

Viedma, 6 de julio de 2023.

**VISTOS:** Los presentes autos caratulados: "**IBÁÑEZ CONTRERAS JERONIMO C/SUCESORES DE MIRANDA MIGUEL S/USUCAPION**" VI-16756-C-0000, para dictar sentencia de los que,

**RESULTA;**

1.- Que se presenta a fs. 12/15, 19, 21, 25, 27 y 33, el Sr. Jerónimo Ibáñez Contreras, por intermedio de la Defensora de Pobres y Ausentes N° 4, e inicia demanda de adquisición de dominio por usucapión, del inmueble identificado según datos de Catastro D:18 C:1 S:A M:603 L:21, sito en calle Alberdi N° 1062, de Viedma, contra los herederos del Sr. Luis Alberto Miranda e Isabel Rivas y/o quienes se consideren con derechos sobre dicho inmueble.

Expone los hechos en los que funda la acción y manifestó que conforme contrato de compra-venta que acompaña, junto a la Sra. Bernardina Luisa Paredes Fuentealba, adquirieron el lote sito en calle Alberdi N° 1062, de esta ciudad, de los Sres. Luis Alberto Miranda e Isabel Rivas, quienes figuran como titulares registrales del bien en cuestión, a pesar de que hace más de 16 años que lo adquirió y nunca se escrituró.

Refiere que desde el año 1999, detenta la posesión, hasta la fecha, en forma pacífica, pública e ininterrumpida, con ánimo de tener la cosa para sí y de buena fe.

Manifiesta que continuaron ocupando el inmueble que se pretende usucapir por prescripción, pagando todos los impuestos y servicios. Señala que han realizado todos los típicos actos posesorios: conservar el terreno, edificar, habitar el mismos y abonar los impuestos.

Agrega que ha ejercido actos posesorios durante más de 16 años.

Indica que a partir de 1999 ocupan el bien, sin haber tenido reclamaciones judiciales de ninguna índole. Señala que su carácter de posesorios, es reconocido por los vecinos de la zona en la que se encuentra el inmueble.

Sostiene que a todas luces surge la buena fe que detenta, con respecto a la adquisición del bien objeto de autos, motivo por el que resultaría imprescriptible el plazo legal para solicitar la escrituración del lote, por cuanto la posesión y señorío sobre la cosa no ha sufrido interrupciones, ni reclamo alguno por parte del enajenante, ni de terceros y se ha

materializado en forma pacífica, que resulta de público conocimiento.

Expresa que se han cumplido en forma acabada los requisitos necesarios para la procedencia de la presente acción, y solicita se haga lugar a la presente acción por verse configurado los requisitos de admisibilidad al conjugar el corpus y el ánimo de poseer en calidad de dueño.

A continuación precisa que dicho bien, se denunció en el acervo hereditario de los autos "Miranda Miguel s/Sucesión", Expte. N° 604/73, en donde obra autorización de los herederos declarados en autos a favor del Sr. Luis Alberto Miranda, a los fines de la disposición del inmueble en cuestión, como consecuencia de dicha autorización el Sr. Luis A. Miranda le vendió, cedió y transfirió, todos los derechos y obligaciones sobre dicho bien.

Seguidamente denuncia a los Sres. Miguel Angel Miranda, Carlos Héctor Miranda (fallecido y desconoce sus herederos), Eva Beatriz Miranda, Gladis Liliana Miranda y Luis Alberto Miranda, en carácter de herederos del Sr. Miranda Miguel.

Ofrece prueba, funda en derecho y concreta su petitorio.

2.- Que proveída la demanda, a fs. 40 y vta, se corre traslado a la parte demandada los Sres. Miguel Ángel Miranda, Eva Beatriz Miranda, Gladis Liliana Miranda y Luis Alberto Miranda, en carácter de herederos del Sr. Miranda Miguel y se ordena citar por edictos a los herederos del Sr. Carlos Héctor Miranda y/o quienes se consideren con derechos sobre el bien a usucapir.

3.- A continuación a fs. 50/52 se presentan los Sres. Miguel Angel Miranda, Luis Alberto Miranda, Eva Beatriz Miranda y Gladys Liliana Miranda, por derecho propio y contestan el traslado conferido. Niegan los hechos expuestos en la demanda, se oponen al beneficio de litigar sin gastos y exponen su versión de los mismos. Seguidamente expresan que la parte actora, no posee derecho para adquirir por prescripción, en los términos del art. 1898 del CCyC, en función de carecer de justo título.

Expresan que el contrato de compra-venta sólo será traslativo de propiedad si, tradición mediante, ha sido hecho por escritura pública, toda vez que se trata de un contrato formal, por lo tanto el mismo es nulo, si las formas no han dio cumplidas.

Solicitan que se proceda a rechazar la acción interpuesta, por las consideraciones de hecho y derecho esgrimido.

Ofrecen prueba, fundan en derecho y concretan su petitorio.

A continuación los demandados Sres. Miguel Angel Miranda, Luis Alberto Miranda y Eva Beatriz Miranda, en la audiencia del art. 361 del CPCC, se allanan a la demanda interpuesta en autos, quienes ratifican por medio de presentaciones de fecha 25/04 y en dicha audiencia se resuelve que las costas sean soportadas por su orden.

4.- Que impuesto el trámite de ley, a fs. 62/64vta. se presenta la parte actora, por medio de la Defensora de Pobres y Ausentes N° 4, contesta el traslado conferido y da sus argumentos en aval a su postura.

5.- Que así, previa vista conferida, a fs. 66 toma intervención la Defensora de Menores e Incapaces N°1 y contesta en representación de la Sra. Gladys Liliana Miranda. A continuación en fecha 22/10/21 denuncia el fallecimiento de su representada y en fecha 28/10/21 se ordena el cese de su intervención.

6.- Que publicados que fueron los edictos no comparecieron, motivo por el que en fecha 12/12/21 se designó a la Defensora de Pobres y Ausentes N° 5, para que represente a los sucesores del Sr. Carlos Héctor Miranda Vidal, quién en fecha 17/12/21 toma intervención y contesta la demanda niega todos y cada uno de los hechos relatados por la parte actora, y hace reserva de evacuar en forma definitiva el traslado de la demanda luego de producida la totalidad de la prueba.

7.- Que en fecha 08/02/22 se fija la audiencia preliminar, la que se lleva a cabo según acta el día 25/04/22 y se provee la prueba ofrecida. Seguidamente el actuario certificó la prueba en fecha 04/04/22.

A continuación en fecha 10/02/23 me avoco a entender en las presentes actuaciones. Por otro lado alega la parte actora en fecha 18/04/23 y las Defensoras de Pobres y Ausentes, titular y adjunta en fecha 08/05/23, producen respuesta definitiva y luego se llamó autos para dictar sentencia, en fecha 05/06/23, providencia que hoy firme, motiva la presente; y

#### **CONSIDERANDO:**

I.- Que así, preliminarmente debo analizar la procedencia o no de la oposición del beneficio de litigar sin gastos, formulada por los demandados Sres. Miguel Ángel Miranda, Eva Beatriz Miranda, Gladis Liliana Miranda y Luis Alberto Miranda (fs. 64 y vta.).

Que así, con respecto a la temática en estudio, debo señalar con relación a la presunción de escasez, que el Art. 34 de la Ley K N° 4199 establece que cuando la Defensa Pública interviene en juicio como patrocinante o apoderado del actor, demandado o tercero, los Jueces presumen la imposibilidad de esa parte de afrontar los gastos del proceso y nunca exigen en forma oficiosa la tramitación del beneficio de litigar sin gastos.

Que atento las constancias de autos, teniendo en cuenta la normativa invocada, los argumentos planteados por la parte demandada representada por la Defensora de Pobres y Ausentes y toda vez que las demandadas no han ofrecido prueba idónea a los fines de avar su postura, corresponde rechazar la oposición formulada, con relación al beneficio de litigar de la parte actora, con la intervención de la Defensora Oficial.

II.- Que entonces la cuestión a resolver conforme a los términos en los que ha sido trabada la litis corresponde analizar si es procedente la pretensión de la actora consistente en la adquisición de la propiedad por prescripción adquisitiva del inmueble identificado como Nomenclatura Catastral de origen D:18 C:1 S:A M:603 L:21, sito en calle Alberdi N° 1062, de Viedma y de acuerdo a plano para usucapir N° 511/17, nueva NC: 18-1-A-603-21A (fs. 32).

Sin perjuicio de la valoración de la prueba que indefectiblemente debe hacerse tengo presente que los demandados Sres. Miguel Angel Miranda, Luis Alberto Miranda y Eva Beatriz Miranda, se allanan a la demanda en la oportunidad de celebrarse la audiencia preliminar.

III.- Que la particular circunstancia de que la parte actora invoque posesión a los fines de la prescripción adquisitiva, por un lapso de más de 16 años (escrito de demanda, fs. 13), aunque con ulterior invocación de los arts. 789 y ssgtes. del CPCC; arts. 1898 cctes y ssgtes y art. 2565 del CCyC, que preven los supuestos de la prescripción, obligan a efectuar algunas consideraciones preliminares destinadas a la correcta subsunción legal del supuesto.

Así, debe señalarse que no resultan de aplicación en el caso las normas que regulan la prescripción corta o decenal.

Así, el anterior art. 4010 del Código Civil expresaba "El justo título para la prescripción, es todo título que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad, estando revestido de las solemnidades exigidas para su validez sin consideración a la condición de la

persona de quien emana".

En igual sentido el art. 1898 del CCyC establece que la prescripción adquisitiva de derechos reales con justo título y buena fe se produce sobre inmueble por la posesión durante diez años, aclarando luego en el art. 1.902 que el justo título "es el que tiene por finalidad transmitir un derecho real principal que se ejerce por la posesión, revestido de las formas exigidas para su validez, cuando su otorgante no es capaz o no está legitimado al efecto".

Con respecto a la temática en estudio, se establece que el justo título para la prescripción adquisitiva es el que tiene por finalidad transmitir un derecho real principal que se ejerce por la posesión, revestido de las formas exigidas para su validez, cuando su otorgante no es capaz o no está legitimado al efecto.

La buena fe requerida en la relación posesoria consiste en no haber conocido ni podido conocer la falta de derecho a ella. Cuando se trata de cosas registrables, la buena fe requiere el examen previo de la documentación y constancias registrales, así como el cumplimiento de los actos de verificación pertinente establecidos en el respectivo régimen especial.

Asimismo, el art. 1903 del CCyC, dice que se presume, salvo prueba en contrario, que la posesión se inicia en la fecha del justo título, o de su registración si ésta es constitutiva.

La sentencia declarativa de prescripción breve tiene efecto retroactivo al tiempo en que comienza la posesión, sin perjuicio de los derechos de terceros interesados de buena fe.

En efecto, el boleto de compra-venta que se adjunta (fs. 8 y vta.) no reviste la calidad de justo título, según lo previsto por el art. 4010 del CC Velezano ni por el 1898 del CCyC. Ello así, pues salvo la opinión aislada de Borda (conf. arg. Tratado de Derecho Civil, Derechos Reales, T. I, pág. 318), existe consenso unánime en doctrina y jurisprudencia en sostener que el boleto de compra-venta no constituye justo título...(conf. Llambías-Méndez Costa, Código Civil Anotado, T. V-C, con cita de fallos que adoptan dicha postura; Areán, Beatriz, Juicio de Usucapión, págs. 186 y sgtes.).

De ahí que el llamado boleto de compra-venta, de ninguna manera pueda considerarse como justo título. No tiene por objeto transferir la propiedad, sino que tan sólo instrumenta la promesa del vendedor de efectuar esa transferencia, la que recién tendrá

lugar cuando entregada la posesión, además, las partes hayan otorgado la pertinente escritura pública..." (Arean Beatriz, op. cit., págs. 186 y sgtes.).

IV.- Que sentado lo expuesto sólo cabría analizar la pretensión desde la perspectiva de la prescripción veinteañal, en los que precisamente la actora funda su postura en derecho art. 1898 y sgtes. del CCyC.

Así, aún dentro del plano de congruencia impuesto para la decisión del caso (arg. arts. 34 inc. 4, y 163 inc. 6 del C.P.C.y C.), no resultaría óbice a la citada pretensión la circunstancia de invocarse posesión durante 16 años, si durante la tramitación del juicio -como en el caso- se verifica el cumplimiento del requerido plazo legal de veinte años (arg. art. 163 inc. 6 últ. párr. C.P.C.yC.conf., Areán, págs. 298/9).

V.- Que en tal sentido, debo analizar los presentes obrados, desde la óptica de la usucapión larga (art. 1899 del C.C.y C.).

Que así, preliminarmente debe indicarse que el art. 1897 del C.C. y C. establece que la prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley.

Asimismo el art. 1899 del C.C.y C. dice en su parte pertinente, con respecto a la prescripción larga que si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años. No puede invocarse contra el adquirente la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión...-

El Art. 7° del C.C.y C. que trata de la eficacia temporal de las leyes prescribe que "A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes..." .

Con relación a esa temática el Dr. Lorenzetti y la más alta doctrina nacional ha dicho que si se constituyó un derecho real, ello queda regulado por la ley anterior. Pero si se está en el proceso de constitución, por ejemplo, si se está constituyendo un derecho real, pero todavía no se concluyó, tal situación está alcanzada por la nueva ley. De manera tal que la regla es la aplicación inmediata (Conf. arg. Lorenzetti Ricardo Luis. Director. Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. T. I. Edit. Rubinzal Culzoni. Sta. Fe. 2014. pp. 45/47; Idem. conf. Rivera Julio Cesar – Medina Graciela. Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. T. I, (comentario al Art. 7° por Ernesto Solá). Edit. La Ley. Avellaneda (Pcia. de Bs.As.), 2014. pp. 77/78; Ghersi – Weingarten.

Directores. Código Civil y Comercial. T. I., Edit. Nova Tesis. Rosario (Pcia. de Santa Fe), 2014, pp. 34/40).

En cuanto a la interpretación del instituto en análisis debe precisarse que la prescripción adquisitiva es una adquisición de un derecho real por la continuación de la posesión durante el tiempo fijado por la ley. Los derechos reales y personales se adquieren y se pierden por la prescripción que es un medio de adquirir un derecho o de liberarse de una obligación por el transcurso del tiempo. En materia de derechos reales interesa la prescripción adquisitiva. La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha sostenido que es una institución de orden público que responde a la necesidad social de no mantener pendientes las relaciones jurídicas indefinidamente, poner fin a la indecisión de los derechos y consolidar las situaciones creadas por el transcurso del tiempo, disipando las incertidumbres (conf. CSJN, 29-8-55, J.A. 1955-IV-367). Se define a la prescripción adquisitiva como el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa, por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por la ley. Así, la reforma del nuevo Cód. Civ. y Com. impone al juez el dictado de una medida cautelar (anotación de litis) y establecer la fecha en el cual considera adquirido el derecho real. Todo esto dará mayor seguridad y evitará posibles situaciones conflictivas. (conf. arg. Ricardo Luis Lorenzetti, Cód. Civ. y Com. de la Nación, Comentado, T. IX, Ed. Rubinzal- Culzoni, págs. 59 y 67).

Específicamente en lo que respecta a la sentencia de Usucapión debemos recurrir al art. 1905 del C.C.y C. que establece 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.

Es decir que en dicho artículo se tratan dos aspectos: 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 (conf. arg. Rivera-Medina. Op. cit., T. V. p. 259).

El Código Civil y Comercial ha zanjado la disputa en torno a los efectos de la sentencia dictada en los juicios de usucapión larga a favor de la tesis minoritaria que sostiene la no retroactividad de la sentencia. Así, la doctrina ha indicado 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. Como así también 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 (Art. 1905). (Aída Kemelmajer de Carlucci, La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existente, edit. Rubinzal Culzoni págs. 110 y 161).

En igual sentido conforme la normativa citada, se ha indicado que la sentencia debe determinar la fecha en que se produce la adquisición del derecho real y ordenar la anotación de la litis en el registro respectivo, ello en virtud de la regla de aplicación inmediata de la ley que surge del art. 7 del mismo cuerpo legal.(conf. arg. Expte. N° 78263/12 – “M. M. I. c/M. C. de C. s/Prescripción adquisitiva” – Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Corrientes – sala IV – 03/08/2015 Y Vistos: autos: “M. M. I. C/M. C. DE C.S/Prescripcion Adquisitiva”. Expte. N° 78263/12.

VI.- Debe señalarse que, tratándose de una usucapión, no se admite respecto de esta, la declaración de puro derecho. Es conteste la doctrina respecto a que en el proceso de usucapión la prueba adquiere una importancia trascendental, ya que cualquiera sea la forma en que haya quedado trabada la litis, en ningún supuesto queda liberado el actor de la carga de probar los hechos en que funda su pretensión. Por ello, aún cuando pueda entenderse que no hay hechos controvertidos, porque el demandado se ha allanado a la demanda, o porque no la ha contestado, siempre corresponde que el juez reciba la causa a prueba. Ello por la existencia de pautas fijadas por las leyes procesales aplicables a la materia las cuales indican que para llegar a la culminación del proceso, en este caso la sentencia, deben cumplirse requisitos considerados sine qua non como la apertura a prueba.

Que los medios probatorios aportados en un proceso de estas características reviste tal

importancia, que la jurisprudencia tiene dicho al respecto que: "En la usucapión la prueba adquiere una importancia trascendental, y cualquiera que sea la forma en que haya quedado trabada la litis, en ningún supuesto el actor queda liberado de la carga de probar los hechos en que se funda su pretensión. Por ello, en procesos de esa clase, nunca regiría la segunda parte del art. 357 del Cód. Procesal, que permite la declaración de puro derecho y, por consiguiente, luego de corrido los respectivos traslados, que los autos queden en condiciones de pasar para sentencia definitiva.- CPCB Art. 357 CC0000 DO 80345 RSD-142-4 S 20-4-2004, Juez Eyherabide caratula: López, Oscar Bernardo c/Rivas, Norberto s/Adquisición de Dominio Mag. Votantes: Gómez Ilari - Portis - Eyherabide.

VII.- Que 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 C.P.C.C. En definitiva, fundaré mi decisión conforme art. 200 de la Constitución Provincial.

Que a partir de lo expuesto y de las constancias de autos, destaco la documental acompañada, específicamente copia certificada del libre deuda del impuesto inmobiliario (fs. 3); Copia certificada de liquidación de deuda de Aguas Rionegrinas S.A. (fs. 4); Copia certificada de libre deuda parcelario (fs. 5); Copia certificada de Contrato de Compra-Venta, en donde los Sres. Luis Alberto Miranda e Isabel Rivas, venden a favor de los Sres. Jerónimo Ibañez Contreras y Bernardina Luisa Paredes Fuentealba, suscripto el día 10 de enero de 1999, con certificación de firmas de fecha 31/05/1999 (fs. 8 y vta.); Autorización de venta de los Sres. Carlos Héctor Miranda, Miguel Angel Miranda y Eva Beatriz Miranda, esta última por derecho propio y en representación de Gladys L. Miranda, a favor del Sr. Luis Alberto Miranda, con firma certificada en fecha 06/01/1999 (fs. 9) y copia certificada del plano de superficie (fs. 10) respecto al inmueble en cuestión.

Además de la prueba informativa al Registro de la Propiedad Inmueble en fecha 10/02/2023, se observa que informa que el inmueble en cuestión se encuentra a nombre de la "Sucesión de Miguel Miranda" (conforme fuera agregado a fs. 17/18).

A continuación la Municipalidad de Viedma, en fecha 25/08/2022, informa que conforme los registros obrantes en el Sistema Integrado de Rentas, en el inmueble

ubicado en calle Alberdi N° 1062 con Nomenclatura Catastral 18-1-A-603-21 Partida Municipal N° 503400 figura como propietario el Sr. Miranda Miguel D.N.I 50.050.340 y como adquirientes los Sres. Paredes Fuentealba Bernardina D.N.I 14.391.481 e Ibañez Contreras Jerónimo D.N.I 18.761.238 sin registrar deuda pendiente por ningún concepto. Asimismo, también informa que los comprobantes de pago son remitidos a nombre de quien figura como responsable de pago, Sra. Paredes Fuentealba Bernardina y enviados al domicilio sito en calle Alberdi N° 1062 de esta ciudad. Asimismo adjuntan hoja de datos catastrales, libre de deuda municipal de la propiedad y piano de mensura de la partida solicitada.

Seguidamente la Dirección General de Rentas en fecha 09/05/2022 en el SEON -Presentaciones- y agregado en fecha 12/05/2022, informa que resulta ser responsable de pago y titular de dominio un contribuyente identificado como Miranda Miguel s/Sucesión, y no registra deuda exigible.

Luego Edersa, en fecha 12/05/2022 en el SEON -Presentaciones- y agregado en fecha 17/05/2022, informa que el bien no registra deuda, siendo el titular el Sr. Ibañez Ismael Isaac y fecha de alta del servicio el día 11/02/2011.

A continuación Aguas Rionegrinas en fecha 26/05/2022 en el SEON -Documentos Digitales, informa que la titularidad esta a nombre de Jerónimo Ibañez Contreras, se encuentra registrado desde el alta de la cuenta que data desde el período 1/2003 y la deuda es de \$2.181,59 al 23/05/22.

Y por último Camuzzi Gas del Sur, en fecha 06/05/2022 en el SEON -Documentos Digitales, informa que el inmueble no registra deuda y la fecha de alta del suministro el día 06/05/1994.

Así, de los autos "Miranda Miguel s/Sucesión", Expte. N° 0604/73/1, reservado en fecha 04/04/2023, se observa que se ha dictado declaratoria de herederos, en donde se resolvió que por el fallecimiento del Sr. Miguel Miranda, le suceden en carácter de únicos y universales herederos sus hijos Miguel Angel, Luis Alberto, Carlos Héctor, Eva Beatriz y Gladys Liliana, todos de apellido Miranda y Vidal (fs. 34 y vta.); Título de Propiedad N° 473, del inmueble en cuestión, a favor de la sucesión Miguel Miranda, que fuera denunciado en fecha 28/10/1976 como único bien que integra el haber sucesorio (fs. 41/42) y Contrato de compra-venta en donde los Sres. Luis Alberto Miranda e Isabel Rivas, venden a favor de los Sres. Jerónimo Ibañez Contreras y

Bernardina Luisa Paredes Fuentealba, suscripto el día 10 de enero de 1999, con certificación de firmas de fecha 31/05/1999 (fs. 81 y vta.- que ha sido acompañado a los presentes obrados a fs. 8 y vta.).

A su vez los hechos expuestos en la demanda fueron corroborados con las declaraciones testimoniales, registradas en correspondiente medio audiovisual de los Sres. Juan Eduardo Martínez, Sandra Mabel Viveros y Manuel José Aguirre (conforme acta de audiencia art. 368 del CPCC obrante en fecha 22/08/22).

Así de la declaración testimonial del Sr. Juan Eduardo Martínez, surge que conoce al Sr. Ibáñez Contreras porque es vecino. Señala que junto a su familia se mudaron al barrio en el año 2001 y el Sr. Ibáñez Contrera ya vivía allí. Expresa que no sabe cómo llegó el Sr. Ibáñez Contreras a vivir allí. Indica que el inmueble en cuestión esta ubicado en calle Alberdi, llegando a la calle Mayor Linares y esta habitado por la familia Ibáñez. Manifiesta que no sabe quien paga los servicios e impuestos del inmueble. Esgrime que no sabe si alguna vez alguien reclamó algo sobre el inmueble a la familia Ibáñez. Señala que no sabe si alguna vez dejaron ese domicilio, que siempre los ha visto ahí. Y por último expresa que hace un par de años le pusieron rejas a la casa.

A su vez, la Sra. Sandra Mabel Viveros, precisó que conoce al Sr. Ibáñez Contreras porque es vecino y que vive allí desde hace mas de 20 años. Manifiesta que no sabe cómo el Sr. Ibáñez llegó a vivir allí. Señala que no sabe a nombre de quién llegan los servicios. Y luego indica que no sabe ni le consta que alguna vez alguien haya reclamando derechos sobre ese inmueble.

El Sr. Manuel José Aguirre, refirió que conoce al Sr. Ibáñez Contreras desde hace más de 25 años, de cuando ellos llegaron a vivir al barrio. Indica que nunca habló con él y manifiesta que solo lo ha visto. Esgrime que sabe por comentarios que el inmueble lo adquirió al entregar un auto 0 km al Sr. Miranda, pero no sabe si hubo un intercambio de dinero aparte. Manifiesta que el inmueble objeto de autos, se encuentra ubicado frente a su casa, en el barrio Fátima, sobre la calle Alberdi. Expresa que no sabe si en algún momento el actor dejo de detentar la posesión del inmueble. Precisa que en la actualidad viven allí la señora y el hijo. Indica que la Sra. paga los impuestos y servicios. Por último señala que no le consta que si alguna vez alguien reclamo algún derecho sobre ese inmueble.

VIII.- De este modo se acreditó la posesión "animus domini" por la parte actora, que se efectuaron mejoras y que ocupó dicho inmueble, no siendo perturbada en su posesión.

Que a la luz de la prueba analizada y consideraciones desarrolladas, debe concluirse que la parte actora acredita -con prueba compuesta- que ha poseído en forma ostensible, continua e ininterrumpidamente el inmueble que se mencionara y cuya descripción surge conforme al Plano de mensura N° 511/17, obrante a fs. 32 y al informe del Registro de la Propiedad de fs. 17/18, por un plazo mayor al exigido por los arts. 1899 del C.C y C, Sin existir prueba en contrario, que desvirtúe los hechos expuestos en el escrito de inicio.-

En base a ello, de conformidad con lo establecido, debe admitirse la demanda promovida y reconocer el derecho pedido en favor del Sr. Jerónimo Ibáñez Contreras y determinar -por imperativo legal- en consonancia con las pautas establecidas por el Código Civil y Comercial en su art. 1905 y cc., que se considerará que la fecha en la cual se produce la adquisición del derecho real en estudio -calculando el plazo de prescripción desde el día en que fuera acreditada la posesión-, es la del 31/05/2019, ello en atención a que desde esa fecha se encuentran demostrados, en autos, los requisitos exigidos por la normativa aplicable, (prueba compuesta, conf. arg. art. 789 del CPCC, documentación y declaraciones testimoniales).

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 31-05-2019 calculando el plazo de prescripción desde la fecha del 31/05/1999 (Copia certificada de Contrato de Compra-Venta, en donde los Sres. Luis Alberto Miranda e Isabel Rivas, venden a favor de los Sres. Jerónimo Ibáñez Contreras y Bernardina Luisa Paredes Fuentealba, suscripto el día 10 de enero de 1999, con certificación de firmas de fecha 31/05/1999 (fs. 8 y vta.).

#### **IX.- Costas y honorarios:**

Que así, preliminarmente debo tener presente que los demandados Sres. Miguel Angel Miranda, Luis Alberto Miranda y Eva Beatriz Miranda, en la audiencia del art. 361 del CPCC, se allanan a la demanda interpuesta en autos, y en dicha audiencia se resuelve que las costas sean soportadas por su orden, cuestión que queda saldada por la propia voluntad de las partes, y en consonancia con lo dispuesto por el Superior Tribunal de Justicia en autos "MORA PINILLA,LUIS ALBERTO C/HILDEMANN y ABBATE,

CLELIA REBECA S USUCAPIÓN S/CASACIÓN" Expediente A-1VI-534-C2016  
Sentencia de fecha 31-13/08/2020 - Definitiva Secretaría Civil.

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

En cuanto a los honorarios de los profesionales intervinientes, corresponde diferir su regulación hasta que haya pautas para ello con sujeción a lo previsto en el art. 24 y concordantes de la ley de aranceles.

Por todo lo expuesto,

**RESUELVO:**

I.- Rechazar la oposición formulada, con relación al beneficio de litigar de la parte actora, con la intervención de la Defensora Oficial, conforme el considerando respectivo.

II.- Hacer lugar a la acción interpuesta a fs. 12/15, 19, 21, 25, 27, y 33 declarando adquirido por prescripción a favor del Sr. Jerónimo Ibáñez Contreras, el día 31/05/2019, el dominio del inmueble identificado como Nomenclatura Catastral de origen D:18 C:1 S:A M:603 L:21, y de acuerdo a plano para usucapir N° 511/17, nueva NC: 18-1-A-603-21A.

III.- Imponer las costas por el orden causado (conf. art. 68 2da. parte CPCC) conforme lo expuesto en el considerando respectivo.

IV.- Posponer la regulación de honorarios hasta que se determine el monto del asunto (art. 24 L.A.).

V.- Oportunamente, a fin de la toma de razón de la presente y de acuerdo a lo dispuesto en el art. 792 del CPCC, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble.

VI.- Notifíquese por el ministerio de ley conforme art. 9 inc. A del Anexo 1 de la Acordada 9/2022 STJRN.

**Leandro Javier Oyola**

**Juez Subrogante**