

GALAN ELSA MARIA Y OTROS C/ RIVAS CARLOS Y OTRA S/ PRESCRIPCION
ADQUISITIVA (ORDINARIO)

-sentencia-

General Roca, 11 de marzo de 2025

I.- PROCESO: Para resolver en esta causa "**GALAN ELSA MARIA Y OTROS C/ RIVAS CARLOS Y OTRA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA (ORDINARIO)**"**RO-10476-C-0000** del registro de ésta Unidad Jurisdiccional N° 1 a mi cargo;

II- ANTECEDENTES: 1) Demanda interpuesta por Elsa María Galán, Ruben Ángel Galán y Norma Graciela Galán -SEON 21/12/2021-: Se presentan por derecho propio, con patrocinio letrado e inician demanda de usucapión contra **Carlos Rivas y Julia Rivas de Rivas**, por resultar titulares del inmueble sito en la ciudad de General Roca, individualizados catastralmente como 05 1 L 278 01A, de lotes a y b de la manzana 90, determinados en el plano de mensura acompañado.

Relatan que son hijos de quienes en vida fueran **CECILIO GALÁN** LE 3.433.784 y **MARIA ANTONIA GIOTTO** LC 9.734.945, ambos fallecidos.

Que los lotes que pretenden prescribir son dos, el lote NC 05 1 L 278 01A registrado bajo el tomo 19 número de Finca 3987 (que anteriormente se identificaba como lote A de la manzana 90) que se encuentra inscripto bajo la titularidad de Carlos Rivas y el lote NC 05 1 L 278 02B registrado bajo el tomo 19 número de Finca 3985 (anteriormente designado como lote B de la manzana 90) registrado bajo la titularidad de Julia Rivas de Rivas. Ambos lotes se encuentran en Padre Alejandro Stefenelli de la ciudad de General Roca.

Sostienen que el Sr. Julio Moneo Arauzo tenía la posesión precaria de los lotes a y b de la manzana 89 y a y b de la manzana 90 otorgada por la Dirección General de Tierras en el año 1928. En ese entonces se conocía como quinta 71bis y posteriormente como quinta CXXXVI y CXXXVII y que sus padres adquirieron del sr Julio Moneo los cuatro lotes de la manzana 89 y los cuatro lotes de la manzana 90.

En fecha de fecha noviembre de 1959, mediante escritura N° 407, el Sr. Monei

transfirió el dominio de los lotes a y b la manzana 89 de cinco mil metros cuadrados y en fecha en mayo de 1969, mediante escritura 719, realizó la transferencia de las quintas CXXXVI que se corresponde a los lotes c y d de la manzana 89 y CXXXVII, que se corresponde a los lotes c y d de la manzana 90, con una superficie de cinco mil metros cuadrados cada una.

Que al momento de iniciar el proceso sucesorio de su padre, se percataron que los lotes a y b de la manzana 90 no poseían título de propiedad.

Afirma que tanto sus padres como ellos siempre se han comportado como sus dueños, que construyeron su vivienda y realizaron una plantación.

Acompañan informe de condiciones de dominio y plano de mensura para prescribir.

Explican que ignoran el domicilio de los demandados y cualquier dato tendiente a localizarlos.

Funda en derecho, ofrece prueba y solicita se dicte sentencia.

2) Integración de la litis con la parte demandada: En fecha 04/04/22 se ordenan oficios a los fines de averiguar los domicilios de los demandados y en fecha 02/12/2022 se le solicita que denuncie el DNI, para lo cual se libra oficio al RPI a fin de que informe los datos registrados. El 29/12/2023 acompaña copia de la minuta de inscripción en el registro de la propiedad, sin mayores datos de los demandados.

En fecha 19/02/2024 se ordenó la citación de la demandada por edictos.

Atento al resultado negativo, se designó a la Defensora de Ausentes para la representación en el proceso, por lo que el 14/05/2024 y 23/05/24 asume intervención la Dra. Belén Delucchi, los Sres. Carlos Rivas, Julia Rivas de Rivas y/o sus herederos/as. En ambas presentaciones niega y rechaza en forma general los hechos y desconoce los documentos presentados, haciendo reserva de pronunciar su respuesta definitiva después de producida la prueba.

En fecha 21/03/2024 se registra la anotación de litis (constancia acompañada en fecha 30/05/2024).

3) Apertura y clausura del periodo probatorio: En fecha 07/06/2024 se declara la apertura de la etapa probatoria y se ordena la producción de la prueba ofrecida por la parte actora. En fecha 10/10/2024 se certifica la prueba y se clausura el período probatorio. Las partes presentan sus alegatos, en fecha 29/10/2024 la actora y en fecha 18/10/2024 la defensora de ausentes. El día 19/11/2024 se dictan autos para sentencia, providencia que se encuentra firme y consentida.

III.- Fundamentos de hecho y de derecho: 1) La cuestión a decidir: La parte actora pretende se le reconozca adquirido por prescripción adquisitiva la titularidad del 100% del dominio de los inmuebles identificados como NC 05-1L- 278- 02B de 2500 mtrs² que se encuentra bajo la titularidad registral de la Sra Julia Rivas de Rivas (anteriormente determinado como Lote B Mz 90) y el inmueble 05-1-L-278-01A de 2500 mts que se encuentra bajo la titularidad de Carlos Rivas (anteriormente determinado como Lote A Mz 90).

Citados por edictos los demandados, se designó la Defensora de Ausentes, quien respondió en expectativa.

Entonces, encontrándose en juego el orden público, a continuación resta determinar si se han cumplido los presupuestos fácticos y jurídicos requeridos por la ley para que proceda la adquisición del dominio por prescripción.

2) Normativa aplicable: Cabe indicar que si bien el momento en que comenzó a ejercerse la posesión del bien que se pretende usucapir lo fue en el marco del Código Civil, ante la entrada en vigencia del CCyC a partir del 1° de agosto de 2015, la sentencia lo será en el marco de la nueva normativa Civil; en primer lugar porque el proceso se inició bajo la vigencia del nuevo Código, considerándose que las normas eminentemente procesales tienen efectos inmediatos y en segundo lugar debido a que este instituto no fue modificado en su estructura de fondo, salvo algunas cuestiones procesales.

"La norma, siguiendo el Código derogado, establece la aplicación inmediata de la ley a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes... Las que están en el proceso de constitución son alcanzadas por la nueva ley. Por ejemplo, si se está constituyendo un derecho real o celebrando un contrato o una sociedad o un matrimonio pero todavía no se concluyó" (LORENZETTI, Ricardo Luis, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, T I Ed. Rubinzal Culzoni pág. 46/47).

3) Los hechos y las pruebas: Dentro de los hechos relevantes para el conflicto, analizaré la prueba conducente para la resolución de la controversia.

Antes que ello debo recordar que de acuerdo a la normativa procesal, salvo disposición legal en contrario, los jueces formarán su convicción respecto de la prueba de conformidad con las reglas de la sana crítica - art. 356 CPCC. La valoración de toda la prueba debe efectuarse conforme las reglas de la sana crítica, es decir por los principios generales -lógica, máximas de experiencia que deben guiar en cada caso la apreciación de la prueba y que excluyen la discrecionalidad absoluta del juzgador (Palacio - Alvarado Velloso, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, t. 8, pág. 140).

En el expediente se produjo la siguiente prueba:

3.1) Documental: acompañada al iniciar el proceso

3.2) Informativa: Se agregaron los informes de Municipalidad de General Roca (en fecha 25/07/2024), Agencia de Recaudación tributaria de Río Negro (05/07/2024); Dirección General de Catastro e Información Territorial de la provincia de Río Negro (29/07/2024); Aguas Rionegrinas (02/07/2024), Primera Cooperativa Frutícola de Gral Roca Ltda (27/08/2024); Ing. agrónomo Pedro Ottone (27/08/2024); Ministerio de Desarrollo Económico y Productivo de Río Negro manifiesta imposibilidad de oficiar el 01/08/2024; Consorcio de regantes (08/08/2024); Senasa (12/08/2024). Asimismo la parte desistió de la prueba informativa a San Formerio e Ing. Agrónomo Adan Mendoza el 04/06/2024.

3.3) Instrumental: La causa "GALÁN, CECILIO Y GIOTTO, MARÍA ANTONIA Y/O MARÍA Y/O MARÍA TERESA S/ SUCESIÓN" RO-04138-C-0000

(Ex 257-08) en trámite por ante esta Unidad Jurisdiccional.

3.4) Testimonial: En fecha 26/09/2024 declararon Roberto José Moggio, Antonia Inés Salguero, Gregorio Francisco Bravo e Hilario Leandro Coronel. La parte proponente desiste de la declaración Ricardo Luis Moggio, Carlos Enrique Avendaño y Diego Carrillo y de Irma Bertozzi,

3.5) Inspección Ocular: se rechaza por innecesaria.

4) Prescripción adquisitiva. Valoración de la prueba: Corresponde en los sucesivos analizar si el mismo ha cumplido cabalmente con los requisitos de admisibilidad de la demanda de usucapión, lo que se ha corroborado en el proceso ya que se ha acompañado el plano para prescribir e informe de condiciones de dominio del bien cuya prescripción pretenden (SEON 21/12/2021).

La prescripción adquisitiva como uno de los modos de adquirir derechos reales requiere de dos elementos; la posesión efectiva y el tiempo establecido por la ley.

Es decir, para adquirir el dominio por usucapión se deben demostrar los actos posesorios realizados y si se mantuvo la posesión en forma continua durante veinte años, ya que justamente en estos procesos se encuentra involucrado el orden público, porque en definitiva una sentencia favorable en el juicio de usucapión lo que produce es la adquisición de derecho real de dominio por parte del poseedor y consecuentemente su pérdida para el anterior titular.

En relación a la prueba en estos procesos se comparte la jurisprudencia que refiere: "*...dada la naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio, la prueba a producirse adquiere una importancia trascendental y debe generar en el juzgador el íntimo convencimiento que los extremos exigidos por la ley para adquirir por prescripción se encuentran probados de manera insospechable, clara y convincente. Por ello que resulta necesario que la prueba reúna condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad, debiendo ser estrictamente apreciada por el magistrado que entiende en el caso, razón por la cual es necesaria la cabal demostración en el juicio de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir*" (C.N.Apel Civil Sala C, 11- sep-2007, "Otero Lorenzo David c/ Martínez Lucio Alfredo y otros s/ prescripción adquisitiva").

En estos casos se debe configurar por la realización de actos posesorios, de modo ostensible, conforme a la conducta propia de un titular, es decir "con ánimo de dueño" (art. 1900 y 1909 del CCyC.)

El ser "ostensible" implica que la misma es manifiesta, ante todos, dado que la

adquisición del dominio se pretende contra el titular del bien, pero también respecto a terceros.

En relación a la continuidad, se refiere a la realizada sin intermitencias, por lo que se debe probar el inicio de la posesión y que la misma se mantiene al momento de iniciarse la acción. Respecto al tiempo de la posesión, el art. 1899 del CCyC, establece para la prescripción adquisitiva larga, el plazo de veinte años. En dicho caso no se requiere ni la buena fe, ni el justo título de poseedor, basta el transcurso del tiempo y los actos posesorios.

Se encuentra acreditado en el expediente que los padres de los actores, Sres. Cecilio Galán y María Antonia Giotto vivieron en la zona de Stefenelli de esta ciudad y que eran propietarios de inmuebles colindantes. También que continuaron en la posesión sus hijos, Sres. Rubén, Elsa y Norma.

Sobre la legitimación de los actores, se encuentra acreditado que todos ellos revisten carácter de herederos, tal como surge de la Declaratoria de herederos en el expediente "GALÁN, CECILIO Y GIOTTO, MARÍA ANTONIA Y/O MARÍA Y/O MARÍA TERESA S/ SUCESIÓN" RO-04138-C-0000 (Ex 257-08).

En relación a las transmisiones y la posesión de los bienes que se pretende usucapir, surge del plano 556/09 que los inmuebles, conforme el croquis según título son dos: el lote A y lote B de la manzana 90, cada uno de ellos de 2500 mtrs².

De los informes del RPI (acompañada el 29/12/2023), surge:

1) "*Lote B manzana 90 del viejo pueblo de General Roca en el territorio del Río Negro con una superficie de dos mil quinientos metros cuadrados, que afecta la forma de un cuadrado de lado igual a cincuenta metros. Linda al norte y este con calle en medio parte de la manzana setenta y uno y ochenta y nueve, respectivamente, al sud y al oeste los solares cy A respectivamente de la citada manzana noventa...*" y que "*... Doña Julia Rivas de Rivas adquirió lo descripto en virtud de la adjudicación y transferencia de dominio que le hizo el Gobierno Nacional ... Buenos Aires, 1 de febrero de 1915*".

2) "*... lote urbano letra a manzana noventa del viejo pueblo General Roca en el territorio de Río Negro con una superficie de mil quinientos metros cuadrados, afecta la forma de un cuadrado de lado igual a cincuenta metros y tiene los linderos al*

norte y oeste calle en medio parte de la manzana setenta y uno y noventa y uno respectivamente al este y sud solares letra byd respectivamente de la citada manzana noventa la mencionada manzanas pertenecen al referido pueblo..." y sigue "... Carlos Rivas adquirió descripta en virtud de la adjudicación y transferencia de dominio que le hizo el Gobierno nacional... -Buenos Aires 1 de febrero de 1915".

El informe de la ART de Río Negro (05/07/2024), indica que los titulares son propietarios en un 100% de sendos inmuebles, con fecha de transferencia 05/10/1928.

Del plano de mensura para prescribir N° 556/09 surge que los lotes se encuentran entre las calles Los Tilos, Portugal, los Olmos (sin abrir) y Suecia (sin abrir), con una superficie total 4996,08 M2

De la documentación acompañada y la presentada en "GALAN CECILIO Y GIOTTO MARIA ANTONIA Y/O MARIA Y/O MARIA TERESA S/ SUCESION AB INTESTATO RO-04138-C-0000, surge la escritura 407 que instrumenta la venta del Sr. Julio Moneo a Cecilio Galán y María Antonia Giotto los lotes urbanos A y B de la manzana 89.

También la escritura N° 719 de 1969, mediante el decreto 343 el Poder Ejecutivo provincial reconoce y transfiere los derechos de dominio de los inmuebles quinta CXXXVI y CXXXVII del antiguo pueblo de General Roca con una superficie de 1 hectárea y dividida en dos parcelas, cada una de 5mil metros.

Tal como surge del croquis y de los informes de dominio -fs 57 del expediente sucesorio-, la quinta CXXXVII era la manzana 90, cuyos lotes C y D fueron adquiridos por el Sr Cecilio Galan y su esposa a través de la escritura 719 (actual manzana 278).

Los lotes A y B de la manzana 90 (hoy 278), los lotes que se pretenden usucapir, también formaban parte de la quinta CXXXVII, pero no se encuentran incluidas en los instrumentos acompañados; son lotes colindantes a los que titularizaba la familia Galán.

Las declaraciones testimoniales confirmaron la posesión de los actores de la chacra en su conjunto. El testigo Gregorio Francisco Bravo, empleado rural que conoce al Sr Ruben Galan desde hace alrededor de 20 años por haber trabajado en la chacra, entre los años 2000 hasta el 2015.

Respecto a la ubicación de la chacra no recordó con exactitud las calles, pero si la

zona, indicó "esta ubicada en la zona de Stefenelli, si mal no recuerdo por la Alemania y no me acuerdo la otra calle, por los fresnos y la eucalipto no es la que sigue la otra calle que sigue..."

Al describirla dijo: "...hay una casa, hay un galpón, tiene frutales por lo que yo recuerdo tiene frutales cuadros de manzana, pera, ciruela.."

Sostuvo que han vivido allí "... hace muchos años, mucho antes de que yo lo conociera. Por las plantas se ve que han vivido toda su vida..."

Al preguntarle por los dueños anteriores, refirió "...Creo que ... no estoy casi seguro que fueron los padres. Esto dijo que lo sabe por suposición porque esa chacras siempre fueron heredándose de padres a hijos..."

Respecto a las dimensiones de la chacra, estimó que son dos hectáreas.

El testigo Hilario Leandro Coronel, conoce a los actores "de ahí, de Stefenelli donde son ellos, de hace más de 30 años, yo trabajaba ahí cerquita en un frigorífico que era de expofrut. Ahí trabajé 32 años y bueno ahí los conozco a ellos relacionado con la fruta.." y que "siempre vivieron ahí".

Dijo que no sabía a quien había pertenecido la propiedad " ...Desde los 30 años que lo conozco a ellos siempre están ahí. No se cuanto, cuantos años. Era de los padres de ellos ..."

En cuanto a las construcciones existentes en el lugar refirió "...hay casas que han hecho nuevas y después casas de muchos años. No se los años que tendrá la casa esa 50 años 60 años no se ...". Que en las casas viven los hijos de Rubén Galán, "...Hay una, dos, tres casas de los hijos de Rubén Galán ...". Consultado si sabe quien hizo las construcciones, contesto: "...Creo que las hizo todas Ruben Galan, después con los hijos, ellos son los que están viviendo ahí actualmente ...".

Manifestó que los padres vivieron en esa chacra pero que no los conoció, lo sabe por conversaciones de la familia.

Recordó que hace 30 años atrás estaba la casa donde esta una de las hermanas y la otra la de los pibes todavía no. Y era todo manzana y pera.

El testigo Roberto José Moggio vive en calle Los Olmos y Vintter y conoce a los actores porque viene a ser un primo segundo. "Su madre era prima hermana nuestra...Prácticamente lo vi nacer a Galán porque vivíamos en una chacra cerquita, pegado..."

Respecto a la ubicación de la chacra dijo "...La parte de Galán estaba donde

están ahora actualmente. La zona esa y nosotros estábamos en la quinta 72, donde yo me crie en la quinta 72 cerquita. .." "... Y bueno si ustedes ven el plano catastral, la quinta 72 y la quinta 61 todo era de mi padre y en frente estaba la 59 que si no me equivoco era la de ellos. Todo entre calle los Tilos, calle Portugal y la otra que divide la calle de enfrente de ellos que no me acuerdo ...Los Olmos me parece ..."

Se refirió a las construcciones existentes, la construcciones que esta antigua sobre la esquina y la construcción que hoy esta viviendo Ruben.

Sobre las dimensiones refirió " *...Bueno en este sector de aca, de atrás, debe haber una hectárea setecientos cincuenta , no alcanza a dos hectáreas y en la otra un poco mas...*"

Indicó que no recuerda quienes eran los anteriores dueños "*...que yo me acuerde antes era de Cecilio Galán y estaban una tia mia con su esposo y tenían otro hermano de María que es fallecido. Ellos Vivian ahí en la esquina y Ruben se crió en la otra parte donde esta viviendo actualmente...*"

La esposa del Sr Moggio, Antonia Inés Salguero, también prestó declaración testimonial y dijo "*... conozco a las Galan hace 52 años 56 años porque soy la esposa de Moggio Roberto, entonces tengo el parentesco por parte de él.*"

Agregó "*...somos vecinos pero en este momento no me acuerdo el nombre de la calle, es de la escuela, no me acuerdo como se llama esa calle ..."* "*... es en la zona de Stefenelli, de la calle Vintter unos cien o doscientos metros para adentro por la calle de la escuela y ahí esta la chacra de los Galan...*" Indicó que conoció a los padres que Vivian sobre la calle Vintter.

Agregó "*... Pasamos todos los días por la chacra, todos los días. Cuanto por la que tiene por un lado como la que tiene por el otro lado...*" y "*... las tres hijas viven en la chacra y el hijo también, osea que todos viven en la chacra...*"

Sobre la medida de las chacra dijo " *...Deben ser, no se si son dos hectáreas o algo menos que tiene...."*

De los títulos reseñados surge la cercanía de los lotes propiedad de la familia Galán y el sector objeto de este proceso.

También surge de las declaración de Bravo y Coronel que refieren como si el predio fuera una sola chacra. Los testigos Moggio y Salguero si distinguieron entre dos sectores, pero refieren la existencia de actos posesorios en ambos predios, que comprenden construcciones y plantaciones.

Los testigos mencionaron la existencia de la casa mas antigua de los padres de los

actores, pero también refirieron a las nuevas construcciones en donde viven los hijos del Sr Galán.

También declararon sobre la explotación frutícola del predio, y en la actualidad por el Sr Rubén Galán.

El testigo Bravo dijo: "...tiene frutales por lo que yo recuerdo tiene frutales cuadros de manzana, pera, ciruela..", siendo coincidente la declaración de los demás testigos.

Del informe de la Primera Cooperativa Frutícola de Gral Roca Ltda (27/08/2024) surge que *"el Sr Ruben Angel Galan entrega fruta en Primera cooperativa Frutícola de General Roca LTDA desde el año 2021. En los años previos entre el 2016 y 2021 la cooperativa recibió fruta de las unidades productivas indicadas en el punto B, a nombre del Sr Jorge Galán"*:

Las unidades productivas son: la Quinta N°57 de Padre Alejandro Stefenelli General Roca (RN) NC 05 1 L 026A02, que produce manzanas, peras y ciruelas y la chacra S/N en sección chacras de Padre Alejandro Stefenelli NC 051L27803, 051L27801, 051-1L27802 y 051L27901, con una superficie total de 1,65 ha produce peras y manzanas.

El Ing. agrónomo Pedro Ottone informó que *"... su asesoramiento técnico comenzó en agosto del año 2008 con recomendaciones técnicas de todo tipo referente a la producción de frutales, calibraciones de maquinaria y firmas de documentos que implican normas de buenas prácticas agrícolas hoy denominadas normas Global – Gap .Antigüedad de las unidades productivas: Según el registro nacional de productores agropecuarios (RENSPA) la plantación mas antigua data del año 1987 en la chacra nro 57 de 4.85 ha. En el otro establecimiento denominado S/N de 1,65 hectáreas la plantación mas antigua es del año 1971."*

Por su parte del informe de SENASA (12/08/2024). Actas de inspección a nombre de Rubén Galán emitidas en los años 2021 a 2023 refieren a la " quinta 57" nomenclaturas catastrales 05IL27803 - 051L27801 - 051L27802 - 051L27901 05- superficie 1.65 has - productor de pera, manzana.

En relación al pago de los servicios del inmueble existen comprobantes con referencias ambiguas; vgr. recibos del DPA no contienen la nomenclatura completa del inmueble y como contribuyente dicen "Fisco" nro usuario 01189 y "5 has" años desde 1992 a 2013.

Del Consorcio de Riego usuario nro 070011920 Usuario Fisco Galan Cecilio 051 L 278 (1 ha) por los años 2014 a 202, autenticidad reconocida con el informe de fecha 08/08/2024.

Los recibos de Agua y Energía Eléctrica de 1978 a 1989,1991/1992 partida 1189 contribuyente fisco (y en algunos con lapicera dice Galán y quinta 90)

No obstante ello, de la prueba valorada en su conjunto no caben dudas de que las boletas identifican el inmueble a usucapir: los recibos de Municipalidad de General Roca opción de pago anual 2012 a 2021 partida 15384 contribuyente Rivas de Rivas Julia domicilio Los Olmos 1960 superficie 2500mtrs NC 051L 278 02 y recibo de tasas por servicios retributivos partida 15383 contribuyente Rivas Carlos domicilio Portugal 215.

De los recibos de la Agencia de Recaudación tributaria, figuran los demandados como contribuyente Rivas de Rivas Julia partida 67076 (NC 051L27802) y Rivas Carlos partida 84903 (NC 051L27801) por los periodos correspondientes a los años 2012 a 2021.

Todos los mencionados configuran actos posesorios que tienen entidad suficiente para demostrar la existencia de animus domini en los actores respecto del bien.

Dispone el art Artículo 1928 CCyC "*...Constituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga.*"

En conclusión, se encuentra acreditado que el inmueble a usucapir se encuentra en posesión de los actores. En particular, que el Sr Ruben Galan vive allí con sus hijos y que realiza una explotación frutícola del mismo.

Conforme a la declaraciones testimoniales y el informes de Primera Cooperativa Frutícola de Gral Roca Ltda y el Ing Pedro Ottone, antes referidos, surge que esta posesión ha sido ostensible y pública.

Al ser preguntados, los testigos manifestaron que no tuvieron conocimiento de algún reclamo o perturbación en la posesión de los actores.

Configurándose entonces la posesión pacífica y pública requerida por la

normativa, corresponde analizar en lo sucesivo si la misma ha sido ininterrumpida y si se ha cumplido el tiempo determinado por ley.

Al respecto, de la documental acompañada no se acredita de manera indubitable cuando los padres de los actores adquirieron los lotes A y B de la manzana 90, ya que no están incluidos en los títulos referenciados.

Por lo tanto, es necesario determinar la fecha desde que fecha tomaron posesión a fin de valorar si se cumplió el plazo previsto en la ley y determinar la fecha de adquisición del dominio por prescripción adquisitiva, tal como dispone el CCYC.

En relación a ello, el inicio del cómputo de la prescripción adquisitiva está dado por el inicio de la posesión. La procedencia de la pretensión exige la prueba en cabeza del actor del hecho de la posesión ejercida durante el lapso requerido por la ley, que la misma lo ha sido de un modo efectivo, y en forma pública, pacífica, ininterrumpida, y con ánimo de dueño.

Para ello tomaré lo informado por el **Ing. Ottone** "Antigüedad de las unidades productivas: Según el registro nacional de productores agropecuarios (RENSPA) la plantación más antigua en el otro establecimiento denominado S/N de 1,65 hectáreas la plantación más antigua es del año 1971. De los informes de SENASA que indica que la quinta esta comprendida por las nomenclaturas catastrales 05IL27803 - 051L27801 - 051L27802 - 05IL27901 - superficie 1.65 has - productor de pera, manzana que esta conforme la documental obrante en el proceso.

5) Solución del caso. Fundamentos de la decisión: Conforme el análisis precedente de la prueba producida, se encuentra acreditado que los actores han detentado la posesión por tiempo que excede ampliamente el plazo de 20 años, a título propio y como continuadores de la posesión de sus padres (arts. 1989, 1901, 1913, 2280, 2363, 2403 del CCyC).

En conclusión, atento lo dispuesto por el art. 1905 del Cód. Civil y Comercial, norma que resulta de aplicación inmediata por revestir carácter eminentemente procesal ya que alude a los recaudos que deben cumplirse al dictar sentencia.

Por ello se fija como operada la adquisición del dominio por prescripción veinteañal desde el año 1991, fecha en la que se tiene por adquirido el dominio por el transcurso del plazo legal de veinte años, cuyo inicio se computa desde el año 1971.

6) Cesión de derechos posesorios y litigiosos -acompañada el 29/12/2023-: Oportunamente, en caso de encontrarse libre de anotaciones personales, corresponde tener presente la cesión de derechos posesorios y litigiosos onerosa realizada por las

Sras. Elsa Maria Galán y Norma Graciela Galán, en favor de Ruben Galan.

7) Costas y honorarios: Si bien en principio, en los juicios de usucapión resulta aplicable la regla general que dispone el art. 62 del CPCyC, existe doctrina legal en los precedentes, MORA PINILLA, LUIS ALBERTO, criterio que ha sido reiterado más recientemente -entre otros- en "ELBERT", Se. 29/10/2020 y "URRUTIA, en virtud de la cual, en estos casos en los que la Defensora intervino en cumplimiento de una obligación legal, corresponde imponer las costas por su orden, por aplicación del segundo párrafo de la norma mencionada.

En relación al monto base del proceso a los fines arancelarios deberá determinarse el valor del inmueble, que podrá ser conforme lo dispone el art. 24 de la ley 2212, o en su defecto, acompañarse al proceso la valuación fiscal expedida por la ART. Por razones de economía procesal, se efectúa la regulación de honorarios de los/las profesionales intervinientes en porcentajes de dicho monto base.

Por los fundamentos expuestos y lo dispuesto por los arts. 1905 y cc. del C.C. y C., ley 14159 y arts. 692 y cc. del CPCyC.

IV.- RESUELVO: 1) Hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta por **ELSA MARIA GALAN, RUBEN ANGEL GALAN y NORMA GRACIELA GALÁN** contra **CARLOS RIVAS y JULIA RIVAS DE RIVAS y/o sus herederos** y en consecuencia declarar adquirido por prescripción veinteañal el inmueble conformado por los lotes 05-1-278-01 inscripto en T° 19 F° 585, bajo la titularidad del Sr Carlos Rivas y el lote 05-1-L-278-02 inscripto T 19 F° 577, bajo la titularidad de Julia Rivas de Rivas, debiendo inscribirse el presente dominio conforme plano de mensura para prescribir N° 556/09, hoy **05-1-L-278-01A**

Se tiene por operada la adquisición del dominio por prescripción veinteañal en favor de los actores, desde el año 1991.

Por último, de corresponder se tiene presente para la oportunidad de la inscripción de esta sentencia, la cesión de derechos posesorios y litigiosos, instrumentada por escritura pública N° 170 de fecha 02/05/2022 realizada por las actoras Elsa María Galan y Norma Graciela Galan en favor de Rubén Ángel Galan, previo informe de anotaciones personales de cedentes.

2) Las costas del proceso se imponen por su orden (art. 62, segundo párr. del CPCC y doctrina legal).

3) Regular los honorarios de la Dra. **Alejandra Marina Luna**, patrocinantes, por las tres etapas del proceso en el 15% del monto base y de la **Dra. María Belén**

Delucchi, Defensora de Ausentes, en un 11% del monto base a determinarse y a la Dra. **Ana Maria Streidenberger**, por sus actuaciones cumplidas en la audiencia de prueba en la suma equivalente a 1 JUS.

Se deja constancia que los honorarios profesionales se han regulado tomando en consideración la tarea efectivamente realizada, etapas cumplidas, éxito, complejidad y entidad de la misma. Cúmplase con la ley 869.

4) Oportunamente líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a fin de que proceda a levantar la medida de anotación de litis ordenada e inscriba el bien a nombre del actor, conforme surge del punto 1) de la parte resolutive, previa acreditación de los libres deudas correspondientes. Efectivizada que sea la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, regulados y cancelados los honorarios archívense estas actuaciones.

Notifíquese en los términos de los art. 120 y 138 del CPCyC y regístrese.-

Agustina Naffa

Jueza