

Cipolletti, 30 de diciembre de 2020

AUTOS Y VISTOS: los presentes caratulados "SUCESORES DE GUERRERO FLORENTIN MARTÍN Y OTRA C/ GONZÁLEZ LARROSA DE ORTIZ MARIA ROSA LUISA S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA" (Expte. N° A-4CI-813-C2016), para dictar sentencia definitiva,

RESULTA:

1.- Que a fs. 322/325 comparecieron los Sres. SATURNINA MARTINEZ, ALICIA BEATRIZ GUERRERO, CEFERINO DOMINGO GUERRERO, NÉSTOR FABIÁN GUERRERO y ESTHER RAMONA GUERRERO, la primera por derecho propio en carácter de cónyuge supérstite de MARTÍN GUERRERO FLORENTIN, y los restantes en carácter de hijos y únicos y universales herederos de MARTÍN GUERRERO FLORENTIN, todos con el patrocinio letrado de los Dres. Carlos Andrés Marinozzi y María Araceli Preboste, y promovieron demanda de prescripción adquisitiva de dominio del inmueble que se determina como Lote 12, Manzana 102 ubicado en calle Brasil N° 998 de esta ciudad, Nomenclatura Catastral 03-1-H-442-12A, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al T° 353, F°132, Finca 80.720, a nombre de MARIA ROSA LUISA GONZÁLEZ LARROSA de ORTIZ, contra quien se dirigió la acción.

En la mención de los hechos, indicaron que el inmueble objeto de autos fue comprado por la Sra. Saturnina Martínez y su esposo Martín Guerrero Florentín, en fecha 31/03/1970 a los Sres. Dagoberto Vázquez y Rubén Vázquez.

Que tal adquisición revistió el carácter de bien ganancial conforme se acredita con el acta de matrimonio de fecha 24/12/1959 obrante en los autos "GUERRERO FLORENTIN MARTÍN s/SUCESIÓN AB INTESTATO" (Expte. N° 9734-VII-98).

Refirieron que allí se construyó el hogar conyugal, poseyendo el inmueble a título de dueños superando ampliamente el plazo estipulado por la ley para prescribir.

Que posteriormente al fallecimiento de Guerrero Florentín, padre de los actores, su madre continuó y actualmente (al momento de interponer la acción) viviendo en el hogar conyugal, totalizando más de 46 años de posesión, realizando diversos actos posesorios conforme la naturaleza del bien dentro de los términos legales para usucapir.

Que el inmueble era en principio una vivienda muy precaria y han realizado con los años el mantenimiento de la vivienda.

Adujeron que desde el momento en que Saturnina Martínez y Martín Guerrero Florentín compran la propiedad, entran en posesión material del inmueble, y junto a sus hijos han ejercido la posesión con las características de pública, ininterrumpida y a título de único

dueño, continuando la misma hasta la actualidad.

Fundaron en derecho, acompañaron y ofrecieron prueba e instaron en el petitorio final el oportuno acogimiento de la demanda.

2.- A fs. 335 se dio curso al proceso -trámite ordinario- y se ordenó el traslado pertinente por el plazo legal, citación cumplida mediante edictos, conforme constancias de fs. 346/349.

A fs. 358, y ante la incomparecencia del emplazado y vencido el término legal para hacerlo, se designó Defensor de Ausentes, el que asumió el cargo y tomó intervención a fs. 361/362 (Dr. Matías Vidovic).

3.- A fs. 364 los actores denunciaron y acreditaron el fallecimiento de doña SATURNINA MARTINEZ, continuando la acción los presentantes en el carácter de herederos de su madre y de Martín Guerrero Florentín.

4.- A fs. 370 se dispuso la apertura de la causa a prueba, proveyéndose luego a fs. 372 - las ofrecidas por las partes.

La audiencia de prueba (art. 368 CPCC), en la que declararon los testigos ofrecidos, se llevó a cabo según acta de fs. 395.

Tras certificarse las pruebas efectivamente producidas (fs. 441), y cumplimentada la restante, a fs. 449 se clausuró el término probatorio y se pusieron los autos a disposición de las partes para alegar, facultad procesal que la actora ejerció conforme alegato agregado a fs. 462/463.

En fecha 08/10/2020 se pronunció el llamamiento de autos para sentencia (firme y consentido); y

CONSIDERANDO:

5.- Que la parte actora persigue el reconocimiento de la posesión de un lote de terreno ubicado en jurisdicción de Cipolletti (R.N.), NC. 03-1-H-442-12, a fin de obtener la declaración judicial de la adquisición del dominio por prescripción veinteañal (usucapión larga).

En cuanto a los antecedentes y origen de tal posesión, indicaron que sus padres Saturnina Martínez y Martín Guerrero Florentín adquirieron el lote mediante el boleto de compraventa obrante en Libreta de Título Provisorio de compra por mensualidades que acompañaron, a Dagoberto Vázquez y Rubén Vázquez en fecha 31/03/1970.

A su vez, adjuntaron a fs. 3- informe de dominio del cual surge que el inmueble que se pretende usucapir se encuentra a nombre de María Rosa Luisa González Larrosa de Ortiz, contra quien se entabló la acción y cuya representación en el proceso fue asumida

por el Defensor de Ausentes.

6.- En el caso, y según se ha planteado la demanda, el plazo alegado por la parte actora para la configuración de la prescripción adquisitiva acaeció previo a la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial que rige desde el 1° agosto de 2015, 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 CCyC) cuya aplicación resulta inmediata relativas a los recaudos que debe cumplimentar la sentencia en los procesos como el presente.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe traer a colación que el instituto que involucra la presente acción -prescripción adquisitiva de cosas inmuebles- no ha sufrido modificaciones sustanciales en lo estructural, y se mantiene conforme fuera definida antes de la reforma del código civil, por la doctrina legal y jurisprudencia.

7.- Ahora bien, tal como se desprende de la relación de causa que antecede, los actores pretenden adquirir el dominio del bien inmueble individualizado, mediante la prescripción adquisitiva "larga o veinteañal", forma en que se conoce al modo excepcional por el cual se adquiere un derecho real sobre una cosa, por el ejercicio de su posesión con ánimo de dueño durante todo el tiempo fijado por la ley, que correlativamente apareja la extinción del dominio para su anterior titular (conf. Arts. 2524, ap. 7° y 4015 del C. Civil y con similar alcance ahora - Arts. 2565 y 1897 del C. Civil y Comercial).

Delineado conceptualmente el instituto, cabe repasar cuales son los requisitos para su procedencia y el modo en el que deberá ser evaluada la prueba aportada. A tal fin resulta relevante recordar que, conforme la doctrina elaborada por nuestra Corte Suprema de Justicia de la Nación, a los fines de adquirir el dominio por usucapión resulta necesario que la parte acredite fehacientemente haber entrado en la posesión de la cosa, realizando actos de naturaleza de los señalados por el art. 2373 del Código Civil (hoy arts. 1922 y 1923 CCyC), y que se mantuvo en el ejercicio de esa posesión en forma continua durante los veinte años necesarios para adquirir el dominio por el medio previsto en el inc. 7, art. 2524, Código Civil (actualmente art. 1897 CCyC). Es necesario que el pretense poseedor no sólo tenga la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios se manifiesten de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad; este elemento subjetivo importa no reconocer la titularidad del dominio en otro. La comprobación de tales extremos debe efectuarse de

manera insospechable, clara y convincente, toda vez que la posesión veintañal constituye un medio excepcional de adquisición de dominio (CSJN - Malossi, Noemí Adriana vs. Estado Nacional - Organismo Nacional de Administración de Bienes (ONABE) s. Prescripción Adquisitiva - 15/07/2014 - RC J 5288/14). Luego, con relación a la prueba, se sostiene que: "La Prescripción Adquisitiva de inmuebles constituye un modo por el cual se llega a adquirir o consolidar una adquisición de la propiedad por medio del cual una situación de hecho se transforma en una situación de derecho, para lo cual es menester cumplir con los requisitos exigidos por la ley? Al ser la usucapión un modo excepcional de adquirir la propiedad, la prueba debe ser concluyente respecto a la posesión Animus domini y a su antigüedad, y el fallo que admita la demanda no puede ser basado exclusivamente en la prueba testifical, exigiéndose una concurrencia integrativa de pruebas?" (Cf. CNCiv., Sala G, voto de la Dra. Areán en autos: ?N, R. L. c. S. de P., A y otros s/ prescripción adquisitiva? sent. 20/09/2013, Cita online AR/JUR/83519/2013, Thomson Reuters Información Legal).

En el tema, la Excma. Cámara de Apelaciones de esta Cuarta Circunscripción Judicial tiene dicho que: "la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio y la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente. Por lo tanto el juez debe ser muy estricto en la apreciación de la prueba. (Conf- de la CNCiv., sala C, "Sigal, Berko c. Musa de Villar, Amelia y otros s/prescripción adquisitiva). Entonces no basta acreditar aisladamente la realización de actos materiales sobre la cosa, tampoco la realización de actos jurídicos que, como el pago de impuestos, puede hacer presumir la existencia del animus pero nada prueban con relación al corpus posesorio. Es preciso que de la conjunción de ambos surja indubitable que el poseedor ha tenido la cosa para sí, comportándose como lo hace un propietario, sólo así esa realidad fáctica extendida en el tiempo que no se corresponde con la realidad del derecho, dará lugar al cabo de veinte años, al nacimiento de una nueva situación jurídica que erige al poseedor en titular del derecho real." (Cf. C.A. Civ, Com. y de Minería de Cipolletti, in re. "GUENTEMIL ALEJANDRO c/ MUNICIPALIDAD DE CATRIEL c/ USUCAPION" (Expte. N° 1996-SC-12) sentencia de fecha 30/08/2013).

En síntesis, dos son los requisitos indispensables para que proceda la prescripción adquisitiva: 1) ejercicio de la posesión sobre una cosa (actividad); 2) transcurso del tiempo fijado por la ley; y a comprobar si dichos elementos se hallan reunidos en el caso se reduce la intervención del juez en la causa de usucapión.

Es decir, en este tipo de usucapión no interesa el título ni la buena fe (aunque eventualmente pudieran concurrir), sino que el actor pruebe que ha poseído el inmueble usucapido con ánimo de dueño, que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida y que con tales características ha durado durante el tiempo exigido por la ley.

Asimismo, y a los fines de determinar la procedencia o no de la acción formulada, atento el orden público involucrado por alterarse por vías de hecho el derecho de propiedad con garantía constitucional, se debe analizar la prueba producida a los fines de determinar con certeza la posesión con los caracteres y por el tiempo que la ley prevé. Y es que "En el marco de un juicio de usucapión, ni el allanamiento ni la rebeldía del demandado bastan por sí solos para la admisión de la demanda, toda vez que, por estar en juego la adquisición de un derecho real, se trata de un proceso de orden público y como tal indisponible, debiendo el órgano judicial dictar sentencia sobre el mérito pese allanamiento del demandado, estando en materia de derechos reales comprometido el orden público y se vulneraría seriamente el interés superior de la sociedad si se permitiera perder el dominio por una mera declaración de voluntad y más aún si se tiene en cuenta los posibles fraudes que podrían cometerse." (Rodríguez, Manuel Hernán vs. Sucesores de Antonio Hernán Rodríguez s. Prescripción Adquisitiva, Cuarta Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributario, Mendoza, Mendoza; 13-mar-2014; Rubinzal Online; RC J 3813/14).

El juicio de usucapión, por su implicancia y objeto, que da por perdido un derecho de propiedad y lo reconoce al poseedor, obliga a extremar en el juez la misión de analizar la prueba con absoluta rigurosidad; teniendo presente que se encuentra el orden público comprometido, por lo que debe lograrse un plexo probatorio consistente para ese propósito.

8.- Sentado lo anterior, ingresando al examen de las constancias de la causa, se verifica que en los autos caratulados "GUERRERO FLORENTIN MARTÍN S/SUCESIÓN AB INTESTATO" (Expte. 9734/VIII/98) de trámite por ante el Juzgado Civil, Comercial, de Minería y Sucesiones N° 3 que ahora tengo a la vista, a fs. 38 se dictó declaratoria de herederos, de las cuales surgen que los sucesores del causante antes mencionado son sus hijos ALICIA BEATRIZ, CEFERINO DOMINGO, NÉSTOR FABIÁN, y su cónyuge SATURNINA MARTINEZ.

A su vez, por cuerda a las actuaciones antes indicadas obran los autos caratulados "MARTINEZ SATURNINA S/SUCESIÓN AB INTESTATO" (Expte. N° F-1360-

C-3-17), de los cuales surge que a fs. 45 se dictó declaratoria de herederos, disponiendo declarar sucesores universales de la causante a sus hijos CEFERINO DOMINGO, NÉSTOR FABIÁN, ESTHER RAMONA y ALICIA BEATRIZ, todos ellos de apellido GUERRERO.

Asimismo, se observa que la parte actora ha cumplido con los requisitos formales de admisibilidad de la demanda (art. 789 CPCC), esto es, ha acompañado el plano para prescribir (fs. 20 reservado) y el respectivo informe de condiciones de dominio del bien (fs. 22 reservados).

De las copias certificadas acompañadas de la libreta de título provisorio de compra por mensualidades, obrante a fs. 327/329, resulta que en fecha 20/03/1969 los Sres. Dagoberto Vázquez y Rubén Vázquez adquirieron el lote N° 12 en la manzana 102, con un total de superficie de 316 m<sup>2</sup>. De dicha libreta a su vez surge que en fecha 31/03/1970 se realizó una transferencia a título de nueva compradora- a Saturnina Martínez de Guerrero, madre de los aquí actores.

A fs. 343 obra informe de la Municipalidad de Cipolletti del que surge que según el informe del Departamento de Catastro Jurídico Dominial, sobre el inmueble 03-1-H-442-12 no se encuentran afectados los intereses fiscales.

Así también, a fs. 359 la Agencia de Recaudación Tributaria informó que según los antecedentes obrantes en el organismo, el inmueble NC: 03-1-H-442-12A no se encuentra afectado a intereses fiscales.

Entre los testimonios vertidos en autos, la señora Vitalia del Carmen Cofre, quien dijo conocer al matrimonio por ser vecina del lugar, refirió que ellos llegaron y compraron ahí en la esquina de Don Bosco y Jorge Newbery. Indagada sobre si hicieron mejoras, respondió que sí se hicieron, que tienen departamentos para alquilar, que ellos mismos lo hicieron, el marido de su vecina. Que actualmente habita en el lugar un nieto, llamado Diego.

Por su parte, la testigo Alicia Iraira refirió conocer a los actores desde que ellos llegaron al barrio, conoció al Sr. Martín Guerrero y a Saturnina Martínez, que eran matrimonio. En cuanto a la ubicación del inmueble, manifestó que: "No sé exactamente la dirección, sé que es la esquina donde ellos vivían, está la casa ahora, y que llegaron ahí al barrio, porque nosotros llegamos antes, así que cuando ellos llegaron, compraron ahí ese terreno, desde ese momento nosotros empezamos a compartir, porque mi padre era amigo de Martín Guerrero desde antes, había una amistad entre ellos. Mas o menos yo tenía algo de 11 años, hoy tengo 61, así que 50 años más a o menos que han llegado y

que los conozco". Y agregó que ellos vivieron siempre ahí, desde que llegaron ahí, hasta cuando fallecieron. Preguntada sobre si se hicieron mejoras, respondió que: "Sí, desde que llegaron fueron reparando la casa, porque la casa que estaba antes estaba bastante deteriorada y ellos fueron arreglando y haciendo más habitaciones". Refirió también que actualmente el inmueble lo ocupa la hija mayor, también el nieto llamado Diego, que ocupa una habitación.

El testigo Milton Iraira a su vez dijo que: "Mi padre era conocido cuando recién llegó, de Martín Guerrero. Nosotros ya teníamos como más de 10 años ahí en el barrio, que es en frente de mi casa, anteriormente había estado otra gente ahí en esa casa. Cuando llegaron ya los conocimos. La única que nació ahí fue la más chica, Esther, los otros chicos habían nacido en otro lado". En forma concordante con los demás testigos, al identificar el inmueble, dijo que está ubicado en calle Brasil y Jorge Newbery. Dijo que el matrimonio vivía ahí con sus hijos: Ceferino, Ernesto, Alicia que es la mayor, y Esther. Preguntado sobre como accedieron al lugar, respondió que: "Tengo entendido que le compraron a la familia que antes vivía ahí, que los conocía también. Cerca del año '70." En respuesta sobre si hicieron mejoras, dijo que: "Si, porque lo que había era muy precario, así que tuvieron que hacer. Hay una vivienda que tiene dos plantas en la esquina, y lo otro son un par de departamentos que se ve para la calle". Y por último, también indicó que actualmente en el inmueble vive la hija mayor y un nieto, hijo de Ceferino, llamado Diego.

Que con dicha prueba testimonial se corrobora la versión expuesta por los hoy actores en el libelo de inicio. Que los señores Milton y Alicia Iraira, vecinos próximos del lugar, dijeron conocer a la familia desde hace más de 40 años, que ellos estaban ya en el barrio cuando llegaron a vivir al lugar el matrimonio Guerrero y Martínez.

A fs. 444 fue agregado mandamiento diligenciado en fecha 08/02/2019 por el Oficial de Justicia, por el cual informa que el mismo es devuelto atento haberse constituido en distintos día y horas solo encontrando a un par de inquilinos quienes manifiestan que la "dueña" vive en la esquina (parte superior o primer piso) en donde nunca fueron atendidos. Se deja constancia que en una habitación vive el Sr. Claudio Rodríguez en calidad de inquilino (en total serían cuatro), un departamento/habitación se encuentra en reparación y las otras dos no se encuentra persona alguna.

A fs. 378 fue agregado informe emitido por Edersa, dando cuenta que con los datos brindados surgen como usuarios los Sres. Martínez Saturnina (Cliente 264716-1) y Guerrero Esther (Cliente 264726-1), no contando a la fecha con la documentación de

alta de servicio, la cual data del año 1998.

A fs. 395 remite informe la Municipalidad de Cipolletti, por el cual pone en conocimiento que según informe del Departamento de Catastro Jurídico Dominial, la Sra. Martínez, Saturnina, DNI N° 93.597.964 es adquirente sin dominio del inmueble 03-1-H-442-12. Y adjuntan documentación obrante en el Departamento de Catastro y Obras Privadas del inmueble por el cual se oficia (fs. 382/392), que son copia del expediente administrativo iniciado por Saturnina Martínez, y tienen por objeto "Empadronamiento (conf. a obra), MMO/Quezada Juan B.", de fecha 23/09/2008.

También se agrega informe de Aguas Rionegrinas S.A. a fs. 397, informando que en la cuenta mencionada se realizó un solo convenio, con fecha 04/11/2008, el cual se encuentra cancelado en su totalidad, y a la fecha no posee deuda en concepto de servicios sanitarios.

A fs. 431 se agregó informe emitido por Unidad de Negocios Comahue de Camuzzi, informando que según sus registros, el Sr. Guerrero Martín Cid 101876, con domicilio en calle Brasil N° 978 de Cipolletti, cuenta N° 8324 0 94 06 0015781 2, y acompañan copia de legajo de la cuenta mencionada (fs. 423/430), el que da cuenta de la solicitud de gas efectuada por el Sr. Guerrero Martín, en fecha 24/06/1976 y la instalación efectuada.

A fs. 434 informa la Agencia de Recaudación Tributaria de Río Negro que la responsable de pago del impuesto inmobiliario del inmueble NC 031H442 12, en carácter de poseedora, es la Sra. Martínez, Saturnina, DNI 93.597.964, desde el 01/01/1990.

Que en lo tocante al pago de impuestos y tasas que gravan el inmueble (de conformidad con la documental acompañada reservada en autos a fs. 52/213), si bien ineficaz para probar el "corpus" por no constituir un acto posesorio propiamente dicho, exterioriza el "animus domini" y tiene un valor complementario de la prueba restante. Al respecto se ha dicho, que no es necesario que los recibos por pago de impuestos o tasas figuren a nombre del actor, ya que la circunstancia de tenerlos en su poder permite presumir, salvo prueba en contrario, que fue él quien los pagó.

En conclusión, con la prueba documental, testimonial e informativa realizada en autos, se han corroborado los hechos alegados por la parte actora en su demanda, habiendo sido demostrado en forma clara y convincente que efectivamente sus padres Martín Guerrero Florentín y Saturnina Martínez han poseído el inmueble objeto del juicio en forma continua, pública, pacífica, con ánimo de dueños y durante un plazo que excede

el previsto por ley, habiendo continuado su posesión todos los declarados herederos de los mismos, lo que justifica hacer lugar a la acción entablada.

En materia de unión de posesiones, pues, los sucesores universales continúan la posesión de los causantes en las mismas e idénticas condiciones (art. 1901 CCyC; y art. 4004/4005 y sus notas del derogado CC). Como apuntan los autores Ghersi Weingarten, no se trata de dos posesiones diferentes, sino de una misma y única posesión, que nace con las ventajas y vicios existentes al momento de la adquisición (cfr. autores citados, Cód. Civil y Comercial, T. V, Ed. Nova Tesis, ps. 533/534).

En sentido concordante Bueres dice que " el texto anterior era confuso, por ello, el actual dice que, el heredero continua la posesión de su causante. Hay entonces continuación de la posesión y no accesión de posesiones, o si se quiere " unión de posesiones" como ahora se denomina a la figura (cp. Bueres, Alberto J., "C.C. y C." analizado, compl. y conc., V 2, Ed. Hammurabi, fs. 255).

Como lógico corolario de lo expuesto, en este supuesto (sucesión universal) no existe transmisión voluntaria de la posesión de una persona a los efectos que la continúe otra, sino que esta posesión proviene directamente de la ley y no de un acto o negocio jurídico.

Se trata de un supuesto por el cual la ley presume que quien poseyó, al fallecer, transmite dicho derecho a sus sucesores. Y estos, cuando son forzosos, entran en posesión de la herencia de pleno derecho.

En efecto, de acuerdo a lo normado por el Cód. Civil los derechos derivados de la posesión de un inmueble se transmiten "mortis causa" (art. 3418 CC derogado, 2280 CCyC) y la transmisión de la herencia se opera instantáneamente en el momento de la muerte (art. 3420 CC derogado; 2277 y 2337 CCyC).

Vale decir, todo lo que el causante poseía, sea a título de dueño o de mero poseedor, se transmite a los herederos desde la muerte y siendo éstos forzosos entran en posesión de la herencia de pleno derecho sin ninguna otra formalidad.

De modo que, para tener por acreditada la continuación de la posesión no se requiere más que la comprobación en este caso cumplida - del vínculo entre los causantes y los sucesores.

"Los sucesores universales detentan la posesión hereditaria de pleno derecho (art. 3410 del CC), pueden promover directamente el juicio de usucapión sin tener que iniciar con antelación la sucesión del poseedor, debiendo acreditar solamente el deceso y el vínculo de parentesco con el causante para demostrar su carácter de continuadores de la

posesión" (CNCiv. Sala C, 28/09/01, LA LEY, 2002-B, 577 citado por Gherzi - Weingarten; Cód. Civil y Comercial, T. V, p. 539).

En el supuesto de autos, como ya se indicó, con la prueba compuesta rendida (instrumental, informativa, testimonial) quedó acreditado que los causantes poseyeron el inmueble por un plazo mayor al exigido por la ley, por lo que basta esa prescripción ya adquirida e invocada por la parte actora para obtener la sentencia que así lo reconozca.

En relación a este último aspecto, cabe remarcar que la adquisición que por este pronunciamiento se reconoce es consecuencia de la posesión continuada por los actores como herederos a título universal de sus padres.

La misma, atento la vigencia del nuevo Código Civil art. 1905 - y a los efectos que pudieran surgir en la inscripción del bien, debe ubicarse a los 20 años desde la fecha del contrato de compraventa de fs. 327/329, y en consecuencia cabe establecer como fecha de adquisición del dominio el 31/03/1990, siguiendo al respecto la opinión doctrinaria de quienes afirman que la sentencia no puede tener efectos retroactivos al momento en que se comenzó a poseer sino a la fecha en que se produjo la adquisición del derecho real (ver al respecto Ricardo L. Lorenzetti, Cód. Civil y Comercial de la Nación, T. IX, Ed. Rubinzal Culzoni, p. 83/85).

9.- Las costas corresponde imponerlas en el orden causado, en tanto el juicio de prescripción adquisitiva es un trámite obligado que debe llevar a cabo quien pretende usucapir, preste o no conformidad quien resulta titular dominial; y dadas las características y contingencias procesales que exhibe el caso de autos, el principio objetivo de la derrota debe flexibilizarse cuando el accionado es representado en ausencia y la postura asumida por la Defensora Oficial dado el carácter funcional de su cargo- no puede considerarse como una verdadera oposición a la pretensión respondida, habida cuenta que se limita a adoptar una actitud de expectativa en los términos del art. 356, inc.1° del CPCC, ateniéndose en definitiva al resultado de la prueba a rendirse en la causa (Art 68, segundo párrafo, CPCC).

Por los fundamentos expuestos y lo dispuesto por los artículos 3948, 4015, 4016 y concordantes del Código Civil; artículo 1905 del Código Civil y Comercial y artículo 789 y concordantes del Código Procesal Civil y Comercial,

**RESUELVO:**

I.- Hacer lugar a la demanda, y en consecuencia, declarar que ALICIA BEATRIZ, CEFERINO DOMINGO, NÉSTOR FABIÁN y ESTHER RAMONA, todos de apellido GUERRERO, en su carácter de sucesores universales de MARTÍN GUERRERO

FLORENTIN y SATURNINA MARTINEZ, han adquirido por prescripción veinteañal el dominio del inmueble ubicado en la ciudad de Cipolletti, que posee Nomenclatura Catastral de origen 03-1-H-442 12, y según mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de dominio, plano característica 1282-14, NC. 03-1-H-442 12A.

Se tiene por operada la adquisición del dominio por prescripción veinteañal en fecha 31 de marzo de 1990.

Atento a lo dispuesto por el art. 792 del CPCC, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro, a fin de que proceda a la inscripción a nombre de los actores del inmueble supra identificado, cancelando la inscripción anterior que figura a nombre de la Sra. María Rosa Luisa González Larrosa de Ortiz (T° 353, F°132, Fca. 80720).

II.- Imponer las costas en el orden causado (art. 68, párr. 2º, CPCC).

III.- Firme que se encuentre la presente se fijará la audiencia prevista en el art. 24 de ley 2212, a fin de establecer el monto base arancelario y regular honorarios.

IV.- Regístrese y notifíquese por Secretaría.-

Diego De Vergilio

Juez