

CAUSA N° CH-57349-C-0000

Choele Choel, 08 de Octubre de 2024.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en estos autos caratulados: "**VARELA ELIZABETH C/ SUCESTORES DE BIDEGAIN LEONARDO Y OTRO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA (ORDINARIO) (P/C A EXPTE. N° 17287/11)**", **EXPTE. N° CH-57349-C-0000**, de los que,

RESULTA: Que a fs. 01/155 adjunta documental y se presenta la Señora Elizabeth Varela, por derecho propio, con el patrocinio letrado de los doctores José Luis Zuain y Rubí H. Zuain, iniciando juicio de adquisición de dominio por usucapión contra el señor Leonardo Bidegain, en calidad de titular dominial -conforme certificación del Registro de la Propiedad Inmueble-, por el transcurso de más de 30 años de posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida del inmueble consistente en una fracción de terreno urbano con todo lo clavado, plantado, cercado, edificado, alambrado y demás adherido al suelo, que de acuerdo al Plano de Mensura y subdivisión se determina como solares "c" y "d" de la manzana 106 del pueblo de Lamarque, Departamento Avellaneda, de la Provincia de Río Negro. con una superficie de 5000 mt², cuya designación catastral es 07-2-K-461 11 y 07-2-K-461 12, inmueble inscripto en el Registro de Propiedades al Tomo 29, Folio 197 de la Finca N° 5996, en base a los antecedentes que expone.

Individualiza el inmueble ubicado en la Colonia Agrícola Choele Choel, dentro del ejido urbano de la localidad de Lamarque, diciendo que sus medidas y linderos consisten en: por los lados del Nord-Oeste y Sud-Este: 50 mt.2; y por sus lados Sud-Oeste y Nord-Este: 100 mt.2. Linda por su frente al Nord-Este con más tierra de la manzana 46, al Sud-Este, con calle Manuel Belgrano en medio, con la manzana 462, al Sud-Oeste, calle Laprida en medio, con la manzana 471 y por su lado Nor-Oeste, calle Martín Güemes en medio, con la manzana 460; encontrándose inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 29, Folio 197, Finca N° 5996. El inmueble a prescribir encierra una superficie total -según plano de mensura-, de 5000 mt.2.

Relata como hechos que ingresó al inmueble en fecha 1980, el mismo consta de 6 habitaciones, cuyas medidas son de 4 x 4 y una habitación de 2 x 3; que ha realizado diversos actos de posesión como limpieza del predio, instalación de los servicios de luz y agua potable, construcción de una base de 4 x 4 para la construcción de otra habitación, y un baño afuera de material, el cual desgraciadamente fue derrumbado por una fuerte tormenta que recientemente ha podido reconstruir.

Que el carácter de la posesión que viene ejerciendo desde el año 1980 hasta la fecha, ha sido notoria, pública e ininterrumpida, en nombre propio y en carácter de propietaria, no habiendo tenido reclamaciones de orden judicial, ni extrajudicial.

Que el carácter de única poseedora es reconocida tanto por los propietarios colindantes, como por las reparticiones públicas.

Funda en derecho, ofrece prueba y culmina con el petitorio.

A fs. 156 se la tiene por presentada, parte, con patrocinio letrado, se agrega la prueba documental y se tiene por ofrecida la restante. A la acción deducida, se le asigna el trámite de los procesos ordinarios, y se dispone conferir traslado a la demandada.

A fs. 160/161 comparece el señor Aníbal Aramendi con el patrocinio letrado de los doctores Pablo Bergonzi y Francisco María López Raffo, a notificarse de la demanda y a plantear la nulidad de la notificación de la misma, solicitando se suspenda el plazo para contestar hasta contar con las copias de traslado y ser notificados la totalidad de los herederos del demandado Leonardo Bideagain.

Relata que el demandado falleció el día 09/03/1978 y que su sucesión tramita en autos "BIDEGAIN LEONARDO Y OTROS S/ SUCESION AB INTESTATO", EXPTE. SEON N° 16915/11 (PUMA N° CH-54437-C-0000).

Seguidamente expone que tal como surge del primer testimonio de la Escritura N° 118, agregada en la sucesión, resulta ser cesionario de los derechos y acciones de los herederos aquí demandados y en tales condiciones ocurre como cesionario de los derechos y acciones que le corresponden en la sucesión al extinto Leonardo Bideagain, solicitando se lo tenga como parte.

Funda la nulidad de la notificación, ofrece prueba y culmina con el petitorio.

A fs. 162 en fecha 01/08/2011 se lo tiene por presentado, y de la presentación se

dispone conferir traslado.

A fs. 163/164 se presenta la actora allanándose al planteo de nulidad, y amplía demanda.

Refiere que ha ocupado el inmueble objeto de autos desde el año 1980 con su grupo familiar, posesión que detenta en forma interrumpida. Que durante todo ese tiempo -más de 30 años- ha ejercido distintos actos posesorios como lo son la instalación a su nombre de los servicios de luz, agua, etc., pago de servicios, impuestos, tasas y contribuciones, construcción edilicia (cimientos y paredes para la edificación de dos habitaciones, construcción de dos baños con inodoro, lavatorio, etc., revoque internos y externos, cambios de puertas, techo, pilar de luz, construcción de alambradas perimetral, plantación arbórea), etc., entre otras, conforme oportunamente se acreditara.

Amplía el ofrecimiento probatorio, formula reserva del caso federal y denuncia como hecho que con posterioridad a la interposición de esta demanda de prescripción adquisitiva, ha sido notificada de una acción de reivindicación promovida por el señor Aníbal Aramendi, quien lo hace en el supuesto carácter de cesionario de los derechos y acciones que le corresponderían a los herederos en la sucesión del señor Leonardo Bidegain, sucesión que se tramitaría por ante este mismo Juzgado. Que en virtud de ello, y de acreditarse dichos extremos, su demanda deberá ser dirigida contra los legítimos herederos, los que, por desconocerlos fehacientemente aún en esa instancia, se los notificará.

Extiende la demanda contra el Señor Anibal Aramendi quien manifiesta mediante la acción iniciada en los autos "ARAMENDI ANIBAL C/ VARELA ELIZABETH S/ REIVINDICACION (ORDINARIO) (P/C EXPTE. N° 17149/11)", EXPTE. SEON N° 17287/11, PUMA N° CH-57301-C-0000, ser cesionario de todos los derechos y acciones hereditarios de los inmuebles que son objeto de autos.

A fs. 165 se hace lugar a la nulidad planteada a fs. 160/161.

Se tiene por modificada y ampliada la demanda ordenándose notificar a los demandados.

A fs. 168 el doctor Pablo Bergonzi da cuenta de la renuncia al patrocinio letrado del señor Anibal Aramendi. Solicita que oportunamente se regulen sus honorarios.

A fs. 172 la actora denuncia el fallecimiento del demandado. Solicita se ordene

notificar de la demanda a los presuntos herederos: Esther; Leonor; Elsa; Leonardo Lujan; Emiliana (fallecida el 02/10/2005); y Diamantina (fallecida el 27/10/1953). Informa que Diamantina dio a luz a Edgardo Leonardo Rodríguez y Emiliana a Lilian Fernández y Norma Fernández, y a su vez que esta también habría fallecido (31/05/2009) y que la sucederían sus 3 hijos Lucas, Richard Darío y Noelia, todos de apellido Monserrat.

Refiere que todos los vínculos citados se encontrarían acreditados en los autos caratulados "BIDEGAIN LEONARDO Y OTROS S/ SUCESION AB INTESTATO", EXPTE. SEON N° 16915/11 (PUMA N° CH-54437-C-0000).

A fs. 178 se agrega el certificado de defunción del demandado acompañado por la actora, se dispone suspender la tramitación de las actuaciones, se tiene presente los herederos denunciados y se dispone citarlos a fin de que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 185/188 se presenta la Señora Lilian Nelda Fernández, con el patrocinio letrado del Doctor Carlos Aroca Álvarez, a contestar demanda.

Formula las negativas de todos y cada uno de los hechos invocados en la demanda y ampliación de la misma.

Niega asimismo la documental adjuntada a la demanda por no constarle la autenticidad de la misma.

En subsidio contesta demanda, exponiendo como realidad de los hechos que el dominio de los inmuebles consta inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble a nombre de Leonardo Bidegain, que el nombrado falleció y tuvo como hijos a Esther; Leonor; Elsa; Leonardo Lujan; Emiliana y Diamantina. Que Diamantina y Emiliana fallecieron los días 27/10/1953 y 02/10/2005 respectivamente. Que todos los vínculos se encuentran acreditados en los autos "BIDEGAIN LEONARDO Y OTROS S/ SUCESION AB INTESTATO", así como el título de propiedad e informe de dominio de los inmuebles.

Que en el carácter de herederos de Bidegain, han cedido los derechos y acciones, conforme documental aneja a los autos de reivindicación (Escritura N° 118), situación reconocida por la hoy actora.

Sigue diciendo que Leonardo Bidegain es propietario de los inmuebles desde el año 1923, fecha en la que fueron adquiridos al Estado Nacional por título de propiedad

N° 7737 de fecha 16/10/1923.

Que luego de su fallecimiento entraron en posesión sus hijos y luego del fallecimiento de alguno de ellos, sus nietos. Que en fecha 19/10/2010 como herederos de Leonardo Bidegain y los de sus derechohabientes fallecidos -Diamantina, Emiliana y Norma Fernández-, comparecieron ante el Notario Carlos A. Leon (Registro N° 59) y cedieron a favor del señor Aníbal Aramendi los derechos y acciones que tenían sobre los inmuebles.

Que la hoy actora ingresó al inmueble en carácter de locataria incumpliendo su obligación de restituir.

Que por ello la ocupación de la actora se reduce efectivamente a una porción mínima y reducida de la mayor extensión.

Que no ha ejercido actos posesorios válidos para prescribir el todo.

Respecto a pago de impuestos, como más antiguo, surge la conexión de agua del año 1999 dejando al cálculo e interpretación de la suscripta la valoración de estos medios probatorios. Que el agua y la luz, hoy en día se han vuelto servicios fundamentales para habitar dignamente una vivienda. Que la solicitud de conexión de los mismos no puede nunca ser interpretada como un acto posesorio ya que solo beneficia a quien los pide. Independientemente de la irregularidad de la ocupación, los servicios contratados solo benefician a quién habita el inmueble ilegítimamente ocupado, pero en nada beneficia al inmueble en si para poseerlo como dueño.

Es por ello que el pago de tales servicios no debe ser interpretado con ánimo de poseer el inmueble, si no todo lo contrario, solo con ánimo de beneficio personal de los ocupantes ilegítimos de la vivienda, careciendo de valor probatorio.

Que asimismo deberán ser interpretados los comprobante de pago DGR acompañados por la actora.

Ofrece prueba, formula reserva del caso federal, solicita se ordene la acumulación y suspensión del presente proceso, y culmina con el petitorio.

A fs. 189 se la tiene a la demandada por presentada, por contestado el traslado y ofrecida la prueba. De la solicitud de acumulación de procesos y suspensión del trámite, se dispone conferir traslado.

A fs. 190/193 se presenta la señora Esther Catalina Bidegain, por derecho propio, con el patrocinio letrado del doctor Carlos Aroca Álvarez, a contestar el traslado de demanda.

Formula las negativas de todos y cada uno de los hechos invocados en la demanda y ampliación de la misma. Niega asimismo la documental adjuntada a la demanda por no constarle la autenticidad de la misma.

Solicita la acumulación del presente trámite a los autos "ARAMENDI ANIBAL C/ VARELA ELIZABETH S/ REIVINDICACION (ORDINARIO) (P/C EXPTE. N° 17149/11)", EXPTE. SEON N° 17287/11, PUMA N° CH-57301-C-0000.

Contesta demanda en subsidio manifestando como realidad de los hechos que el dominio de los inmuebles consta inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble a nombre de Leonardo Bidegain, que el nombrado falleció y tuvo como hijos a Esther; Leonor; Elsa; Leonardo Lujan; Emiliana y Diamantina. Que Diamantina y Emiliana fallecieron los días 27/10/1953 y 02/10/2005 respectivamente. Que todos los vínculos se encuentran acreditados en los autos "BIDEGAIN LEONARDO Y OTROS S/ SUCESION AB INTESTATO", así como el título de propiedad e informe de dominio de los inmuebles.

Que en el carácter de herederos de Bidegain, han cedido los derechos y acciones, conforme documental aneja a los autos de reivindicación (Escritura N° 118), situación reconocida por la hoy actora.

Sigue diciendo que Leonardo Bidegain es propietario de los inmuebles desde el año 1923, fecha en la que fueron adquiridos al Estado Nacional por título de propiedad N° 7737 de fecha 16/10/1923.

Que luego de su fallecimiento entraron en posesión sus hijos y luego del fallecimiento de alguno de ellos, sus nietos. Que en fecha 19/10/2010 como herederos de Leonardo Bidegain y los de sus derechohabientes fallecidos - Diamantina, Emiliana y Norma Fernández -, comparecieron ante el Notario Carlos A. Leon (Registro N° 59) y cedieron a favor del señor Aníbal Aramendi los derechos y acciones que tenían sobre los inmuebles.

Que la hoy actora ingresó al inmueble en carácter de locataria incumpliendo su obligación de restituir.

Que por ello la ocupación de la actora se reduce efectivamente a una porción mínima y reducida de la mayor extensión.

Que no ha ejercido actos posesorios válidos para prescribir el todo.

Respecto a pago de impuestos, como más antiguo, surge la conexión de agua del año 1999 dejando al cálculo e interpretación de la suscripta la valoración de estos medios probatorios. Que el agua y la luz, hoy en día se han vuelto servicios fundamentales para habitar dignamente una vivienda. Que la solicitud de conexión de los mismos no puede nunca ser interpretada como un acto posesorio ya que solo beneficia a quien los pide. Independientemente de la irregularidad de la ocupación, los servicios contratados solo benefician a quién habita el inmueble ilegítimamente ocupado, pero en nada beneficia al inmueble en si para poseerlo como dueño.

Es por ello que el pago de tales servicios no debe ser interpretado con ánimo de poseer el inmueble, si no todo lo contrario, solo con ánimo de beneficio personal de los ocupantes ilegítimos de la vivienda, careciendo de valor probatorio.

Que asimismo deberán ser interpretados los comprobante de pago DGR acompañados por la actora.

Ofrece prueba, formula reserva del caso federal, y culmina con el petitorio.

A fs. 194 se la tiene a la demandada por presentada, por contestado el traslado y ofrecida la prueba. De la solicitud de acumulación de procesos y suspensión del trámite, se dispone conferir traslado.

A fs. 195 la actora ratifica la demanda y contesta el traslado.

Atento lo dispuesto por el Art. 193 del CPCC se dispone la suspensión de los presentes autos y de los autos "ARAMENDI ANIBAL C/ VARELA ELIZABETH S/ REIVINDICACION (ORDINARIO) (P/C EXPTE. N° 17149/11)", EXPTE. SEON N° 17287/11.

A fs. 204/206 y a fs. 207/209 se presentan respectivamente la señora Elsa Saturnina Bidegain y el señor Leonardo Luján Bidegain, por derecho propio, con el patrocinio letrado del doctor Carlos Aroca Álvarez, a contestar el traslado de demanda.

Formulan las negativas de todos y cada uno de los hechos invocados en la demanda y ampliación de la misma. Niegan asimismo la documental adjuntada a la

demanda por no constarle la autenticidad de la misma.

Solicitan la acumulación del presente trámite a los autos "ARAMENDI ANIBAL C/ VARELA ELIZABETH S/ REIVINDICACION (ORDINARIO) (P/C EXPTE. N° 17149/11)", EXPTE. SEON N° 17287/11, PUMA N° CH-57301-C-0000.

Contestan demanda en subsidio manifestando como realidad de los hechos que el dominio de los inmuebles consta inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble a nombre de Leonardo Bidegain, que el nombrado falleció y tuvo como hijos a Esther; Leonor; Elsa; Leonardo Lujan; Emiliana y Diamantina. Que Diamantina y Emiliana fallecieron los días 27/10/1953 y 02/10/2005 respectivamente. Que todos los vínculos se encuentran acreditados en los autos "BIDEGAIN LEONARDO Y OTROS S/ SUCESION AB INTESTATO" , así como el título de propiedad e informe de dominio de los inmuebles.

Que en el carácter de herederos de Bidegain, han cedido los derechos y acciones, conforme documental aneja a los autos de reivindicación (Escritura N° 118), situación reconocida por la hoy actora.

Siguen diciendo que Leonardo Bidegain es propietario de los inmuebles desde el año 1923, fecha en la que fueron adquiridos al Estado Nacional por título de propiedad N° 7737 de fecha 16/10/1923.

Que luego de su fallecimiento entraron en posesión sus hijos y luego del fallecimiento de alguno de ellos, sus nietos. Que en fecha 19/10/2010 como herederos de Leonardo Bidegain y los de sus derechohabientes fallecidos - Diamantina, Emiliana y Norma Fernández -, comparecieron ante el Notario Carlos A. Leon (Registro N° 59) y cedieron a favor del señor Aníbal Aramendi los derechos y acciones que tenían sobre los inmuebles.

Que la hoy actora ingresó al inmueble en carácter de locataria incumpliendo su obligación de restituir.

Que por ello la ocupación de la actora se reduce efectivamente a una porción mínima y reducida de la mayor extensión.

Que no ha ejercido actos posesorios válidos para prescribir el todo.

Respecto a pago de impuestos, como más antiguo, surge la conexión de agua del

año 1999 dejando al cálculo e interpretación de la suscripta la valoración de estos medios probatorios. Que el agua y la luz, hoy en día se ha vuelto servicios fundamentales para habitar dignamente una vivienda. Que la solicitud de conexión de los mismos no puede nunca ser interpretada como un acto posesorio ya que solo beneficia a quien los pide. Independientemente de la irregularidad de la ocupación, los servicios contratados solo benefician a quién habita el inmueble ilegítimamente ocupado, pero en nada beneficia al inmueble en si para poseerlo como dueño.

Es por ello que el pago de tales servicios no debe ser interpretado con ánimo de poseer el inmueble, sino todo lo contrario, solo con ánimo de beneficio personal de los ocupantes ilegítimos de la vivienda, careciendo de valor probatorio.

Que asimismo deberán ser interpretados los comprobante de pago DGR acompañados por la actora.

Ofrecen prueba, formulan reserva del caso federal, y culminan con el peticorio.

A fs. 226 y 228 encontrándose vencido el término acordado a los accionados Lucas Edgardo Monserrat, Richard Darío Monserrat y Noelia Luján Monserrat, y Leonor Paulina Bidegain -respectivamente-, para contestar demanda y comparecer a estar a derecho sin que lo hubieren efectuado, se les da por perdido el derecho que para hacerlo tenían y en mérito a lo solicitado, se hace efectivo el apercibimiento que determina el Art. 59 del CPCC, y se los declara rebeldes en el juicio.

A fs. 229 comparece el señor Aníbal Aramendi con el nuevo patrocinio letrado del doctor Walter Carrasco, revocando y dejando sin efecto el patrocinio anterior.

A fs. 235 comparece el señor Aníbal Aramendi con el nuevo patrocinio letrado de la doctora Mariangel Fernández Bruno y del doctor Juan Carlos Bruno.

A fs. 251 se recaratulan las actuaciones como "VARELA ELIZABETH C/ SUCESORES DE BIDEGAIN LEONARDO Y OTRO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA", y encontrándose vencido el término acordado al accionado Edgardo Leonardo Rodríguez para contestar demanda y comparecer a estar a derecho sin que lo hubieren efectuado, se les da por perdido el derecho que para hacerlo tenían y en mérito a lo solicitado, se hace efectivo el apercibimiento que determina el art. 59 del CPCyC, y se los declara rebeldes en el juicio.

Asimismo no habiéndose presentado los Sres. Lucas Edgardo Monserrat, Richard

Darío Monserrat y Noelia Lujan Monserrat, ni constituido domicilio, se los tiene por constituidos en los términos del Art. 40 y 41 del CPCyC, disponiéndose que las sucesivas providencias le sean notificadas automáticamente en la forma prevista por el art. 133 del CPCC.

A fs. 255 el doctor Carlos Aroca Álvarez renuncia al patrocinio letrado de sus representados.

A fs. 257 no habiéndose presentado la Sra. Leonor Paulina Bidegain, ni constituido domicilio, se lo tiene por constituido en los términos del Art. 40 y 41 del CPCyC, disponiéndose que las sucesivas providencias le sean notificadas automáticamente en la forma prevista por el art. 133 del CPCyC.

Asimismo se tiene presente la renuncia formulada por el Dr. Aroca.

A fs. 268 se agrega certificación de inicio de beneficio de litigar sin gastos de la actora. No encontrándose los Exptes. en el mismo estado procesal, se dispone no hacer lugar a la acumulación de los procesos.

Se ordena publicar edictos en el Boletín Oficial y en el Diario Río Negro a los fines de citar a quienes se consideren con derecho sobre los inmuebles objeto de autos, para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 287 se celebra audiencia del Art. 361 del CPCyC.

Se provee la prueba ofrecida por las partes.

A fs. 316/329 se agrega informe expedido por la Municipalidad de Lamarque.

A fs. 330/350 se agrega informe expedido por la Agencia de Recaudación Tributaria de Río Negro.

A fs. 360/372 se agrega informe pericial presentado por el arquitecto Geronimo F. Guidi, perito ingeniero civil designado en autos.

A fs. 375 se agrega informe expedido por Victor Domingo Spagnuolo.

A fs. 377 se agrega informe expedido por la Cooperativa de Agua

Potable y otros Servicios Públicos de Lamarque.

A fs. 378/380 se agrega informe presentado por Arideros S.R.L.

A fs. 395 se celebra audiencia de prueba en la que se recibe declaración confesional al demandado Anibal Francisco Aramendi.

A fs. 397 y 398 se certifica la prueba producida, se declara clausurado el periodo probatorio y se ponen los autos a disposición de los letrados conforme art. 482 del CPCyC.

En fecha 28/11/19 la parte actora presenta alegato.

En fecha 12/08/20 conforme lo dispone la Acordada N° 23/2020 se imprime a las presentes actuaciones el trámite por sistema digital. En la misma fecha el doctor Carlos Aroca Álvarez renuncia al patrocinio letrado atento haber perdido todo tipo de contacto con sus patrocinados desde hace más de 3 años.

En fecha 18/08/20 se tiene presente la renuncia formulada y se dispone hacer saber notificando e intimando a sus patrocinados a comparecer con nuevo patrocinio, bajo apercibimiento dispuesto en el Art. 41 del CPCC.

En fecha 21/03/22 atento el estado de autos, se paralizan los presentes por el término de dos años de conformidad con las disposiciones de la Res. 584/08 Art. 7 -inc. a- del STJ.

En fecha 26/09/23 a pedido de la parte actora se desparalizan las presentes.

En fecha 28/09/23 la actora solicita el pase a despacho a dictar sentencia definitiva.

En fecha 10/10/23 se dispone estar al proveído de fecha 06/11/2019 ("Hágase saber que previo al llamamiento de autos a Sentencia deberá estar concluido y agregado por cuerda el Beneficio de litigar sin gastos N° 1174/18 JP").

En fecha 11/10/23 la actora manifiesta que el beneficio ha tramitado en autos "VARELA ELIZABETH C/ SUCESORES DE BIDEGAIN LEONARDO Y OTRO S/ BENEFICIO DE LITIGAR SIN GASTOS", habiendo recaído sentencia el día 12/04/2023.

En fecha 17/10/23 se agrega copia de la Sentencia del Beneficio de Litigar sin Gastos.

A la solicitud de sentencia, se dispone por el momento no hacer lugar, ordenándose dar cumplimiento con el pago de sellados y contribuciones de ley de inicio del presente proceso, conforme lo dispuesto en el punto I de la Sentencia que adjunta. Sin perjuicio de lo antes dispuesto, se agrega por cuerda Beneficio de Litigar sin Gastos y se vincula virtualmente.

En fecha 12/12/23 la actora acompaña valuación fiscal de los dos inmuebles objeto de autos, y formulario f 332 con comprobantes de pago de tasas de inicio.

En fecha 21/11/23 se dispone tener por cumplimentada la obligación tributaria exigible.

Atento el estado de autos, se agrega el alegato (formato papel) presentado por la parte y se dispone el pase para dictar Sentencia.

CONSIDERANDO: I.- Que han ingresado las presentes actuaciones a despacho a los fines de resolver en torno a la pretensión de adquisición de dominio por prescripción adquisitiva articulada por la señora Elizabeth Varela, contra el señor Leonardo Bidegain, en calidad de titular dominial, respecto de los inmuebles identificados con designación catastral 07-2-K-461 11 y 07-2-K-461 12, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 29, Folio 197 de la Finca N° 5996, ubicados en la localidad de Lamarque de esta provincia.

II.- Previo a iniciar el análisis de autos, a los fines de determinar la ley aplicable al presente proceso, cabe señalar que la actora ha invocado las previsiones de los Arts. 4015 y ccdtes. del Código Civil, y en virtud de la vigencia de la Ley 26.994, desde el 01/08/15, corresponde señalar que la normativa precedentemente enunciada tiene un régimen similar en los Arts. 1897, 1899 ss. y ccdtes. del Código Civil y Comercial de la Nación, con lo cual vale aclarar que serán de aplicación las normas vigentes al momento de la traba de la *litis*.

Es decir, no resulta de aplicación a este caso el nuevo Código Civil y Comercial

de la Nación, porque ello afectaría el derecho de defensa de las partes de raigambre constitucional (art. 18 de la Constitución Nacional), ya que, tanto el hecho invocado, como la demanda interpuesta ocurrieron bajo el régimen del Código Civil de Vélez Sarsfield.

Por lo tanto, y en virtud del principio de irretroactividad en la aplicación de las leyes, habré de aplicar la normativa vigente en ese momento.

III.- Analizadas preliminarmente las constancias de las actuaciones, tengo que luego de conferir traslado de la demanda, al presentarse por la parte accionada, el señor Aníbal Aramendi (en calidad de cesionario de los derechos y acciones de los herederos del titular registral fallecido demandado), denuncia la existencia de la tramitación de la sucesión del mismo bajo los autos caratulados "BIDEGAIN LEONARDO Y OTROS S/ SUCESION AB INTESTATO", EXPTE. N° 16915/11, peticionando la notificación de la totalidad de los herederos allí declarados que denuncia.

Es así que notificados los herederos del titular registral, se han presentado peticionando la acumulación del presente trámite a los autos caratulados "**ARAMENDI ANIBAL C/ VARELA ELIZABETH S/ REIVINDICACION (ORDINARIO) (P/C EXPTE. N° 17149/11)**", **EXPTE. SEON N° 17287/11, PUMA N° CH-57301-C-0000** (ver presentaciones de Esther Catalina Bidegain obrante a fs. 190/193 y de Elsa Saturnina Bidegain y Leonardo Luján Bidegain, obrante a fs. 204/206 y fs. 207/209 respectivamente).

Sin perjuicio de haberse rechazado oportunamente -a fs. 268- el pedido de acumulación de procesos formulado, por no encontrarse los Exptes. en el mismo estado procesal, habiendo ahora analizado ambas causas, encontrándose ahora sí las mismas en el mismo estado procesal -a despacho de la suscripta para resolver en definitiva-, he de disponer su unificación -material y virtual-, en los términos del Art. 188, ss. y ccdtes. del ritual provincial, a los fines de emitir un mismo pronunciamiento definitivo para ambas causas.

IV.- Dicho esto entonces, y siendo que si prosperara la usucapión devendría abstracta la cuestión sobre reivindicación, cabe adentrarse en ella en primer término.

Como fundamento de su pretensión posesoria articulada en fecha 13/05/2011, la actora afirma que el inmueble, al que ingresó en fecha 1980, consta de 6 habitaciones de 4 x 4 y una habitación de 2 x 3; que allí vive con su grupo familiar y ha realizado diversos actos de posesión como limpieza del predio, instalación de los servicios de luz y agua potable, pago de servicios, impuestos, tasas y contribuciones, construcción de una base de 4 x 4 para la construcción de otra habitación, y un baño afuera de material, el cual desgraciadamente fue derrumbado por una fuerte tormenta que recientemente ha podido reconstruir.

Que el carácter de la posesión que viene ejerciendo desde el año 1980 -es decir desde hace más de 30 años- hasta la fecha, ha sido notoria, pública e ininterrumpida, en nombre propio y en carácter de propietaria, no habiendo tenido reclamaciones de orden judicial, ni extrajudicial, siendo reconocida tanto por los propietarios colindantes, como por las reparticiones públicas.

Ahora bien, habiéndose conferido traslado de la acción, como adelantara, no solo se han presentado a contestar algunos de los herederos del titular registral (Lilian Nelda Fernández; Esther Catalina Bidegain y Elsa Saturnina Bidegain, y Leonardo Luján Bidegain) -habiendo sido otros (Lucas Edgardo Monserrat, Richard Darío Monserrat y Noelia Luján Monserrat, y Leonor Paulina Bidegain) declarados rebeldes en el juicio, conforme providencia obrante a fs. 226 y 228-, sino también el señor Aníbal Aramendi (en calidad de cesionario de los derechos y acciones de los herederos del titular registral fallecido demandado).

Sin perjuicio de remitirme a la lectura de los escritos postulatorios obrantes en formato papel en los Exptes. que corren unidos por cuerda y a las resultas de las presentes a través de las cuales fueron transcritos, he de referir someramente que los primeros argumentan que el titular registral demandado -su padre-, propietario de los inmuebles desde el año 1923, se encuentra fallecido con sucesión en trámite, y que luego de su fallecimiento entraron en posesión sus hijos y luego del fallecimiento de alguno de ellos, sus nietos.

Que en el carácter de herederos, en fecha 19/10/2010, comparecieron ante el Notario Carlos A. Leon (Registro N° 59) y cedieron a favor del señor Aníbal Aramendi

los derechos y acciones que tenían sobre los inmuebles.

Que la hoy actora ingresó al inmueble en carácter de locataria incumpliendo su obligación de restituir y por ello la ocupación se reduce efectivamente a una porción mínima y reducida de la mayor extensión. Que no ha ejercido actos posesorios válidos para prescribir el todo.

Respecto a pago de impuestos, como más antiguo, surge la conexión de agua del año 1999 dejando al cálculo e interpretación de la suscripta la valoración de estos medios probatorios. Que el agua y la luz, hoy en día se ha vuelto servicios fundamentales para habitar dignamente una vivienda, y la solicitud de conexión de los mismos no puede nunca ser interpretada como un acto posesorio ya que solo beneficia a quien los pide, pero en nada beneficia al inmueble en si para poseerlo como dueño. Entiende que por ello que el pago de tales servicios no debe ser interpretado con ánimo de poseer el inmueble, si no todo lo contrario, solo con ánimo de beneficio personal de los ocupantes ilegítimos de la vivienda, careciendo de valor probatorio. Que de igual modo deberán ser interpretados los comprobante de pago DGR acompañados por la actora.

Por su parte el segundo de los presentados por la accionada -Anibal Aramendi-, lo ha hecho en calidad de cesionario, y conforme surge de la demanda de reivindicación articulada el día 24/06/2011, obrante en formato papel a fs. 01/21 de los autos caratulados "ARAMENDI ANIBAL C/ VARELA ELIZABETH S/ REIVINDICACION (ORDINARIO) (P/C EXPTE. N° 17149/11)", ha ratificado la versión de hechos expuesta por los restantes demandados.

En tal sentido ratifica el hecho de la cesión otorgada en fecha 19/10/2010 por los herederos de Leonardo y los de sus derechohabientes fallecidos -Diamantina, Emiliana y Norma- ante el Notario Carlos A. Leon, respecto de los derechos y acciones que tenían sobre los inmuebles objeto de autos.

Relató que al momento de disponerse a tomar posesión de los inmuebles -en orden a su condición de cesionario- se encontró con la desagradable sorpresa de que parte de los mismos se encontraban ocupados por la señora Elizabeth Varela.

Que en tales condiciones se apersonó al lugar y de buenas maneras le explico su condición de cesionario de los derechos y acciones sobre los inmuebles invitándola a

que desocupara el espacio a los efectos de poder tomar posesión del mismo, pero que lejos de encontrar una postura razonable de parte de la intrusa, en un claro afán extorsivo continuó con la posesión y exigió como condición para cesar su actividad, que le abonara el valor de la propiedad ocupada.

Agrega que la demandada no ignora que su actitud le impide tomar posesión de los inmuebles, obstando ello a que pueda desarrollar allí su proyecto familiar de construir una vivienda.

Indica que en la cláusula tercera de la escritura pública que instrumenta tal cesión, se expone que *"...los cedentes subrogan a el cesionario en el mismo lugar, prelación y grado en todos los derechos y acciones expresados sobre los referidos inmuebles; para que pueda disponer del mismo como de cosa propia y justo título, como es la presente escritura pública, con facultad para intervenir en el juicio respectivo, pudiendo presentar por si o por apoderados con las mas amplias facultades antes los tribunales competentes, para reclamar cuando le conviniere, como así también reconocer o desconocer coherederos, acreedores o legatarios e iniciar juicios reivindicatorios y entablar toda clase de demandas en defensa de sus derechos"*.

Sigue diciendo que ha perdido la posesión de los inmuebles quienes han sido ilegítimamente ocupados por la Sra. Varela. Que a la fecha de inicio de la acción reivindicatoria, tiene el derecho de posesión respecto de los inmuebles. Que los inmuebles son cosas de su pertenencia en propiedad y no una universalidad de derecho. Que el caso no se halla incluido bajo las previsiones del Art. 2762 del Código Civil.

Indica que dirige la acción contra quien se encuentra en posesión de la cosa. Destaca como conclusiones que la demandada se ha introducido en su propiedad sin permiso; ha invadido los inmuebles y se mantiene en el; y con su temeraria actitud le impide tomar posesión.

Solicita se haga lugar a la acción reivindicatoria, ordenando a la demandada a que le restituya el bien en su calidad de legítimo propietario, con costas.

Ahora bien, he de referir -a los fines de una clara exposición de las actuaciones producidas en ambos Exptes. acumulados-, que en aquel expte, conferido el traslado de la demanda a la que hice anteriormente referencia, la misma fue resistida por la aquí actora -allí demandada- mediante la interposición -a fs. 25/27 de ese proceso- de la

excepción de prescripción adquisitiva, fundada en la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante el transcurso de más de 20 años de los inmuebles que se pretenden reivindicar. Allí fundamenta su excepción sobre la misma base fáctica en la que basa la presente pretensión.

V.- Ahora si, expuestas las posturas de las partes y analizadas las constancias de ambas actuaciones, se advierte que con el Informe de Dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble, cuya copia luce agregada a fs. 04 y vta. de estos autos, y que fuera acompañado como prueba documental conjuntamente con el escrito de demanda, se tiene acreditado que el titular dominial del inmueble individualizado con Nomenclatura Catastral 07-2-K-461 11 y 07-2-K-461 12, cuya usucapión se pretende, resulta ser Leonardo Bidegain.

Se deja constancia que los autos caratulados "BIDEGAIN LEONARDO Y OTROS S/ SUCESION AB INTESTATO", EXPTE. N° 16915/11 - CH-54437-C-0000, ofrecido como prueba instrumental por Anibal Aramendi, Lilian Nelda Fernández, Esther Catalina Bidegain, Elsa Saturnina Bidegain y Leonardo Lujan Bidegain, y en los cuales manifestaron se encuentra toda la documental respaldatoria de sus pretensiones, no fue acompañado oportunamente a estas actuaciones por cuerda y el mismo se encuentra archivado, conforme proveído publicado en fecha 31/03/2021.

Asimismo, acompaña la actora, plano de mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de Dominio N° 09/11, confeccionada por el Agrimensor Walter O. Favretto para el presente trámite, con Registración Provisoria de fecha 20/04/2011, conforme surge de fs. 03.

Dicho lo que antecede, adentrándome al análisis de la prueba, se debe tener en claro que 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 la judicatura, la misión de analizar la prueba con absoluta rigurosidad; teniendo presente que se encuentra el orden público involucrado, por lo que debe lograrse un plexo probatorio consistente y para ese propósito.

Como sostienen Bueres y Highton: "*...Dada la naturaleza peculiar de este modo*

de adquisición del dominio y aún cuando el mismo se adquiere sin necesidad de una sentencia que así lo declare, es evidente que, cuando se recurre a la justicia en busca de esa sentencia, deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que han servido de base a la adquisición. En efecto, la usucapión no puede ser conocida y verificada por el juez mientras no sea alegada y probada por el interesado. Por otra parte el juez debe ser muy estricto en la apreciación de las pruebas dadas las razones de orden público involucradas. (...) Se permiten, en general, todos los medios de prueba, pero, recogiendo un principio que ya era consagrado por la Ley 14159, dispone el decr.-ley 5756/58 que el fallo no puede fundarse exclusivamente en la prueba testimonial. (...) la sentencia no puede fundarse exclusivamente en los dichos de los testigos, debe estar corroborada por evidencias de otro tipo que exterioricen la existencia de la posesión o de algunos de sus elementos durante buena parte del plazo de prescripción, aún cuando no lo cubran en su totalidad..." (conf. Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, "Código Civil y Normas Complementarias, Análisis doctrinario y jurisprudencial", t 6B, págs. 748, 749 y 757). (Del voto del Dr. Balladini sin disidencia) Carátula STJRNCS: SE. <58/09> "D., M. A. c/ F., P. y Otro S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA S/ CASACION" (Expte. N 23448/08 - STJ-), (11-08-09). BALLADINI - SODERO NIEVAS - LUTZ.

La prescripción veinteañal es un modo anormal de adquisición del dominio, y sin perjuicio de la política legislativa que la motiva, sabido es que "...más que constituir una sanción a la inactividad del propietario -en principio de la cual se exceptiona al principio de perpetuidad del dominio- tiene en cuenta prioritariamente que éste -el poseedor- mantiene la cosa productiva haciéndola participar en el circuito económico, con beneficio para la comunidad" (C.C.Nq.2a 16/4/96, PS 1996-II-249/251, Sala II, Pretor Q-451 , Conf. Salas -Trigo Represas-López Mesa, "Código Civil Anotado , t. 4-B-pág. 328, Lexis Nexis Depalma, Bs. As., mayo de 2.000); debe tenerse prioritariamente en cuenta que: "El usucapiante debe acreditar fehacientemente los extremos de su acción, y, entre ellos, cuando comenzó a poseer para sí, a fin de tener por cumplido el plazo legal. La prueba del momento del inicio de la posesión es el único medio hábil para satisfacer la exigencia temporal contenida en el art. 4.015, Cód. Civ." (SCBA, 5/3/85, L.L. 1.985-D-11 y DJBA 129-706 - SCBA, 12/6/86, AS 1.986-II-9 - Conf. pág. 327, Salas ..., op. cit.- "Conforme lo establece el art. 4015, Cód. Civ., para que se opere la adquisición del dominio por usucapión, es necesario el ejercicio

de la posesión continua durante más de veinte años; quien pretende la adquisición del derecho debe probar el hecho de la posesión y el transcurso del plazo legal. La usucapión como modo anormal de adquirir el dominio, requiere de una prueba plena e indubitable, que demuestre que se ha detentado el bien en forma quieta, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de someterlo al ejercicio de un derecho de propiedad; es el actor quien debe probar el inicio de la posesión y el transcurso del tiempo legalmente exigido, siendo insuficiente, a tal fin la sola prueba testimonial ..." (CC2a, LPM 2a, 27/8/96, Juba 7 B300473 Y 300474 - pág. 328, Salas, op. cit).

- Así para acreditar la posesión reseñada, la actora acompaña conjuntamente con el escrito de demanda comprobantes de pago de servicios sobre el inmueble expedidos por la Cooperativa de Agua y Otros Servicios Públicos de Lamarque que datan del año 2004 en adelante, cuyos originales obran reservados en secretaría y tengo a la vista.

Sin perjuicio de ello y frente al desconocimiento de tal documental, diligenciada la prueba informativa en subsidio por la actora, a fs. 377 se ha agregado informe expedido por la Cooperativa de Agua Potable y otros Servicios Públicos de Lamarque, quien certifica los comprobantes presentados por la conexión N° 1908 ubicada en calle Laprida, refiriendo que los mismos se corresponden con los datos que obran en el sistema de facturación y registro de pagos.

Ha acompañado asimismo facturas y comprobantes de pago de servicios de energía eléctrica (Empresa de Energía Río Negro S.A. y EdERSA) que datan del año 1996 en adelante, liquidación de deuda de la Dirección General de Rentas, e informe de deuda actualizada por periodos fiscales correspondientes a los años 2004 en adelante; plan de facilidades de pago en una cuota y el comprobante de pago; certificado de libre deuda de la municipalidad de Lamarque; Liquidación TPSP y comprobantes de pago de tasas por servicios municipales, todos cuyos originales obran reservados en secretaría y tengo a la vista.

Tales comprobantes fueron ratificados en cuanto a su autenticidad por la Municipalidad de Lamarque, quien a fs. 316/329 informa que el oficio

remitido a ese Municipio con un contenido de 16 fs., es auténtico de acuerdo a lo corroborado en los estados de cuentas de las parcelas 072K461 11 y 072K461 12. Y por la Agencia de Recaudación Tributaria de Río Negro, que a fs. 330/350 informa que el comprobante N° 15327262 del plan de pago de contado N° 2010005331 de los periodos referidos (fs. 128 a 130) fue emitido por ese organismo y coincide en todos sus términos con sus registros. Asimismo informa que los comprobantes de pago de las cuotas de impuesto inmobiliario (072K461 12 y 072K461 11), (Fs. 111-112-113-114-115) no se encuentran archivados en ese organismo porque el Banco recaudador no los remite a esa oficina. Y de los informes de deuda acompañados en copia (fs. 116 a 127) no pueden certificar la autenticidad hasta tanto no se presenten los originales respectivos.

Siendo, entonces que la documental a la que he hecho precedentemente referencia se encuentra corroborada, he de tener por cierta la misma en cuanto a la extensión de la posesión invocada.

- En los autos acumulados que rolan por cuerda, también se ha producido prueba informativa por la allí demandada excepcionante, tendiente a acreditar los hechos de la posesión fundantes de esa defensa, y de la que seguidamente haré referencia.

En tal sentido, a fs. 257, obra glosado informe expedido por la Cooperativa de Agua y Otros Servicios Públicos de Lamarque, quien informa que el servicio de agua potable en calle Laprida, medidor N° 98043920, fue solicitado por Elizabeth Varela el día 05/02/1999 en carácter de ocupante.

El Registro Civil de Río Negro -a fs. 258- informa que los domicilios de los ciudadanos Elizabeth Varela, Jorge Alberto López, Marianela de los Ángeles López Varela y Adriana Elizabeth Varela, son los sitios en calle Laprida N° 954, Laprida S/N y Laprida N° 952 respectivamente, domicilio correspondiente a los inmuebles que la aquí actora pretende usucapir.

A su turno EdERSA -a fs. 262- informa que las facturas adjuntas al oficio en responde, emitidas por ésa, resultan auténticas desde la fecha de concesión del servicio de energía eléctrica, ello es desde el 30/08/1996.

Respecto de las emitidas con anterioridad no pueden afirmar su autenticidad por cuanto EdERSA no era concesionaria del servicio de energía eléctrica. Aclaro que dicha documental cuya certificación se peticionaba en el oficio en comentario, fue agregada a estas actuaciones en originales que obran reservados en secretaría.

A fs. 266 se agrega informe expedido por la Municipalidad de Lamarque, entidad que informa que la documental adjunta al oficio (16 fs.) es copia fiel de su original.

A fs. 277 se agrega informe del Corralón Patagonia, empresa que informa que las copias adjuntas al oficio en responde -coincidentes con la documental adjuntada a estas actuaciones- son auténticas a los originales que están en el talonario.

La Cooperativa de Agua y Otros Servicios Públicos de Lamarque -entidad que también presenta informe en autos-, a fs. 284/336 de las actuaciones acumuladas, informa que las copias adjuntas al oficio en responde (52 fs.) son auténticas y se restituyen con sello del a Cooperativa.

Finalmente -a fs. 338/340- Arideros S.R.L. informa que la copia acompañada al oficio en responde, factura N° B 0001-00009166 es una copia fiel y el contenido de la misma es coincidente con la copia que tienen en sus archivos.

- Seguidamente tengo que se ha producido prueba pericial de ingeniería civil. Respecto al informe presentado por el perito ingeniero civil -obrante en formato papel a fs. 360/372-, el mismo adjunta fotografías del inmueble objeto de autos, y constituido en el predio, que previamente identifica en cuanto a su ubicación y dimensiones (total de 4984 metros cuadrados), indica que se encuentra debidamente cercado, limpio y amojonado, que cuenta con los servicios de luz y agua con sus respectivos medidores. Observa 3 construcciones que datan de hace muchos años, en un estado regular, con una dimensión de 138.71 metros cuadrados, la cual se encontraba habitada por personas. Una construcción nueva terminada y con nuevas áreas de ampliación de una dimensión de 109 metros cuadrados, que se encontraba habitada. Observo asimismo un adelanto de bases de 4.20 metros por 5.64 metros que consta de cuatro columnas de hierro de 20 cm. por 20 cm.

Es dable advertir que si bien el informe no hace referencia a una antigüedad en las construcciones que ilustre sobre el plazo posesorio veinteañal reclamado, es decir que permita determinar con algún grado de fehaciencia la época de su edificación para graduar la antigüedad de la posesión, la contraparte no ha ofrecido, ni producido prueba en contrario que permita desvirtuar la versión fáctica expuesta por la parte actora.

- De la prueba confesional producida en la audiencia celebrada, conforme constancia de fs. 395, se desprende que frente al pliego de posiciones formulado de viva voz por el letrado de la parte actora, el demandado Anibal Francisco Aramendi, dijo que conoce a la Sra. Varela cuando usurpo, que la Sra. Varela se encuentra ocupando el inmueble, pero que no es cierto que lo haga desde el año 1980, que en la actualidad sigue ocupando ese inmueble. Dijo que no era cierto que la Sra. Varela ocupara el inmueble antes del inicio de la demanda de prescripción. Frente a la posición relativa a que el inmueble, antes del inicio de la demanda de prescripción, se encontraba ocupado, respondió que no era cierto, que el lo compró desocupado; y que era cierto que el nunca había ocupado ese inmueble.

El señor Aramendi ha prestado declaración confesional también en la audiencia de prueba celebrada en el marco de las actuaciones acumuladas. Allí, conforme surge de fs. 353 dijo que la Sra. Varela ocupa el inmueble objeto de autos, pero que no lo hace desde el año 1980, que instaló el servicio de energía eléctrica y el agua potable en dicho inmueble y pago por la instalación y consumo de tales servicios, que no puede corroborar que haya realizado mejoras, que no ha actuado como dueña durante más de 30 años, que Varela inicio la construcción de 2 habitaciones aclarando que esa construcción es nueva, son recientes, que tiene construcciones viejas. Que no puede corroborar que haya construido 2 baños porque no ha entrado, pero que no hizo revocar la vivienda, ni que reparo el techo, o construyera un pilar de energía eléctrica, que coloco hace 2/3 años un

alambrado perimetral. Que no planto arboles. Que el nunca tuvo la posesión del inmueble objeto de autos, que el sabía que Varela usurpaba el inmueble. Que no obtuvo la posesión material, ni judicial del inmueble.

- He de merituar ahora los testimonios brindados en el marco de la misma audiencia en cuanto surge de los mismos la fecha de la ocupación *animus domini* por parte de la actora.

Allí luego de un planteo respecto a los testigos ofrecidos por la actora, cuyo valor probatorio fue diferido para esta oportunidad, se recepciona declaración testimonial a Lilian Fernandez y Leonor Bidegain (ofrecidas por la actora); y a Carlos Horacio Pérez; Juan Javier Stuardo; Roberto Tagliani; Luis B. Monsalve; Luis Sepúlveda y Edgardo Albert Gutierrez (ofrecidas por la demandada).

Lilian Fernandez declaro que el inmueble, originariamente, era de su abuelo Leonardo Bidegain. Que no recordaba la fecha en la que le cedieron los derechos del inmueble al Sr. Aramendi, pero que al momento de la cesión el inmueble se encontraba ocupado. Que se dieron cuenta, más o menos, que desde el 95', en la casa había gente. Que desde el momento en que tomaron conocimiento de la ocupación no iniciaron ninguna acción judicial al respecto porque tenían pensado vender, no hicieron nada. Declaro que no conoce a las personas que ocupan el inmueble.

Interrogada por el letrado de la parte actora (allí demandada) declaro que no conoce al señor Roberto Tagliani, que sabe que estuvo ahí, en una de las casas que hay en ese lugar, pero que no lo conoce, que entraron usurpando. Dijo que sabe que hay gente pero no saque quienes son. Que no sabe de la existencia del juicio de usucapación iniciado por la Sra. Varela

Leonor Bidegain a su turno declaro que el terreno cedido era de propiedad de su papá Leonardo Bidegain y que lo cedieron hacía 3, 4 años,

no recordaba bien. Que al momento de la venta del terreno, el mismo se encontraba ocupado, la casa estaba ocupada. Que no sabe quien la ocupa. Preguntada a cerca de si sabía desde que año la persona a la que refiere ocupa el inmueble, dijo que aproximadamente desde el 1994, 1995, es cuando esa señora entra.

Agrego que conoce al Sr. Roberto Tagliani, que estuvo siempre en la casa donde esta esta mujer, que el más chiquito nació en esa casa, que ahora debe tener como 26 años, que el Sr. Tagliani se hizo la casa y se fue a la casa de el, que esa casa quedó vacía, las 2 casas, porque es un terreno de 50 x 100 y que su papá hizo una casa en un lado y otra en el otro lado para poder tener los 2 terrenos. Que cuando se fue esa señora ahí se hizo dueña. Que no sabe quien vive en la otra casa, que ellos querían vender,. se juntaron todas las herederas y le vendieron al Sr. Aramendi. Y que la otra casa esta ocupada no sabe por quien.

Que el Sr. Tagliani estuvo ocupando la casa, según su parecer, desde hace más de 20 años. Que su papá todavía no había fallecido y el Sr. Tagliani ya estaba allí. Que no sabe si Varela hizo mejora en la casa, lo único que sabe es que la casa estaba ocupada.

Carlos Horacio Pérez declaro que ocupa el inmueble donde esta la Sra. Varela, más o menos, no recuerda bien, desde el 2003, 2004, pero que la señora Varela se encuentra allí desde hace mucho tiempo antes, como 30/35 años. Que Varela ha estado viviendo allí de forma ininterrumpida y ha realizado mejoras en el inmueble y cuenta con los servicios de energía eléctrica y agua potable. Que las boletas llegan a nombre de ella y es ella quien las paga.

El testimonio de Perez fue tachado por el letrado de la actora (en aquellas actuaciones acumuladas) por considerar que tiene un interés directo en la causa atento a que ha manifestado que es su comodatario, lo

que solicita sea tenido en cuenta al momento de dictar sentencia, planteo que es rechazado por la contraparte.

Juan Javier Stuardo a su turno dijo que conoce a la Sra. Varela como vecino con una distancia de 50 mts. de distancia entre ambas casas. Que el vive allí desde hace 24 años y desde que el esta allí la Sra. Varela se encuentra viviendo de forma ininterrumpida en esa casa con su marido, que tienen hijos. Preguntado al respecto dijo conocer a Roberto Tagliani, que el mismo vive en la vivienda lindante a la de la Sra. Varela, que cuando el testigo fue a vivir allí, ya estaban viviendo la Sra. Varela y el Sr. Tagliani. Dijo que la Sra. Varela hizo mejoras, arreglos de la vivienda, limpiezas sobre el terreno. Interrogado por el letrado de la parte contraria, el testigo declaro que su domicilio es el sito sobre calle Belgrano N° 643, que allí vive con su familia, que es dueño de la vivienda e ingreso hace 24 años, recordando la fecha por la edad que tienen sus hijos. Que es un terreno que le dio la Municipalidad y la vivienda la hizo él. Que cuando el llega a ese terreno, las dos familias -la de Varela y Tagliani- ya estaban allí. Aclaro que ese inmueble esta todo junto pero Varela y Tagliani estaban en casas separadas. Para un lado, en ese momento vivía Tagliani, y para el otro vivía Varela. Que según el sabe, el inmueble era de la Sra. Bidegain. Que estas personas ocupaban las casas y hacían limpieza del terreno, hicieron un cerca de todo el terreno

De la declaración de Roberto Tagliani, se extrae que el habitó el inmueble sito en la calle Laprida N° 954 ó 952, que ocupa ese inmueble desde aproximadamente el año 1976 hasta el año 1991. Que la Sra. Varela fue a ocupar ese inmueble desde 1979. Que ocupó una pieza que esta ubicada al lado de la que el testigo ocupaba. Que desde ese entonces la Sra. Varela esta allí con su grupo familiar, su esposos, sus hijos. Dijo que Varela ha hecho mejoras, como arreglar la casa, hizo una parte de la casa

nueva, la limpieza del terreno.

Que la vivienda en la que el vivía tenía una pieza y cocina, que él ingreso con autorización de los dueños de la casa. Que la Sra. Varela también ingreso con autorización de los dueños, que también pagaba alquiler, cree que a las hijas. Que la Sra. ingresa aproximadamente en el año 79'. Que en el año 91' el se fue porque se termino su casa, y que ya no podía vivir más ahí porque la casa se llovía toda.

Luis B. Monsalve declaro que la Sra. Elizabeth Varela ocupa el inmueble objeto de autos desde hace 25 años según su conocimiento de forma interrumpida, por ser vecino de ella. El testigo refirió estar en ese lugar, vivir allí, desde hace 30 años. Que su casa -de su propiedad- se encuentra a unos 70/80 mts. de la casa de Varela. Que Varela vive allí con su marido y una hija. Que sabe que la hija menor nació allí.

El testigo, de profesión carpintero, contó que en alguna oportunidad le vendió tirantes para una pieza, una asita que estaban levantado ellos. Tiene conocimiento que al Sra. Varela puso el servicio de agua, realizó mejoras de mantenimiento del solar, alambrado, limpieza.

Recuerda que antes de que ingrese la Sra. Varela, en esa casa estaba Tagliani. Aclaro que al referirse a la construcción nueva donde se encuentra Varela, la antigüedad de las mismas es de aproximadamente 10 años.

Seguidamente del testimonio de Luis Sepúlveda dijo ser vecino de la Sra. Varela, encontrarse a una distancia de media cuadra, el vive en Laprida al 1600 y la casa de Varela esta sobre la misma calle. Dijo que el llego allí mas o menos en el año 1985 y permanece viviendo allí. Que desde ese momento Varela vive allí. Dijo trabaja en la Municipalidad de Lamarque condiciendo la motoniveladora.

Desconocía si con anterioridad a esa fecha, ya se encontraba viviendo allí la Sra. Varela. Contó que la nombrada ha realizado mejoras, y respecto a la limpieza dijo que la Municipalidad, hacía 5 años atrás, había limpiado una parte, pero que es Varela quien mantiene limpio el predio.

Finalmente declaró Edgardo Albert Gutierrez declaro que conoce a la Sra. Varela y que vive en calle Laprida, que le consta que vive allí desde el año 1982, que sus hijas nacieron allí, cunado Varela ya estaba viviendo allí. Recuerda que allí también vivió Tagliani. Contó que hizo una platea al costado, levanto unas paredes, tiene una piccita, que mantenían el terreno limpio con moto guadaña, cortaban yuyos.

Ahora bien, más allá de la prohibición legal de ser esta prueba la dirimente, es dable advertir que los testimonios dan cuenta de la posesión de la Sra. Aramendi *animus domini* desde el año 1979, desde hacía más 24 años al momento de interposición de la demanda.

Los testimonios transcritos, de los vecinos de la aquí actora, quienes viven en inmuebles aledaños al suyo, parecen de una solidez tal que permite admitirlos para acreditar la versión fáctica por ella expuesta (demandada en el expte. acumulado) respecto al inicio del tiempo de la posesión de los inmuebles que pretende usucapir, y el carácter de la misma, en forma pública, pacífica e ininterrumpida durante el transcurso del plazo legal.

Es que, por loable que sea el propósito de evitar pretensiones injustificadas o hasta fraudulentas, ese rigor tampoco debe exagerarse al punto de premiar el desinterés del dueño incompatible con la función social de la propiedad, desinterés que justamente viene a remediar la prescripción adquisitiva de quien aprovecha efectivamente los bienes, especialmente en una sociedad con graves problemas habitacionales y de acceso a la tierra. La prescripción adquisitiva, se reitera, es un remedio contra el abuso de la propiedad ociosa y olvidada durante mucho tiempo. Por lo tanto, así como es preciso algún rigor en la apreciación de la prueba, también es preciso no exagerarlo con la exigencia de pruebas en demasía, incluso ante la rebeldía

o el mismo allanamiento del titular, salvo por supuesto los casos donde fundadamente se tema la ligereza o el abuso de quien pretende adquirir en perjuicio, injustificado del dueño que efectivamente controvierte la pretensión, o incluso de terceros. Al contrario, debe en principio prevalecer el poseedor actual que ha honrado la cosa aprovechándola prolongadamente, antes que quien invoca la abstracta prerrogativa de un título que no ha hecho efectivo durante un largo lapso (ver, por ejemplo, Guillermo A. Borda "Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales", tomo I, 5ª edición actualizada por Delfina Borda, párrafo 391, última parte, La Ley, 2008).

En fin, habiendo ponderado las constancias reunidas, puedo concluir que ha operado la prescripción adquisitiva pretendida en estas actuaciones como acción -y como defensa de la reivindicación en los autos acumulados-, toda vez que a pesar de que el Sr. Aramendi invoca un título de propiedad del bien inscripto a nombre de su antecesor universal, la Sra. Varela demostró fehacientemente la posesión invocada por el plazo legal.

Por ello es que corresponde hacer lugar a la acción de prescripción adquisitiva articulada en estos autos por la parte actora -Elizabeth Varela-, articulada en los autos que corren por cuerda como defensa (excepción), y rechazar la acción de reivindicación pretendida por el señor Aníbal Aramendi, ambas acciones interpuestas respecto de los inmuebles identificados como Lote N° 11 de la manzana 461, NC 07-2-K- 461 11 y Lote 12 de la manzana N° 461, NC NC 07-2-K- 461 11, ubicados en la localidad de Lamarque, Provincia de Río Negro, inscripto en el Registro de Propiedades al Tomo 29, Folio 197 de la Finca N° 5996.

Firme o consentida la presente; líbrese el pertinente oficio al Registro de la Propiedad Inmueble al efecto de la registración del contenido de esta sentencia.

El Código Civil contempla dos supuestos distintos de prescripción: la

liberatoria y la adquisitiva, al disponer en su art. 3947 que: *"Los derechos reales y personales se adquieren y se pierden, por la prescripción. La prescripción es un medio de adquirir un derecho o de libertarse de una obligación por el transcurso del tiempo"*.

En lo que aquí concierne, "La prescripción adquisitiva es un modo de adquirir el dominio y ciertos derechos reales por la posesión de la cosa por el transcurso del tiempo con los recaudos exigidos por la ley. Así la define el art. 3948 del Cód. Civil al expresar: *"La prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión durante el tiempo fijado por la ley"*. Son usucapibles todos los derechos reales que se ejercen por la posesión, como el dominio (arts. 2524, inc. 7°, 2510 y 4015, Cód. Civil), el condominio (art. 4015, Cód. Civil), la propiedad horizontal (art. 4015, Cód. Civil), el usufructo (arts. 2812, 2817 y 4015, Cód. Civil), uso y habitación (arts. 2949 y 4015, Cód. Civil) y las servidumbres continuas y aparentes (arts. 3017 y 4015, Cód. Civil), quedando en consecuencia excluidos los derechos reales de garantía por nacer de fuente contractual...". HIGHTON Elena I. y AREAN Beatriz A., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Concordado con los códigos provinciales. Análisis doctrinal y jurisprudencial, 1 edición, Buenos Aires, Hammurabi, 2006, 1088 ps., pág. 38.

"La inexistencia de una definición legal no impide que se pueda establecer -desde el ángulo doctrinal- que la prescripción tiene tres elementos necesarios: a) Un derecho susceptible de ser adquirido o perdido, según la clase de prescripción de que se trate. Hay derechos sobre los que el tiempo de inactividad no tiene efecto alguno: los derechos imprescriptibles, según lo establece la ley (art. 2536). Por ello, el primer análisis de cualquier problema de prescripción debe comenzar por la prescriptibilidad del derecho en cuestión. b) La inactividad del propietario o acreedor. La ley no requiere la voluntariedad de esa inactividad, pero tampoco puede considerarse que es

absolutamente indiferente a aquélla, pues tiene en cuenta las situaciones en las que puede encontrarse el acreedor o el propietario, y especialmente, toma en consideración la voluntad de no abandonar su derecho -manifestada de distintos modos-, para constituirlo en causal de suspensión del curso de la prescripción o de interrupción o, eventualmente, para que el titular afectado por la prescripción sea dispensado de la prescripción ya cumplida. También se tiene en cuenta para establecer el comienzo del plazo de prescripción (art. 2563); el derecho no puede perderse antes de que el titular conozca que lo tiene, y de allí que el curso de la prescripción se inicia en varias hipótesis cuando el titular haya "conocido o podido conocer" la existencia de su derecho. Por ello, se ha señalado que la ley "ha pensado en la figura del acreedor negligente, distraído [...] Por esta razón, se ha dicho que el plazo de la prescripción se computa con un tiempo ú., es decir a partir de que el sujeto puede accionar porque sabe que tiene su derecho y está en condiciones de ejercitarlo [...] El modo extintivo opera por la inacción voluntaria. Esto significa que se requiere un no hacer objetivo, sin que tenga relevancia el animus, la intención ... "] En esto se distingue de la caducidad, en que la conducta o situación del titular es absolutamente indiferente, no se suspende ni interrumpe. En la prescripción, en cambio, la voluntariedad de la inactividad y las situaciones del titular son algo de lo que la ley se hace cargo al momento de diseñar el sistema prescriptivo. c) El transcurso del tiempo. Se trata de un elemento objetivo, el curso del tiempo cronológico. Al considerarlo, el legislador tiene presente que debe otorgar un tiempo para que el titular del derecho pueda accionar. Por ello, se sostiene que no es conveniente compeler al afectado por la prescripción con términos acuciantes para decidir su actuación. Ello puede llevar a actuaciones irreflexivas, motivadas por el apremio de los cortos lapsos, o a la pérdida del derecho que le asiste por la falta de oportunidad de informarse. Se requiere una ponderación razonable en la que la extensión temporal no afecte la necesidad de seguridad jurídica ni importe -en definitiva- para el acreedor o propietario una efectiva privación del acceso a la justicia.". LORENZETTI Ricardo Luis -director-, Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Tomo XI, 1a ed. revisada, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2015, 896 p., págs. 224 a 226.

"La doctrina coincide en que el fundamento del instituto de la prescripción radica en la seguridad jurídica. Lo que funda la prescripción es el orden y la necesidad de certeza y estabilidad de los derechos. Si las personas tuvieran un término ilimitado

para hacer valer sus derechos, la vida social sería muy insegura, pues todos deberíamos estar munidos de los recibos de todas las obligaciones que han titularizado nuestros antecesores, para hacer frente a las acciones que pudieran deducir los herederos de los acreedores de aquéllos. Obviamente, los costos de conservación de los archivos serían muy relevantes desde el punto de vista económico. El ejercicio del derecho de defensa se vería gravemente afectado, porque el transcurso del tiempo debilita sus posibilidades de eficacia: desaparición de los testigos de los hechos, de huellas, defectos de memoria. Desde el punto de vista axiológico, la justicia de la prescripción ha sido puesta en duda, pues no parece que satisfaga tal valor la circunstancia de que el mero transcurso del tiempo libere a quien se obligó a cumplir o que haga perder el derecho real que alguien titulariza. No obstante, se ha señalado que no es el mero transcurso del tiempo, sino que es él unido a la inactividad del acreedor o el titular del derecho real. Por otro lado, es necesario advertir que no puede considerarse valioso dejar de satisfacer la necesidad de certeza de los miembros de la sociedad y someterlos a la incertidumbre que crea la pendencia de las situaciones jurídicas. Por ello, la regulación de la prescripción debe atender a su fin de dar la necesaria seguridad jurídica y estabilidad a las relaciones jurídicas, porque el Estado está obligado a proveer a ellas; pero también, a la justicia, en orden a que no debe frustrar el ejercicio del derecho del acreedor o hacer perder el amparo jurisdiccional en situaciones en que el titular del derecho está impedido de pedirlo...". Idem Ut Supra, págs. 230/231.

Asimismo "Sabido es que la acción de reivindicación nace del derecho real que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual reclama el titular que ha perdido la posesión la reclama y la reivindica, contra aquel que se encuentra en posesión de ella, Defiende la existencia del derecho real ante actos que producen el desapoderamiento. (ver art. 2248). Sin perjuicio de lo expuesto, como el juicio de usucapión no es la única vía procesal para hacer valer la prescripción adquisitiva, el demandado en un juicio de reivindicación puede enervar su progreso oponiendo la excepción de prescripción adquisitiva (decenal o veinteñal). Recuérdese que éste es uno de los modos de adquirir el derecho real del inmueble que se pretende reivindicar, causando con ello la pérdida del derecho del reivindicante, lo que a su vez conlleva el efecto de que el hasta entonces titular vea extinguida su legitimación activa respecto de la acción reivindicatoria con

relación a tal cosa. Sin embargo, no impone al demandado la carga o condición de plantear la acción de usucapión por vía reconvenzional, pues ella no es una acción que conduzca a una sentencia constitutiva del dominio adquirido por el usucapiente, sino meramente declarativa, tendiente a comprobar judicialmente y en proceso contradictorio con el titular de la registración dominial, especialmente, los extremos legales pertinentes, a fin de obtener la correspondiente inscripción registral del dominio sí adquirido y su consecuente validez erga omnes...". KIPER Claudio, OTERO Mariano C., Prescripción Adquisitiva, Rubinzal Kulzoni Editores, 1a Edición, Santa Fe, 2017, 520 p., pág. 291 y 292.

VI.- Respecto de las costas, corresponde sean atribuidas a la parte aquí demandada y actora en los autos acumulados, en los términos del Art. 68 -primer párrafo- del CPCyC. Difiriendo la regulación de los honorarios de la totalidad de los letrados intervinientes por cada una de las partes, para la oportunidad en que esta resolución adquiera firmeza y luego de la audiencia que deberá celebrarse en los términos del Art. 24 de la ley de Aranceles N° 2.212.

Deberá en su oportunidad regularse honorarios a los doctores José Luis Zuain y Rubí Zuain (en forma conjunta por su actuación en las 3 etapas de los procesos), en carácter de letrados patrocinantes de la actora señora Elizabeth Varela; a los doctores Pablo Bergonzi y Francisco María López Raffo (en forma conjunta por su actuación en 1 etapa de los procesos); Walter Carrasco (por su actuación en 1 etapa) y doctores Mariangel Fernández Bruno y Juan Carlos Bruno (en forma conjunta por su actuación en una etapa), en carácter -todos- de letrados patrocinantes sucesivos, del señor Aníbal Francisco Aramendi; y al doctor Carlos Aroca Álvarez, en calidad de letrado patrocinante de las señoras Lilian Nelda Fernández; Esther Catalina Bidegain y Elsa Saturnina Bidegain, y del señor Leonardo Luján Bidegain (por su actuación en 2 etapas de este proceso) y del señor Aníbal Francisco Aramendi por haber sido su patrocinante en la reivindicación (2 etapas).

Por lo expuesto entonces;

RESUELVO: I.- Hacer lugar a la acción de prescripción adquisitiva articulada en estos autos por la parte actora -Elizabeth Varela-, articulada en los autos que corren por cuerda como defensa (excepción), y rechazar la acción de reivindicación pretendida por el señor Aníbal Aramendi, ambas acciones respecto de los inmuebles identificados como Lote N° 11 de la manzana 461, NC 07-2-K- 461 11 y Lote 12 de la manzana N° 461, NC NC 07-2-K- 461 11, ubicados en la localidad de Lamarque, Provincia de Río Negro, inscripto en el Registro de Propiedades al Tomo 29, Folio 197 de la Finca N° 5996, en un todo de conformidad a los argumentos expuesto en los considerandos.

II.- Firme o consentida la presente; líbrese el pertinente oficio al Registro de la Propiedad Inmueble al efecto de la registración del contenido de esta sentencia.

III.- Imponer las costas a la parte demandada y actora en los autos acumulados, en los términos del Art. 68 -primer párrafo- del CPCyC. Diferir la regulación de honorarios para la oportunidad indicada en los considerandos .

IV.- Notificar de conformidad a las adecuaciones procesales dispuestas por el Anexo I de la Ac. N° 36/2022 del STJ (9-a) -que implementa el Sistema de Gestión de Exptes. Judiciales "PUMA"-.

En tal sentido 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 hábil si alguno de aquellos resulta feriado o inhábil.

Dra. Natalia Costanzo

Jueza