

UNIDAD JURISDICCIONAL N° 3

I CIRCUNSCRIPCION

DEFINITIVA N° 34

Viedma, 13 de octubre de 2021.-

VISTOS: Los presentes autos caratulados "MAGNANELLI EDITH MARTA C/ ESTREMADOR Y ECHAVE PEDRO Y OTROS S/ USUCAPION" Receptoría A-1VI-895-C2019 - Expte. N° A-1VI-895-C2019, traídos a despacho para resolver; y

RESULTA:

1.- Que a fs. 20/25 se presenta Edith Marta MAGNANELLI por derecho propio, con patrocinio letrado e interpone formal demanda de prescripción adquisitiva respecto del inmueble identificado según título como Lote C Fracción IIIA, Mz5, Secc. B, Finca 114449, Nomenclatura catastral 18-1-A-316-16 y en la actualidad se denomina DC18, C1, SA, Mz316, P16, de 389,70 m2 sito en la calle Gallardo N° 626 de la ciudad de Viedma contra quienes resultan ser titulares registrales de dominio, los señores Pedro, Zenona Isaura, Benigna, Victor, María Isabel, José María y Nelli Marta todos de apellido Estremador y Echave y/o sus herederos.

Expone los hechos en que funda la acción y en torno a ello manifiesta que su padre, Rodolfo Magnanelli compró el 25 de Abril de 1949 a la Sra. Isabel J. Echave de Estremador el inmueble objeto de este proceso mediante boleto de compraventa y entró en posesión del mismo.

Explica que el 13 de agosto de 1985 su padre cedió les cedió a ella el lote 16 y a su hermano Orfilio el lote 15 con firma certificada ante el Juez de Paz.

Señala que la cláusula Tercera del Boleto de compraventa indicaba que la vendedora, Sra. Isabel Echave, se comprometía a realizar todas las gestiones y trámites tendientes a obtener el título de propiedad a su favor de la tierra que enajenaba con la debida inscripción ante el Registro de la Propiedad para que luego su padre, Rodolfo Magnanelli, se hiciera cargo de su obligación de escriturar y de los gastos que ello demandare. Posteriormente lo único que pudo hacer su padre fue hacer una cesión a favor de sus dos hijos sin poder inscribir registralmente la compra.

Manifiesta que en dicho bien construyó su casa con quien fuera su pareja y padre de sus dos hijos, Sr. Antonio Enrique Bareiro con quien convivió más de 28 años y se casó en el año 2011.

Expresa que durante todos estos años ella ha abonado servicios de luz, agua, teléfono,

tasas municipales e impuestos provinciales y municipales. Que es en este domicilio donde recibe dichos comprobantes y a su vez es quien ha habitado del predio de manera pacífica, continua e ininterrumpida desde hace más de 30 años (1985).

Ofrece prueba, funda en derecho y concreta su petitorio.

2.- Que proveída la demanda a fs. 26, se ordenó la producción de la correspondiente información sumaria respecto de Benigna y Nelli Marta ambas Estremador y Echave, ordenándose el libramiento del pertinente oficio al Registro Nacional Electoral -Cámara Nacional de Electores.-

Que a fs. 29/31 con fecha 28/02/2020 se recibió respuesta de la Secretaría Nacional Electoral quien dio cuenta del fallecimiento de Nelli Marta y Benigna, ambas de apellido Estremador.

Que en virtud de ello a fs. 32 la actora, atento el fallecimiento de todos los demandados, solicitó se autorizara la publicación de edictos en virtud de la falta de conocimiento de los domicilios de los herederos de los demandados. En tal sentido con fecha 11/03/20 a fs. 33 se autorizó dicha publicación, la cual fue efectuada en fecha 14/05/2020 según las constancias obrantes en el Boletín Oficial N° 5879.

Que a fs. 34 el Registro de la Propiedad Inmueble informó el asentamiento de la medida cautelar de anotación de la litis de fecha 06/02/2020.

3.- Que habiendo vencido el plazo de publicación de los referidos edictos, como da cuenta la certificación de fecha 31/07/2020 de fs. 38, el día 12/08/2020 a fs. 39/40, la Sra. Defensora de Pobres y Ausentes N° 5 tomó intervención respecto de los demandados, hace reserva de contestar la demanda en los términos del art. 359 del CPCC, efectúa la negativa de rigor respecto de los hechos y documental excepto las que revistan el carácter de instrumento público.

4.- Que con fecha 26/08/2020 se fijó la audiencia preliminar prevista en el art. 361 del CPCC, la que se llevó a cabo según acta de fecha 22/09/2020. Ante la imposibilidad de avenimiento en dicha oportunidad conforme al tipo de proceso, se abrió la causa a prueba. Posteriormente, el día 25/06/2021, se certificó por Secretaría la prueba producida y conforme las facultades previstas en el art. 482 del CPCC, la parte actora presentó alegato agregado a SEON el 01/08/2021, haciendo lo propio la parte demandada ausente representada por la Sra. Defensora de Pobres y Ausentes N° 5 Ausentes con fecha 05/08/2021.

Seguidamente, el 18/08/21 se llamó a autos para dictar sentencia, providencia que por encontrarse firme motiva la presente y;

CONSIDERANDO:

I.- Que de acuerdo al modo en que la litis ha quedado trabada, el tema a decidir radica en determinar la procedencia o no de la declaración de adquisición del dominio por prescripción por parte de la actora, Sra. Edith Marta Magnanelli respecto del inmueble identificado según título como Lote C Fracción IIIA, Mz5, Secc. B, Finca 114449, Nomenclatura catastral 18-1-A-316-16 y en la actualidad se denomina DC18, C1, SA, Mz316, P16, de 389,70 m2 sito en la calle Gallardo N° 626 de la ciudad de Viedma.

II.- Que en tanto los hechos invocados para la adquisición de dominio ocurrieron antes de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial, conforme a la jurisprudencia emitida al respecto corresponde aplicar el régimen anterior, ello es el Código Civil de Vélez, sin perjuicio de las normas de contenido procesal que en el nuevo código se han dispuesto al respecto y en el entendimiento de que aún aplicando el CCyC la solución del caso no sería distinta. "Coincidentemente, desde la jurisprudencia se ha decidido que "si los hechos que se invocan para la adquisición del dominio acaecieron antes de la entrada en vigencia del CCyC corresponde aplicar el régimen legal anterior", sin perjuicio de advertir que "aún cuándo se adoptara una postura distinta en relación a la aplicación de la ley en el tiempo, la solución no variaría, habida cuenta de los principios contemplados en los artículos 1891,1899,1909,1911,1939 y concordantes del nuevo ordenamiento legal" CNCiv., sal L, 12-11-2015, el Dial.com- AA9469, del 22-2-2016; conf. CCCom. de Gualaguaychú, 4-2-2016, expte. 5028/C; CCcom. de Dolores, 22-10-2015, RC 6809/15. Kemelmajer de Carlucci Aída. La Aplicación del Código Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes. Segunda Parte. 1ra ed. Santa Fe- Rubinzal Culzoni Editores. 2016. Pág. 248.-

De este modo, aplicaré los art. 2351, 2384, 3948, 4015 y 4016 y ctes del Código Civil de Vélez en tanto que si de corresponder hacer lugar a la presente demanda, el período de posesión exigido legalmente para que se declare adquirido el dominio por el paso del tiempo ocurrió prácticamente en su totalidad con la vigencia del Código Civil de Vélez. No obstante, sí será de aplicación el art. 1905 del Código Civil y Comercial en virtud de que dispone que la sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva, en proceso que debe ser contencioso, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo. La sentencia declarativa de prescripción larga no tiene efecto retroactivo al tiempo en que comienza la posesión. La resolución que confiere traslado de la demanda o de la excepción de prescripción adquisitiva debe ordenar, de oficio, la anotación de la litis con relación al

objeto, a fin de dar a conocer la pretensión.-

Del análisis de la última norma citada se desprenden dos aspectos relevantes: el primero tiene que ver con establecer los efectos de la sentencia y el segundo con el aspecto procesal pues, efectivamente, el último párrafo del artículo mencionado contiene una disposición de tal carácter en tanto ordena al juez de la causa disponer de oficio la anotación de la litis en el registro respectivo. Como consecuencia de la publicidad que genera toda anotación registral, la medida tiende a proteger a terceros interesados en adquirir derechos reales o personales sobre el inmueble cuya titularidad pretende el poseedor (Conf. Rivera - Medina. Op. cit., T. V. p. 259).-

Mayoritariamente se sostiene que las leyes procesales se aplican de forma inmediata a las causas pendientes, siempre que no se prive de validez a los actos procesales cumplidos, ni se deje sin efecto lo actuado de conformidad con las leyes anteriores. De modo tal que en los juicios de prescripción larga, el juez debe disponer la anotación de la litis y en la sentencia debe fijar la fecha en la que la adquisición se produjo, aunque hayan comenzado antes de la entrada en vigencia del CCyC (conf. Kemelmajer de Carlucci, La aplicación del Cód. Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes. Edit. Rubinzal Culzoni. Sta. Fe. 2015. ps. 110).-

En síntesis, en lo relativo a la aplicación temporal del nuevo código debe seguirse una hermenéutica que no limite su efectiva vigencia, pues como enseñaba Vélez Sarsfield en su nota al viejo art. 4.044 (luego derogado por la ley 17.711), "el interés general de la sociedad exige que las leyes puedan ser modificadas y mejoradas, y que las leyes nuevas, que necesariamente se presumen mejores, reemplacen cuanto antes a las antiguas, cuyos defectos van a corregir?". (STJRNS1 Se. 102/16 "RUGHINI").-

En dicho precedente, el Superior Tribunal provincial menciona que, "la Corte Federal ha resuelto que según conocida jurisprudencia del Tribunal, sus sentencias deben atender a las circunstancias existentes al momento de la decisión, aunque ellas sean sobrevinientes a la interposición del recurso extraordinario, y si en el transcurso del proceso han sido dictadas nuevas normas sobre la materia objeto de la litis, la decisión de la Corte deberá atender también a las modificaciones introducidas por esos preceptos en tanto configuran circunstancias sobrevinientes de las que no es posible prescindir (conf. Fallos: 306:1160; 318:2438; 325:28 y 2275; 327:2476; 331:2628; 333:1474; 335:905; causa CSJ 118/2013) (CSJN., "D. I. P., V. G. y otro c. Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas s/ amparo", del 06/08/2015).-

III.- Que puesto a efectuar el análisis del fondo del asunto, es conveniente señalar que

quien pretende le sea reconocida la adquisición de la propiedad por prescripción, ¿debe probar que ha poseído el inmueble usucapido con ánimo de dueño, que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida y que, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo exigido por la ley?. (Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, Código Civil y Normas Complementarias. T° 6 'B', Ed. Hammurabi, 2001. Pág. 750). Asimismo, vale decir también que conforme a la nomenclatura del Código Civil y Comercial, y sin perjuicio de lo antes dicho respecto de su aplicación, la exigencia de posesión ha de ser ostensible y continua, lo cual también exige la no interrupción.-

¿A los efectos de usucapir se requiere la posesión prevista por el art. 2351, integrada ella por sus dos elementos característicos: el corpus, esto es el poder físico sobre la cosa, y el animus, es decir el comportarse como lo haría el propietario mismo de la cosa.? ¿Al que ha poseído durante veinte años sin interrupción no puede oponérsele ni la falta de título, ni su nulidad, ni la mala fe en la posesión?. (Jorge Joaquín Llambías y María Josefa Méndez Costa, Código Civil Anotado, T° V 'C', Ed. Abeledo-Perrot. Pág. 832-849).-

Por un lado, ¿se requiere la acreditación de expresiones claras y convincentes del animus domini; los actos de posesión deben poder caracterizarse como un ejercicio directo del derecho de propiedad y no ser el producto de una simple tolerancia del titular del fundo. En otras palabras, la prueba de la posesión debe ser plena e indubitable no solo en lo que respecta a la individualización del bien, sino también en relación a los actos posesorios invocados, que deben ser inequívocos y evidenciar ánimo posesorio. Ello implica la conformación de una prueba completa, la que, dentro de lo razonable, debe abarcar todo el periodo de posesión?. Por otro lado, no basta ¿que se demuestre un relativo desinterés por el inmueble por parte del titular del dominio; mientras no se pruebe que alguien posee con ánimo de dueño -animus possidendi-, se lo debe considerar un mero tenedor. La actitud del poseedor no debe aparecer como incierta o equívoca, sino que debe evidenciar el propósito de ejercer sobre el bien una acción excluyente de todo otro propietario, sometiéndolo a su señorío?.- (Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, Código Civil y Normas Complementarias. T° 6 'B'. Ed. Hammurabi, 2001. Pág. 751).-

Corresponde aquí señalar también que dadas las razones de orden público que se encuentran comprometidas, la apreciación de la prueba debe ser realizada de modo estricto y cauto, pues se trata de un medio excepcional de adquisición del dominio, de modo que la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de

manera insospechable, clara y convincente (Fallos: 300:651; 308:1699 y 316:2297, entre otros). En tal sentido, se habla de la conformación de una prueba compuesta la que dentro de lo razonable, debe abarcar todo el período de posesión, lo cual permite al propietario, tener la posibilidad de conocer los actos posesorios, lo que hace a la publicidad u ostensibilidad de su ejercicio (Fallos: 326:2048), más ello significa que es necesaria una visión integradora y de conjunto a los fines de resolver la procedencia de la petición.-

Por su parte, sabido es que la accesión de posesiones se produce, cuando una posesión pasa y continúa de manos de un primitivo poseedor a manos del actual; y para que una persona pueda unir su posesión a la de otra de quien no es heredera es indispensable que exista entre ambas un acto jurídico destinado a transmitirle sus derechos posesorios; y si este falta el poseedor actual tan sólo puede invocar su propia posesión para poder adquirir el dominio por usucapión (Salas, A. y Trigo Represas, F., 'Código Civil', T° 3, pág. 338 y sus citas). (Conf. BELTRAN SIMO, MARIA ELENA Y OTRO C/ TOBAL, DANA LUNA Y OTRO S/ REIVINDICACIÓN (Ordinario) Receptoría A-3BA-294-C2013 CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL Y MINERÍA de la Tercera Circunscripción Judicial, fecha 24/11/2016.

IV.- Que efectuadas las anteriores precisiones, para el análisis y resolución del caso traído a examen recurriré especialmente a la prueba que en este estado permanece en el proceso y la valoraré conforme a las reglas de la sana crítica de acuerdo con lo que prescribe el art. 386 del C.P.C.C. y en definitiva, fundaré mi decisión conforme art. 200 de la Constitución Provincial.

Así, a partir de lo expuesto y en orden a las constancias de la causa, se advierte que a los fines de la identificación del corpus, obra agregado a fs. 4 el plano de mensura particular 678-19 de deslinde y amojonamiento para tramitar la prescripción adquisitiva de dominio del Lote DC18, C1, SA, Mz 316, P16, confeccionado y suscripto por el Agrimensor Marcelo Adrián Lupiano, especialmente realizado para este juicio y aprobado por la oficina técnica correspondiente. Este recaudo cumple un requisito imprescindible para individualizar y ubicar el inmueble, determinando la fracción que se pretende usucapir.

Por su parte, con el informe de dominio de fs. 03, se acredita que la titularidad se encuentra inscripta a nombre de los inicialmente demandados, parte de quienes como surge del resultado de la información sumaria practicada y que luce a fs. 39/40 de fecha habían fallecido al tiempo de contestar demanda.

Con respecto a esto último, como se dijo precedentemente, tal notificación se llevó a cabo por edictos a sus herederos y/o a todos quienes se consideren con derechos sobre el bien que se pretende usucapir para que en el plazo de 10 días se presenten en autos a hacer valer sus derechos, bajo apercibimiento de designar al Defensor de Ausentes para que lo represente, lo que finalmente ocurrió, conforme surge de las constancias, tal como se aludiera precedentemente, donde la Sra. Defensora de Pobres y Ausentes tomó intervención y contestó la demanda en representación de aquellos.

Al momento de analizar el Animus -el comportamiento de la parte actora como dueño del fundo- tengo presente que obran agregados a autos 1) Informe de dominio de fs. 3 y plano de mensura de fs. 4, 2) boleto de compraventa y cesión certificada por el Juez de Paz de fs. 5, 3) inscripción de la declaratoria de herederos de los autos ?Estremador/Isabel Echave de s/Sucesión? Expte. N° 52/54 del Juzgado Federal de Primera Instancia (15/10/1973) de fs. 6/13, 4) constancias del Registro Público de Juicios Universales que da cuenta del fallecimiento de los señores José María, Zenona Isaura, María Isabel, Pedro y Víctor, todos de apellido Estremador de fs. 14/19 5) DNI de la actora con cambio de domicilio al inmueble que se quiere usucapir (año 31/01/1985), 6) Libreta de matrimonio de la Sra. Edith Marta Magnanelli y el Sr. Antonio Enrique Bareiro con domicilio en Gallardo 626, el inmueble a usucapir; 7) Comprobantes de pagos y notas tales como al Gerente de Obras Sanitarias a fin de solicitar el libre deuda del inmueble con denuncia del inmueble que se pretende usucapir; solicitud del Escribano Edgardo L. Castello de libre deuda al Registro de la Propiedad Inmueble respecto del bien a usucapir por parte de la compradora, Sra. Edith Marta Magnanelli 01/07/1976; Nota al Gerente de Obra Sanitarias del Escribano Edgardo L. Castello de fecha 02/07/1976 donde consta el domicilio a usucapir por la compradora, Edith Marta Magnanelli; solicitud de la Escribana Marta De Rege de Leiva de libre deuda al Registro de la Propiedad Inmueble respecto del bien a usucapir por parte de la compradora, Sra. Edith Marta Magnanelli 07/10/1976; impuestos inmobiliarios abonados por la actora desde el año 1977 donde figuran los demandados pero quien figura como contribuyente alternativa o responsable de pago es la Sra. Edith Marta Magnanelli desde el año 1992; constancia de eximición de servicios públicos del Municipio de Viedma del año 1976 según ordenanza fiscal a la Sra. Edith Marta Magnanelli; constancia de Dirección de Rentas (Recibo N° 7349) del 29/11/1979 a nombre de Antonio Bareiro respecto del inmueble de Gallardo 626 (a usucapir); solicitud de conexión de gas a Gas del Estado respecto del inmueble a usucapir de fecha

07/04/1982 y un comprobante de pago del mismo del año 08/01/1993; una declaración jurada de domicilio de la Sra. Magnanelli efectuada ante el Juzgado de Paz de Viedma el 30/05/1985 donde denuncia su domicilio en la Calle Gallardo 626 (el inmueble a usucapir); comprobante de pagos de servicio de agua del Departamento Provincial de Aguas (en la actualidad Aguas Rionegrinas) a nombre de la Sra. Edith Marta Magnanelli respecto del inmueble a usucapir períodos 1985, 1988, 2001, 2006, 2010, 2011 a la fecha; constancia de atención médica (visita medica) al Sr. Bareiro domiciliado en Gallardo 626 en el inmueble a usucapir; factura de compra de bicicleta con domicilio denunciado en el inmueble a usucapir del año 1994; designación de beneficiario de seguros a la Sra. Edith Marta Magnanelli por quien fuera su esposo con domicilio en el inmueble a usucapir de fecha 0/04/1995; declaración jurada N° 2053/2000 del Juzgado de Paz de la ciudad de Viedma donde se deja constancia que "el Sr. Antonio Enrique Bareiro vive en relación de pareja hace 28 años con la Sra. Edith Marta Magnanelli y que de la relación nacieron dos hijos Selene Lujan y Enrique Rodolfo ambos de apellido Bareiro", ambos se encuentran domiciliados en el inmueble a usucapir, Gallardo 626 de Viedma; 2 Boletas de pago de Movistar donde luce denunciado el domicilio del bien a usucapir (año 2016/2017); 1 boleta de pago de DIRECTV donde luce como domicilio de servicio el del bien a usucapir (año 2018); facturas de Telefónica de los años 1999 y 2000 con domicilio de servicio en el bien a usucapir; factura de empresa EDERSA del año 2000, 2004, 2015 domiciliadas en el inmueble a usucapir.

IV.1.- Informes:

Informe del Municipio de Viedma: Informa en fecha 05/10/2020, que de acuerdo a sus registros del Sistema Integrado de Rentas el inmueble identificado catastralmente 18-1-A-316-16-00 partida municipal N° 224800 es propiedad de las Sras. Echave Petrona Paz-Echave Genoveva Leocadia y el adquirente responsable de pago la Sra. Edith Marta Magananelli y Antonio Enrique Bareiro. Asimismo el Departamento de Obras Particulares e Inspecciones de la Municipalidad de Viedma hace saber también que la actora posee mejoras que no ha declarado y se le ha iniciado acciones por deudas de tasas de limpieza y conservación de la vía pública.

Informe de la Agencia de Recaudación Tributaria: Informa con fecha 05/10/2020 que respecto de la persona que abonó impuestos desde 1997 no existe registro que persona humana o jurídica lo hubiese abonado, que como propietarios figuran Echave Isabel y otros desde el 01/01/1970 y como responsable de pago y poseedor la Sra. Edith Marta Magnanelli desde el 22/11/2012. Acompaña a dicho informe el estado de deuda

actualizada.

Informe de Camuzzi Gas del Sur: Informa con fecha 3/3/2021 que servicio de gas correspondiente al domicilio Gallardo 626, surge que el titular del servicio es el Sr. Antonio Bareiro, que a la fecha no hay facturas vencidas, indicando dicha empresa que no tiene registro de quien abona el mismo.

Informe de EdeRSA: Informa en fecha 06/10/2020 que quien figura como titular del servicio es el Sr. Antonio Bareiro sin que pueda ser posible precisar fecha de alta ni cambios de titularidad que hubiera podido llegar a sufrir, tomando para ello en consideración que el período solicitado es a partir de 1997.

Informe Aguas Rionegrinas: Informa en fecha 16/10/2020 que según constancias obrantes el servicio se encuentra a nombre de la Sra. Edith Magnanalli desde el 19/04/1977, ello surge de conformidad con la solicitud de servicio domiciliario, además las facturas son abonadas a través del Recaudador Banelco (sistema de Homebanking) desde el 09/08/2018. Se encuentran acompañados al informe nota de la Sra. Magnanelli solicitando prescripción de deudas vencidas, histórico de deudas e históricos de convenios de pagos como así también constancia de la certificación de la Escribana Leiva que certifica en fecha 18/4/1977 el trámite de escritura de venta a favor de la Sra. Edith Magnanelli y solicitud de conexión de servicio.

Informe Movistar: Informa en fecha 5/10/2020 que de los datos informáticos surge que el domicilio de facturación de la actora es en calle Gallardo 626 de la ciudad de Viedma. Agrega a ello que dicho servicio se encuentra dado de alta desde el 14/01/2009 sin que a la fecha se haya efectuado un cambio de domicilio.

IV.2.- Declaraciones testimoniales

Juan Manuel Violi Casal: Refiere que era vecino de la actora a quien conoce de la infancia, desde el año 1987 cuando fueron a vivir a Viedma. Que sus viviendas eran linderas y compartían una pared. El domicilio de su familia era en Urquiza 154. Manifiesta que, según recuerda, la Sra. Magnanelli siempre estuvo allí y puede agregar que al momento en que el fue a vivir a dicho lugar la vivienda de la actora ya estaba allí con su familia compuesta por su esposo Enrique y sus hijos Selene y Enrique. Explica que la ha seguido viendo hasta que en el año 1994 se fue a estudiar. Señala que en la vivienda de calle Gallardo 626 solamente han vivido la Sra. Magnanelli junto con su familia. Expresa que no recuerda que haya tenido algún reclamo por la propiedad y respecto a los cambios que pudiera haber sufrido la casa cree que ha puesto rejas. En el año 2005/2006 cuando el volvió de estudiar seguía siendo su vecino. Ello continuó así

hasta el año 2011, año en que él se mudó.

Omar Juan Violi: Explica que conoce a la Sra. Magnanelli, son vecinos. Manifiesta que compró el terreno en el año 1981 siendo lindero con el de Edith Magnanelli. Fue en ese momento que la conoció cuando él iba a limpiar su terreno. Expresa que veía a Edith Magnanelli porque ella tenía animales en el patio, donde estaba su vivienda. Tiene presente que en dicha vivienda siempre ha vivido la Sra. Magnanelli. Comenta que con posterioridad a que se mudara él y su familia a su vivienda, la Sra. Magnanelli con su familia hicieron mejoras a la casa. Dicha mejora se encuentra pegada a su casa, primero una pieza y luego cree que una cocina y un baño. Explica que para ello usaron la medianera pegada a su casa. El esposo, Antonio E. Bareiro hizo la mejora. Él fue quien le comentó que iba a construir una especie de departamento, lo que ocurrió hace varios años. En la actualidad ve de vez en cuando a Edith porque ella tiene algunos problemas de salud. Consultado sobre cómo considera que se comportaba la Sra. Magnanelli respecto de su casa, señala que siempre se comportó como la dueña.

María Cristina Casal: Expresa que conoce a la Sra. Magnanelli desde el año 1987 cuando se mudó a la calle Urquiza 154 porque sus hijos trabaron amistad. Agrega que no son amigos, son conocidos de barrio. Son vecinos. Señala que no tiene conocimiento que en alguna oportunidad la Sra. Magnanelli hubiera tenido algún reclamo por la propiedad, y según tiene presente nunca se ha mudado. Expresa que no conoce el interior de la vivienda ya que se encuentra retirada de la calle. Aclara que recuerda que la familia de la Sra. Magnanelli realizó algún tipo de construcción porque lo sintió desde su casa pero al estar la casa retirada no sabe muy bien que es. En lo que respecta a la Sra. Magnanelli actualmente no la ve mucho porque no sale tanto por sus problemas de salud. Que tiene noticias de ella a través de Selene, la hija de la Sra. Magnanelli. Agrega, finalmente, que para ella la dueña de la casa siempre fue la acora, porque siempre estuvo al frente del inmueble y se comportaba como su propietaria.

Adriana Beatriz Dios: Expresa que conoce a la Sra. Magnanelli de toda la vida. Es una cuestión familiar y fueron vecinos en Viedma y en el Balneario El Cóndor. Expresa que conoce a Marta desde el año 1979 cuando ella y sus padres fueron a vivir a la casa de Gallardo 620. Cuando llegó en 1979 la casa ya estaba allí, los señores Magnanelli y Bareiro vivían y tenían a sus hijos chicos allí. Sus padres tenían relación con la familia de la actora. Señala que su familia había alquilado la vivienda a la familia Correa desde el año 1979 hasta el año 1983. Expresa que los separaba una medianera muy baja y que desde la cocina de su casa podía ver el patio de la casa de la actora. Durante el lapso de

tiempo que vivió allí no tiene presente que se le hiciera algún reclamo respecto de la propiedad. Ella observaba el comportamiento respecto de la casa, y sabe que eran los dueños, el marido siempre trabajaba la casa, construyendo, haciendo mejoras. Menciona que al quedarse solas, tanto la testigo como su madre se mudaron a un lugar más pequeño. Posteriormente cuando la deponente se fue a estudiar a Buenos Aires su madre se fue con ella. Agrega que cuando falleció el Sr. Bareiro en El Cóndor la asistieron ella y su esposo. En la actualidad se contacta tanto con Edith Magnanelli como con Selene su hija por vía telefónica, y tiene presente que Edith hasta la fecha es viuda y vive en esa casa.

Leonardo Correa: Refiere que conoce a la Sra. Magnanelli porque era vecino de toda la vida, de cuando fueron a vivir a su casa en Gallardo 620. Es la casa que hizo su padre, vecino de la actora. El tiene recuerdos de que la Sra. Magnanelli tenía hijos chiquitos. Expone que su padre compra un terreno que está entre la casa de Bareiro y el de la otra señora que cree que es de apellido García Barro. Señala que su padre demoró en construir la casa unos 5 años ya que la hicieron entre todos y en el año 1976 se mudaron allí. Expresa que atrás había como un taller de chapa y pintura. El Sr. Bareiro tenía un taller atrás y les arregló el auto.. Detalla que el puede dar fe que mientras su padre construyó la casa en 1971 y 1979, fines de 1979, ellos estaban ahí, el Sr. Bareiro y su familia, que siempre han estado allí con su familia y no se han mudado a otro lado. Informa que retornó a vivir a la casa en 1986 porque la casa estaba alquilada y los vecinos era los mismos. Los hijos de la Sra. Magnanelli se fueron pero la Sra. y su esposo siguieron viviendo allí. Expresa que volvió a vivir en Gallardo 620 entre el período comprendido entre 1993 y 1998 y allí continuaba viviendo la Sra. Magnanelli. Señala que volvieron sus padres, y allí estaba Edith pero sin sus hijos. No tiene presente cuando se construyó la vivienda de la actora pero puede señalar que ha ido sufriendo modificaciones y arreglándola. La casa fue creciendo. Expresa que además de la Sra. Magnanelli al lado está el hermano de ella y puede dar cuenta de ello porque ha vivido allí, asimismo a la Sra. Magnanelli la ha visto pasar cuando salía a hacer sus mandados. Reseñadas las declaraciones testimoniales debo recordar que " (...) testigo es la persona física, hábil, extraña al proceso, que viene a poner en conocimiento del tribunal y por citación de la jurisdicción, realizada de oficio, a pedido de parte o de manera espontánea, un hecho o una serie de hechos o acontecimientos que han caído bajo el dominio de sus sentidos (...) Falcón Enrique M. Tratado de la Prueba. Ed. Astrea. Ciudad de Bs. As. 2009. Pág 512.

Debo decir también que la valoración que haré de la declaración testimonial de los deponentes se enmarca respecto de lo que han transmitido a la causa y se relaciona directa y exclusivamente con hechos que han vivido a través de sus sentidos y su propia experiencia.

Es así que he de otorgarle valor probatorio a la testimoniales antes reseñadas, en tanto considero a los testigos idóneos, encontrando veraz el tenor de sus declaraciones -art. 456 del C.P.C.C.

V.- Del análisis de las pruebas testimoniales surge que todos los testigos conocen e identifican el inmueble como así también las mejoras que se fueron efectuando en el mismo y saben quiénes han poseído durante el transcurso del tiempo señalando todos que dicha posesión fue ostensible e ininterrumpida y sin conflictos al respecto.

Asimismo, observo que de las presentaciones introducidas en autos surge que las afirmaciones realizadas por la actora en la demanda son concordantes con la documentación producida, con lo cual queda probado que efectivamente se produjo una accesión de posesiones respecto del inmueble que se pretende usucapir en base al boleto de compraventa y la correspondiente cesión en favor de la actora.

No obstante, al ser desconocido el boleto de compraventa reservado por Secretaría, sí he de tomar la fecha de la cesión y la de las firmas certificadas como comienzo ineludible de la posesión de la Sra. Magnanelli, lo cual, a su vez es conteste con la demás prueba producida en autos.

Asimismo, también observo que la cesión ya referida tiene validez a los fines de usucapir en virtud de la forma en que ha sido labrada.. En ese sentido se ha expresado: "Y en esa línea se ha pronunciado la jurisprudencia diciendo: \"La cesión de derechos posesorios puede hacerse válidamente por instrumento privado. No se opone al art. 1455 del Código Civil si se la hizo antes de promoverse la demanda por usucapión, pues no versa por tanto sobre acciones o derechos litigiosos. Tampoco obsta al art. 1184 inc. 1º, que sólo exige escritura pública para los contratos cuyo objeto sea el traspaso de los derechos reales taxativamente enumerados por el art. 2593, entre los que no se encuentra la posesión\" (CC0000 JU 34813 RSD-214-41 S; Fecha: 06/07/2000; Juez: BRIGNARDELLO (MA); carátula: Armentano José Luis c/ Faisal Julio s/ Usucapión Mag. Votantes: MITCHELL-BRIGNARDELLO- VENINI; Jur Lex-Doctor).- En sentido similar, se dijo \"[...] sabido es que el convenio de cesión de derechos posesorios tiene eficacia aunque esté redactado en documento privado y no en escritura pública, porque el art. 1184 inc. 1º del Cód. Civil (ADLA, XXVIII-B, 1799), comprende

únicamente los derechos reales taxativamente enumerados en el art. 2503 del mismo código donde no se menciona a la posesión? (S.C.B.A., 22/12/81, ?Roldan, A. Armando c/Chávez Santiago?; MORELLO y Otros, Códigos, 1ra. Ed., v. VII, pág. 850). CÓDIGO CIVIL Art.1184 STJ ED1 31011329/5 SENTENCIA 9 27/02/2008, Carátula: HAIDAR ALBERTO ANGEL ALEJANDRO C/ DANIEL HETCH S/ ORDINARIO S/ ORDINARIO; Magistrados Votantes: - FARIZANO, EDUARDO ANTONIO - NIZ, FERNANDO AUGUSTO - SEMHAN, GUILLERMO HORACIO; Jur Lex-Doctor).- DRUJERA Luis Fernando C/ RENACCO Elena Silvia y Otros S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA (Ordinario) Expte. 41185. Sentencia 20 del 13/04/2015 Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería de la Segunda Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro.

V.- Que a raíz de los argumentos desarrollados y de las pruebas producidas debo concluir en virtud de la convicción que he formado al respecto, que la parte actora ha acreditado haber poseído en forma continúa, pública, pacífica e ininterrumpida o conforme a la nomenclatura del nuevo código de modo ostensible y continuo lo cual también ha de incluir la no interrupción (art. 1900 CC y C), el inmueble objeto de la pretensión por un plazo mayor al exigido por el art. 4015 del Código Civil de Vélez. Por ello y de conformidad con lo establecido en los arts. 789 y sgtes. del CPCC, debe admitirse la demanda promovida y reconocer el derecho en favor de la Sra. Edith Marta Magnanelli, en relación al inmueble identificado según título como Lote C Fracción IIIA, Mz5, Secc. B, Finca 114449, Nomenclatura catastral 18-1-A-316-16 y en la actualidad DC18, C1, SA, Mz316, P16, de 389,70 m2 y de acuerdo con los datos que surgen de plano de mensura 678/19 - fs. 4-.

Así, de conformidad con las pautas establecidas por el Código Civil y Comercial en su art. 1905 y cc., se considerará que la fecha en la cual se produce la adquisición del derecho real es el 19/8/2005 calculado ese plazo de prescripción desde la fecha en que se certificó por parte del Sr. Juez de Paz la firma de la Sra. Edith Marta Magnanelli respecto de la cesión de derechos de boleto de compraventa reservado por Secretaría - fs. 5 y 26 segundo párrafo-, esto es el 19/8/1985.

Ello en el entendimiento de que es ese el primer acto que denota concretado el animus domini de la actora valorado ello de manera conglobada a la luz de la demás documentación, informes y prueba testimonial de los testigos Juan Manuel Violi Casal, Omar Juan Violi, María Cristina Casal, Adriana Beatriz Dios y Leonardo Correa.

VI.- Con relación a las costas se imponen por su orden (Art. 68 del CPCC).

Ello así, en tanto si bien he sostenido un criterio distinto en otros decisorios donde he impuesto las costas a la parte actora, he de seguir el criterio de Cámara de Apelaciones que surge tanto de autos "LINARES MARCELA VALERIA Y OTROS C/ HERRERO JUAN JOSÉ Y OTROS S/ USUCAPIÓN?", Expte. N° 8670/2019, Se. 026 del 3/07/20; LUCERO ORFILIO JACINTO C/ SERRA Y EQUIZA GLORIA NOEMÍ Y OTROS S/ USUCAPIÓN?", Expte. N° 7943/2015 como de "MORA PINILLA LUIS ALBERTO C/ HILDEMANN Y ABBATE CLELIA REBECA S/ USUCAPIÓN? (Receptoría A-1VI-534-C2016), Expte. N° 8382/2018.-

En este último decisorio se ha sostenido que "Por tanto, aún cuando la resolución adoptada por la sentenciante se advierte con válida motivación (aunque no se determina la norma en que se sustenta), en base a las consideraciones efectuadas, características de la presente causa, naturaleza de la cuestión de fondo -adquisición del dominio de un inmueble por el transcurso del tiempo- y posturas procesales ejercidas por las partes (ausentes representados por la Defensora de Pobres y Ausentes), considero que no resulta justa la atribución de la carga de las costas del proceso al accionante -tal la decisión de la instancia de grado-, ni tampoco a la parte demandada por cuanto no aparece conveniente la aplicación rígida del principio procesal genérico de la derrota o vencimiento ni la disposición del art. 70 del C.Pr. (en lo pertinente), pues surge, en el caso, como el criterio más razonable y prudente que la imposición de costas del juicio sean impuestas por su orden, a partir de las particularidades propias del proceso de usucapión y contingencias procesales exhibidas. Y arribo a esa decisión en tanto asumo -como en aquél precedente citado- que el juicio de prescripción adquisitiva es un trámite obligado que debe llevar adelante quien pretende usucapir, preste o no conformidad quien resulta titular dominial, resultando, por ende, razonable que el que promueve la acción en su beneficio también soporte cuanto menos los gastos de su reclamo, mas no la totalidad de los mismos, por cuanto necesariamente se vio obligado a iniciarlo. Es por dichos motivos que propicio hacer lugar al agravio correspondiente a la imposición de costas en el modo decidido, debiendo determinarse las mismas en el orden causado (art. 68 2da. parte CPCyC), lo que así decido (Voto de la Dra. Sandra E. Filipuzzi)."-

Tengo presente que dicha tesitura ha sido confirmada por el Superior Tribunal de Justicia en autos "MORA PINILLA, LUIS ALBERTO C /HILDEMANN y ABBATE, CLELIA REBECA S USUCAPION S/ CASACION" Expediente A-1VI-534-C2016 Sentencia de fecha 31 - 13/08/2020 - DEFINITIVA -SECRETARÍA CIVIL.

VII.- En cuanto a los honorarios de los profesionales intervinientes, corresponde diferir

su regulación hasta que haya pautas para ello con sujeción a lo previsto en el art. 24 y conc. de la ley de aranceles.-

Por todo lo expuesto.

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la acción interpuesta con fecha 11/12/2019 - fs. 20/25- por parte de la Sra. Edith Marta Magnanelli y declarar adquirido por prescripción a su favor desde el día 19/8/2005 el dominio del inmueble identificado según título como Lote C Fracción IIIA, Mz5, Secc. B, Finca 114449, Nomenclatura catastral 18-1-A-316-16 y en la actualidad DC18, C1, SA, Mz316, P16, de 389,70 m2 y de acuerdo con los datos que surgen de plano de mensura 678/19 - fs. 4-.

II.- Oportunamente líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble y, previo levantamiento de la anotación de litis decretada en autos e inscripta con fecha (conf. fs. vta.), tómesese razón de lo aquí dispuesto de acuerdo a lo normado en el art. 792 del CPCC con las copias del plano aquí agregado para su correcta identificación.

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

IV.- Diferir la regulación de honorarios hasta que haya pautas para hacerlo con sujeción a lo previsto en el art. 24 y conc. de la ley de aranceles.-

V.- Regístrese, protocolícese y notifíquese.

Leandro Javier Oyola

Juez