

Cipolletti, 3 de mayo de 2021.

VISTAS: Para dictar sentencia definitiva en las actuaciones caratuladas: "HADDAD JORGE RUBEN C/ CENTENO VICTOR MANUEL S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA (Ordinario)" (EXPTE. N° A-4CI-1478-C2019), de las que;

RESULTA:

I. Escrito de demanda.

A fs. 97/100 se presenta Jorge Rubén Hadad, por derecho propio y con patrocinio letrado y promueve demanda de prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en la ciudad de Cinco Saltos, lote 1 de la Chacra 3, NC.02-1-J-003-01, con una superficie de 3 Hectáreas, 3 Áreas, según el Plano N° 958-18, contra el titular registral a quien identifica como Víctor Manuel Centeno, según inscripción del Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 425, Folio 083, Finca N° 11965.

Con respecto a la causa de la acción comienza por decir que, en el año 1999 adquirió a título oneroso todos los derechos posesorios correspondientes a una porción del inmueble rural NC. 02-01-J-003-01, igual a 3 hectáreas, 3 áreas, y de acuerdo con las bases y condiciones estipuladas entre el actor y la vendedora, Teodora Hernández de Vega.

Señala que no le es posible acreditar la cadena de posesiones anteriores al momento de su puesta en posesión del bien de marras, es decir, aquellas sucedidas hasta que la fracción de la chacra estuvo en poder de la poseedora inmediata anterior, la Sra. Vega. Sin embargo, manifiesta tener conocimiento de las circunstancias anteriores en las cuales el inmueble original se trataba de una fracción de tierra rural mayor, de 6 hectáreas, 90 áreas de superficie, la cual fue transmitida en partes excluyentes a dos sujetos. Uno de los poseedores del lote se trataría de Roberto Aqueveque y el otro de Elisardo Arredondo, quien más tarde cedió la parte de la posesión que le correspondía a Teodora Hernández de Vega.

Alega que en el caso se encuentran reunidos los requisitos necesarios para adquirir la posesión que en forma ostensible, continua, pacífica y pública ha ejercido durante más de veinte años.

Aclara que los impuestos que gravan a la tierra figuran a nombre de uno de los poseedores mencionados (Aqueveque), ya que no habría posibilidad de abonarlo en forma fraccionada, no obstante lo cual el actor cumpliría con su aporte en la proporción correspondiente, además de abonar por el servicio de energía eléctrica, que si se encuentra a nombre del actor.

Además de instalar un sistema de gas butano- propano, construyó su vivienda y explotó en dicho predio la actividad económica de producción avícola. Para ello también realizó el cercado perimetral y construyó galpones para la crianza de aves.

Actualmente sigue efectuando mejoras al inmueble, y declara que su hermano se encuentra habitando en la vivienda que existe allí.

Funda lo peticionado en derecho, de acuerdo a lo normado por los arts. 1897, 1898, 1900, 1921, 1928, 1930 y ccds. del CCyC. y arts. 789 inc. 2 y ccds. del CPCC, y art. 24 de la Ley 14.159.

Cita jurisprudencia que entiende aplicable, formula el ofrecimiento de la prueba correspondiente y su petitorio, solicitando oportunamente se dicte sentencia haciendo lugar a la acción de usucapión interpuesta, y en consecuencia reconociendo la titularidad del inmueble en cabeza del accionante.

II. A fs. 101 se dispone el libramiento de oficio al Registro Público de la Propiedad Inmueble, a fin de tomar nota del inicio de la presente causa, y oficios dirigidos a la Municipalidad de Cinco Saltos y a la Provincia de Río Negro.

A fs. 119 se ordena citar a los herederos del titular registral, cumplimentado a fs. 142, conforme el informe del oficial notificador de fs. 142 vta.

III. A fs. 152 se decreta la apertura de la causa a prueba, fijándose plazo de vencimiento, junto con la fecha de celebración de la audiencia de prueba, y se proveen los medios de pruebas ofrecidos por las partes.

En la providencia de fecha 18/08/20 a fs. 169, se dispone la conversión del trámite de las actuaciones a la forma electrónica de acuerdo a la Ac. 23/20 STJ.

A través del escrito digital de fecha 05/11/20, luce acta que da cuenta de la celebración de la audiencia de prueba, en la cual se tomaron declaraciones a los testigos, todo lo cual obra en soporte audiovisual reservado en la causa.

IV. La prueba rendida en autos:

A fs. 2 se agrega plano según mensura particular para tramitar Prescripción Adquisitiva de Dominio, registrado en forma provisoria en Catastro de Río Negro con fecha 12/12/2018, correspondiente al inmueble NC. 02-1-J-003-01, Fca. 11965, inscripta al T°425, F°083, Lote 1, Chacra "a" Fracción 59, de Cinco Saltos. (Cf. plano de mensura original reservado en Secretaría)

A fs. 3/4 se agrega informe expedido en fecha 01/03/2019 por el Registro Público de la Propiedad Inmueble, del dominio "lote 1- Chacra a", NC. 02-1-J-003-01, superficie 6ha. 87 a 25 ca, el que al tomo 425, folio 083 se inscribe a nombre de Víctor Manuel

Centeno.

A fs. 5/6 se agrega en copia el certificado de valuación fiscal del inmueble DC.031H529-17 (Cf. Original reservado).

A fs. 8/9 luce glosado en copias simples el boleto privado denominado contrato de compraventa, del lote Uno de la chacra a. de la Sección cincuenta y nueve de Cinco Saltos (Parcela 01 de la Chacra 003 de la Sección " J"), con fecha cierta en 26/07/04 según cargo de la Dirección General de Rentas de Río Negro.

A fs. 10 y vta. se agrega en copias simples del instrumento privado por el cual se convino la compraventa de Tres Hectáreas de tierra a tomar de la mayor fracción designada como Lote UNO de la Chacra a. (Parcela Uno Chacra 3) de la sección cincuenta y nueve (sección J), con fecha cierta en 02/06/82 según cargo impuesto por la DGI RN.

A fs. 11/22 se agrega en copias documentación relativa a actividades comerciales del actor

A fs. 23/25 lucen constancias de pago emitidas por YPF Gas.

A fs. 26/34 se agregan constancias del pago del servicio de abastecimiento de energía eléctrica a nombre de Haddad Jorge R. y recibos por cancelación de canon de riego e impuesto inmobiliario (Cf. Nota de reserva de glosados a fs. 35/96).

A fs. 48 se agrega copia del certificado de libre deuda del impuesto inmobiliario para la partida 38269, nom. cat. 031-H52917, emitido a nombre de Abad Carmen Julia (original reservado).

A fs. 106 se agrega informe negativo de afectación de intereses fiscales de la Municipalidad de Cinco Saltos.

A fs. 133 se agrega constancia de la toma de nota de la litis por el Registro de la Propiedad Inmueble.

A fs. 121 se agrega informe de Aguas Rionegrinas.

A fs. 124 se agrega informe negativo de Provincia de Río Negro, respecto a la afectación de intereses fiscales con relación a la parcela NC. 02-1-J-003-01.

A fs. 143/148 se agrega contestación de oficio de Fiscalía de la Provincia de Río Negro.

A fs. 153 se agrega informe de Edersa.

A fs. 157 se agrega informe de la Oficina de Comercio de la Municipalidad de Cinco Saltos.

A fs. 167 se agrega informe de la Agencia de Recaudación Tributaria.

Se agrega en 11/09/2020 el Informe producido en fecha 16/03/20 por la empresa

Pollolín S.A. (cumplida en fecha 11/09/2020)

En fecha 05/11/20 se produce la audiencia de prueba, y se toman las declaraciones a tres testigos ofrecidos por el actor.

V. En fecha 13/11/20 la actuaria certifica la prueba producida luego de lo cual se dispone clausurar el término probatorio, poniéndose los autos en Secretaría durante el plazo para alegar.

En la providencia digital de fecha 11/12/20, se ordena agregar la presentación acompañada en archivo digital, que contiene los alegatos de la parte actora y con ello se dispone el llamamiento de autos a sentencia definitiva, providencia que se encuentra consentida y firme.

Y CONSIDERANDO:

I. La ley aplicable al caso:

Como cuestión liminar me referiré a la ley aplicable al caso de marras, ante la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (Ley N° 26994) desde el 1° de agosto de 2015.

Cabe indicar, que si bien el momento en que se postula el comienzo del ejercicio de la posesión del bien, que se pretende usucapir lo fue en parte durante la vigencia del Código Civil derogado, luego la acción que da inicio al presente fue incoada en fecha 14/08/2019, momento en el cual se encontraba en vigor el nuevo ordenamiento Civil y Comercial de la Nación, y cuyo Art. 7 (CCyC) dispone "...A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes...".

Dicho esto, se colige que todas las cuestiones nacidas desde la vigencia del nuevo ordenamiento jurídico serán reguladas por éste, considerándose también que las normas de carácter procesal contenidas en él son de aplicación inmediata.

Valga aclarar brevemente que el instituto que se aborda en el presente, no resulta con modificaciones sustanciales, en tanto permanece regulado de igual manera en la que fue previsto en el derogado Código de Vélez Sarfield, excepto como se ha dicho, por algunas cuestiones procesales puntuales, vgr. Lo dispuesto en el Art. 1905 del CCyC.

En tal sentido la Jurisprudencia se pronunció y tiene 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, autos: "Vázquez Marcelo Vicente C/ Spinaci Enrique s. / Usucapión", Expte. N°813-J1-11. Sentencia de fecha 10/09/2018, entre otros).

II. La cuestión a decidir.

Conforme surge del líbello de demanda, el accionante pretende se dicte sentencia declarativa de prescripción adquisitiva larga, del derecho real de dominio que le corresponde por una fracción de tierra equivalente a 3 Hectáreas, 3 Áreas, de la mayor fracción designada como "Lote 1, Chacra a, Fracción 59", con Nomenclatura Catastral 02-J-003-01, situado en la localidad de Cinco Saltos, plano protocolizado CO 153-1956, y que se encuentra inscripto en el Registro Público de la Propiedad Inmueble al Tomo 425, Folio 083, Finca 11.965, a nombre del demandado, Víctor Manuel Centeno.

En primer lugar, se recuerda que por "prescripción adquisitiva larga" se conoce al modo por el cual se adquiere un derecho real sobre un inmueble, a través del ejercicio ininterrumpido de su posesión, durante el plazo fijado por ley. (Cf. Arts. 1897, 1899 y ss. del CCyC).

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

Concluye el citado doctrinario, y por entonces Camarista Civil, con la siguiente cita: "la usucapión opone a un verdadero propietario con un poseedor. Ella sanciona la negligencia del verus dominus concediendo una recompensa al explotador;... este mecanismo... paraliza la regla según la cual la propiedad no se pierde por el no uso" (ROBERT, André, "Conditions de la prescription acquisitive décennale d'un immeuble", en Recueil Dalloz, t. 1995, sec. Sommaires commentés, p. 192) ". (Cf. Voto

Dr. Marcelo López Mesa, del fallo citado supra).

A tal fin resulta relevante recordar que, conforme la jurisprudencia de nuestra Corte Suprema de Justicia de la Nación, a los fines de 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 -

También se ha sostenido: ¿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. C.N.Civ. Sala G, voto de la Dra. Areán en *N, R. L. c. S. de P., A y otros s/ prescripción adquisitiva*, sentencia de fecha 20/09/2013. Thomson Reuters Información Legal. Cita online AR/JUR/83519/2013).

En torno a la materia sujeta a prueba, la Excma. Cámara de Apelaciones de esta Cuarta Circunscripción Judicial tiene dicho: ¿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 veí

En síntesis cabe recordar que "dos son los requisitos indispensables para que proceda la prescripción adquisitiva: 1) ejercicio de la posesión sobre una cosa (actividad); 2) transcurso del tiempo fijado por la ley, y a comprobar si dichos elementos se hallan reunidos en el caso se reduce la intervención del juez en la causa de usucapión" (Cf. Cám. Apel. Trelew, Sala A, voto del Dr. López Mesa en "Smith Smith c/ Acuña" sentencia de fecha 21/08/2008, Abeledo Perrot Online).

III. Análisis del caso.

En base a los requisitos que han sido determinados como esenciales exigidos por la norma de fondo, cabe profundizar en su contenido:

III. a. Posesión efectiva: Debe recordarse que la posesión se compone de dos elementos, corpus y animus domini, o lo que es lo mismo, se trata de una relación de poder detentada por un sujeto sobre un bien, con intención de apropiarse del mismo.

La misma se configura por medio de la realización de actos posesorios, de modo ostensible, continuado y conforme a la conducta propia de un titular, es decir "con ánimo de dueño" (Cf. Art. 1900 y 1909 del CCyC);

"El CCyC en el artículo 1928 siguiendo al Código de Vélez (Art. 2384) y ejemplifica los actos posesorios: "Constituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su cultura, percepción de los frutos, amojonamiento, o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga". "Además los complementa la norma del artículo 1939 que impone al poseedor la obligación de cerramiento del inmueble y la de "satisfacer el pago total de los impuestos, tasas y contribuciones que graven la cosa"; si bien éste no es un típico acto posesorio, es un acto jurídico demostrativo del comportamiento de propietario".

"Al respecto, el CCyC consagra expresamente la presunción relativa de posesión en quien tiene la cosa (Art. 1911), o sea que ante la duda de que se trate de un poseedor o tenedor se presume la posesión y quien invoca la tenencia tiene a su cargo la prueba de esa relación de poder. La jurisprudencia ha aplicado este criterio en base a la interpre

Cabe agregar que lo que en doctrina se entiende por ocupación "ostensible", se refiere a la calidad de manifiesta ante todos, desde que la adquisición del derecho real se configura no sólo contra el titular del bien, sino contra todos los terceros; Así por "continua" la que fue ejecutada sin intermitencias, para esto conforme lo regulado por el Art. 1930 CCyC, basta con acreditar el inicio de la posesión y que la misma se mantiene

actualmente, siendo carga de quien lo invoque probar la discontinuidad en el tiempo intermedio (Cf. obra citada, Págs. 89/90).

En la temática el Dr. Claudio Kiper sostiene que: "Para que el poseedor pueda adquirir el derecho real en perjuicio de quien hasta ese momento era su dueño, debe probar tal posesión. La prueba se concreta, esencialmente en la demostración de haber realizado actos posesorios en el inmueble durante el tiempo requerido". (Cf. Aída Kemelmajer de Carlucci, Claudio Kiper, Félix A. Trigo Represas, directores en "Código Civil Comentado". Privilegios. Prescripción. Aplicación de las Leyes Civiles. Ed. Rubinzal Culzoni Editores. Año 2006, Pág. 532).

Cabe agregar en el punto lo sostenido por la jurisprudencia elaborada por la Excma. Cámara de Apelaciones del Fuero, en el antecedente citado "GUENTEMIL" referente a los recaudos probatorios en estos casos: "Dicha presunción creada por el art. 2384 del C.C. facilita la prueba de la posesión, pero se advierte que, cuando se trata de la prescripción adquisitiva, su fuerza se debilita impidiendo al usucapiente que descansa en la presunción legal exigiéndole acabada prueba de los actos posesorios que realizó en el inmueble que pretende usucapir. ...Lo que debe quedar en claro, no son los actos materiales de ocupación, sino la realización de actos que difícilmente el mero ocupante habría de ejecutar, es decir, aquellos de tal envergadura o características que sólo quien se ha trazado el objetivo de apropiarse de la cosa estaría dispuesto a llevar a cabo." (Cf. Cám. Apel. Civ., Com. y de Minería de Cipolletti, in re "Guentemil").

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

IV. Los hechos acreditados.

Sentado lo anterior, verificadas las constancias obrantes en la causa, se advierte en primer orden que las mismas dan cuenta del cumplimiento de los recaudos de admisibilidad para la acción intentada, previstos por los artículos 789 y 790 CPCC. En

este sentido el actor cumple con el acompañamiento del plano de mensura para prescribir N° 958/18 (fs.2), el informe de titularidad y estado del dominio del bien de autos (fs. 3, 133/134), del cual surge que la titularidad dominial del mismo se encuentra registrada a nombre de Centeno, Víctor Manuel. Asimismo, la Municipalidad de Cinco Saltos y la Provincia de Río Negro, contestan oficios en los cuales manifiestan que en la presente causa no resultan afectados intereses fiscales (fs. 106 y fs. 124).

Luego para dar comienzo al análisis propiciado cabe referir a la prueba de los extremos que la accionante invoca como causa de la adquisición por prescripción, ello es lo referente a la posesión con características de pública, continua y pacífica durante el plazo legal de 20 años.

En primer lugar se verifica la causa jurídica de la cual deriva el derecho a poseer de Jorge Rubén Haddad, consistente en el acto de la compraventa celebrada en fecha 04/01/1989 -con fecha cierta en 26/07/2004- suscripta en calidad de vendedora por quien fue su anterior poseedora, Teodora Hernández de Vega. (Cf. Copias del instrumento agregadas a fs.8/9)

Respecto a este último extremo que surge del relato del actor, referido a la cadena de tradiciones del inmueble (la posesión ejercida y transmitida por la vendedora), también posee sólidos indicios en el boleto de compraventa original, cuyas copias obran glosadas a fs. 10 y vta, del cual es posible tomar lectura de transferencia de derechos y acciones sobre el inmueble en el año 1982, realizada por Elisardo Arredondo en favor de Hernández de Vega.

Como bien dice el actor, con respecto a los hechos anteriores a la posesión ejercida por su vendedora -y desde la fecha cierta del primer boleto de compraventa en 02/06/1982- no le es posible recabar mayores antecedentes posesorios del inmueble de autos. Sin embargo, la circunstancia alegada no obstaculiza el análisis del recaudo temporal del derecho que en autos esgrime, toda vez que con la sola confirmación de lo expuesto resulta evidenciado -prima facie- que el lapso de tiempo que resultaría de la unión de las posesiones de Vega y Haddad alcanzan, cuanto menos 20 años.

En el punto la mención de la causa de la adquisición (contrato de compraventa) sirve a la vez para clarificar la postulación de la accionante, en tanto funda su derecho con base en las prescripciones del art. 1898 del CCyC, esto es, la prescripción adquisitiva breve que tiene lugar por la posesión de 10 años y otros dos requisitos especiales, justo título y buena fe del poseedor.

Entiende el actor que el supuesto se da en el presente "cuando se registran documentos

que acreditan la posesión de buena fé sic-" (Cf. fs. 99 del escrito de demanda).

Sin perjuicio de una posible confusión conceptual acerca del dispositivo de la referencia, la documental que acredita el hecho de la compraventa del inmueble se trata de un instrumento particular suscripto por el actor y la vendedora Teodora Hernández de Vega.

A los efectos legales prescriptos y los pretendidos por la parte, es necesario clarificar con base en la hermenéutica de los arts. 1898, 1902 y 1017 del CCyC, se establece para aquellos contratos cuya finalidad sea la transmisión de un derecho real sobre un inmueble, que sólo se entenderán válidamente celebrados si han sido otorgados mediante la escritura pública pertinente.

De igual modo conforme la doctrina y jurisprudencia vigente antes de la sanción del CCyC, cuando se instrumenta la voluntad de transmitir un bien inmueble a través de un boleto de compra venta, esto conllevaba para las partes y frente a terceros, efectos que difieren diametralmente de los que resultarían si el mismo acto tuviera la formalidad de la escritura pública. Así, en el primer supuesto se derivan del acto de los contratantes la creación de obligaciones personales, sirviendo el boleto de instrumento probatorio, pero la escritura pública constituía la forma esencial para transmitir válidamente un derecho real sobre la cosa inmueble.

En la actualidad esta solución tiene previsión expresa en el articulado del CCyC, y a fuerza de resultar reiterativo, en el texto del art.1018 surge el deber del juzgador de interpretar la voluntad de las partes expresada sin la forma prevista por la ley como constitutiva de una obligación de hacer, estando pendiente el otorgamiento del instrumento que corresponda, y en el presente caso, se trata de la formalidad prevista en el art. 1017 del mismo código.

Entonces, si bien el instrumento acompañado posee importante valor de prueba empero, no reviste la calidad de "justo título" que invoca el accionante para encuadrar el caso en el derecho de prescripción adquisitiva corta. Y en este punto del análisis cabe referir a la distinción que hace la ley del concepto que interesa, -distinto al de "título suficiente" del art. 1017- y para lo que cuenta con la definición en el art. 1902, clarificando el concepto de justo título cuando se trata de la escritura pública otorgada al adquirente de buena fe, pero cuando su otorgante no es capaz o no está legitimado al efecto.

La doctrina con similar lectura del art. 1898 del CCyC. dice: "Si el otorgante es incapaz o no está legitimado para tal fin, habrá justo título. Por lo tanto, el justo título se asemeja al título suficiente en cuanto al concepto: es el acto jurídico idóneo para

transmitir un derecho real (v. gr.: compraventa, permuta etc.) y, además, reúne la forma requerida, pero tiene una falla en los recaudos de fondo que lo diferencian. Ocurre que el justo título emana de una persona no legitimada para transmitir (v. gr.: compraventa de cosa ajena) o que no tenía capacidad para otorgar el acto. En estas situaciones, como se verá, si el adquirente actuó de buena fe ignorando el defecto, el Código le permite consolidar su situación luego de diez o de dos años de posesión" (Cf. Lorenzetti, Ricardo Luis. director. "Código Civil y Comercial De La Nación Comentado". Edit. Rubinzal - Culzoni Editores. Año 2015. Tomo IX. Pág. 62)

Luego para continuar con el análisis del acervo probatorio, el actor demuestra el pago por el consumo del servicio de electricidad en el lote con las constancias de fs. 26/32. Estas dan cuenta del suministro de titularidad del actor existente desde el año 1990, el cual según responde en el oficio la empresa Edersa a fs. 153, hasta el año 2015, año en el cual la entidad registra la baja del servicio.

A fs. 157 se suma a la prueba informativa la remitida por la Oficina de Comercio de la Municipalidad de Cinco Saltos, que cuenta con registros de la Licencia Comercial otorgada a Jorge Rubén Haddad con domicilio comercial en la Sección Chacras, Chacra 003, Parcela J de la Ciudad de Cinco Saltos en fecha 15/09/1987, la que fue dada el día 19/07/2006. Asimismo La Agencia de Recaudación de Rentas de la Provincia de Río negro, a fs. 167 informa que el Sr. Jorge Ruben Haddad figura como contribuyente inscripto en el impuesto de Ingresos Brutos desde el 18/11/1987 hasta el 31/12/2003 por la actividad de "Cría de aves para Producción de Carnes".

Finalmente en lo que a este punto refiere a los actos posesorios acreditados, se aúna con el panorama explicitado a través de las declaraciones testimoniales producidas en la audiencia de prueba llevada a cabo, y que evidencian también que los actores son poseedores del inmueble denunciado desde hace más de 20 años.

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

procesos, la sentencia no puede fundarse exclusivamente en los dichos de los declarantes a tenor de lo dispuesto por la ley 14.159 y el decreto-ley 5756/58. Por ello su producción será de suma importancia, pero las declaraciones de los testigos deben estar corroboradas po

Expuesta la jurisprudencia relevante, se obtuvo con el primer testimonio aportado por la testigo Mirta Mónica Muñoz, quien manifestó que conoce al Sr. Haddad, Jorge Rubén desde hace más de veinte años, por ser vecina (Min. 1:30 a min. 1:40). Preguntada por el lugar de residencia del actor contesta que él vive en la chacra, pero por razones laborales se encuentra en "El Treinta", por estar trabajando para la firma Pollolín (Min. 1:41 a min. 2:11). La testigo describe el inmueble de autos, señalando que se trata de una parcela rural, con una casa construida a base de materiales convencionales de tamaño mediano, en dónde ha vivido el Sr. Haddad junto a sus tres hijos y esposa. (Min. 2:17 a min.2:48). Contesta que le consta que los tres hijos del actor nacieron y se criaron en dicho inmueble. (Min. 2:59 a min.3:10) Relata que antiguamente en ese mismo espacio Jorge Haddad criaba pollos para vender a la firma Pollolín (Min 3:13 a min.3:15) Responde que sólo reconoce como propietario de la vivienda al Sr. Haddad.

A su tiempo el testigo Juan Bautista San Martín, expuso que tuvo relación de amistad con Jorge Haddad, el padre del actor. (Min.0:55 A min.1:10) Conoce al actor desde aproximadamente 40 años (Min. 1:41 a min. 2:00). Cree que vive en el paraje el treinta, porque está trabajando para Pollolín (Min. 2:17 a min. 2:27). Relata que en la chacra hay una vivienda de material y galpones (Min. 2:51 s min. 3:01). Años atrás criaba pollos y animales, en un principio de forma independiente y luego cree que comenzó a trabajar para Pollolín (Min. 3:05 a min. 3:20). Contesta que el grupo familiar del actor se compone por 3 hijos y cree que todos nacieron en esa chacra. (Min. 5:32 a min. 5:45). Suele ver al actor visitando el predio y contesta que ha efectuado la limpieza y desmalezado de la tierra (Min. 5:59 a min. 6:17).

Finalmente el Sr. Oscar Aqueveque, expresó que conoce al actor desde el año 1986 o 1987 aproximadamente y que también conoce al demandado Centeno porque es quien le vendió la chacra a su padre en el año 1981 (Min. 0:55 a min. 1:28). Consultado por si sabe a quien el actor compró el inmueble responde: "Rubén compra a Vega" (Min.2:15 a min. 2:20). Preguntado por si conoce si hay construcciones y de que tipo en el lote de autos, el testigo dijo que Haddad construyó primero corrales y galpones para criar pollos (Min.2:55 a min.3:16); y luego una casa de materiales para vivir el. Esto sucedió a partir del año 86/87 (Min. 4:40 a min.5:03). Dice que en la actualidad, la casa se encuentra

habitada por el hermano de Jorge Haddad (Min.3:20 a min. 3:28). El testigo afirma que su padre compró 4 Hectáreas de las 7 hectáreas totales del inmueble original y Vega las otras 3 Hectáreas, las que luego le vendió a Haddad; también afirma que el actor paga impuestos por las tres hectáreas que le corresponden, y que el testigo posee

De este modo efectuadas las transcripciones de relevancia, se verifica el panorama evidenciado a través de las mismas de modo coincidente con la versión de los hechos del actor, respecto a que este ocupa el inmueble de marras desde hace más de 20 años, realizó mejoras, actividades económicas, y es reconocido como dueño del inmueble en forma pública, al igual que todos los testigos coinciden en que no existieron reclamos de terceros por la propiedad del mismo, siendo todos ellos antiguos vecinos del actor.

Hasta aquí, tal como fuera adelantado, se encuentra acreditada la plataforma fáctica invocada en la demanda y para finalizar, atento lo prescripto en art. 1905 CCyC, y a los efectos que pudieran surgir en la inscripción del bien corresponde demarcar el tiempo del ejercicio de la posesión en la fecha cierta 02/06/1982 constatada en el instrumento de compraventa en poder del actor, la que será tomada como base para el inicio del cómputo del plazo prescriptivo que debe ubicarse a los 20 años desde la fecha de ocupación, y en consecuencia se establece como fecha de adquisición del dominio el 02/06/2002, siguiendo la norma la opinión de la doctrina que sostiene que sentencia no puede tener efectos retroactivos al momento en que se comenzó a poseer, sino a la fecha en que se produjo la adquisición del derecho real (autor citado Ricardo L. Lorenzetti, Cód. Civil y Comercial de la Nación, T. IX, Ed. Rubinzal Culzoni, p. 83/85).

V. Fundamentos de la decisión.

A modo de conclusión y con base en un minucioso análisis de las constancias obrantes en autos, conforme lo referido los puntos que lo anteceden, cabe tener por acreditada la causa de la pretensión de los actores, en lo que a la posesión con ánimo de dueño del inmueble de autos se atribuye, al tiempo de acreditar su relación de poder con la cosa, como producto de la transmisión de derechos y acciones del poseedor inmediato anterior (Cf. arts.1924, 1901, 1913 del C/c)

Producida a su vez, la accesión de posesiones del bien y la reunión de los derechos que ello confiere en cabeza del actor por ende, quien detenta la posesión hasta el momento y por tiempo que excede el plazo mínimo de 20 años previsto en el Art 1989 del CCyC.

De igual modo surge clara y convincente la realidad fáctica que se verifica a lo largo de igual tiempo al mínimo exigible legalmente, vinculado a la realización de actos posesorios con ánimo de dueño por su parte. En tal sentido, han sido acreditados la

realización de actos materiales que representan actos posesorios en los términos de los artículos 1900, 1909, 1928 del CCyC.

A ello se suma los efectos de la presunción de continuidad en la posesión operada por virtud de la falta de oposición de los citados en autos u otros terceros que se atribuyan derechos sobre el inmueble de marras, y en tanto se tienen por ciertos los hechos lícitos invocados por la parte accionante, a falta de prueba de circunstancias que interrumpen esa posesión. (Cf. 1930 del CCyC)

Por las consideraciones, normativa legal, doctrina y jurisprudencia merituadas en el curso del decisorio, tengo que en definitiva, la acción incoada surte los efectos y consecuencias previstos por la ley de fondo, para declarar adquirido el derecho real de dominio en cabeza del accionante, respecto al bien que hace al objeto principal de su demanda.

VI. Costas.

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

Por todo lo expuesto, RESUELVO:

I. Hacer lugar a la demanda interpuesta por RUBEN JORGE HADDAD, y declarar que el mismo ha adquirido el derecho real, por prescripción adquisitiva veintañal, una parte del inmueble rural, ubicado en la localidad de Cinco Saltos, Prov. de Río Negro, designado "Lote 1", chacra 03, Sección J, NC. 03-1-H-529-17, inscripto en el Registro Público de la Propiedad Inmueble al Tomo 425, Folio 083, Finca 11.965, cuyo derecho se hace extensivo a la superficie determinada en el plano N° 958/18.

Asimismo, la fecha de producción de la adquisición del derecho real se establece en fecha 02/06/2002, esto es a veinte años de la fecha 02/06/1982 establecida para el cómputo del plazo de ley, conforme a lo expuesto en los considerandos precedentes.

Consentida que sea la presente, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la

Provincia de Río Negro, a fin de que se sirva registrar el dominio individualizado infra, bajo la titularidad del actor, con acuerdo al plano de mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de fs.2. (Cf. Art. 792 del CPCC. y Art. 1983 y ccdtes. del CCyC)

II. Las costas serán soportadas en el orden causado, en razón de que no ha mediado oposición de la parte demandada. (Cf. Art. 68 segundo Párr. del C.P.C.C.)

III. Firme que se encuentre la presente, se procederá a la fijación de audiencia, en los términos del art. 24 de la L.A., a los fines de regular los honorarios correspondientes a los letrados intervinientes.

IV. Protocolizar y notificar la presente por Secretaría.

Federico Emiliano Corsiglia

Juez