

General Roca, 10 de diciembre de 2024

PROCESO: Este proceso "M.F. Y OTRA C/ M.C.F. S/ USUCAPION" (EXP. RO-16951-C-0000), del registro de esta Unidad Jurisdiccional N° 3, de la Segunda Circunscripción, con asiento en esta ciudad a mi cargo y llegado para dictar sentencia definitiva:

A.- ANTECEDENTES:-

1.- ESCRITO DE INICIO. HECHOS. PRETENSIÓN:

En págs. 34/38 F.M. y M.E.M., por derecho propio, promueven acción por adquisición de dominio -veinte años- contra C.F.M. por el Lote 1. de la Manzana 3. -parte de los lotes 1. al 2. inclusive de la Chacra 2.-, Finca 1. (NC 5.; superficie de 158,4 m²).

Relatan que el 22/7/1982 la Sra. M.C.S.d.M. adquirió el inmueble por contrato de compraventa celebrado con E.R. y que a partir de ese momento comenzó a poseerlo como dueña.

Indican que el 8/5/1996 cedió los derechos y acciones por un contrato de permuta a favor de su padre J.C.M. a cambio de los derechos hereditarios que correspondían por el fallecimiento de -L.M.; abuela-.

Expresan que a partir de tal fecha (8/5/1996) su padre poseyó el inmueble como dueño junto con el grupo familiar y se hizo cargo del pago de impuestos y tasas.

Detallan que por entonces la casa era la más vieja del barrio, tenía un comedor, cocina, baño y habitación; que en 2006 comenzaron a construir una nueva vivienda y el 21/7/2014 su padre les transmitió todos los derechos y acciones posesorias mediante una cesión gratuita.

Alegan que desde tal fecha poseen el lugar, lograron terminar la obra a principios de 2015, se mudaron y demolieron la construcción antigua; asumieron las obligaciones tributarias.

Fundan en derecho, ofrecen prueba y solicitan que se haga lugar a la acción con costas.

2.-CITACIÓN POR EDICTOS. DEFENSORA POR AUSENTES:

El [21/11/23](#) fue ordenada la citación por edicto de C.F.M. y/o a quienes se consideren con derecho sobre el inmueble.

El [21/12/23](#) fue designada la Defensoría Oficial para intervenir por la parte ausente; el [28/12/23](#) asume su intervención, formula negativas y hace reserva de expedirse en oportunidad de alegar (art. 356 inc. 1 del C.P.C.C).

3.-PRUEBA. CLAUSURA PROCESO:

El [5/2/24](#) fue dispuesta la apertura a prueba y el [26/2/24](#) fueron admitidos los medios probatorios.

El [26/6/24](#) fue certificado sobre el vencimiento del término probatorio y pruebas producidas; el [1/7/24](#) fue dispuesta la clausura y colocado para alegar -el [30/7/24](#) presenta alegatos la parte actora y el [20/8/24](#) la Defensora Oficial-.

El [23/9/24](#) fue llamado “autos para sentencia”, quedando en condiciones de resolver.

B.- LOS FUNDAMENTOS. HECHOS Y DERECHO:

1.- Dado que el objeto de esta acción persigue la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva, la configuración de los presupuestos para su procedencia serán analizados bajo la legislación vigente al momento del comienzo de la posesión.

A su vez, ante el orden público comprometido, resulta necesario evaluar si lograron acreditar los presupuestos exigidos por el art. 4015 del Código Civil, esto es: efectiva posesión del inmueble en forma quieta, pública, pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dominio por el término de veinte años (cf. arts. 2373, 2445, 2479, 2480, 2524 inc. 7°, 3948, y 4016 del Código Civil) y como resultado de sumar la posesión de sus predecesores.

Para esto tendré en cuenta que alegaron poseer el inmueble desde el [22/7/1982](#) -por accesión de posesiones-.

Acompañaron plano de mensura (agregado el [14/6/23](#)), suscripto por

agrimensor e ingresado a la Dirección General de Catastro e Información Territorial de esta Provincia y con referencia al inmueble: Lote 1. de la Manzana 3., nomenclatura catastral de origen 0. (inscripción de dominio lote 1., tomo 7., folio 2., Finca 1.; antecedente: planos 188/68, 7/12 y PH 169/15 -provisorio-), de propiedad de F.M. y ubicado en calle U. entre calles M. y D.B. de la ciudad de General Roca, Departamento de General Roca, provincia de Río Negro.

Con lo anterior, dieron cumplimiento a lo exigido por la Ley 14159 y art. 789 inc. 3 del C.P.C.C..

Obra también el informe sobre las condiciones de dominio y gravámenes expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble y de allí surge que se encuentra inscripto a nombre (L.E.), posee una superficie de m² y que no registra embargos, hipotecas y otros derechos reales.

Confrontado el resultado del informe anterior con el plano de mensura ya citado, el agrimensor señaló una diferencia en menos en la superficie del inmueble de m².

Con la respuesta a la informativa a la Dirección General de Rentas (15/03/2024 y pago), Municipalidad de General Roca (10/04/2024), EDERSA (16/05/2024), Aguas Rionegrinas (18/03/2024) y Camuzzi (14/03/2024) logra acreditarse el pago de los impuestos, tasas y servicios a nombre de J.C.M..

Por otro, del informe al Registro de la Propiedad del Inmueble ([12/06/2024](#)) surge que el inmueble está a nombre de C.F.M. y que consta usufructo vitalicio a favor de V.M.I.. En cuanto a esto último, cabe observar que efectuada la citación por edictos a quienes se pudieran considerar con derechos sobre el inmueble, nadie compareció a controvertirlos -aún, pese a la anotación de litis anotada conforme a la constancia agregada [23/5/23](#)-.

Tres personas declararon en audiencia ([7/5/24](#)).

La primera dijo ser vecina del lugar; dio detalles de la composición del grupo familiar y confirmó con sus dichos la versión traída por quienes iniciaron este proceso en cuanto a quienes ocuparon y sucedieron en la ocupación; dijo que era una casa vieja, que era habitable y después la derribaron e hicieron una casa nueva; que siempre ocupó la misma familia.

El segundo, amigo desde la escuela primaria de F.; conoció el lugar aproximadamente en el año 1998, dijo que era una casa muy venida abajo; describió el inmueble y sus comodidades; dijo que la casa con el tiempo fue cambiando, que vivieron ahí -padre, madre, su hermana y F.-. Recordó que en la secundaria y en período de la universidad seguía siendo igual, que cuando regresó de estudiar de Mendoza vio modificaciones -cimientos, que luego cerraron esa parte, que la idea era poner una escribanía ahí-; luego hicieron una casa dividida.

El tercero -compañero de escuela de F.- sostuvo que el grupo familiar vivió allí desde el año 1196/1997 -4 personas-, aproximadamente; dijo que jugaban en ese lugar, que pasaban las tardes. Dijo que en ese momento era una casa precaria, humilde, sin paredones, abierta; de a poco fueron cerrando la casa y haciendo modificaciones, luego separaron los ambientes y que en la actualidad está así y se juntan a comer asado.

Examinados los elementos probatorios anteriormente apuntados y conforme lo dispuesto por el art. 386 del C.P.C.C. entiendo que lograron acreditar que poseen el inmueble en forma pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dueño desde el 22/7/1982 -por accesión de posesiones- y dado ello corresponde declarar adquirido el dominio a su favor en los términos del art. 4015 del Código Civil.-

3.- En cuanto al régimen sobre costas encuentro equitativo que en este caso en particular sean soportadas por su orden, por cuanto a criterio de quien opina no puede afirmarse que la parte ausente en este proceso revista la calidad de vencida; por otro, la actividad procesal desplegada siguió los

pasos necesarios para el logro del objeto perseguido dentro de un proceso de orden público y en el cual los derechos resultaban indisponibles para las partes (arg. art. 68, segundo párrafo del C.P.C.C.).-

Por todo lo expuesto, **RESUELVO**:

1.- Hacer lugar a la acción promovida por F.M. y M.E.M. contra C.F.M. por los fundamentos dados, declarando en consecuencia adquirido el dominio a favor de los primeros por prescripción adquisitiva -20 años-, con relación al inmueble individualizado como Lote 1. de la Manzana 3., nomenclatura catastral de origen 0. (inscripción de dominio lote 1., tomo 7., folio 2., Finca 1.; antecedente: planos 188/68, 7/12 y PH 169/15 -provisorio-), de propiedad de C.F.M. y ubicado en calle U. entre calles M. y D.B. de la ciudad de General Roca, Departamento de General Roca, provincia de Río Negro; ordenando la cancelación de la inscripción registral anterior y que consta a nombre de C.F.M. (L.C. 9.744-208). Una vez firme la presente, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, debiéndose presentar en forma previa, certificados de libre deuda vigentes y sobre impuestos, tasas y contribuciones del bien.

2.- Costas por su orden por lo expuesto en el punto 3 de los Fundamentos (art. 68 segundo párrafo del C.P.C.C.).-

3.- Diferir la regulación de honorarios para la oportunidad de contar con las bases para esto -valor del inmueble- (cf. Ley K 4199; art. 24 Ley G 2212). **REGISTRAR. NOTIFICAR.**

Quedan notificadas cf. Acordada 36/22 -STJ.-, ANEXO I. art. 9.a -
"(...) todas las providencias y decisiones judiciales, incluyendo la sentencia definitiva, quedan notificadas el martes o viernes posterior al día que se publican en el Sistema PUMA, o el siguiente día de nota si alguno de aquellos resulta feriado o inhábil".

Andrea V. de la Iglesia

Jueza