - Malossi, Noemí Adriana vs. Estado Nacional - Organismo Nacional de Administración de Bienes (ONABE) s. Prescripción Adquisitiva - 15/07/2014 - RC J 5288/14).

Luego, con relación a la prueba, se sostiene 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 Animus 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. CNCiv., Sala G, voto de la Dra. Areán en autos: ?N, R. L. c. S. de P., A y otros s/ prescripción adquisitiva? sent. 20/09/2013, Cita online AR/JUR/83519/2013, Thomson Reuters Información Legal).

En el tema, la Excma. Cámara de Apelaciones de esta Cuarta Circunscripción Judicial tiene dicho que: "la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio y la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente. Por lo tanto el juez debe ser muy estricto en la apreciación de la prueba. (Conf- de la CNCiv., sala C, "Sigal, Berko c. Musa de Villar, Amelia y otros s/prescripción adquisitiva). 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. C.A. Civ, Com. y de Minería de Cipolletti, in re. "GUENTEMIL ALEJANDRO c/ MUNICIPALIDAD DE CATRIEL c/ USUCAPION" (Expte. N° 1996-SC-12) sentencia de fecha 30/08/2013).

En síntesis, 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.

Es decir, en este tipo de usucapión no interesa el título ni la buena fe (aunque eventualmente pudieran concurrir), sino que el actor pruebe que ha poseído el inmueble usucapido con ánimo de dueño, que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida y que con tales características ha durado durante el tiempo exigido por la ley.

Asimismo, y a los fines de determinar la procedencia o no de la acción formulada, atento el orden público involucrado por alterarse por vías de hecho el derecho de propiedad con garantía constitucional, se debe analizar la prueba producida a los fines de determinar con certeza la posesión con los caracteres y por el tiempo que la ley prevé. Y es que "En el marco de un juicio de usucapión, ni el allanamiento ni la rebeldía del demandado bastan por sí solos para la admisión de la demanda, toda vez que, por estar en juego la adquisición de un derecho real, se trata de un proceso de orden público y como tal indisponible, debiendo el órgano judicial dictar sentencia sobre el mérito pese allanamiento del demandado, estando en materia de derechos reales comprometido el orden público y se vulneraría seriamente el interés superior de la sociedad si se permitiera perder el dominio por una mera declaración de voluntad y más aún si se tiene en cuenta los posibles fraudes que podrían cometerse." (Rodríguez, Manuel Hernán vs. Sucesores de Antonio Hernán Rodríguez s. Prescripción Adquisitiva, Cuarta Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributario, Mendoza, Mendoza; 13-mar-2014; Rubinzal Online; RC J 3813/14).

El juicio de usucapión, por su implicancia y objeto, que da por perdido un derecho de propiedad y lo reconoce al poseedor, obliga a extremar en el juez la misión de analizar la prueba con absoluta rigurosidad; teniendo presente que se encuentra el orden público

comprometido, por lo que debe lograrse un plexo probatorio consistente para ese propósito.

7.- Sentado lo anterior, e ingresando al examen de las constancias de la causa, se observa en principio que la parte actora ha cumplido con los requisitos formales - de admisibilidad de la demanda (art. 789 CPCC), esto es, ha acompañado el plano para prescribir (fs. 18) y el informe de condiciones de dominio del bien (fs. 3) cuya prescripción pretende, del cual surge que el mismo - como ya se indicó - se encuentra registrado a nombre de José Germán o Germán José Biedma.

Que por otro lado, habiéndose dado intervención a la Municipalidad de Cipolletti y a la Provincia de Río Negro, conforme arts. 789 y 790 del CPCC, ambas respondieron que no se afectarían intereses fiscales en relación al inmueble identificado como 03-1-H-600 046 (fs. 27 y 28).

Con relación a la causa e inicio de la posesión, alegó el pretendiente que adquirió el mismo por boleto de compraventa de fecha 20/09/1968 concertado con el Sr. Francisco Luis de la Prieta, quien a su vez antes - en el año 1954 - había comprado el inmueble al Sr. Gilberto Contreras (conforme instrumentos que en copia simple obran a fs. 4 y vta. y fs. 8).

Aparte de esa documental, el accionante aportó - también en copia- comprobantes de la Dirección General de Rentas que datan del mes de Julio de 1996 y refieren al Régimen de Regularización Tributaria Ley N° 29230, en el marco del cual se habría cumplido con el pago del impuesto de sellos de boleto de compraventa acompañado (fs. 4 y vta.).

A ello se limita la documental presentada junto con la demanda, aparte del respectivo informe registral y el plano de mensura (fs. 3 y vta. y fs. 18). Puesto que la que con posterioridad - a fs. 92 - quiso introducir la parte actora al proceso, y a cuya incorporación expresamente se opuso el Ministerio Público de la Defensa, fue tenida por no presentada mediante resolución interlocutoria de fs. 110/111.

Importa asimismo señalar que, sin perjuicio de las negativas expresadas por el Defensor de Ausentes en su escrito de responde -en expectativa- de fs. 84/86, una vez producida la totalidad de las pruebas ofrecidas en la causa, y de acuerdo con la facultad que le otorga el art. 356 del CPPC, mantuvo ciertos cuestionamientos sobre la cuestión fáctica y la posición jurídica esgrimida por el actor, como así también remarcó la carente fuerza probatoria del boleto de compraventa presentado en copia simple junto con la demanda (fs. 4 y vta.).

Los restantes elementos probatorios de la causa consisten en declaraciones testimoniales

(4), informes y una diligencia de constatación.

Conforme surge del registro audiovisual de la audiencia de prueba (fs. 159), la testigo Sandra Gabriela De Auta dijo conocer al actor porque su padre vive en concubinato con la hermana del Sr. Neira, hace aproximadamente 52 años. Que también conoce el inmueble motivo de autos porque vive a dos cuadras de allí. Y refirió que "Primero vivieron los padres, doña Berta y el papá que falleció, a él no lo conocí, con sus hijas, Rubén es el único varón. Después se fueron sus hijos y vivieron sus hermanas mellizas. Y ahora esta viviendo actualmente Gabriela Neira". También fue consultada si fueron efectuadas algunas reformas en la casa, y dijo que "? es una casa vieja que siempre le están haciendo reformas. Ahora le cambiaron las ventanas que se pueden ver de afuera". A la repregunta de la Defensora sobre si sabe si alguna persona distinta a la familia Neira ha ocupado el inmueble, respondió que no; y de igual forma negativa cuando se le preguntó si conoce la existencia de algún reclamo o juicio por ese inmueble.

Coincidentemente, la Sra. Ileana Edith Medvescigh, quien dijo conocer a la familia hace 40 años, también refirió que "La familia Neira hace más de 40 años reside en ese domicilio, en un principio estaba el matrimonio con la hija menor, con Gabriela que es mi amiga, después Gabriela formó pareja. Siempre estuvo ocupado por la familia Neira, cuando los papás fallecieron quedaron las hermanas, siempre fueron rotando dentro de la familia, son ocho o nueve hermanos, pero siempre la familia es la que estuvo. Y en este momento está viviendo mi amiga Gabriela". Respecto a si se hicieron arreglos, respondió que "Hace un año y medio, la casa tiene más de 50 años, tenía humedad; en un momento hubo un árbol que levantó la puerta de entrada, hubo que sacar ese árbol, el piso había quedado levantado, entonces hubo que cambiar el piso. Tareas más que nada de refacción, porque la casa ya estaba muy deteriorada (...). Indagada sobre si antes de esa fecha se hizo algún otro tipo de trabajo en el inmueble, dijo que "?se venía manteniendo, pero las hermanas que estaban viviendo con antelación eran personas mayores, muy mayores, entonces por ahí costaba, se hacia algo pero como para que la casa siga funcionando, pero no eran personas que por ahí le interesaran cambios radicales de una casa para modernizarla". A su turno la Defensora -respecto a la alegación de que eran varios hermanos- preguntó si sabe la testigo si alguno de esos hermanos le reclamó al Sr. Neira por la vivienda, y respondió que: "No, porque siempre fueron alternándose, se llevan muy bien, cuando uno la necesitaba siempre hubo lugar para que el que necesitara la vivienda la usara. No, para nada. Al contrario, Rubén siempre fue muy generoso con sus hermanas, el único varón, siempre preocupado por

ellas". Consultada sobre si Rubén vivió en la casa, respondió que: "Si, un tiempo. Él como estaba trabajando creo que en Córdoba, eventualmente venía, estaba un tiempo con los padres, y después se volvía a ir. Y después cuando se casó, con su señora tuvieron su casa. Luego se le preguntó puntualmente sobre sus dichos en cuanto a la colaboración en la reparación de la casa, quien se las pagó, dijo que fue Rubén, quien está mejor económicamente. Finalmente fue consultada por el suscripto si sabe de algún tipo de exclusividad que tenga alguno de los hermanos sobre el inmueble, o algún mayor derecho que tenga Rubén o algún otro hermano, y respondió que: "Rubén se que es el titular del boleto, es el que figura en el boleto. Lo se por comentarios".

También el testigo Héctor Rubén Pérez, quien dijo conocer al actor más o menos desde hace 30 años, que lo conoce por la profesión que tiene, es ingeniero también y ha tenido relaciones comerciales, de trabajo, que han compartido algunos trabajos en el EPEN, dijo en referencia al inmueble objeto de autos que sabe donde queda porque muchas veces pasó a buscar a Rubén por ese lugar, que no sabe si es propietario exactamente, pero si que Rubén ha vivido en ese lugar. Fue preguntado sobre como sabe que el Sr. Neira es propietario del inmueble, y contestó que: "A mi no me consta, yo solamente he pasado en alguna oportunidad hace años por ahí por esa casa, y lo he visto ahí, ha salido él de ahí, lo he visto frecuentar ese lugar. Por esa razón considero que él vive ahí". Además se le consultó si podría precisar alguna fecha de cuando es que Neira ha vivido en ese inmueble, y dijo que: "... más o menos un poquito más de 10 años. Era en los momentos en que nosotros teníamos una especie de contrato con él de trabajos de ingeniería, yo pasaba a buscar algunos documentos, planos y ahí estaba a él. Debió haber sido en el 2008 o 2007".

Y por último, el testimonio del Sr. Mario Alfredo Rodríguez, quien dijo conocer al actor hace 30 años aproximadamente, dijo que por lo que sabe, la familia Neira siempre vivió en ese lugar (Urquiza N° 635), que "...a Rubén lo conozco de la época de Agua y Energía, o sea hace, 25 o 30 años, y ya en esa época la familia Neira estaba ahí". A la pregunta si sabe si Rubén Neira ha poseído el inmueble, respondió que "Me consta que estaba la familia Neira ahí, la madre vivía, una de las hermanas, y él en esa época tenía una oficina en la parte de adelante".

Se complementa lo testimoniado con lo que surge del mandamiento de constatación diligenciado en autos y agregado a fs. 149/150, en el cual el Oficial de Justicia informa que constituidos en el citado inmueble de calle Urquiza N° 635 de esta ciudad, son atendidos por Gabriela Neira, manifestando que vive en el lugar desde el 23/12/2017,

junto a su marido Alberto Pardo Grillo, que nadie más vive en el lugar; que vive allí en razón que su hermano Rubén Dionisio Neira, quien es el dueño, se la prestó para vivir. El inmueble (la casa) esta enclavada en un terreno de 10 mts. de frente por 25 mts. de fondo (aproximadamente) la vivienda es de ladrillo (material) techo de chapa con cielorraso de durlock; tiene living-comedor, cocina, un dormitorio, dos baños, lavadero. A continuación entrevistaron a la vecina, Nélide de Schaechel, con domicilio en Urquiza N° 619 de esta ciudad, y en respuesta a preguntas que se le formularon dijo: que hace 63 años que vive en el lugar, que ya estaban viviendo en el lugar (Urquiza N° 635) la familia Neira (padres de Rubén Neira), según cree son los dueños y no le consta que otra persona se irrogue derechos sobre el terreno, eran muchos hijos (los hermanos de Rubén Neira).

Sobre la prueba de informes rendida en autos, ante todo señalo que en cuanto la misma refiera o se expida sobre la autenticidad de recibos o comprobantes, solamente se tendrá en cuenta en la medida que confirmen documentos incorporados al proceso en la etapa oportuna y con los cuales pueda ser cotejada la respuesta de cada informante. Ya que de otro modo se convalidaría, inadmisiblemente, suplir por vía informativa la prueba documental que en su momento debió ser acompañada, tal como fue resuelto a fs. 110/111. El principio de adquisición procesal, pues, solo rige respecto de la prueba que se incorpora regularmente durante la sustanciación del juicio.

Hecha esa salvedad, surge a fs. 128 oficio contestado por EDERSA, que da cuenta que el suministro del inmueble de calle Urquiza N° 635 de la ciudad de Cipolletti se encuentra a nombre de la Sra. Neira Úrsula desde el 12/07/1996.

A fs. 134 la Agencia de Recaudación Tributaria informó que el inmueble NC 031-H-600 04 partida 29854 adeuda a la fecha las cuotas 04/2017 y 04/2018 del impuesto Inmobiliario por un importe de \$412,92 (a la fecha del informe: 18/10/2018). Y a fs. 137 se agrega informe de la misma repartición tributaria donde, con una redacción confusa, menciona que "el inmueble NC 031H600 04 partida 29854 la Sra. Franco María Clara, D.N.I. N° 33.870.778 figura como responsable de pago el Sr. Biedma José Germán sin DNI?". Asimismo, indica allí la ART. que nunca se realizó un cambio de titularidad.

A fs. 140 fue agregado el oficio dirigido a la Municipalidad de Cipolletti, dando cuenta que el Departamento de Catastro Jurídico Dominial informa que según base de datos, el propietario del inmueble nomencado como 03-1-H-60-04, y por tanto titular de pago de tasas, es el Sr. Biedma Jorge Germán. Se dejó constancia que en sus archivos no

constan con documentación, que la información vertida es en base al folio parcelario (cuya copia luce agregada a fs. 139).

También fs. 146 se agregó otro informe de la Municipalidad de Cipolletti, del cual surge que el inmueble (Partida N° 6686-00), no registra deuda de Tasas Retributivas ni Contribución de Mejoras al 31/10/2018.

A fs. 151 vta. se agregó informe del Registro de la Propiedad Inmueble, que confirma que el inmueble se encuentra a nombre de José Germán o Germán José BIEDMA, estado civil casado, sin más datos filiatorios; que el inmueble se determina como Lote A-CUATRO Mz. 25 c/una superficie de 250,00 mts., ubicado en Cipolletti. No consta nomenclatura catastral. Asimismo, se deja aclarado que el tomo 30 - folio 80, que se solicita en el mencionado oficio, corresponde al plano y no al dominio. El inmueble se encuentra inscripto al tomo 217 - folio 29 - finca 27671. A su vez, informan sobre la anotación de litis inscripta (N° 920/16 de fecha 30/08/2016), correspondiente a estos actuados.

Por último, a fs. 169 y 170 se agrega informe emitido por Aguas Rionegrinas, del que resulta que conforme a sus registros en Cuenta: 28-001109-00 - Nomenclatura Catastral 03-01-H-600-04: desde el año 2003 hasta la fecha se encuentra a nombre de Neira Úrsula, y nunca se realizó cambio de titularidad.

8.- Expuesto el plexo probatorio y su contenido, corresponde ahora su valoración.

En primer lugar, destaco que a tales fines no es un hecho menor que el titular registral del inmueble a usucapir, o en rigor sus sucesores, no se presentaron en estos autos, por lo que frente a su ausencia se designó defensor de ausentes, en los términos del art. 356 del CPCyC; quien si bien realizó una negativa de los hechos alegados y documentación acompañada por la actora (claramente solo por una cuestión de índole procesal), es ajeno a las circunstancias acaecidas que dieron origen al litigio y las desconoce. Confirma esto último la expresa manifestación del defensor de fs. 184 vta. segundo párrafo, donde remarca que en su escrito de responde ?no se niegan ni se reconocen los extremos alegados por el accionante?. Tal postura asumida en el pleito, pues, adquiere virtualidad solo relativa y no basta para descalificar, sin más, la existencia de los hechos y la autenticidad de los documentos adjuntados por la actora a los fines de usucapir.

Ello así, máxime cuando en autos obran elementos de prueba que, aun cuando pueda estimárselos pocos en cantidad, sopesados en su conjunto sustentan la pretensión del actor.

En cuanto al título de la adquisición invocado por el accionante, y más allá de lo

relativo a la autenticidad ¿no acreditada - del instrumento acompañado a fs. 4 y vta., cabe precisar que el boleto de compraventa o la cesión de derechos respecto de un inmueble, no prueba ¿por sí mismo - la posesión de la cosa por el tiempo que la ley determina. Sino que para ello debe aportar elementos de convicción que demuestren la realización de los actos posesorios.

Con la declaración conteste de los testigos ha quedado demostrado que el inmueble ha estado ocupado por el actor y/o su familia por un lapso temporal ampliamente mayor al que requiere la ley para prescribir, como así también que en ese tiempo se realizó el mantenimiento del inmueble y se introdujeron mejoras. Constituyendo todo ello ¿ conforme art. 2384 del C. Civil (y ahora art. 1928 CCyC) - actos reveladores de la posesión.

Si bien de los testimonios se desprende que no ha sido el propio accionante, en exclusividad, quien ocupó el bien, ni que él personalmente lo haya hecho durante 20 años ininterrumpidos, sí puede inferirse que por más de ese tiempo ha tenido el inmueble bajo su poder con ánimo de dueño, tanto por sí como a través de otros. Esto último puesto que sus familiares que se alternaron en el uso de la vivienda, lo habrían hecho como meros detentadores de la cosa y representantes del poseedor o servidores de la posesión (arts. 2352 y 2448 C.Civil; art. 1909 C.Civil y Com.). Así lo abona el testimonio de la Sra. Medvescigh, y especialmente la diligencia de constatación realizada por el Oficial de Justicia, donde se dejó constancia que la actual ocupante del inmueble, Sra. Gabriela Neira, admite de manera expresa que su hermano Rubén Dionisio Neira es el dueño de la casa y que se la prestó.

La prueba testimonial, entonces, confirma ¿para mí inequívocamente- el ¿corpus posesorio?; a lo que se suma la existencia de indicios concordantes que hacen presumir también el ¿animus domini? del pretendiente. Entre ellos los ya referidos informes que dan cuenta del pago de impuestos o servicios, y en particular aquellos que constan registrados a nombre del actor o de sus familiares (vgr. Edersa y Aguas Rionegrinas, a fs. 128 y fs. 168/170 vta.).

Noto a su vez que la titularidad de suministro de agua ¿ desde el 12/07/1996- es concomitante con la adhesión al ¿Régimen de Regularización Tributaria-Ley 2930? que surge de la documental de fs. 5/7 y se relaciona con el boleto de compraventa de fs. 4 y vta. (en cuya copia simple se advierte ¿también como mero indicio- la certificación notarial de firmas de fecha similar). Documental atribuida a la D.G.R. sobre la que, producida la totalidad de la prueba de autos (incluyendo pedido de informe a dicha

repartición), el Defensor no se expidió nuevamente en sentido contrario a su existencia. En conclusión, con la prueba compuesta producida tengo por demostrada en forma convincente que efectivamente el actor ha poseído el inmueble objeto del juicio en forma continua, pública, pacífica, con ánimo de dueño y durante un plazo que excede a esta fecha el previsto por ley; lo que justifica hacer lugar a la acción entablada en todos sus términos.

En consecuencia, corresponde hacer lugar a la demanda promovida por Rubén Dionisio NEIRA, contra el titular registral José Germán o Germán José BIEDMA, y declarar adquirido por prescripción veinteañal el inmueble ya individualizado.

Atento la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, a los efectos que pudieran surgir en la inscripción del bien, conforme lo establece el art. 1905 del mencionado cuerpo legal se fija como operada la adquisición del dominio por prescripción veinteañal respecto del inmueble N.C. 031-1-H-600 04 desde fecha 10 de julio de 2016, cuyo inicio considero que en la especie se debe computar desde el 10 de julio de 1996, en que se manifestara con notoriedad ante terceros y organismos públicos la existencia del ánimo del actor de poseer para sí el bien en cuestión, conforme la documental obrante en autos a fs. 5/7.

9.- Las costas corresponde imponerlas en el orden causado, en tanto el juicio de prescripción adquisitiva es un trámite obligado que debe llevar a cabo quien pretende usucapir, preste o no conformidad quien resulta titular dominial; y dadas las características y contingencias procesales que exhibe el caso de autos, el principio objetivo de la derrota debe flexibilizarse cuando el accionado es representado en ausencia y la postura asumida por el Defensor Oficial ?dado el carácter funcional de su cargo- no puede considerarse como una verdadera oposición a la pretensión respondida, habida cuenta que se limita a adoptar una actitud de expectativa en los términos del art. 356, inc.1° del CPCC, ateniéndose en definitiva al resultado de la prueba a rendirse en la causa (Art 68, segundo párrafo, CPCC).

Por los fundamentos expuestos y lo dispuesto por los artículos 2524, ap. 7°, 3948, 4015, 4016 y ccds. del Código Civil; artículos 1897, 1905, Arts. 2565 y ccds. del Código Civil y Comercial; y artículo 789 y ccds. del Código Procesal Civil y Comercial, RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva promovida por RUBÉN DIONISIO NEIRA, contra JOSE GERMÁN o GERMÁN JOSE BIEDMA y, en consecuencia, declarar que el primero ha adquirido el dominio por prescripción

veinteañal del inmueble ubicado en la calle Urquiza N° 635 de la ciudad de Cipolletti, identificados catastralmente 03-1-H-600 04, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al T° 217, F° 29 y finca 27671, y cuya nueva Nomenclatura Catastral conforme plano N° 1353-15 de mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de dominio es 03-1-H-600 04A.

Tal adquisición dominial se tiene por producida en fecha 10 de julio de 2016 (art. 1905 CCyC).

Atento a lo dispuesto por el art. 792 del CPCC, oportunamente líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro, a fin que proceda a la inscripción a nombre del actor del inmueble supra identificado, cancelando la inscripción anterior que figuran a nombre de José Germán o Germán José BIEDMA. Y cancelando asimismo la medida de ?anotación de litis? oportunamente dispuesta en auto.

II.- Imponer las costas en el orden causado (art. 68, 2° párr. CPCC).

III.- Firme que se encuentre la presente se fijará la audiencia prevista en el art. 24 de ley 2212, para establecer el monto base arancelario y regular honorarios.

IV.- Notifíquese y regístrese.

Diego De Vergilio

Juez