

UNIDAD JURISDICCIONAL N° 3  
I CIRCUNSCRIPCIÓN  
DEFINITIVA N° 5

Viedma, 19 de febrero de 2021.-

VISTOS: Los presentes autos caratulados "PEREZ LILIANA EDIT C/ GERHOLD IDA S/ USUCAPIÓN" Receptoría A-1VI-840-C2019, traídos a despacho para resolver; y

RESULTA:

1.- Que a fs. 4/6 se presenta la Sra. Liliana Edit Pérez, por derecho propio, e interpone formal demanda de prescripción adquisitiva contra la Sra. Ida Gerhold, ya fallecida titular registral del inmueble ubicado en calle Garrone N° 838, de la localidad de Viedma, descripto según plano mensura con datos catastrales Departamento catastral 18; Circunscripción 1; Sección A; Manzana 238; Parcela 02C; Unidad Funcional 004 del PH 36/79, Polígonos 00-04 y 01-01 nomenclatura catastral 18-1-A-238-2C, con una superficie total a prescribir de 205,43 m<sup>2</sup>.

Expone los hechos en que funda la acción y en torno a ello manifiesta que ocupa el inmueble que pretende usucapir desde el año 1997, que su propiedad estaba a nombre de la Sra. Ida Gerhold, que tal como da cuenta la declaratoria de herederos recaída en los autos caratulados "Gerhold Ida s/ Sucesión" Expte. 418/90/6 de trámite ante este Juzgado al fallecer el 18/03/90 le sucedieron sus hijos Héctor Amilcar, Rodolfo Magin y René Eduardo, todos de apellido Casamiquela Gerhold, que suscribió con los nombrados en 1997 un contrato de compraventa, y una vez cancelado el precio convenido por el inmueble en cuestión, tomó posesión y comenzó a ejercer los derechos y a asumir las obligaciones emergentes de esa condición, abonando los impuestos provinciales, tasas municipales y contribuciones de mejoras.

Afirma que por diversas circunstancias fue dejando transcurrir el tiempo sin regularizar la titularidad dominial del bien en cuestión y cuando se propuso a hacerlo tomó conocimiento que dos de los mencionados herederos, los Sres. Héctor Amilcar y Rodolfo Magin, ambos Casamiquela Gerhold habían fallecido, lo que tornó imposible concretar entonces su escrituración. Realiza otras consideraciones alusivas, acompaña prueba documental, ofrece la restante, funda en derecho y concreta su petitorio.

2- Que proveída la demanda, teniendo en cuenta lo manifestado, se ordenó denunciar a

los herederos de los Sres Rodolfo Magin Casamiquela Gerhold y Héctor Amilcar Casamiquela Gerhold, y una vez cumplido ello se corrió traslado al Sr. René Eduardo Casamiquela Gerhold y a las herederas de Rodolfo Magin Casamiquela Gerhold: Victoria Errain Casamiquela Gerhold y Nilda Noemí Villaverde de acuerdo con los arts. 59, 60 y 356 del CPCC, citándose por edicto a los herederos del Sr. Héctor Amilcar Casamiquela y/o 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. (conf. art. 146 del CPCC y Acord. N° 4/18 del STJ).

3- Que vencido el plazo de los edictos, como da cuenta la certificación de fecha 04/09/20, el día 08/09/20, la Sra. Defensora de Ausentes tomó intervención, en representación de los herederos de Héctor Amilcar Casamiquela y contestó la demanda, negando los hechos relatados por la parte actora e hizo reserva de evacuar en forma definitiva el traslado de la demanda luego de producida la totalidad de la prueba.

4.- Que con fecha 14/09/20 se fijó la audiencia preliminar prevista en el art. 361 del CPCC, la que se llevó a cabo según acta de fecha 29/09/20. Ante la imposibilidad de avenimiento en dicha oportunidad conforme al tipo de proceso, se abrió la causa a prueba. Posteriormente, el día 30/11/20 se certificó por Secretaría la prueba producida y conforme las facultades previstas en el art. 482 del CPCC, la parte actora presentó alegato el 10/12/20, haciendo lo propio la parte demandada ausente representada por la Sra. Defensora de Ausentes con fecha 30/12/20, no compareciendo los restantes demandados (Sres. Victoria Errain Casamiquela Gerhold, Nilda Noemí Villaverde, René Eduardo Casamiquela Gerhold) quienes se encuentran debidamente notificados, según da cuenta el resultado del diligenciamiento de las cédulas agregadas a las presentes a fs. 30 y vta, 33 y vta. y 43 y vta.

Seguidamente, el 30/12/20 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. la Sra. Liliana Edit Pérez respecto del inmueble ubicado en calle Garrone N° 838, de la localidad de Viedma, descripto según plano mensura con datos catastrales Departamento catastral 18; Circunscripción 1; Sección A; Manzana 238; Parcela 02C; Partida 113176 , Unidad Funcional 004, con una superficie

total a prescribir de 205,43 m2.

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 Gualeguaychú, 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 cctes 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 siendo que de ser así en el año 2017 se cumplirían 20.-

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 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 valoraré la misma 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. 3 el plano de mensura confeccionado y suscripto por el Agrimensor José Claudio Isaac, 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 del bien inmueble de fs. 10/12, se acredita que la titularidad se encuentra inscripta a nombre del Sra. Ida Gerhold , quien, como también da cuenta el certificado de defunción obrante a fs. 5 de los autos caratulados "Gerhold de Casamiquela Ida s/ Sucesión ab intestato" Expte N° 0418/90/06, de trámite antes este Juzgado, y que tengo a la vista, falleció el 18 de marzo del año 1990 en esta ciudad, dejando a su fallecimiento -a tenor de lo que resulta de la declaratoria de herederos que data del 30/10/90 y obra a fs. 36 de esas actuaciones- como únicos y universales herederos a sus hijos: Héctor Amilcar, Rodolfo Magin y René Eduardo, todos de apellido Casamiquela Gerhold.

Ahora bien como claramente se constata con la documental aportada, obrante a a fs. 22 y vta. (copia del auto interlocutorio dictado el 17/12/2009 en autos "Casamiquela

Rodolfo Magin s/Sucesión"), lo dicho sobre el punto por la actora también adquiere veracidad, en tanto el Sr Rodolfo Magin falleció el 05/12/2008 y le sucedieron, en carácter de únicas y universales herederas, su cónyuge supérstite, Sra. Nilda Noemí Villaverde y su hija Victoria Errain Casamiquela Gerhold, quienes fueron notificadas de la presente acción de acuerdo al resultado de las cédulas al efectos libradas que obran a fs. 30, 33 y 46 que tanto ellas como el único hijo vivo de la Dra Ida Gerhold, el Sr. René Casamiquela Gerhold no comparecieron.

Asimismo, en consonancia con el relato de los hechos, se avizora que también falleció otro de los hijos de la titular registral el Sr. Héctor Amilcar Casamiquela, situación que surge del certificado agregado en copia certificada a fs. 14 de las presentes.

Con respecto a éste último, como se dijo precedentemente, ante el desconocimiento se herederos declarados, 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 con la Matrícula 18-726/4 Parcela 02C Manzana 238 UF 4 Polígonos 00-04 y 01-01 nomenclatura catastral 18-1-A-238-2C, 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 de fs. 100/104, 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) el plano de mensura obrante a fs. 3 aprobado por la Dirección General de Catastro y Topografía que determina con precisión el área, linderos y ubicación del inmueble a usucapir. 2) El informe de dominio relativo al Inmueble en cuestión obrante a fs. 10/12 3) una voluminosa cantidad de recibos de pago de servicios y tasas municipales, extendidos por Rentas, Edersa, Aguas, Gamuzzi Gas del Sur, Municipalidad de Viedma a nombre de la actora que acreditan convenios y pagos efectuados en forma continuada desde el año 1997 por impuesto inmobiliario, servicios de gas y luz, contribución de mejoras y tasas municipales por un periodo mayor a los veinte años .-

Ha dicho la jurisprudencia que "el pago de impuestos realizado en distintas oportunidades y con mucha antelación a la iniciación del proceso por usucapión, constituye una insuperable elemento objetivo de convicción acerca de la exteriorización del animus domini" (C. 1° C.C. La Plata, sala III, ED, 56, fallo 25,186). En tal sentido, obran en autos los comprobantes ya individualizados de pago del impuesto inmobiliario

y la tasa municipal de limpieza y conservación de la vía pública y los servicios de luz y agua. Los mismos -sumando los obrantes en estos autos a los presentados en el expte n° 0567/2003 ya reseñado- abarcan la totalidad del período exigido por la ley, en tanto los primeros comprobantes datan períodos correspondientes al año 1980, abonados en 1985.-

A su vez con la prueba informativa a la Comisaría (oficio agregado con fecha 20/11/20) se constata que la ocupación de la actora lo ha sido en forma pacífica.

Por otra parte, los hechos expuestos en la demanda fueron corroborados con las declaraciones testimoniales de los Sres. Ana María Grandoso, Jorge Aquiles Boero y Nora Graciela Mortada, quienes como da cuenta el acta agregada a las presentes prestaron su testimonio en la audiencia llevada a cabo con fecha 12/11/20, la que obra reservada en Secretaría en formato digital.

En relación a estos últimos, vale traer a colación los puntos principales sobre los que versaron sus testimonios, haciendo la salvedad de que si bien la Sra. Grandoso prestó su testimonio, las afirmaciones no fueron percibidas por medio de sus sentidos ya que afirmó que no había estado en el inmueble objeto de las presentes, por lo que sus aseveraciones no gozan de la entidad o habilidad para ser tenidas en cuenta en los términos que exige tal elemento probatorio.

Del testimonio de Jorge Aquiles Boero se desprende que es amigo de la Sra. Pérez, que ésta adquirió el inmueble en cuestión por habérselo comprado a uno de los hijos de la Sra Ida Gerhold y que reside allí desde antes del año 1997, aproximadamente. Agregó que no conocen ningún acto que haya molestado en su situación de dueña de la casa, que siempre ha tenido comportamiento de dueña, que han realizado, mejoras y ampliaciones en él.

La Sra. Nora Graciela Mortada dijo haber sido compañera de trabajo durante muchos años de la actora, que le consta que la actora vive allí y que aproximadamente lo hace desde el año 1997 o antes, que sabe que han hecho un uso pacífico del inmueble y que han realizado permanentes y evidentes mejoras..

En definitiva, ambos testimonios surgen coincidentes y concordantes respecto de la posesión continua con ánimo de dueño ejercida por parte de la Sra Liliana Edit Pérez con respecto al inmueble construido en la calle Garrone 838 de esta ciudad objeto de autos, sin reclamaciones de terceros durante un período aún superior al requerido por la ley.-

Es así que he de otorgarle valor probatorio a las declaraciones antes reseñadas en tanto

los testigos referidos resultan idóneos, encontrando veraz el tenor de sus declaraciones - art. 456 del C.P.C.C.

Pondero asimismo, en abono a la línea probatoria a la que aludiera, la inspección ocular realizada por el suscripto el día 10 de noviembre de 2020, ocasión en la que, como da cuenta el acta pertinente glosada a las presentes, procedí a efectuar el reconocimiento del lugar, observando el estado del lote, su delimitación, la vivienda allí instalada como además signos inequívocos de ocupación permanente por parte de la actora.

En dicha oportunidad se tomaron fotografías del lugar, las que obran también reservadas en Secretaría en formato digital.

Se ha dicho que "La adquisición de la posesión requiere la concurrencia de dos elementos: el corpus y el animus domini. Si alguno de éstos falta no hay posesión. Distinto es cuando se trata de conservar la posesión que ya ha sido adquirida; de acuerdo al sistema que viene del Derecho Romano y que seguía el Código de Vélez, no es menester que ambos elementos estén reunidos, sino que la posesión puede ser conservada por el solo ánimo. La posesión se conserva con mayor posibilidad que la necesaria para adquirirla, ya que no se exige la persistencia de los requisitos que permitieron la adquisición. Esto significa que para conservar la posesión no es necesario estar siempre en contacto material con la cosa, o ejercer permanentemente actos posesorios sobre ella, sino que es suficiente con la intención o ánimo de conservarla. En rigor, como dice el art. 1920, se conserva hasta su extinción (...) La voluntad de poseer sobrevive a la falta de contacto material con la cosa, en tanto el sujeto puede a su arbitrio recuperarlo. Se conserva por inercia. Esta norma recoge las enseñanzas de Savigny en el sentido de que la posesión se conserva por la sola voluntad, la que se juzga que continúa mientras no se manifieste una voluntad contraria (...) Kiper C., *Tratado de Derechos Reales, Código Civil y Comercial de la Nación*, T° I, Ed. Rubinzal Culzoni, 2016, Pág. 161/162.-

V.- Que a raíz de las definiciones aplicables al instituto de la prescripción adquisitiva de dominio y de las pruebas producidas, debo concluir en virtud de la convicción que he formado de su valoración conglobada, que la actora ha acreditado haber poseído en forma continua, 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 los arts. 4015 del CC de Vélez - art. 1899 del C.C y C- correspondiendo, de conformidad con lo establecido en los arts. 789 y sgtes. del CPCC,

admitir la demanda promovida a fs. 4/6, y reconocer el derecho de la Sra, Liliana Edit Pérez declarando adquirido por prescripción a su favor el dominio del inmueble urbano identificado según plano mensura N° PH 273-18 de fs. 3 y el informe del Registro de la Propiedad de fs. 10/12vta, (Departamento catastral 18; Circunscripción 1; Sección A; Manzana 238; Parcela 02C; Unidad Funcional 004 del PH 36/79, Polígonos 00-04 y 01-01 nomenclatura catastral 18-1-A-238-2C, con una superficie total a prescribir de 205,43 m<sup>2</sup>; ubicado en calle Garrone N° 838, de la ciudad de Viedma, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble Plano PH 036/1979 al Tomo 142, Folio 69) determinando como fecha en que se produce la adquisición del derecho real el día 18/04/2017.

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 18/04/2017 calculando el plazo de prescripción desde el 18/04/1997. Ello en el entendimiento de que del convenio de pago suscripto por la actora y la Municipalidad de Viedma por deuda atrasada en concepto de contribución de mejoras, obra cloacal y de pavimento, y el pago efectuado en esa fecha por tal concepto, conforme comprobantes agregados a autos y reservado en Secretaría, surge el primer acto que denota el animus domini de la actora valorado ello de manera conglobada a la luz de la demás documentación, informes y prueba testimonial producida en autos.

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 a fs. 4/6, declarando adquirido por prescripción desde el día 18/04/2017, a favor de la Sra. Pérez Liliana Edit el dominio del inmueble urbano identificado según plano mensura N° PH 273-18 de fs. 3 y el informe del Registro de la Propiedad de fs. 10/12vta, (Departamento catastral 18; Circunscripción 1; Sección A; Manzana 238; Parcela 02C; Unidad Funcional 004, Polígonos 00-04 y 01-01 nomenclatura catastral 18-1-A-238-2C, con una superficie total a prescribir de 205,43 m2; ubicado en calle Garrone N° 838, de la ciudad de Viedma, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble Plano PH 036/1979 al Tomo 142, Folio 69).

II.- Oportunamente líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble y, previo levantamiento de la anotación de litis decretada en autos e inscripta bajo Nro. 345/2016,

tómese razón de lo aquí dispuesto de acuerdo al 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. -En cuanto a los honorarios de los profesionales intervinientes corresponde diferir su regulación hasta que haya pautas para hacerlo con sujeción a lo previsto en el art. 24 y conc. de la ley de aranceles.-

V.- Firme la presente procédase a la devolución de los expedientes reservados en Secretaría que fueran recepcionados ad effectum videndi et probandi, procedentes del Archivo general y del Juzgado de igual grado y clase N° 1. A tal efecto, ofíciase por Secretaría.-

VI.- Regístrese, protocolícese y notifíquese. Pasen estos autos virtualmente al despacho de la Sra. Defensora de Pobres y Ausente mediante el sistema SEON.-

Leandro Javier Oyola

Juez