

General Roca, 18 de junio de 2018.-

AUTOS y VISTOS: para dictar Sentencia Definitiva en estos autos caratulados "STREMEL HUGO MARIO Y OTRO C/ VOIRIN JUAN S/ SUCESION S/ USUCAPION" (Expte. A-2RO-221-C9-13), de los que;

RESULTA:

I.- A fs. 254/255 se presentan los Sres. Hugo Mario Stremel y Ruben Omar Stremel mediante apoderada, acompañando documentación de fs. 1/253, promoviendo demanda, de prescripción adquisitiva de un inmueble ubicado en la ciudad de General Roca, provincia de Río Negro, en calle Artigas 83, contra lo sucesores de Juan Voirin, quien figura como titular del dominio, desconociendo quienes son los herederos y su domicilio real.

Solicitan se libre oficio al Registro de Juicios Universales de la ciudad autónoma de Bs. As; a fin de averiguar si se ha iniciado su sucesión.

Acompañan como prueba Certificado de Dominio otorgado por el Registro de la Propiedad Inmueble de fecha 04/09/13, plano según mensura para prescribir, plano conforme de obra a nombre de Maria Dussich, boleto de compraventa de Maria Saina Vda. de Dussich, quien había adquirido el inmueble de Juan Voirin, a Juan Zabala y la cesión de éste a Ruben Omar y Hugo Mario Stremel y recibos de pago de impuestos, tasas y servicios, así como otra documentación de respaldo a su reclamo.

Sostienen que según boleto de compra venta que acompañan, sellado por rentas y por el Banco de la provincia de Río Negro, con fecha 30/04/196 la Sra. Maria Zaina Vda. Dussich, le vendió al Sr. Juan Fermin Zabala el lote 20 de la manzana 172.

Dicen que el lote mide 12 metros de frente por 20 metros de fondo encerrando una superficie de 240 mts. 2 con todo lo edificado, que eran cuatro habitaciones con luz eléctrica, careciendo de los demás servicios, dejando constancia que la Sra. Maria Zaina Vda. Dussich le había comprado a Juan Voirin, cuya sucesión se encuentra en trámite en Bs. As. Señalan que la posesión se le entregó en ese acto y fecha, recibiendo el comprador de conformidad.

Mencionan que a su vez el Sr. Juan Fermin Zabala les transfirió a los hermanos Stremel el boleto de compraventa, constando la misma al pie del boleto original y en nota marginal la forma de pago de fecha 22/05/1964.

Manifiestan que el inmueble perteneció a Juan Voirin, registrado como lote 20 de la

manzana 172 de General Roca, inscripto en el Registro de la Propiedad de Río Negro bajo el Tomo 24, Folio 125, Finca 517, Nomenclatura Catastral 05-1-D-967-20.

Dicen que con fecha 20 de octubre de 1.981 se registraron planos conforme a obra a nombre de María Z. de Dussich, acompañando los mismos.

Relatan que como ambos actores tenían sus respectivas viviendas en ese inmueble, el mismo fue arreglado colocándole los servicios de gas, agua corriente y cloacas. Continúan relatando que se edificó un departamento en el fondo del inmueble y que se lo prestaron a la madre de la parte actora, la Sra. Matilde Herner, quien vivía Mirta Stremel, hermana de los actores.

Relatan que fallecida la madre de Hugo y de Ruben Stremel, autorizan a su hermana a que alquile la parte de adelante, o sea la casa, y no el departamento de atrás ya que lo alquilaba Ruben Omar Stremel.

Señalan que Mirta Stremel se fue a vivir a una propiedad de Hugo Mario Stremel, ubicada en Avda. Roca 1035 de esta ciudad.

Manifiestan que Mirta Stremel le alquiló mediante contrato escrito, cuya copia se acompaña, a Ariel Gustavo Tenaglia, quien vivía con Vilma Fabi; como tuvieron que ser desalojados, por vencimiento del contrato, ofrecen como prueba los autos "STREMEL RUBEN OMAR Y OTRO C/ FAVI OMAR S/ DESALOJO" EXPTE. 40875-JC-III-2009, donde se acompañaron pruebas documentales y testimoniales que son pertinentes para probar la prescripción adquisitiva que se solicita.

Manifiestan que desde la fecha de la compra, mediante la cesión del boleto del Sr. Zabala, poseyeron el inmueble a título de dueños, en forma pública, pacífica y continua. No habiendo sido turbados ni tampoco, interrumpidos en su posesión, haciendo actos posesorios tales como la conexión de los servicios indispensables, mejoras en la estructura del inmueble, el pago de servicios, que si bien la mayoría son a nombre de Dussich o de algún locatario, los recibos obran en su poder.

Dicen que en dicho inmueble hay dos construcciones, como lo demuestra el plano de mensura que acompaña, en cumplimiento de las exigencias del inc. d) art. 24 de la ley 14159. Fundan en derecho y ofrecen prueba.

II.- A fs. 277 se certifica por secretaría del Juzgado Civil N° 3 que la copia del Registro de juicios universales es fiel copia de su original; y que las copias simples acompañadas del Expte. número ilegible, del año 1955 caratulado "VOIRIN JUAN S/ TESTAMENTARIA", Legajo n° 22.249 del índice Civil Sucesorio del Archivo General, Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n° 17, de Capital Federal,

son copias de fotocopias certificadas, que obran en los autos "VILLEGAS MONSALVE SONIA C/ VOIRIN JUAN S/ SUCESION S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA", EXPTE. N° A-2RO-8-C3-13.

III.- Que a fs. 279/281 se presenta Claudio Javier Terbay, con patrocinio letrado, en carácter de cesionario de todos y cada uno de los derechos litigiosos, títulos y acciones del Sr. Hugo Mario Stremel, respecto del 50 % indiviso del inmueble nomenclatura 05-1-D-967-20. A fs. 402/3 se acompaña libre de inhibiciones del cedente.

IV.- Que a fs. 285/309 se adjunta copia simple de la prueba informativa efectuada en los autos: "VILLEGAS MONSALVE SONIA C/ VOIRIN JUAN S/ SUCESION S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA" (Expte. A-2RO-8-C3-13). A fs. 312 se certifican dichas copias por secretaria del Juzgado Civil N° 3.

A fs. 314 se ordena la publicación de edictos en el Boletín Oficial y diario de mayor circulación de Buenos Aires y la anotación de litis en el RPI.

A fs. 318 se acredita la anotación de la litis en el Registro de la Propiedad Inmueble respecto de inmueble de autos.

A fs. 319/325 se acredita publicación de edictos en el Boletín oficial, en el diario Crónica de Buenos Aires y en Diario Río Negro.

Que a fs. 328 habiendo vencido el plazo de publicación de edictos y citación a los herederos del demandado sin que hayan comparecido en autos, se ordena designación de Defensor de Ausentes.

A fs. 329 asume intervención la Sra. Defensora Oficial, contestando la demanda negando todos y cada uno de los hechos argumentados por la parte actora, desconoce el presunto derecho del actor, y niega y desconoce la documental acompañada por no constarle su autenticidad.

Finalmente, con fundamento en lo dispuesto por el art. 356 del C.P.C.y C., manifiesta que estará a la prueba que se rinda en autos.

V.- A fs. 330 se fija audiencia a los fines previstos del art. 361 del C.P.C.y C. la que se lleva a cabo a fs. 334, fijándose el término probatorio y los hechos sujetos a prueba (1-la posesión del inmueble por el actor ; y 2-tiempo y carácter de la posesión).

Asimismo se ordena la producción de la prueba ofrecida por la actora a fs. 255 y vta. y 333. La actora solicita se deje sin efecto la testimonial de Liliana Isabel Artero por haber fallecido.

Que se han producido en autos los siguientes medios de prueba: POR LA PARTE ACTORA: 1- DOCUMENTAL (fs. 2/253). 2- INFORMATIVA: (a fs. 348 AGENCIA

DE RECAUDACIÓN TRIBUTARIA; a fs. 349/50 AGUAS RIONEGRINAS; a fs. 354 DIRECCION GENERAL DE CATASTRO E INFORMACION TERRITORIAL; a fs. 357 CAMUZZI GAS DEL SUR; a fs. 358 EDERSA; a fs. 359/67 COLEGIO DE ESCRIBANOS DE GENERAL ROCA y a fs. 344 MUNICIPALIDAD DE GENERAL ROCA). 3-TESTIMONIAL (a fs. 376 acta de audiencia donde consta que declararon Dora Kischimosdsky, Rosa Beatriz Wainmann y Mariano Daniel Pilquinao; y a fs. 381 acta de audiencia donde consta que declaró Mirta Elda Segurado).

A fs. 383 se clausura el término de prueba. A fs. 394 se agrega alegato de la parte actora y a fs. 398 se llaman a autos para sentencia, dejándose sin efecto el mismo a fs. 400. A fs. 404 se llama a autos para sentencia, suspendiéndose a fs. 406. A fs. 408 se recibe la causa "Stremel Ruben Omar y otro c/ Fabi Vilma s/ Desalojo" y a fs. 409 se reanuda el llamamiento de autos para sentencia.-

CONSIDERANDO:

I.- En el caso de autos, y conforme se ha planteado la demanda, el plazo alegado por la actora para la configuración de la prescripción adquisitiva acaeció previo a la vigencia del nuevo Código civil y Comercial que entrara en vigencia en agosto de 2.015, por lo cual al tratarse de una situación jurídica que se afirma como agotada se aplicaran las normas vigentes al tiempo de su configuración, esto es el Código Civil vigente a la época de interposición de la demanda; sin perjuicio de las normas procesales (Art. 1.905 del Cod. Civil) cuya aplicación resulta inmediata relativas a los recaudos que debe cumplimentar la sentencia en los procesos como el presente.

II.- Continuaré con el análisis de las cuestiones que suscita la resolución del pleito, recordando que en materia de prescripción adquisitiva del dominio (art. 3.948 C.Civil), tanto la posesión -corpus y animus-, como su continuidad, y la extensión temporal por el plazo legal, son requisitos indispensables exigidos por el Código Civil.

Teniendo especial consideración que esta excepcional forma de adquirir el dominio prevalece sobre el título de propiedad inscripto, tales circunstancias deben ser acreditadas en forma clara y convincente, sin dejar lugar a dudas sobre la posesión continua del inmueble durante el lapso requerido por la ley, y que la misma lo ha sido de un modo efectivo, en forma pública, pacífica, ininterrumpida, y con ánimo de dueño. Por ello en el proceso de reconstrucción de los hechos, tales extremos deben ser demostrados de manera rigurosa e inequívoca, como única forma de hacer viable la acción que se intenta.

En asuntos de esta naturaleza, donde no sólo se trata de intereses de los particulares,

sino que además se encuentra involucrado el orden público comprometido en la adquisición de los derechos reales, deben extremarse las precauciones al analizar las declaraciones de los testigos, y el cumplimiento de los requisitos legales, exigiendo otras probanzas o evidencias que, integrando la llamada "prueba compuesta", permitan formar en el Juzgador una sólida convicción al respecto.

Se ha dicho en tal sentido que: "...El proceso de adquisición del dominio por usucapión ofrece una peculiaridad en materia probatoria, ya que el art. 1° del decreto-ley 5756/58 dispone, en su inc. c), párrafo primero, que "...se admitirá toda clase de prueba, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial..." (Derecho Procesal Civil, Palacio, Tomo VI, pág. 320), norma que ha sido igualmente receptada por el art. 789 inc. 1 de nuestro Código Procesal Civil.

En igual dirección, la Excma. Cámara de Apelaciones, ya en su anterior composición, se ha expedido en los autos "Musetti Juan Carlos c/Orelo Alfredo Antonio s/ Usucapión" en relación "...a las reglas procesales que ordenan este juicio contradictorio y, específicamente, lo relativo a la insuficiencia de las testimoniales como único medio de prueba.." (Jurisprudencia Condensada, Tomo 19, pág.62).

Que se ha dicho asimismo en precedentes jurisprudenciales: "...El carácter contencioso del juicio de usucapión supone la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho alegado, ello se logra cuando, como en el caso, las pruebas arrimadas conforman lo que se denomina "prueba compuesta". La prueba compuesta es la coordinación de elementos correspondientes a diferente naturaleza probatoria y deja como saldo sistematizador una acreditación. Las declaraciones testimoniales, evaluadas a la luz de la sana crítica, son sumamente importantes para resolver la cuestión, por cuanto los testigos dan cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que aluden realizados. Sin embargo es sabido que la ley requiere que la prueba testimonial no sea la única aportada por el demandante, es decir que se halle corroborada por la evidencia de otro tipo, que formen con ella la prueba compuesta..." (Lex Doctor CC0001 SI 62503 RSD 252-94 S 25-10-94).

En igual sentido cabe citar el texto sumario de nuestro STJ <70349> " Como sostienen Bueres - Highton: "Dada la naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio y aún cuando el mismo se adquiere sin necesidad de una sentencia que así lo declare, es evidente que, cuando se recurre a la justicia en busca de esa sentencia, deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que han servido de base a la adquisición. En efecto, la usucapión no puede ser conocida y verificada por el juez mientras no sea alegada y

probada por el interesado. Por otra parte el juez debe ser muy estricto en la apreciación de las pruebas dadas las razones de orden público involucradas. (...) Se permiten, en general, todos los medios de prueba, pero, recogiendo un principio que ya era consagrado por la Ley 14.159, dispone el *decr.-ley 5756/58* que el fallo no puede fundarse exclusivamente en la prueba testimonial (...) la sentencia no puede fundarse exclusivamente en los dichos de los testigos, debe estar corroborada por evidencias de otro tipo que exterioricen la existencia de la posesión o de algunos de sus elementos durante buena parte del plazo de prescripción, aún cuando no lo cubran en su totalidad.” (conf. Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, “Código Civil y Normas Complementarias, Análisis doctrinario y jurisprudencial”, t 6B, págs. 748, 749 y 757). (Del voto del Dr. Balladini sin disidencia) STJRN: SE. <58/09> “D., M. A. c/ F., P. y Otro s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA s/ CASACION” (Expte. N 23448/08 - STJ-), (11-08-09). BALLADINI SODERO NIEVAS LUTZ.

III.- Sobre estos principios generales, analizaré si el accionante ha satisfecho -con el criterio morigerador en la apreciación probatoria que se expone en el considerando precedente- aquella exigencia de la prueba compuesta, en torno a la posesión del inmueble, a su extensión por el plazo veinteañal, y a su carácter de pública, pacífica, continua, y no interrumpida.

La parte actora promueve demanda para lograr la posesión veinteañal del inmueble inscripto al T. 24, F° 125, Finca 517, ubicado en calle Artigas 83, Lote 20, Mza. 172, Nomenclatura Catastral 05-1-D-967-20A, de conformidad con el plano de mensura para prescribir N° 926/09.

Sostiene que adquirió el inmueble en cuestión por medio de la cesión a su favor del boleto de compraventa entre Juan Fermin Zabala y quien había adquirido el inmueble del titular registral, Sr. Juan Voirin, la Sra. Maria vda. de Dussich, en el año 1.964.

Surge del informe del Registro de la Propiedad Inmueble de fs. 4, que el titular registral del inmueble objeto de la acción es: Juan Voirin, quien se encontraba fallecido al momento de iniciar la acción; habiéndose iniciado proceso sucesorio testamentario en la Ciudad de Bs. As., de las copias certificadas a fs. 277 surge que su única y universal heredera es su esposa Doña Leike Jalup, contra quien se dirige la acción.

Se acredita con copias que se certifican, de expte. en trámite ante el Juzgado Civil N° 3, las infructuosas diligencias a fin de dar con el domicilio de la heredera.

Luego de haberse publicado edictos y no habiéndose presentado ningún heredero ni persona alguna que se considere con derechos sobre el inmueble se da intervención a la

Defensora de Ausentes, quien asume intervención.

IV.- En cuanto a la prueba del tiempo de posesión del inmueble, la actora hace referencia que habita el inmueble desde el 22 de mayo de 1.964, esto es hace más de cincuenta años.

Es así que por medio de prueba testimonial se ha acreditado en autos la posesión del inmueble, siendo todos los testigos coincidentes en cuanto al tiempo, y que lo han hecho de manera ininterrumpida, ya sea viviendo en el inmueble como alquilándolo.

Asimismo los testigos también son coincidentes en cuanto a que se han comportado como dueños del inmueble, pagando los servicios y hasta realizando una construcción en el mismo, todos mencionan que los hermanos Stremel y su padre, fallecido de joven, trabajaban en construcción.

De conformidad con el testimonio de Dora Kischimosdsky los Sres. Stremel ya vivían en el vecindario cuando ella su mudó allí, alrededor de 1.974 o 1.975.

Continua diciendo que los Sres. Stremel hicieron una ampliación, agregándole una pieza a la casa de adelante y que habían construido una casa en la parte de atrás. Dice que la familia Stremel se dedican a la construcción.

Asimismo dice que no tiene conocimiento de que hayan recibido reclamo alguno por ese inmueble, que es gente apreciada en el barrio y que en el barrio son reconocidos como dueños.

Dice que en el inmueble vive alguien actualmente pero solo sabe que es un policía y su señora.

En cuanto a los dichos de Rosa Wainmann, detalla que hay una casa adelante y una vivienda atrás, que cuando la testigo y su familia llegaron al barrio, hace aproximadamente 40 años, la familia Stremel ya vivía ahí. No tiene conocimiento de que hayan sido turbados en su posesión. Sabe que actualmente el inmueble es alquilado.

Manifiesta que todos los servicios eran pagados por la familia Stremel y que siempre vivieron en forma pública y continua, y que vivieron todos juntos hasta que fueron formando familia y se comenzaron a ir. Actualmente el inmueble es de la familia Stremel y en el barrio son conocidos como dueños.

Según lo declarado por Mariano Pilquinao, conoce a Hugo Stremel por cuestiones de trabajo, le solicitó un presupuesto de albañilería; actualmente el trabaja como empleado de la fruta y después de la construcción.

Dice que la casa de Artigas 83 es los Stremel y que cuando iba por el barrio la misma era coonocida como la casa de los Stremel.

Afirma que no han tenido reclamos por esa propiedad y que en la actualidad la casa y la parte de atrás están alquiladas. Concluye manifestando que todos los vecinos los conocen como dueños.

En cuanto a lo declarado por Mirta Segurado cuando ella se mudó al barrio, en 1.967, la familia Stremel ya vivía ahí y tiene conocimiento que se edificó un departamento en el inmueble y que contaban con todos los servicios. Finalizando dice que no tiene conocimiento de que hayan recibidos reclamos sobre ese inmueble.

Es útil remarcar que los actos posesorios se demuestran esencialmente con la prueba testimonial, la que debe estar corroborada por otras pruebas, como en el caso la documental, en posesión de la actora, que abarca varios años.

En este sentido, sobre dicho medio probatorio se ha sostenido: \\\"Tiene, en consecuencia, un valor preponderante, pero debe estar corroborada por evidencias de otro tipo que exterioricen la existencia de la posesión o de algunos elementos durante buena parte del plazo de prescripción, aún cuando no lo cubran en su totalidad. Los testigos no deberán limitarse a declarar que el usucapiente es poseedor, pues ello constituye una calificación jurídica. Ellos tienen que declarar sobre los hechos controvertidos, de modo que en tal caso deberán expresar qué actos posesorios ha cumplido el usucapiente a lo largo de los años.\\\" (conf. Bueres-Highton, ob. cit. págs.757/8) .

Por lo que es dable merituar dicha prueba ya que la mayoría de los testigos realizan declaraciones en su calidad de vecinos.

Asimismo ninguno de los declarantes conoce que se le haya hecho reclamo alguno sobre el inmueble y son coincidentes que en el barrio se los conoce como dueños.

Todos afirman que se han hecho actos de construcción en el inmueble o ampliación de la edificación ya existente.

En cuanto a la calidad de los testigos y sus declaraciones comparto el siguiente criterio \"Lo importante a los fines de otorgar fuerza convictiva a la prueba testimonial en procesos de usucapición radica en la calidad de los mismos; así, lo relevante es que el testigo diga qué conoce sobre la posesión alegada y qué actos posesorios se hicieron, requiriéndose, en general, un conocimiento personal y directo de estos hechos.\" Autos: \"Zosso, Carlos A. v. González, Jorgelina A.\" (03/12/2012). Cámara Quinta de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, De Paz y Tributaria de Mendoza.

V.- Cabe mencionar que en autos se ha cumplido con lo dispuesto por los inc. 2 y 3 del art. 789 del CPCyC, adjuntándose el certificado del Registro de la Propiedad Inmueble

de fs. 4 y plano de mensura a fs. 252, como asimismo con el art. 24 inc. b) de la ley 14.159, dado que el plano de mensura contiene los recaudos allí dispuestos. Asimismo cabe advertir que, conforme con lo dispuesto por la norma mencionada (art.24 inc. c. de la ley 14.159) y el Código de procedimientos (art. 789 inc. 1), en autos el derecho invocado por el actor, tiene debido sustento y no se ha basado únicamente en la prueba testimonial.

De fs. 252 surge que el plano de mensura ha sido inscripto de manera provisoria, encontrándose intervenido por la Dirección General de Catastro e Información Territorial en fecha 16 de noviembre de 2.009.

En cuanto a la prueba documental agregada en autos, cabe tener por acreditado el pago de los servicios retributivos de la Municipalidad de General Roca desde 1998 (vid. fs. 12/27 y 31/97), cuyos facturas se encuentran a nombre de Dussich Maria, no obstante se advierten en 2.006 facturas del mismo servicio a nombre de Hugo Stremel, como destinatario (vid. fs. 28/29), apareciendo como titular del servicio, Juan Voirin. Por la prueba informativa producida se certifica por la Secretaria de Hacienda de la Municipalidad de General Roca, la documentación en original acompañada.

Asimismo se tiene por acreditado el pago de Obras Sanitarias desde el año 1.966 (vid. fs. 98/165), el del Departamento de Aguas desde 1.982 (vid. fs. 166/178), ambos servicios constando a nombre de Ruben Stremel. En cuanto a los impuestos inmobiliarios se tienen por acreditados sus pagos desde 1.977 (vid. fs. 179/193) y respecto del servicio de gas obran boletas pagas desde 1.982. También se tiene por acreditado el pago del energía eléctrica desde 1.972 (vid. fs. 208/238).

Estos documentos son coincidentes con el relato de los hechos de la actora, esto es que posee el inmueble hace más de 20 años, de la documentación mencionada el primer comprobante de pago data de 1.966, obrando en su poder abarcativos comprobantes de pago.

Luego de la reforma introducida por el decreto ley 5756/58 la acreditación del pago de los impuestos dejó de ser un requisito fundamental para la procedencia de la acción. Por otra parte, ya no se requiere que los recibos estén extendidos a nombre del usucapiente. (conf. Bueres-Highton, ob.cit., págs. 754/5).

He de señalar que en cuanto a los comprobantes de pago acompañados por la actora comparto el criterio jurisprudencial que cito: "El pago de los impuestos y servicios por sí solo no constituye un acto posesorio y consiguientemente nada prueba con relación al corpus posesorio; el hecho de que el usucapiente acredite haber abonado los impuestos

durante todo el lapso de la posesión, si no está avalado por otras pruebas, carece de entidad suficiente para tener por demostrada dicha posesión, pues un simple tenedor, como un locatario pueden abonar los impuestos y ello por sí solo no lo convierte en poseedor." Autos: "Fuoco, Leonardo D. v. Geoghean, Patricio G. y Otros" (06/03/2013). Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala F.

Que si bien es cierto que el pago de las cargas mencionadas no importa el ejercicio de actos posesorios, revela por cierto el "animus domini" del usucapiente, y debe ser "...especialmente considerado..." (art. 24 inc, c, Ley 14.159).

En efecto, "...el pago de impuestos y tasas que gravan el inmueble constituyen una exteriorización del animus del poseedor, y tal pago realizado en diversas oportunidades y con mucha anterioridad a la iniciación del proceso por usucapición, constituye un insuperable elemento objetivo de convicción..." (C.N.Civ., Sala D, L.L. 1.989-E, 3).

Los medios probatorios analizados en conjunto conforman un cuadro probatorio suficiente en sustento de la versión expuesta por la actora y demuestran que la ocupación ha sido con ánimo de dueño, no existiendo constancia de reclamo sobre el inmueble por terceras personas.

VI.-La posesión ha sido pública, pacífica continua e ininterrumpida como lo previa el Código Civil (arts. 4.015 y 4.016) y ostensible y continua como lo especifica el art.1.900 del Código Civil y Comercial. Se encuentra así debidamente acreditado, con los ya mencionados testimonios de cuyas declaraciones -apreciadas en sana crítica y con sentido concordante-, que la parte actora posee el inmueble desde hace más de veinte años, y que lo hace públicamente, y de manera pacífica, toda vez que no hubo adquirido, ni conservado, la posesión por medio de fuerza o violencia.

A fin de dar cumplimiento con lo dispuesto por el art. 1.905 del Código Civil y Comercial considero como fecha de inicio de la posesión el día 10 de mayo de 1.966, según el primer comprobante de pago (vid. fs. 98).

VII.- La acción de desalojo incoada por los actores implica un acto posesorio, debiendo ser debidamente considerado ya que de las constancias de los autos "Stremel Ruben Omar y otro c/ Vilma Fabi s/ Desalojo" expte. n° 40875-JC3-11 se denota el animus domini de los actores, diferenciándose de quien solamente fuere simple tenedor reconociendo en otro la propiedad.

Al iniciar una acción de desalojo se exterioriza la voluntad y el ánimo de dueño, aunque el poseedor no esté usando la cosa, como en el caso del arrendamiento, lo que se ha cedido es la tenencia y no la posesión.

De las constancias de los autos mencionado surge que se rechazó la falta de legitimación activa de los actores, reconociéndose en ellos el uso y goce de las cosa, al tener a su disposición el proceso de desalojo para recuperar la tenencia.

Asimismo se tiene por acreditado, en el expediente mencionado ut supra, que contra quien se dirigió la acción de desalojo reconoció, en el mandamiento de constatación, abonarle el precio del alquiler a los hermanos Stremel, percibiendo éstos los frutos del inmueble. Cabe recordar lo que decía el artículo 2384 del derogado Código en cuanto a los actos posesorios, "Son actos posesorios de cosas inmuebles, su cultura, percepción de frutos, su deslinde, la construcción reparación que en ellas se haga, y en general, su ocupación, de cualquier modo que se tenga, bastando hacerla en algunas de sus partes".

VIII.- Las costas se imponen en el orden causado, atento la circunstancia de que los titulares registrales no han comparecido a juicio, y por ende no ha mediado oposición a la pretensión.

En efecto, la intervención en el juicio de la Sra. Defensora de Ausentes no importa contradicción, toda vez que su función sólo consiste en la fiscalización y control de la prueba que el accionante debe necesariamente rendir en relación a los extremos que la ley exige para la procedencia de la prescripción adquisitiva del dominio.

Asimismo habiendo asumido intervención, recibido el expte. en su despacho (vid. fs. 328 vta.) y no oponiéndose a la cesión de derechos obrantes a fs. 279/80 se da por consetida la cesión; no manifestando oposición a la intervención del cesionario a la audiencia de fs. 334.

Que en consecuencia, por aplicación de los principios expuestos y de la apreciación probatoria que he efectuado en lo precedente, considero que se encuentran debidamente acreditados los requisitos legales para que el accionante pueda adquirir el dominio del mencionado inmueble -corpus y animus, considerando especialmente para tal extremo los actos posesorios ejercidos por los actores.-

Por los fundamentos expuestos y lo dispuesto por los arts. 68, 789 del C.P.C.y C.; art. 24 ley 14.159; arts. 2.384, 3.948, 4.015, 4.016 y concordantes del C.C.; arts.1.899,1.900 1.901, 1.909, 1.928 y concs del C.C.y Com.

FALLO:

I.- Hacer lugar a la demanda de usucapión promovida por el Sr. RUBEN OMAR STREMEL y el Sr. HUGO MARIO STREMEL, contra los sucesores de JUAN

VOIRIN, y en consecuencia declarar adquirido por prescripción veinteañal en favor de los actores el inmueble que se ubica en calle Artigas N° 83 de la Ciudad de General Roca, Provincia de Río Negro, que se encuentra individualizado por la nomenclatura catastral 05-1-D-967-20A, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo el Tomo 24, Folio 125, Finca 517, que según plano de mensura protocolizado al Tomo 24, Folio 64 el mismo se determina como Lote 20, Manzana 172, con una superficie de 240 metros cuadrados.- Fíjase como fecha en que comenzó la posesión el día 10 de Mayo de 1966.-

2.Imponiendo las costas en el orden causado, por los motivos expuestos en los considerandos, y difiriendo la regulación de los honorarios profesionales para el momento en que se determine el valor del inmueble.

3. Oportunamente practíquese liquidación de impuestos y contribuciones y previa acreditación de los libres deudas correspondiente; líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a los fines de su inscripción a favor de Ruben Omar Stremel (50% indiviso) y Claudio Javier Terbay (50% indiviso), teniendo en consideración la cesión efectuada por el sr. Hugo Mario Stremel a favor del sr. Claudio Javier Terbay.-

Notifíquese y regístrese.

VERONICA I.HERNANDEZ
JUEZ