

San Antonio Oeste, 5 de mayo de 2025.-

Y VISTO: este caso "CACERES MARIA LUISA C/ MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO OESTE S/ USUCAPION (VIRTUAL)" Expte. VI-32286-C-0000, para resolver, de los que;

RESULTA:

I.- Que, el día 29/12/2020 se presentó la Sra. Maria Luisa CÁCERES DNI. 4.618.723 mediante apoderado, e inició demanda de prescripción adquisitiva contra la Municipalidad de San Antonio Oeste, por el bien inmueble designado con N.C., 17-1-N-829A-05, inscripto en la Matrícula 17-7630, según certificado de dominio y plano de mensura, ubicado sobre la calle Tarruella 84 de Las Grutas, entre calles Sierra Grande, Coronel Belisle y Boulevard Río Negro, de esta Provincia, representando un polígono irregular con medidas 12,14m de frente, 12m de fondo, y laterales de 34,70m y 36,53m., según surge del plano de mensura N° 325/19, con fecha de inscripción del 08/05/2019 ante la Gerencia de Catastro de la Agencia de Recaudación Tributaria de la Provincia de Río Negro, confeccionado y suscripto por el agrimensor Walter O. FAVRETTO con una superficie total de 427,38 m2.-

La actora relató que ocupó la fracción desde los inicios del año 1992, cuando comenzó la construcción de su vivienda y lugar de trabajo, la que hizo con esfuerzo propio y con la colaboración de quien era entonces su pareja el Sr. Cesar Geoffroy, y unos albañiles. La casa se hizo en etapas, y al día de hoy tiene dos plantas: PB living, cocina comedor, dos dormitorios y baño; PA dos dormitorios y baño, cuya superficie total es de 116,44 metros cuadrados, tiene paredones perimetrales y jardín.-

Relató también que la construcción se hizo con ahorros que tenía de reserva como consecuencia de la venta de una casa anterior, y de su trabajo como enfermera en el Hospital y enfermera particular.-

Fue así que en el año 1992 y para seguir con la construcción y finalizarla, quien era su pareja fue a la Municipalidad de San Antonio Oeste y le pre- adjudicaron el terreno a su nombre el 30 de Abril de 1992.-

En el año 2009 su pareja falleció, pero juntos hicieron y construyeron la casa.-

Ante esto, la actora sostiene la falta de necesidad de interversión de título, porque no resulta pasar de coposeedor a único poseedor, toda vez que ejerce la posesión a título propio desde su inicio y no a nombre de terceros, y sobre la totalidad de las partes ideales del bien, con independencia de la posesión también ejercida por otro. Ante ello sostiene citando a Marina Mariani de Vidal, que en las relaciones de los coposeedores

entre sí rige el principio de los arts. 2407 y 2410 del Código de Vélez, es decir, que cada coposeedor se considera poseedor de una parte ideal, y que por ello ella no buscó excluir al coposeedor de su posesión,- como presupuesto y requisito excluyente en la interversión- quien a su vez no resultó nunca considerado tercero respecto de ella como usucapiente.-

Por último y con la aplicación del Código de Vélez en atención a la fecha en la que comenzó a poseer, sostiene que dicha posesión sobre el inmueble ha sido y es pública, pacífica e ininterrumpida desde el año 1992, siendo ello conocido por la comunidad y vecinos del balneario Las Grutas, haciendo todas y cada una de las mejoras que hoy se encuentran instaladas en el predio, habiendo ella abonado también las tasas, impuestos, instalación y pago de servicios, todo lo que acreditó con la prueba documental acompañada.-

Así y en atención a su situación, fundó en derecho, ofreció prueba y concretó su petitorio.-

II.- Que, el día 25/06/2021 se dio curso a la acción, y se ordenó correr traslado de la demanda a la Municipalidad de San Antonio Oeste.-

El día 31/08/2021 la demandada a través de su apoderado legal, contestó la demanda incoada en su contra, formuló las negativas de rigor procesal negando todos y cada uno de los hechos invocados por la actora y la documental, solicitó la readecuación del proceso a las normas del Código Procesal Administrativo (Ley 5.106), como así también la citación de terceros en los términos del art. 94 del CPCyC, en atención a la pre-adjudicación del inmueble, a los herederos de Cesar Geoffroy, el Sr. César Néstor Leonel Geoffroy y la Sra. Patricia Mabel Geoffroy. Para ello sostuvo que la actora ingresó al inmueble como co-tenedora o servidora de la tenencia de su conviviente (Sr. Geoffroy), sin realizar interversión de tal título.

En ese contexto (dijo) *"nuestra representada le otorgó a Cesar Edmundo Geoffroy, ex conviviente de la actora, en tanto preadjudicatario "...la ocupación precaria del lote preadjudicado..." (Textual de la Cláusula DÉCIMO CUARTA del "CONTRATO DE PREADJUDICACION DE TIERRAS FISCALES MUNICIPALES"). Luego por la cláusula DÉCIMO QUINTA y al solo efecto de la realización de las mejoras a que se obligó Cesar Edmundo Geoffroy, se le dio la tenencia precaria del lote. Como se aprecia, el contrato de preadjudicación preveía en su cláusula DECIMO SEXTA, la entrega de la posesión al preadjudicatario recién al momento de dictarse la adjudicación definitiva, pero conforme se acredita con el expediente administrativo, tal*

adjudicación definitiva del lote a Cesar Edmundo Geoffroy nunca le fue concedida, continuando el preadjudicatario solo con la tenencia precaria del lote, hasta el día de hoy (a través de sus herederos)" -SIC-

Señaló que una vez fallecido el Sr. Geoffroy, luego de varios años se presentaron el expediente administrativo sus hijos Cesar Néstor Leonel Geoffroy y Patricia Mabel Geoffroy, denunciando su fallecimiento en el año 2009, y acreditando su condición de herederos, con la copia certificada de la declaratoria de herederos (entre otra documentación), cuyo trámite se llevó adelante por ante el Juzgado Civil, Comercial y de Minería N° 1 de Viedma, en los autos caratulados “ANTENAO SEBASTIANA Y GEOFFROY CESAR EDMUNDO”, Expediente N° 500/14/J1.-

Así, y acreditada la condición de tales en tanto continuadores de su padre, la Municipalidad mediante el Decreto N° 287 el 15/02/2017, les preadjudicó el lote de marras, resultando que hasta el día de la fecha el poseedor del lote continúa siendo la Municipalidad de San Antonio Oeste, debiendo rechazarse la demanda con costas.-

Luego se refirió al poderío de la Municipalidad incompatible con toda otra posesión, y a la reconocida falta de interversión del título por parte de la actora, sosteniendo que la accionante solo ingresó al inmueble como co-tenedora o servidora de la tenencia de su conviviente.

Concluyó con el ofrecimiento de los medios de prueba, y pidió se rechace la acción intentada con expresa imposición de costas a la parte actora.-

III.- Que, en atención a las cuestiones procesales que se derivaron de la traba de la litis, cabe decir que el expediente llegó a la Cámara de Apelaciones para que se resolviera el recurso de apelación contra el resolutorio dictado por esta Judicatura el día 2/11/2021 que había dispuesto el rechazo para que esta acción tramite bajo la órbita del procedimiento administrativo (Ley 5106), y el rechazo de la citación de terceros.-

Así, la Alzada resolvió el día 22/08/2022 rechazando la impugnación formulada contra la vía procesal impuesta inicialmente mediante despacho de fecha 25/06/2021, por extemporánea conforme a los argumentos dados; e hizo lugar a la citación de terceros en los términos del art. 94 del entonces CPCyC.-

Por ello, devueltas las actuaciones a este grado, se ordenó citar a los terceros invocados, ya habiéndose realizado la anotación de la presente litis con relación al bien inmueble objeto de autos (de conformidad al Art. 1905 segundo párrafo del CCyC), en el Registro de la Propiedad Inmueble.-

IV.- Que, el día 08/03/2023 bajo la figura de gestor procesal de ambos herederos

Patricia Geoffroy y César Nestor Leonel Geoffroy, la que luego fuera ratificada por estos el día 19/04/2023, se presentó el Dr. Mariano Gestoso, y opuso excepción de falta de legitimación activa basada en dos consideraciones, a saber, a.- en cuanto a la titularidad del derecho, y b.- en cuanto a la posible interversión del título, las que por brevedad me remito a los escritos presentados. Asimismo, negó todos y particularmente cada uno de los hechos invocados por la actora, expuso su realidad de los hechos, y contestó la citación de terceros basándose en la relación jurídica del Sr. Geoffroy respecto del inmueble y a consecuencia de ello en relación a la actora como concubina, la falta del tiempo para prescribir, y la falta de interversión del título, relatos que por brevedad, también me remito a la contestación. Fundó en derecho, ofreció prueba y concretó su petitorio.-

De esta presentación, se corrió traslado a la actora quién el día 4/04/2023 contestó el traslado conferido, y manifestó que se encuentra legitimada para deducir la presente acción en virtud ratificando su condición de poseedora a título de dueña del inmueble, y su ocupación, la que ejerce y ha ejercido en forma pública, pacífica e ininterrumpida desde el año 1992 para cumplir con el plazo legal de prescripción adquisitiva, conforme a los fundamentos y argumentos allí mencionados y que también por brevedad me remito.-

V.- Que, ante la existencia de hechos controvertidos el día 25/04/2023 se fijó la audiencia preliminar, la que se celebró el 24/05/2023 con la presencia de las partes, procediéndose a la apertura a prueba consistente en acreditar la posesión de la actora respecto del bien inmueble a usucapir.-

Incorporada la prueba producida, la actora solicitó la clausura del período probatorio, y de esta manera el 23/08/2024 se certificó por Secretaría el resultado de las pruebas producidas, se clausuró el período, y se agregó el alegato de la actora presentado el día 26/08/2024.-

Así, se llamó a autos para dictar sentencia, providencia que a la fecha se encuentra firme y motiva la presente.-

Y CONSIDERANDO:

A.- DERECHO APLICABLE:

I.- Que, de acuerdo al modo en que ha quedado trabada la litis corresponde determinar si procede declarar la adquisición del dominio por prescripción veinteañal por parte de la actora Maria Luisa CÁCERES, respecto del bien inmueble identificado con N.C. 17-1-N-829A-05, inscripto en la Matrícula 17-7630, según certificado de dominio y

plano de mensura, y se ubica sobre la calle Tarruella 84 de Las Grutas, conforme al plano de mensura N° 325/19, con fecha de inscripción del 08/05/2019 ante la Gerencia de Catastro de la Agencia de Recaudación Tributaria de la Provincia de Río Negro, confeccionado y suscripto por el agrimensor Walter O. FAVRETTO contando con una superficie total de 427,38 m2.-

II.- Que, en el presente caso resulta de aplicación el Código Civil Velezano. A tal efecto tengo en cuenta que los hechos invocados para la adquisición de dominio ocurrieron antes de la entrada en vigencia de la nueva ley (Código Civil y Comercial Ley 26.994), por lo que y conforme jurisprudencia al respecto corresponde aplicar el régimen anterior, es decir el Código de Vélez, sin perjuicio de las normas de contenido procesal que el nuevo Código ha dispuesto.-

Así, se ha dicho: *"Si los hechos que se invocan para la adquisición del dominio acaecieron antes de la entrada en vigencia del nuevo CCyC, corresponde aplicar el régimen legal anterior"*, sin perjuicio de advertir que *"aún cuando 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, 1911, 1939 y concordantes del nuevo ordenamiento legal.."* (CNCiv. Sala L, 12/11/2015, eLDIAL.com-AA9469, del 22/02/2016), (Kemelmajer de Carlucci Aída. La Aplicación del Código Civil y Comercial a las Relaciones y situaciones Jurídicas Existentes, segunda Parte, 1era Ed. Santa Fe-Rubinzal Culzoni, 2016, Pág. 248, que fuera expuesto por la citada Dra. en la Plata en el año 2015).-

Por lo expuesto, y en el entendimiento de que los hechos que motivaron el presente caso tuvieron lugar con anterioridad a la entrada en vigencia del nuevo CCyC, aplicaré las normas de los Arts. 2351, 3948, 4015 y 4016 y cc. del Código Civil de Vélez.-

En atención a lo expuesto, 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.-

Ante esto, 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. Ed. 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.- De manera previa a indagar si se encuentran acreditados los presupuestos para otorgar la prescripción adquisitiva, aclaro que conforme surge de sendos precedentes emitidos por la CSJN, los jueces y juezas no estamos obligada/os a seguir a las partes en todas sus argumentaciones, sino tan sólo pronunciarnos acerca de aquellas que estimemos conducentes para sustentar nuestras conclusiones (CSJN, Fallos 272:225; 274:113; 276:132; 280:320, entre otros). Con lo cual en lo que respecta al caso traído a juicio, me remitiré únicamente a los hechos y medidas de prueba conducentes a su solución, pero con una mirada mucho mas amplia de la implica limitarse únicamente a norma.-

Por su parte, los artículos 34° inc. 4) y 163° inc. 6) del CPCC -hoy 32 inc. 4 y 145 inc. 6 del nuevo CPCC- imponen a los jueces y juezas el deber de respetar el denominado principio de congruencia y, por lo tanto, fundar su

decisión de manera legalmente razonada y circunscripta únicamente a las pretensiones deducidas por las partes en sus presentaciones, calificadas según correspondiere por el orden jurídico. El planteo de la controversia fija los límites de las facultades jurisdiccionales. El límite de no introducir sorpresivamente alegaciones o cuestiones de hecho no previstas por las partes, tiene su origen en la garantía constitucional del derecho de defensa. Asimismo, nuestro Superior Tribunal se ha expresado sobre los alcances de la congruencia procesal, resaltando su carácter constitucional como expresión de los derechos de defensa en juicio y de propiedad, indicando que el sistema de garantías constitucionales del proceso, está orientado a proteger los derechos y no a perjudicarlos (STJRN1, Se. 18/2022, "PERCAT").-

IV.- Ahora bien, y sin perjuicio de lo expuesto y bajo la mirada amplia que dijera, y en atención a las circunstancias de este caso particular, debo decir que teniendo en cuenta la Ac. 06/23 del Superior Tribunal de esta Provincia, esta Judicatura no puede hacer caso omiso al relato de la actora, máxime teniendo en cuenta lo dispuesto por la Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la Mujer (CEDAW, por sus siglas en inglés), aprobada por ley 23.179 e incorporada a la Constitución Nacional por el art. 75 inc. 22, que deja establecidas pautas claras para el tratamiento de cuestiones como la que se plantea en este caso. Así, el Estado tomará en todas las esferas, las medidas apropiadas para asegurar el pleno desarrollo y adelanto de la mujer, con el objeto de garantizarle el ejercicio y el goce de los derechos humanos y las libertades fundamentales en igualdad de condiciones (Art. 3). Concretamente, en cuanto a los roles o estereotipos de conducta, el Estado tomará todas las medidas apropiadas para modificar los patrones socioculturales de conducta de hombres y mujeres, con miras a alcanzar la eliminación de los prejuicios y las prácticas consuetudinarias y de cualquier

otra índole que estén basados en la idea de la inferioridad o superioridad de cualquiera de los sexos o en funciones estereotipadas de hombres y mujeres (Art. 5 inc. a CEDAW).-

En tal sentido, la Regla 3 de las Reglas de Brasilia sobre Acceso a la Justicia de las Personas en Condición de Vulnerabilidad, establece que *“se consideran en condición de vulnerabilidad aquellas personas que, por razón de su edad, género, estado físico o mental, o por circunstancias sociales, económicas y étnicas y/o culturales, encuentran especiales dificultades para ejercitar con plenitud ante el sistema de justicia los derechos reconocidos por el ordenamiento jurídico”*.-

También resulta oportuno advertir que los instrumentos internacionales vigentes y aplicables sobre la igualdad jurídica entre hombres y mujeres, sustrayendo la interpretación de los estereotipos culturales que aún se mantienen pero que la Judicatura tiene la obligación de superar, se dan en base a dos tratados internacionales adoptados por nuestro país, y son la Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación contra la Mujer -CEDAW- y la Convención de Belém Do Pará (Ley N° 24.632) que dieron sustento a la Ley Nacional N° 26.485 de violencia de género, son los lineamientos operativos para erradicar las asimetrías entre los géneros sobre cada situación particular, implicando con ello la construcción de una nueva comunidad igualitaria.-

Y digo esto porque no puedo dejar de soslayar en el presente caso la edad de la aquí actora (82 años de edad), su condición de mujer frente a quién fuera su concubino al momento de adquirir el inmueble que hoy se pretende usucapir, y la realidad social y legal con una mirada sesgada en aquella época a esa condición de mujer.-

B.- PRUEBA:

I.- De las constancias documentadas aportadas a la causa por las partes y examinado el modo en que ha quedado trabada esta litis y a su vez la

naturaleza de este proceso -de orden público-, resulta necesario evaluar si la actora ha logrado acreditar en autos los presupuestos exigidos por la Ley Provincial Q 279, el art. 4015 del Código Civil, esto es: que efectivamente haya poseído el inmueble en forma pública, pacífica, ininterrumpidamente y con ánimo de dueña por el término de veinte años (cf. arts. 2373, 2445, 2479, 2480, 2524 inc. 7º, 3948, y 4016 del Código Civil), o de buena fe y con justo título (prescripción decenal), por lo que la valoración probatoria resulta cabal para demostrar los extremos requeridos para la operatividad del instituto de la usucapión.-

Que, debo decir en atención a las posturas asumidas por las partes, que todas reconocen la relación de concubinato entre la aquí actora y el Sr. Cesar Geoffroy.-

Pero, mientras la actora sostiene que viene a usucapir el inmueble por si y por ser ella poseedora a título de dueña, ya que dicha ocupación la ejerce y ha ejercido en forma pública, pacífica e ininterrumpida y de buena fe desde el año 1992, por haber sido quién con su esfuerzo y el fruto de su trabajo como enfermera, y con la venta de una casa y la colaboración de su concubino junto a albañiles, pudo construir la vivienda de dos plantas aquí en cuestión, reconociendo también que el inmueble fue pre-adjudicado a su concubino en el año 1992 por la demandada la Municipalidad de San Antonio Oeste; la demandada y los terceros citados en atención a esa pre-adjudicación a nombre del Sr. Geoffroy, sostienen que debió demostrar la interversión del título, pues sino ella sería una co-tenedora del bien no estando legitimada para interponer esta acción por no ser la titular del derecho real que reclama, como así también que no estaría cumplido el plazo de prescripción veinteañal, toda vez que el Sr. Geoffroy en la fecha indicada, estaba casado en primeras nupcias con la Sra. Antenao, quien falleciera en el año 2005, por lo que existía impedimento de ligamen para el año 1992, por lo que recién entonces hubiera comenzado a poseer al

fallecimiento de la cónyuge del Sr. Geoffroy, y recién el plazo veinteañal estaría cumplido en agosto de este mismo año.-

Entonces, debo decir que me encuentro con posturas disímiles pero que asisten razón a ambas en sus argumentos, la primera -la actora por su realidad vivida y a través del paso del tiempo-, la segunda, la de la demandada y los terceros citados en cuanto al derecho invocado.-

II.- Para dilucidar entonces la cuestión y bajo la mirada de la perspectiva de género, en principio tengo en cuenta que según lo dispuesto por el Art. 2351 del CC, dos elementos esenciales se requieren para la posesión allí prevista: 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. Así: *"Corpus: idea de poder efectivo, no potencial, de hecho sobre la cosa; animus domini: propósito íntimo por parte del sujeto de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad. El poseedor no acata ni reconoce en otro la propiedad de la cosa y tiene la intención de someterla para sí al ejercicio de un derecho de propiedad"*; (Código Civil, Comentado y Anotado, Santos Cifuentes 2da. edición, Tomo IV, La Ley, pág. 412).-

En el comentario al Art. 2352, ha dicho el autor citado en relación a la prueba que: *"quien sustenta el corpus a los fines posesorios con hechos exteriores, tiene a su favor la presunción del animus domini, a menos que se pruebe en contrario, que es simple tenedor y debe excluirse a su respecto el animus domini. Tres aspectos son factibles para la configuración del corpus: a) la relación de contacto físico con la cosa; b) la posibilidad física de ese contacto; y c) el ingreso de la cosa en la custodia del poseedor o tenedor"* (Ob. Citada).-

También se ha dicho que, 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 equivoca, sino que debe evidenciar el propósito de ejercer sobre el bien una acción excluyente de todo otro propietario, sometiéndolo a su señorío", (Código Civil y Normas Complementarias, Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, T° 6 B. Editorial Hammurabi, 2001, Pág. 751).-

Por otra parte, el elemento temporal (20 años -prescripción veinteañal-), juega de suma importancia para poder adquirir un bien inmueble, Art. 4015 del C.C: "*Prescribese también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor, salvo lo dispuesto respecto a las servidumbres para cuya prescripción se necesita título*".-

A su vez, conforme lo dispone el Art. 4016, "*al que ha poseído durante veinte años sin interrupción alguna, no puede oponérsele ni la falta de título ni su nulidad, ni la mala fe en la posesión*".-

Asimismo, otra cuestión importante a tener en cuenta en el juicio de usucapión es la prueba que se aportará a la causa para determinar los elementos expuestos, pues rige el principio de amplitud probatoria. No obstante ello, no basta sólo el testimonio de testigos para acreditar los extremos invocados. Así se ha dicho: "*si bien la testimonial resulta fundamental, el fallo no podrá fundarse exclusivamente en ella, por lo que será necesario otro medio que corrobore los hechos expuestos en la demanda. El decreto-ley 5756/58 establece que será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor de impuestos o tasas que gravan el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión. La sentencia que se dicte en juicio tiene efecto erga omnes como que brinda un título perfecto que hará cosa juzgada respecto a las partes que en el él intervinieron", (Código Civil, Comentado y Anotado, Santos Cifuentes 2da. edición, Tomo VI, La Ley, págs.*

509/510).-

En consecuencia y dadas las razones de orden público que involucran la cuestión, la apreciación de la prueba habrá de hacerse de manera estricta, toda vez que este es un modo excepcional de adquirir el dominio sobre una cosa.-

III.- Entonces, de acuerdo a lo expuesto, en principio debo analizar la prueba producida para dilucidar si la actora al interponer esta acción bajo su pretensión, logró acreditar y demostrar los elementos esenciales y necesarios para la posesión, esto es corpus, animus domini y el elemento temporal.-

Así, ha quedado demostrado que:

Corpus, para identificar al mismo se acompañó plano de mensura particular para tramitar la Prescripción Adquisitiva de Dominio N.º 325/19, confeccionado por el Agrimensor, el Sr. Walter O FAVRETTO, Matrícula Profesional N.º 2819-1, cumplimentándose de esta forma con el requisito exigido por el Art. 789 del CPCCRN (hoy Art 692 del nuevo CPCCRN).-

De esta manera consta que la Nomenclatura Catastral se identifica con el N.º 17-1-N-829A-5, inscripto en la matrícula 17-7630 según certificado de dominio y plano de mensura.-

De la prueba documental acompañada, consta:

Informe de dominio del inmueble identificado N.C., 17-1-N-829A-05 siendo su titular la Municipalidad de San Antonio Oeste.-

Plano de mensura particular para tramitar la prescripción adquisitiva de dominio.-

(1)Boleto de Pre adjudicación del Inmueble.-

1 Certificado de valuación fiscal.-

1 Plano de relevamiento del inmueble.-

1 Certificado de final de obras.-

17 Fotografías de avance de obra y obra terminada.-

63 recibos de pago de mano de obra otorgados a la actora.-

53 recibos de pago de agua.-

47 recibos de pago de gas y 1 recibo emitido por Camuzzi por servicio de soldadura.-

41 recibos de pago de energía eléctrica.-

1 pedido de línea telefónica efectuado por la actora.-

12 recibos de pago del Impuesto Inmobiliario expedido por la Dirección General de

Rentas.-

29 recibos de pago de tasas extendidos por la Municipalidad de S. A. Oeste.-

1 Certificado de defunción de Cesar Geoffroy.-

3 Actas de reconocimiento de concubinato.-

De la prueba informativa producida, consta:

Del Informe de fecha 28/06/2023 de Catastro Provincial, se adjunta antecedentes constructivos y formulario de mejoras de la parcela 17-1-N829A-05-0.

Del Informe de fecha 07/06/2023 de Aguas Rionegrinas, surge que las facturas que se le presentaron a reconocimiento son auténticas.-

Del Informe de fecha 06/06/2023 de Camuzzi Gas del Sur, surge que las facturas posteriores a 2013 se condicen con los registros de la distribuidora y son auténticas. Las anteriores al 2013 se condicen con las emitidas en cada período por la empresa.-

Del Informe de fecha 09/06/2023 del Banco Patagonia, surge que dando cumplimiento a lo solicitado, CACERES, MARIA LUISA y GEOFFROY, CESAR EDMUNDO eran co-titulares de dos cajas de ahorro en pesos y una caja de ahorro en dólares radicadas en sucursal 252- San Antonio Oeste.-

Del informe de fecha 12/12/2023 de Edersa, surge que las facturas presentadas guardan relación con las facturas que oportunamente remitió Edersa a favor de Geoffroy Cesar.-

Del Informe de fecha 29/06/2023 de la Comisaría 10 de San Antonio, surge que se reconoce como personal integrante de la misma a los efectivos oficiales subinspector Benditti Mario y Dell Erica Fabiola que trabajaron en el año en que se le tomó declaración a Cesar Edmundo Geoffroy respecto a su manifestación de que estaba en concubinato por mas de 15 años con la Sra. Maria Luisa Caceres. No se pudo dar fe del acta por cuanto la misma pasados 10 años fue destruida.-

Surge del informe de fecha 30/06/2023 por parte de la Comisaría 29 de Las Grutas, que el oficial inspector Alberto Fortunatti, reconoce la firma en el acta de exposición de concubinato realizada el 9 de Diciembre de 2003 por Cesar Geoffroy Edmundo Geoffroy quien declaró estar en concubinato con María Luisa Cáceres por mas de 15 años, domiciliados en Tarruella 84 de las Grutas.-

Del informe de fecha 14/12/2023 de SAO TV SRL indicó que prestó servicio de cable al domicilio referenciado entre Septiembre de 2009 hasta Diciembre de 2022 a favor de María Luisa Caceres.-

Del informe de fecha 07/12/2023 del Ministerio de Salud, informó que María Luisa Cáceres trabajó bajo su dependencia desde el 3/7/74 hasta el 1/6/94, para luego acogerse

al régimen jubilatorio.-

Del informe de fecha 27/06/2023 la Dirección de Catastro, Obras Particulares y Hacienda de la Municipalidad de San Antonio Oeste, informó que todos los recibos adjuntos en el Oficio "Caceres María Luisa c/ Municipalidad de San Antonio Oeste s/usucapión (virtual) Expte N° VI-32286-C-0000, por el pago de tasas retributivas son auténticos, emitidos a nombre de la Municipalidad de San Antonio Oeste, firmados y sellados desde Caja Municipal Delegación Las Grutas y San Antonio Oeste.-

Del informe de fecha 07/06/2023, surge de la Agencia de Recaudación Tributaria que la documentación presentada se condice con la real emitida por el organismo en cada época.-

Del informe de fecha 30/06/2023, surge que el IAPS informó que el seguro correspondiente al siniestro (seguro por fallecimiento del Sr Cesar Geoffroy), fue abonado a la beneficiaria del mismo María Luisa Cáceres en fecha 14/10/2009, por una suma equivalente a \$46710,25.-

Del informe de fecha 18/08/2023 de la Municipalidad de San Antonio, surge que la Sra. María Luisa Cáceres solicitó en reiteradas oportunidades audiencia con el Intendente desde su primer mandato en el año 2001, requiriendo asesoramiento administrativo respecto a la regulación de título del inmueble DC 17-1-N-829A-05, en el que habitaba y habita a la fecha en Las Grutas. Asimismo informó que el Municipio de San Antonio Oeste representado por su Intendente -quien suscribe- firmó con la Provincia de Río Negro representada por su Gobernadora Arabela Carreras, un convenio de por el cual se puso en vigencia en el ámbito de este ejido municipal la ley nacional 24374 (conocida como Ley Pierri), que fuera aprobada previamente por la legislatura provincial para la jurisdicción de la Provincia de Río Negro por la Ley N° 3396, convenio que fuera aprobado en el ámbito local por la Ordenanza N° 5969, todo ello con el objeto de facilitar la regularización dominial de situaciones de hecho sobre fundos con asiento en la Provincia de Río Negro en general, y que a partir de dicho convenio rige en el ámbito del Municipio de San Antonio Oeste en particular, en relación a fundos del ejido local. La misma informó, tuvo amplia difusión en medios locales de prensa, así como en cartelera municipal que se puso a conocimiento del público en distintos espacios municipales

Del informe de fecha 11/03/2024, Telefónica Argentina informó que María Luisa Cáceres fue titular de la línea telefónica N° 2934-497316 con domicilio de instalación y facturación en Tarruella 84 Las Grutas desde el 2/2/1994 al 25/10/2022.-

De la Inspección Ocular producida en fecha 05/07/2023 surge que:

El inmueble, actualmente consta de tres edificaciones. En el fondo del terreno se encuentra la vivienda, que consta de dos plantas, cocina, comedor, baño y cuatro dormitorios. En la parte del medio del terreno hay un gabinete/consultorio adedado a un pequeño departamento contiguo. Finalmente en la parte de adelante existe un pequeño depósito. Todas las construcciones son de material, en buen estado de conservación y cubren aproximadamente la mitad del terreno.-

De la prueba pericial de Arquitectura incorporada en fecha 25/10/2023, consta que:

El inmueble se implanta en una parcela de 12m por 34 m, 405,42 m² cuyo plano fue aprobado en 1991 mediante plano C0-116-91. En 1992 se adquirió mediante boleto obrante en el expediente. En 1992 se construyó la planta baja que consta de 84 m² de acuerdo al siguiente plano (se muestra el plano). En 1996 la planta alta con 34 m² cubiertos, se presentó el plano en 1997 (se muestra el plano). En 1997 se obtuvo el final de obra sobre 116 m² en la Municipalidad de SAO (se muestra final de obra)

Entre el 2009 al 2017 se realizó la ampliación de 53 m² cubiertos en buen estado que aparecen en el Plano C0-325-2019 (se muestra plano). En la Inspección 2023 se relevó una construcción al frente del lote consistente en garaje semicubierto y parrilla, consultorio y departamento en buen estado de conservación (se muestra foto) y de la ampliación del consultorio (se muestra foto). La vivienda principal está ubicada al fondo del lote, construida en dos plantas cuenta con estar-comedor, cocina dormitorios, baño y escalera. Las construcciones están realizadas en sistema tradicional racionalizado: mampostería de ladrillos, revoques grueso y fino a la cal, estructura de hormigón, losa de entepiso, aberturas metálicas, pisos cerámicos esmaltados, techos de chapa con estructura de madera y machimbre a la vista, muros pintados al latex, en buen estado de conservación. Cuentan con energía eléctrica en red, lo mismo para el gas, agua y desagües cloacales. Televisión satelital. En total son 171 m² cub. El valor promedio de el m² de construcción existente en el lote se estima en 600 US por lo que el valor total de la misma es de aproximadamente 102.600 US (se muestra foto de Google Earth Pro).-

Cabe mencionar que este peritaje tiene pleno valor probatorio de acuerdo con las reglas de la sana crítica (Art. 356 del nuevo CPCC), dado el rol imparcial y técnico del perito, no existiendo otra prueba en el caso que desvirtúe lo contrario.-

Entonces, analizada la prueba aportada, queda probada la construcción del inmueble desde el año 1992. Queda también acreditada la relación de concubinato entre la actora

y el Sr. Cesar Edmundo Geoffroy. Están en poder de la actora el pago de todos los servicios con que cuenta el inmueble a usucapir, pero lo mas importante y relevante surge del propio informe de la Municipalidad, en cuanto a las gestiones que hizo la Sra. Cáceres para regularizar el estado dominial del inmueble, en atención al convenio firmado por el Municipio y la Provincia de Río Negro al adherirse a la Ley Pierri.-

También debo decir que el informe pericial, se condice con lo observado por la suscripta en la Inspección Ocular realizada, pero principalmente determina la fecha en que se construyó el inmueble en cuestión (año 1992), y que en atención a lo informado por la Comisaría de Las Grutas respecto al acta sobre la manifestación unilateral de voluntad del Sr. Cesar Edmundo Geoffroy y de la Sra. Maria Luisa Cáceres a la fecha de la misma -9/12/2003-, dónde ambos declararon frente a dos testigos y el funcionario público policial que los atendió, que estaban en concubinato hacia mas de 15 años, siendo su domicilio en Tarruella 84 de Las Grutas, queda probado entonces que allí reside la actora desde hace mas de 20 años y dónde se encuentra el inmueble en cuestión.-

Otra cuestión importante a valorar es que el informe pericial, también da cuenta que en el año 2017 se amplió la vivienda, y ante ello, teniendo en cuenta que el Sr. Geoffroy falleció en el año 2009 -ver acta de defunción acompañada por las partes y el expediente sobre su sucesión-, se colige con la realidad de que dicha ampliación fue hecha por la aquí actora.-

IV.- Que, esta prueba se relaciona con los seis testimonios ofrecidos por la parte, ello por cuanto como expusiera mas arriba, por si sola no basta para acreditar la prescripción adquisitiva, pero acompañada por la restante y siendo coincidente, cabe otorgarle fuerza probatoria suficiente.-

Así, el testigo Crisóstomo BURGOS declaró que fue el albañil constructor de la casa sito en Tarruella 84 de Las Grutas. Sostuvo que fue contratado por la dueña del lugar a quien identifica como la Sra. Cáceres. Que dichos servicios fueron prestados en la década del 1980/1990. Que desde aquellos años hasta la actualidad la Sra. Cáceres vive en esa casa. Continúa su testimonio afirmando que la construcción se realizó en etapas, que de hecho cuando él comenzó a laborar en la obra ya había una parte realizada (etapa de base), para la cual la Sra. Cáceres había contratado a otro albañil. Declaró que el trabajo lo continuó el mismo, desde la capa aisladora hasta el techo y mampostería. Exhibidas fotos del inmueble, se reconoce a él mismo y a la Sra. Cáceres en la fotografía. El testigo manifiesta saber que la Sra. Cáceres era concubina del Sr.

Geoffroy, y que después del fallecimiento de éste, ella continuó viviendo en la casa de ambos. No tiene conocimiento que los herederos del difunto le hubieran realizado reclamos a la Sra. Cáceres. Considera que la señora Cáceres es la dueña del inmueble, que cuando la conoció ella ya vivía ahí y ya estaba construyendo ese inmueble, considerando que si no fuera ella la dueña no habría encargado esa construcción. También declaró el testigo tener conocimientos de que el inmueble tiene servicios y que Cáceres hubo realizado reclamos al Municipio para conseguir el título de propiedad y entiende que es lo que cualquier propietario haría en esa situación.-

El testigo Sergio Ricardo DIAZ declaró que la Sra. Cáceres poseyó el inmueble desde su construcción hasta la actualidad de modo ininterrumpido y constante. Sabe que la Sra. Cáceres realizó la construcción de la planta baja y de la planta alta, además que dicha construcción se desarrolló en etapas. El Sr. Díaz reconoce a la Sra. Luisa Cáceres en las fotos del inmueble. El testigo afirmó saber que la Sra. Cáceres era concubina del Sr. Geoffroy hasta el deceso de éste, luego de lo cual, la Sra. Cáceres continuó viviendo en el inmueble de ambos. Afirmó que la Sra. Cáceres hubo incorporado modificaciones en la casa, con posterioridad a la muerte de su concubino. Entre otras hizo una instalación de gas y de agua, y construyó una habitación más. Refirió que los hijos de Geoffroy sabían del concubinato entre su padre y Cáceres y de la convivencia de ambos en ese inmueble. El considera a Cáceres como dueña del inmueble y sostuvo esa opinión es compartida por sus vecinos. Declaró que el inmueble tiene cloacas, luz, gas y agua, y que quien abona los servicios es la Sra. Cáceres. Declaró también saber que la actora ha realizado reclamos al municipio para conseguir el título de propiedad.-

La testigo Angela Magdalena CASAS declaró que la vivienda sita en Tarruella 84 de Las Grutas fue construida por la Sra. Cáceres y su pareja Cesar Geoffroy. Manifiestó que poseyó el terreno de manera ininterrumpida desde el año 1989 o 1990 hasta la actualidad. Lo sabe porque fue en esa misma época en la cual conoció a la Sra. Cáceres, porque en su raíz de su profesión de enfermera, atendió a la hija de la testigo. Afirmó conocer que la construcción fue iniciada por María Luisa Cáceres, que ella fue quien contrató a los albañiles, quien pagaba y quien se ocupaba de sostener la obra. Que la edificación de ese inmueble ocurrió en etapas, que primero se construyó en el fondo del terreno, y luego fue ampliándose hacia adelante. La testigo refirió que ella vio con sus propios ojos que la pareja Cáceres-Geoffroy salían de su trabajo e inmediatamente volvían a su casa en Tarruella 84 para continuar con el avance de la obra en construcción. La testigo conoce la planta baja y la planta alta, a las cuales describió,

distinguiendo la cantidad de ambientes y funcionalidad de los mismos. Luego al mostrársele fotos del inmueble en cuestión, la testigo declaró reconocer a la Sra. Cáceres en las mismas. Respecto del concubinato de la Sra. Cáceres y el Sr. Geoffroy, la testigo afirmó saber que ambos convivieron en ese inmueble desde 1989 hasta que él falleció. Luego del deceso de su pareja la Sra. Cáceres continuó viviendo en ese inmueble hasta la actualidad y que además ha continuado realizando mejoras (refiere ,por ejemplo, que construyó un lugar para estacionar el auto). También declaró saber que los hijos de Geoffroy conocían la convivencia de su padre con la Sra. Cáceres en dicho inmueble. La testigo considera que la Sra. Cáceres es la dueña del inmueble y que esa opinión coincide con la de los vecinos. Agrega que el inmueble cuenta con servicios de luz, gas y agua, que son abonados por la Sra. Cáceres, y que además la actora realizó trámites para la regularización dominial del inmueble.-

La testigo Sandra Verónica LUJAN, declaró que la Sra. Cáceres poseyó el inmueble de Tarruella 84 de Las Grutas, como dueña, desde que adquirió el terreno hasta la actualidad ininterrumpidamente. Que la casa fue construida por la Sra. Cáceres y su concubino el Sr. Geoffroy. Afirmó que en el año 1989 comenzaron a construir, en etapas, como todos los vecinos de ese barrio. Que primero se levantó la parte de atrás, las habitaciones, la planta baja y la planta alta. Exhibidas que le fueran fotografías de la construcción del inmueble, la testigo reconoció a la Sra. Cáceres en ella. Declaró saber y conocer que la Sra. Cáceres formó pareja con el Sr. Geoffroy desde el año 1989 aproximadamente, y que en el año 1992 se mudaron a la casa de Tarruella 84. Sabe que después del fallecimiento de Geoffroy, la Sra. Cáceres continuó viviendo allí. Afirma que los hijos del difunto no han hecho reclamos y que sabían que su padre era pareja de la Sra. Cáceres y que convivían en ese inmueble desde los inicios de la posesión del mismo. Agregó que luego del fallecimiento de Geoffroy la Sra. Cáceres continuó haciendo mejoras en el inmueble. Sabe la testigo que el inmueble tiene servicios de luz, agua, gas, cloaca, internet desde que se empezaron a dar los servicios y que Cáceres es quien abona los mismos. Agrega que la Sra. Cáceres es la dueña de ese inmueble y que los vecinos comparten ese criterio.-

La testigo María Elena INALAF declaró que la Sra. Cáceres construyó esa casa en el año 1988 y que aún vive allí.-

El testigo Horacio Gerardo GARCIA, de profesión maestro mayor de obras, declaró saber que la Sra. Cáceres posee ese inmueble desde los años 1990/1991, en forma continua e ininterrumpida. Lo sabe porque la Sra. Cáceres en esa época, le realizaba

consultas sobre los precios y los modos de contratación de albañiles. Afirma que la construcción comenzó a principios de 1989, en etapas, que primero se levantaron los dormitorios, hechos con bloque, que luego se amplió, después se transformó en quincho, y después se construyó un entresuelo sobre los primeros dormitorios. Afirma que cuando se terminaba una etapa comenzaba otra, y que la planta alta fue construida en los años 96 al 98 aproximadamente. Al ser puestas a su vista fotos de la construcción del inmueble reconoce a la Sra. Cáceres en ellas. Manifiesta saber del concubinato entre Cáceres y Geoffroy hasta el fallecimiento de éste, y que con posterioridad a su deceso la Sra. Cáceres continuó en ese inmueble, al cual siguió incorporándole mejoras (por ejemplo, nuevas instalaciones de gas). Sabe que los hijos de Geoffroy conocían la convivencia de su padre con la Sra. Cáceres en el inmueble, que era una pareja que no se ocultaba. Considera que la Sra. Cáceres es la dueña del inmueble, que todos los vecinos coinciden con ese criterio. Que la vivienda tiene servicios de luz, gas, agua y cloacas. Que sabe que la última mejora fue la red de cloacas, siendo la Sra. Cáceres quien abona los servicios de la casa.-

En orden a los testimonios producidos, debo decir que la valoración de estas declaraciones testimoniales se enmarcan respecto de lo que se ha transmitido a la causa y que 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 en tanto considero a los testigos idóneos, encontrando veraz el tenor de sus declaraciones -Art. 403 del nuevo CPCC.-, todo ello sin perjuicio del estricto marco de valoración que debe administrarse en los trámites de Usucapión como ya dijera.-

C.- LA ALEGADA FALTA DE INTERVERSION DEL TITULO Y LA EXCEPCION OPUESTA DE FALTA DE LEGITIMACION PASIVA.-

I.- Tenemos aquí que el terreno donde reposa el inmueble en cuestión, pertenece al dominio privado de la Municipalidad de San Antonio Oeste. Que como tal, y en atención a la legislación sea con el anterior Código de Vélez o el nuevo Código Civil y Comercial, puede ser usucapido.-

Que, dicho terreno estaba pre-adjudicado al Sr. Cesar Edmundo Geoffroy, quién falleciera en el año 2009, y que luego de iniciada su sucesión y dictada la declaratoria, fueron declarados herederos sus hijos Cesar Leonel Geoffroy y Patricia Mabel Geoffroy, quienes se presentaron en la Municipalidad y en el año 2017 se les pre-adjudicó dicho terreno.-

Pero, hete aquí que la actora ha interpuesto la acción contra la Municipalidad de San Antonio Oeste, y no contra los sucesores de su difunto concubino, a quien si bien lo reconoce como tal, no se ha manifestado respecto de este sobre la posesión del inmueble, es decir, que haya habido una co-posesión, sino que sostiene ser ella la única poseedora, de ahí que manifieste que no debe intervertir el título, a diferencia del planteo que hacen la demandada y los terceros citados con la excepción opuesta.-

II.- Sostienen los terceros citados -herederos del Sr. Geoffroy- que la actora, debió intervertir el título y que ello no ocurrió, todo con la finalidad de lograr establecer con máxima precisión a partir de qué fecha quién dice ser condómina ha dejado de limitarse a poseer la cosa en la medida de su parte indivisa para pasar a hacerlo por el todo. Así sostienen que no alcanza con lo 53 recibos de pago de agua, 47 recibos de pago de gas, 41 recibo de luz aportados a la causa, los que bajo ningún punto de vista prueban actos posesorios, y que inclusive contradicen su invocación por no estar siquiera a su nombre. Idéntica reflexión merecen los 12 recibos de pago de impuesto inmobiliario y los 39 recibos de pago de tasas extendidos por la Municipalidad de San Antonio Oeste.-

Por ello manifiestan que *"la interversión del título tiene que reunir características muy notorias, manifestándose por actos materiales que exteriorizan su intención de privar al otro condómino o coheredero de disponer de la cosa, a la vez que tales actos deben producir ese efecto (art. 2458 C.Civil; conf. S.C.B.A., 08/11/1988, fallo cit., L.L. 1989-B, 279; T.S.Córdoba, 29/6/84, L.L.C. 984-1314)"*.-

Por otra parte también sostienen que la actora no logró acreditar un concubinato desde la fecha que indica, sino que data desde Agosto del 2005 -fecha en que falleció la cónyuge del Sr. Geoffroy, y qué, es ese el plazo (agosto de 2005) a partir del cual debería probarse interversión del título ya que *"en materia de usucapión ni el allanamiento ni la rebeldía del demandado exime al actor de la carga de probar los hechos alegados como fundamento de su acción. Ello así, por tratarse de un proceso de orden público y, como tal, indisponible, por estar en juego la adquisición de un derecho real, debiendo, entonces, el órgano jurisdiccional dictar sentencia sobre el mérito..."* (L.D.T., Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral y de Minería Neuquén 11/04/2013, Bogli Hans c/Palacios Florencio y Otro s/Posesión Veinteañal, N° de Fallo: 50/13 - Expte: 301072 - Año 2003, Sala I).-

Que, entonces de resultar probada la interversión del título, el cómputo de su supuesta posesión con ánimo de dueña no alcanzaría el plazo mínimo requerido por la ley hasta el año 2025.-

III.- Por su parte y casi en el mismo sentido, la Municipalidad de San Antonio Oeste se manifestó a la falta de interversión del título. Sostuvo así que toda la documentación que adjunta la accionante, acredita que el causante Geoffroy solo fue un tenedor precario del inmueble, y tal carácter surge confirmado hasta el presente por los propios herederos declarados del nombrado, que presentados en el legajo municipal, han ejercido sus derechos como continuadores del preadjudicado.

Al auto categorizarse la actora como co-posedora de “la totalidad de las partes ideales del bien”, que jamás “buscó excluir al coposeedor de su posesión”, un Sr. Geoffroy que “no resultó nunca considerado tercero respecto de la usucapiencia”. Y estando reconocido y acreditado que Geoffroy era solo un tenedor, la accionante nunca podría ser más que una simple co-tenedora, figura completamente incompatible con el ejercicio de una usucapiencia. Coincidimos entonces, en que la actora jamás practicó interversión del título de su detentación, pues acorde con su propia cita de demanda "la verdadera interversión... ocurre cuando el tenedor no reconoce al verdadero poseedor de la cosa y tiene respecto de ésta un comportamiento deforme del título de la detentación" (Kiper, Claudio en Zannoni, Eduardo (dir.) y Kemelmajer de Carlucci, Aída (coord.), "Código Civil y leyes complementarias. Comentado, anotado y concordado", Bs. As., Astrea, 2005, t. 10, p. 464). in re C.E. C/ G.C.B.A. Sala Apelaciones Contencioso Administrativo y Tributario CABA/ 2017.-

D.- ANALISIS Y SOLUCION DEL CASO:

I.- Antes de expedirme sobre la resolución de este caso, encuentro interesante transcribir un fallo de similares características, con la diferencia de que allí no hubo herederos del concubino. El fallo también fue citado por la actora en su demanda.-

Lo transcribiré porque, de alguna manera, refleja las dos posturas de este caso, y porque me permitirá resolver de una forma mas justa y equitativa en atención a la realidad que atraviesan todas las partes involucradas, en especial la actora y los herederos del Sr. Geoffroy.-

Para ello, parto de la base que de alguna manera todos formaron parte de una familia, y ello duró mientras la actora estuvo en concubinato con el Sr. Geoffroy. Desconozco y claro esta por no ser materia ni objeto de este proceso, si la actora y los hijos tuvieron relación mientras el Sr. Geoffroy vivía, pero no cabe duda que a la mirada de lo que hoy en día se concibe como familia, fueron parte e integrantes de ella.-

"Así las cosas, debe dilucidarse si, para que opere la prescripción adquisitiva, era

menester que la Sra. Carucci realizara actos materiales de exclusión de su concubino. En primer lugar, advierto que el supuesto de autos no ha sido expresamente previsto por el legislador. Ciertamente es que una interpretación sistemática de las normas involucradas conduce, de ordinario, a exigir que el condómino intervenga el título a fin de usucapir el bien. Sin embargo, como ya he señalado, esa lectura resulta inadecuada a la luz de las especiales circunstancias del caso. Paso a explicarme. El art. 2458 del Código Civil exige actos exteriores de exclusión por parte de “quien tiene la cosa a nombre del poseedor”. Para determinar si la actora –coposeedora– tenía el bien a nombre del otro poseedor (Gareca) es necesario distinguir dos planos. Por un lado, la relación del coposeedor con terceros. Por el otro, la relación entre los coposeedores. Frente a los terceros, cobran especial relevancia las disposiciones del Código Civil según las cuales “[c]uando la cosa es indivisible, la posesión de una parte importa la posesión del todo” (art. 2408); y “[d]os o más personas pueden tomar en común la posesión de una cosa indivisible, y cada una de ellas adquiere la posesión de toda la cosa” (art. 2409). Así, se ha dicho que en las relaciones con terceros “... rige el art. 2409 y cada coposeedor se considera poseedor del todo. Por eso cualquier coposeedor puede intentar acciones posesorias contra terceros sin el concurso de los otros coposeedores, como lo dispone el art. 2489”. De otro lado, en las relaciones de los coposeedores entre sí rige el principio de los arts. 2407 y 2410; es decir, que cada coposeedor se considera poseedor de una parte ideal (Mariani de Vidal, Marina y Heredia, Pablo, en Bueres, Alberto (dir.) y Highton (coord.), “Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial”, 2ª ed., Hammurabi, 2004, t. 5ª, p. 245). En este contexto, resulta claro que si la Sra. Carucci hubiese iniciado una acción de usucapión contra el Sr. Gareca antes de su fallecimiento, habría sido imprescindible que acreditara la interversión del título. Ello es así porque “... tratándose de condóminos, cuya posesión también es común (art. 2409, Cód. Civil), para producir el cambio de la causa possessionis es menester no sólo el animus domini, esto es, la voluntad de poseer con exclusión de todo otro condómino, sino también la realización efectiva de actos capaces –por sí mismos– de operar tal exclusión, de manera que el excluido se vea en la necesidad de oponerse, pues resulta de toda obviedad que mientras el condómino se limita a usar y gozar del inmueble en forma exclusiva, realiza un acto propio de su condición de tal y, a lo más se beneficia con actos de mera tolerancia de sus comuneros” (ob. y loc. cit., p. 336). Sin embargo, la acción no ha sido dirigida contra el Sr. Gareca ni contra sus sucesores. De haber

existido herederos, estos podrían haber aducido que la conducta del causante se había limitado a una mera tolerancia; argumento que a su vez debería haber sido refutado por la pretensora mediante la prueba de actos de interversión. Cabe tener presente que conforme el art. 3417 del Código Civil, el heredero que entra en posesión de la herencia continúa la persona del difunto. Asimismo, el art. 3418 agrega que “[e]l heredero sucede no sólo en la propiedad sino también en la posesión del difunto”. Por su parte, la jurisprudencia ha señalado que si el heredero que ha entrado en posesión de la herencia continúa la persona del difunto y es propietario, acreedor o deudor de todo lo que el difunto lo era, parece claro que quien “... reconocía la propiedad del bien en el causante, a la muerte de éste tal reconocimiento se transmitía a su sucesor universal” (CNCiv., Sala E, “Polonsky de Sznaider, Mirta E. v. Cerega, Matilde”, 14/2/95, JA 1996-I-471). Pero lo cierto es que la herencia ha sido declarada vacante y la presente acción ha sido entablada contra el GCBA, quien interviene a través de la curadora designada en el proceso sucesorio (conf. resolución de esta Sala a fs. 216/219). Es claro entonces que el GCBA resulta un tercero ajeno a la relación entre los condóminos. También lo es que, durante su concubinato, y en su condición de condómina, la Sra. Carucci fue poseedora del departamento; posesión que –a tenor de los arts. 2408 y 2409 del Código Civil– debe reputarse posesión de toda la vivienda, aun cuando allí haya convivido con otras personas. En esta inteligencia, el GCBA no puede valerse de la interversión exigida por el art. 2458, pues ella es exigible a “quien tiene la cosa a nombre del poseedor” y, como ya fue señalado, la Sra. Carucci ha sido poseedora del inmueble –y no sólo del 50% de su propiedad– desde el año 1971. Del juego armónico del citado artículo y de las normas que regían el condominio, es razonable inferir que frente a los condóminos (y sus sucesores) también se exija la interversión del título, por las razones antes apuntadas. Sin embargo –reitero–, el GCBA no reviste esa condición ni mantenía vínculo alguno con el Sr. Gareca. Tampoco ha invocado la existencia de un crédito que pudiese habilitar, por caso, una acción subrogatoria. VI.4. La Corte Suprema tiene dicho que “... es principio básico de la hermenéutica atender en la interpretación de las leyes, al contexto general de ellas y a los fines que las informan (causa “Carlos José Outon y otros”, del 29 de marzo de 1967, Fallos: 267:215); y que, en la interpretación de la ley no debe prescindirse de las consecuencias que se derivan de cada criterio, pues ellas constituyen uno de los índices más seguros para verificar su razonabilidad y su coherencia con el sistema en que está engarzada la norma (causa B.389.XXXV “Bustos, Vicente Amadeo c/ Banco Central de

la República Argentina s/ cobro de pesos”, del 9 de agosto de 2001, Fallos: 324:2107. También ha dicho que la hermenéutica de las normas constitucionales y legales no puede ser realizada por el intérprete en un estado de indiferencia respecto del resultado, y sin tener en cuenta el contexto social en que tal resultado fue previsto originariamente y habrá de ser aplicado al tiempo de la emisión del fallo judicial (causa S.351.XXXV “Sosa, Marcelo Claudio s/ recurso extraordinario”, del 9 de agosto de 2001, Fallos: 324:2153)” (Fallos 331:1262). En similar orden de ideas, “no es siempre método recomendable el atenerse estrictamente a las palabras de la ley, ya que el espíritu que las nutre es lo que debe rastrearse en procura de una aplicación racional, que averse el riesgo de un formalismo paralizante: debiendo buscar en todo tiempo una valiosa interpretación de lo que las normas, jurídicamente, han querido mandar, de suerte que la admisión de soluciones notoriamente disvaliosas, pudiéndose arbitrar otras de mérito opuesto, no resulta compatible con el fin común de la tarea legislativa como de la judicial’ (Fallos: 305:2040 y 311:2223, entre muchos otros)” (del voto de los jueces Barra, Fayt y Cavagna Martínez en Fallos 316:3043). A la luz de estas pautas, entiendo pertinente detenerme en las consecuencias que traería aparejadas, en el caso, una interpretación del art. 2458 del Código Civil que exigiera la interversión del título para acceder a la pretensión de la actora. Por un lado, se colocaría a quien hace más de cuatro décadas adquirió por partes iguales un inmueble para habitarlo con su concubino, en una posición más desventajosa que la de un hipotético usurpador que, para esa fecha, hubiese tomado posesión del bien. Por otra parte, seguir ese temperamento conduciría a admitir un condominio entre la actora y el GCBA. Entonces la Ciudad podría exigir la división del condominio y, eventualmente, la subasta del inmueble en el que vive la actora (conf. art. 2692 del Código Civil y art. 1997 del Código Civil y Comercial). Ello podría implicar la pérdida de la vivienda de la Sra. Carucci, quien habita allí desde 1971 y cuenta, en la actualidad, con 86 años de edad. A fin de determinar cuál es la interpretación adecuada de las normas en juego, es necesario tener presente que la Argentina ha ratificado la Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores (ley 27.360). Entre otros compromisos, en dicho instrumento el Estado se compromete a adoptar medidas a fin de asegurar “[q]ue la persona mayor tenga la oportunidad de elegir su lugar de residencia y dónde y con quién vivir, en igualdad de condiciones con las demás, y no se vea obligada a vivir con arreglo a un sistema de vida específico” (art. 7.b). Asimismo, “[l]a persona mayor tiene derecho a un sistema integral de cuidados

que provea la protección y promoción de la salud, cobertura de servicios sociales, seguridad alimentaria y nutricional, agua, vestuario y vivienda; promoviendo que la persona mayor pueda decidir permanecer en su hogar y mantener su independencia y autonomía” (art. 12). Además, “[l]a persona mayor tiene derecho a una vivienda digna y adecuada, y a vivir en entornos seguros, saludables, accesibles y adaptables a sus preferencias y necesidades ...” (art. 24). En el plano local, la Constitución de la Ciudad “... garantiza a las personas mayores la igualdad de oportunidades y trato y el pleno goce de sus derechos. Vela por su protección y por su integración económica y sociocultural, y promueve la potencialidad de sus habilidades y experiencias. Para ello desarrolla políticas sociales que atienden sus necesidades específicas y elevan su calidad de vida; las ampara frente a situaciones de desprotección y brinda adecuado apoyo al grupo familiar para su cuidado, protección, seguridad y subsistencia; promueve alternativas a la institucionalización” (art. 41). Además de la edad avanzada de la actora, debe ponderarse su condición de mujer. En efecto, las mujeres se encuentran expuestas a situaciones de vulnerabilidad de las que dan cuenta distintos instrumentos internacionales. Por caso, la Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la Mujer (con rango constitucional conforme el art. 75.22 de la Ley Fundamental) o la Convención Interamericana para Prevenir, Sancionar y Erradicar la Violencia contra La Mujer –“Convención de Belem do Pará”– (ley 24.632). Como tiene dicho la Corte Interamericana, “toda persona que se encuentre en una situación de vulnerabilidad es titular de una protección especial, en razón de los deberes especiales cuyo cumplimiento por parte del Estado es necesario para satisfacer las obligaciones generales de respeto y garantía de los derechos humanos” (Corte IDH, *Ximenes Lopes vs. Brasil*, sent. del 04 de julio de 2006, párrafo 103). VI.5. Tampoco debe pasarse por alto que la actora y el Sr. Gareca fueron concubinos. Este vínculo ha sido definido como “la unión permanente de un hombre y una mujer que, sin estar unidos por matrimonio, mantienen una comunidad de habitación y de vida, de modo similar a la que existe entre los cónyuges” (Bossert, Gustavo, “Régimen jurídico del concubinato”, 4ª ed., Bs. As., Astrea, 1997, p. 32 y sigtes.). Asimismo, se ha propuesto “... como criterio de interpretación insoslayable, la protección del derecho a la vivienda y el paulatino y creciente reconocimiento que vienen otorgando la legislación, la doctrina y la jurisprudencia al ‘status’ concubinario, sin que ello implique de manera alguna su asimilación a la institución matrimonial” (Flah, Lily y Aguilar, Rosana, “Concubinato, desalojo y vivienda”, LL,

2006-B, 759). En este sentido, las autoras citadas mencionan, entre otras normas, los arts. 1º y 4º de la ley 24.417 de protección contra la violencia familiar y, en materia previsional, el art. 53, incs. c) y d) de la ley 24.241. Aunque por razones temporales no resulta aplicable al caso, el Código Civil y Comercial también contiene previsiones tendientes a atender las necesidades de vivienda de quienes integran uniones convivenciales (conf., por ejemplo, los arts. 522 y 526). El marco normativo reseñado debe interpretarse bajo las pautas que en materia de constitucionalismo social impone el art. 14 bis de la Constitución Nacional. Resulta claro que la protección jurídica de la familia debe extenderse también a casos como el presente. Máxime teniendo en cuenta las especiales condiciones personales de la actora, a las que ya me he referido. A partir de estas premisas, si bien no existen normas especiales relativas a la relación de convivencia y el derecho de propiedad para el caso que nos ocupa, el tribunal no puede soslayar que, a través de diversas regulaciones, el legislador ha considerado la situación del conviviente (entre otras, la del supérstite) digna de protección. Ello abona la tesis de que en el presente caso no resulta plausible exigir la interversión por parte de la condómina y coposeedora, a fin de excluir de la posesión a quien en vida fuera su concubino (quien, como ya fue puesto de resalto, no tiene herederos). Los actos de exclusión a los que se refiere el art. 2458 del Código Civil están orientados, según mi parecer, a situaciones distintas de la aquí planteada. Es que "la verdadera interversión implica la pérdida o menoscabo de la posesión de la víctima, lo que ocurre cuando el tenedor no reconoce al verdadero poseedor de la cosa y tiene respecto de ésta un comportamiento deforme del título de la detentación, provocando un cambio en la situación material precedente, más allá de declaraciones, intenciones o de un término vencido" (Kiper, Claudio en Zannoni, Eduardo (dir.) y Kemelmajer de Carlucci, Aída (coord.), "Código Civil y leyes complementarias. Comentado, anotado y concordado", Bs. As., Astrea, 2005, t. 10, p. 464)....." del voto del Dr. Carlos F. Balbin. CAMARA DE APELACIONES EN LO CAYT - SALA I SECRETARÍA UNICA "CARUCCI ELIDA MARIA CONTRA GCBA SOBRE PRESCRIPCION ADQUISITIVA" Número: EXP 32214/2008-0 CUIJ: EXP J-01-00090370-8/2008-0 Actuación Nro: 10662685/2017.-

II.- No puedo perder de vista que en el ejercicio del derecho a usucapir, la posesión no se limita simplemente a la ocupación física del bien, sino que más bien se trata de un conjunto de actos materiales y jurídicos que

evidencian el control y la disposición del bien.-

Históricamente se ha tendido a invisibilizar los derechos patrimoniales de las mujeres, sobre todo en el ámbito de la vivienda. Obsérvese que en la época en que la actora comenzó a vivir en el inmueble, era común que los bienes se inscribieran a nombre del varón, aun cuando las mujeres desempeñaban roles activos en la construcción, mantenimiento y financiamiento de esos bienes, además de ocuparse de las tareas domésticas.-

Esta práctica no sólo reflejaba un patrón de desigualdad, sino que sobre la base de una estructura de poder patriarcal, contribuía a la falta de reconocimiento formal de los derechos de las mujeres sobre los bienes que ellas mismas ayudaban a construir. En este tipo de situaciones, la posición de la mujer, que pudo haber ejercido actos posesorios con la misma intensidad y continuidad que su pareja -como se encuentra acreditado en autos-, queda desdibujada por la falta de visibilidad jurídica, por lo que la inscripción formal debe entenderse como una consecuencia de las estructuras patriarcales que históricamente relegaron a las mujeres a un rol secundario en lo que respecta a la titularidad de los bienes.-

En efecto, en el caso sub examine, la forma en que quedara preajudicado el bien, al no reflejar la verdadera realidad de la posesión, generó una situación en la que, a pesar de la clara participación de la Sra. Cáceres, el bien fue formalmente registrado a nombre de su concubino ante la Municipalidad. Esta situación, lejos de restar mérito a su demanda, debe ser comprendida en el contexto de desigualdad de género que marcaba las relaciones sociales de la época.-

En este sentido, la participación de la actora en la construcción de la vivienda, sus aportes económicos para mejorarla, y su permanencia estable en el inmueble son claros ejemplos de actos posesorios. Estos actos, que pueden incluir la realización de obras, el pago de impuestos, la mejora o el

mantenimiento del inmueble, no pueden verse como simples gestos simbólicos, sino como intervenciones materiales que reflejan una relación activa con la propiedad, una clara intención, de animus domini, y de animus possidendi, que es su posesión a título de dueña.-

Con la prueba aportada, se demuestra lo expuesto ut supra, toda vez que Maria Luisa Cáceres desde el año 1992 vive en el inmueble objeto de autos, ha demostrado tener el corpus a los fines posesorios con hechos exteriores, y tiene a su favor entonces la presunción del animus domini, toda vez que no se ha revertido esta posición con otra prueba que acredite ser una simple tenedora o co-tenedora, y que por lo tanto deba excluírsele de ese animus domini.-

Asimismo debo valorar que el ejercicio de esa posesión ha sido de buena fe, todos los testigos declararon que los vecinos saben que vive ahí, y ninguno supo de algún reclamo que se le hiciera.-

En efecto, esto no ha sido revertido por la demandada ni por los terceros citados. Nótese que desde que falleciera el Sr. Geoffroy -año 2009-, u anterior a ello, y hasta la fecha de interposición de la demanda -6/04/2021-, no se acompañó ni acreditó ningún reclamo que le hiciera el propio Municipio o los herederos en cuanto al uso y la posesión del inmueble.-

Lo manifestado por la Municipalidad en cuanto a que la Sra. Cáceres mentía de los reclamos que le había hecho, no puede valorarse como tal, en atención a que la intimación cursada al Sr. Geoffroy era para realizar los tramites de titularidad del bien finalizada ya la obra y lógico antes de que falleciera, algo que el mismo Geoffroy y por alguna razón que aquí se desconoce, no hizo.-

En ese devenir entonces, resulta razonable que la actora reconozca a su concubino como tal, pero mientras que de la prueba aportada queda acreditado también que el Sr. Geoffroy formó parte y trabajó no sólo en la construcción de la vivienda -ver testimoniales- sino que también le fue preadjudicado el terreno y que los servicios estaban a su nombre, entiendo que

el planteo de la demandada y los terceros citados con la interversión del título opuesta, prospera de manera parcial.-

En efecto, a luz de los extremos invocados por las partes y lo que surge de la prueba aportada, y jurisprudencia y normativa citada, no puedo desconocer que esta mujer ha ejercido de manera pública, pacífica, de buena fe y por mas de 20 años, la posesión de al menos sobre el 50% del bien inmueble que pretende usucapir, porque sobre el 50% restante debió intervertir el título de la causa de la posesión, según lo dispone el art 2458 del C.C, pues ella es exigible a *“quien tiene la cosa a nombre del poseedor”*, y nótese que ello se refleja como ya dijera, por su propio reconocimiento de la relación de concubinato con el Sr. Cesar Edmundo Geoffroy, y porque al presentarse la demandada y los herederos de éste y oponer la interversión del título, le asiste razón en atención a lo que surge de la prueba acreditada.-

Entonces, entiendo que resulta justo y equitativo otorgarle a la Sra. Maria Luisa Caceres, el 50% del inmueble que pretende usucapir, y que el 50% restante siga en cabeza de los herederos de Cesar Edmundo Geoffroy.-

Por ello y de conformidad con lo establecido en los Arts. 692 y cctes., del nuevo CPCC, debe admitirse la demanda promovida y reconocer el derecho a favor de la actora Maria Luisa Caceres sobre el 50% del inmueble que pretende usucapir.-

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 17/03/2017, calculando el plazo de prescripción desde 17/03/1997, por ser la fecha en que se hizo el final de obra.-

E.- COSTAS Y HONORARIOS:

I.- Al respecto, he de seguir el criterio de la Cámara de Apelaciones que surge tanto de autos *“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, y confirmado en el primero de los casos por el Superior Tribunal de Justicia mediante sentencia 31/2020 de fecha 13/08/2020.-

En el primero de dichos autos citados 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)".-

Por lo dicho hasta aquí, estimo entonces que corresponde imponer las costas por su orden, Art. 62 segunda aparte del nuevo CPCC.-

II.- - 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 concordantes de la ley de aranceles.-

Por todo lo expuesto,

RESUELVO:

1.-Hacer lugar parcialmente a la acción interpuesta el 29/12/2020 y declarar adquirido por prescripción desde el día 17/03/2027 a favor de Maria Luisa CÁCERES DNI. 4.618.723, el 50% del bien inmueble que se designa con N.C., 17-1-N-829A-05, inscripto en la Matrícula 17-7630, según certificado de dominio y plano de mensura, ubicado sobre la calle Tarruella 84 de Las Grutas, entre calles Sierra Grande, Coronel Belisle y Boulevard Río Negro, Pcia de Río Negro, representando un polígono irregular con medidas 12,14m de frente, 12m de fondo, y laterales de 34,70m y 36,53m., conforme al plano de mensura N° 325/19, con fecha de inscripción del 08/05/2019 ante la Gerencia de Catastro de la Agencia de Recaudación Tributaria de la Provincia de Río Negro, confeccionado y suscripto por el agrimensor Walter O.FAVRETTO contando con una superficie total de 427,38 m2.-

2.- Imponer las costas en el orden causado (Art. 68 2da. parte CPCyC), y diferir la regulación de honorarios hasta que haya pautas para ello.-

3.- Oportunamente y de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 792 del CPCC, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de esta Provincia, a fin de la toma de razón de lo aquí dispuesto, con las copias del plano aquí agregado para su correcta identificación, debiendo asimismo proceder al

levantamiento de la medida de anotación de litis oportunamente trabada en autos.-

4.- Regístrese, Protocolícese y notifíquese, Art. 120 del CPCC.-

K. Vanessa Kozaczuk

Jueza