

General Roca, 12 de agosto de 2022.

AUTOS Y VISTOS: Para dictar sentencia en las presentes actuaciones caratuladas "**RIQUELME, GISELA ALEXIS C/ MUSSI Y KEEN, MARIO LANGDON S/ SUCESIÓN Y OTRA S/ USUCAPIÓN**" (A-2RO-1094-C9-16) (RO-44201-0000), de los que,

RESULTA: A fs. 111/4 se presenta Gisela Alexis Riquelme, con patrocinio letrado y adjuntando la documental de fs. 4/110, promoviendo demanda de adquisición de dominio por usucapión contra Mario Langdon Mussi y Keen y Dora Enriqueta Mussi y Keen, quienes figuran como titulares registrales del inmueble objeto del presente.

Acompañan plano de mensura suscripto por el agrimensor Ricardo Manuel Fontan, en el cual se ubica el lote cuya posesión detenta, ubicado en calles Panamá, Cacique Catriel y Choele Choel, cuya nomenclatura catastral es DC 05-C1-SF-MZ002-P01C, matricula 05-34306, que se determina como parcela 01C chacra 002 de Gral. Roca (Subrural), cuyos titulares registrales son Mario Langdon Mussi y Keen y Dora Enriqueta Mussi y Keen, desde el 03/11/1932.

En cuanto a la posesión del inmueble por parte de la familia Riquelme es de antigua data y que la casa que se encuentra construida sobre la parcela 01C chacra 002, fue asiento del hogar de sus padres Beatriz Blanca Valenzuela y Dionisio Leónidas Riquelme, donde actualmente se domicilia.

Sostiene que sus padres, desde aproximadamente el año 1983, adquirieron mediante boleto de compraventa al sr. Miguel Leal dicho lote, y construyeron en él su vivienda en el actual lote 002 (conocida como chacra 263 de Stefenelli), ello ante el abandono en que se encontraba el mismo, ejerciendo dicha posesión en calidad de dueño, tal como lo continuó ejerciendo posteriormente, con ánimo de someter la cosa al ejercicio de un derecho de propiedad y en forma continua e ininterrumpida por todo el plazo exigido por la ley.

Describe que cuando se inició la ocupación, el inmueble se encontraba abandonado y cubierto de malezas, procediendo a cercarlo con alambrado, a limpiarlo de malezas, se emparejó y se realizaron las acequias riego por manto.

Especifica que se construyó una casa de ladrillos y hormigón constituida en principio por una cocina, un baño y una habitación, y posteriormente se amplió con una habitación y un comedor, teniendo en la actualidad 160 mts² de superficie.

Manifiesta que se edificó un galpón de 650 mts², y dos despensas de forma aislada de 40 mts² cada una, y que se plantaron alameda y frutales, especies que en la

actualidad tienen más de 25 años.

Concluye que son numerosos los hechos que se han realizado en carácter de propietario del inmueble, instalándose la conexión de agua corriente en 1987-1988 y la de gas en 2002; se construyó una pileta de natación de 6x4 mts.; y existe riego por aspersión desde 2016.

Solicita las diligencias para determinar el domicilio de los demandados, ofrece prueba, funda en derecho y peticiona.

A fs. 123 se ordenan las diligencias necesarias a fin de conocer el domicilio de las demandadas, las cuales fueron realizadas a fs. 124/51, ordenándose la publicación de edictos a fs. 155, citando a los presuntos herederos de Mussi y Keen Mario Lagdon y Dora Enriqueta, y a todo aquel que se considere con derecho sobre el inmueble individualizado con Nomenclatura Catastral: 05-1-F-002-01W subparcela S001 , matrícula 05-34306 de la ciudad de General Roca, Provincia de Río Negro, obrando constancia de su publicación a fs. 163 y mediante escrito digital n° 142168 del 10/11/2020

En fecha 10/11/2020 se designa defensor de ausentes para que represente a los presuntos herederos de los codemandados Mario Langdon y Dora Enriqueta Mussi y Kenn, corriéndose traslado de la acción.

Mediante escrito n° 146610 del 12/11/2020 se presenta la defensora de ausentes, notificándose del traslado de demanda y asumiendo la intervención en el carácter de defensor de ausentes de los herederos de Mario Langdon y Doa Enriqueta Mussi y Keen.

Niega todos y cada uno de los hechos argumentados por la accionante, por no constarles, por no poder reconocer ni implícita ni explícitamente.

Desconoce el presunto derecho de la actora, como así también la prueba documental que adjunta en su demanda, dejando constancia que se encuentra facultada para ello en los términos del art. 356 inc.1 del CPCCRN, estando a la prueba que se rinda en autos.

El 24/11/2020 se fija audiencia preliminar, la cual es celebrada según acta de fecha 15/12/2020.

Se produjo la siguiente prueba: a) Documental: fs. 4/110; b) Informativa: Edersa 22/02/2021 escrito n° 35583, 22/03/2021 escrito n° 71536 y 19/10/2021 escrito n° 323953; Camuzzi Gas del Sur documentos digitales agregados al SEON en fechas 04/03/2021 y 04/10/2021; Municipalidad de General Roca documento digital agregado

al SEON en fecha 15/03/2021; Aguas Rionegrinas documentos digitales agregados al SEON en fechas 29/03/2021, 16/04/2021, 18/05/2021 y 24/09/2021; Consorcio de Riego el 22/04/2021 escrito n° 109893; c) Testimonial: en fecha 23/04/2021 obra declaración de Juan Segundo Avendaño, Ismael Antonio Salazar Montecinos, Roberto Mario Tomio, Victor Manuel Avendaño y Cristina Araneda.

En fecha 29/10/2021 se clausura el término probatorio, poniéndose a alegar el 17/11/2021. El 25/11/2021 presenta alegatos la actora mediante escrito n° 374042 y el 07/12/2021 alega la defensora de ausentes mediante escrito n° 390730.

El 29/04/2022 pasan autos para sentencia.

CONSIDERANDO: I) En materia de prescripción adquisitiva del dominio (art. 3.948 C.Civil y art. 1897 CCCN), 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, que la misma lo ha sido de un modo efectivo, y 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.

"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).

II) En primer lugar haré una breve referencia al instituto de la prescripción adquisitiva y los requisitos que deben reunirse -y sobre todo probarse por parte de quien la solicita- para su procedencia.

En tal sentido *"La prescripción adquisitiva es la adquisición de un derecho real por la continuación de la posesión durante el tiempo fijado por la ley. Los derechos reales y personales se adquieren y se pierden por la prescripción. La prescripción es un medio de adquirir un derecho o de liberarse de una obligación por el transcurso del tiempo"* (Ricardo Luis Lorenzetti "Código Civil y Comercial de la Nación Comentado", Tomo IX, pg. 59. Rubinzal - Culzoni Editores).

"La prescripción adquisitiva o usucapión es un modo de adquirir los derechos reales, especialmente el dominio "originario", esto es, el adquirente no deriva de su derecho del propietario anterior, porque no obtiene la cosa de él. Éste no es su autor, ni el primero su sucesor, porque desde el inicio de su posesión él es un verdadero contradictor del dueño, pues pretende la cosa para sí, para lo cual realiza actos posesorios idóneos. La cosa se adquiere con independencia y a pesar del derecho que tenía el propietario anterior" (ob.cit. pg. 67/8).

Se advierte que la posesión exigida para la prescripción, compuesta de sus dos elementos el corpus y el animus domini, posesión que debe ser pública, pacífica, continua e ininterrumpida -en los términos del código civil derogado-, u ostensible y continua, según la nueva terminología del CCCN.

"La posesión es ostensible (pública) cuando no es clandestina. El Código pretende que el titular del derecho real tenga la posibilidad de conocer la posesión que se ejerce en su contra, dado que tiene derecho a oponerse a ella.

Además, la posesión tiene que ser continua y no interrumpida. La continuidad, esto es, la realización de actos posesorios en forma sucesiva, continuada, depende del propio poseedor, aunque hay que tener en cuenta la presunción de continuidad que establece el artículo 1930. En cambio, la interrupción no depende de la omisión del poseedor sino de un acto positivo, que puede ser realizado por el propietario o por un tercero, y aun ese acto puede emanar del propio poseedor, como cuando reconoce el derecho del propietario sobre la cosa.

Para que el poseedor pueda adquirir el derecho real en perjuicio de quien hasta ese momento era su titular, debe probar tal posesión. La prueba se concreta,

esencialmente, en la demostración de haber realizado actos posesorios en el inmueble durante el tiempo de requerido. La jurisprudencia suele ser estricta en la valoración de la prueba, si se tiene en cuenta que está en juego el derecho de propiedad de quien por el momento es el dueño" (ob. cit. pg. 71).

Parto de lo establecido en el art. 4015 del Código Civil: *"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",* el cual se complementa con el art. 4016 que dispone que *"Al que 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",* siendo entonces lo importante analizar si se ha acreditado la posesión pacífica, continua y con ánimo de dueño por el término de 20 años. Conceptos que fueron receptados por el CCCN en los arts. 1897 y 1899.

Que siendo ello así, la procedencia de la pretensión exige la prueba en cabeza de la parte actora de su actual posesión en forma continua, durante el lapso requerido por la ley, y que la misma lo ha sido de un modo efectivo, y en forma quieta, pública, pacífica, ininterrumpida, y con ánimo de dueño.

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. 1º 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 del Cod. procesal Civil y Comercial de Río Negro.

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).

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 decreto-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 ; STJRNSC: SE. <58/09> "D., M. A. c/ F., P. y Otro s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA s/ CASACIÓN" Expte. N 23448/08 - STJ-, 11-08-09- BALLADINI SODERO NIEVAS LUTZ).

Desde la perspectiva expuesta, analizaré la prueba ofrecida y producida por la accionante, que ha consistido en documental, informativa y testimonial.

III) La parte actora, sra. Gisela Alexis Riquelme, promueve demanda de adquisición de dominio por usucapión del inmueble ubicado en la intersección de las calles Panamá, Cacique Catriel y Choele Choel, NC: 05-C1-SF-MZ002-P01C, Matrícula 05-34306, que se determina como parcela 01C Chacra 002 de General Roca, de conformidad al plano de mensura n° 1123-13, suscrito por el Agrimensor Ricardo Manuel Fontan, acompañado en copia certificada a fs. 4.

Al explicar los hechos en que funda su demanda, expresó que la posesión del inmueble por parte de la familia Riquelme es de antigua data y que fueron sus padres, Dionisio Leónidas Riquelme y Beatriz Blanca Valenzuela, quienes en el año 1983, aproximadamente, adquirieron el inmueble, mediante boleto de compraventa, al sr. Miguel Leal.

Explicó también que sus padres construyeron su vivienda en el actual lote 002, ejerciendo la posesión en calidad de dueños, *"tal como lo continué ejerciendo posteriormente y lo continuo haciendo en la actualidad en idénticas condiciones"* (sic.).

Partiendo de los propios términos del escrito de demanda, la actora Gisela Alexis

Riquelme se presentó en autos peticionando se considere adquirido el dominio del inmueble en cuestión a su favor, por prescripción veinteañal, por lo que debo considerar que actúa por derecho propio, ejerciendo la acción en su beneficio.

Sin embargo, a poco de iniciar la lectura de su escrito de demanda, puede observarse que comienza reconociendo la posesión del inmueble en cabeza de sus padres, quienes lo adquirieron y efectuaron las mejoras que describe.

Parte su relato afirmando que sus padres, Dionisio Leónidas Riquelme y Beatriz Blanca Valenzuela, adquirieron el inmueble mediante boleto de compraventa en el año 1983, que construyeron su vivienda en el lugar, cercando el lote, limpiándolo de malezas y emparejándolo, con la construcción de acequias y el riego por manto.

También describe como actos posesorios, la edificación de un galpón de 650 mts.2 y dos despensas de 40 mts.2 cada una, la plantación de alamedas y frutales, la conexión de agua corriente en el año 1987-1988 y la de gas en el año 2002.

Por último, menciona la construcción de una pileta de natación de 6x4 metros y la instalación del riego por aspersión desde el año 2016.

A excepción del hecho de la adquisición del inmueble, construcción de la vivienda, cercado del lote, limpieza, emparejado y construcción de acequias, que la propia actora reconoce fueron realizados por sus padres, el resto de las mejoras que describe, no afirma que se corresponden con actos posesorios propios, refiriéndose a las mismas de manera vaga, con términos tales como "*se procedió a...*", "*se hicieron...*", "*se emparejó...*", "*se construyó...*", "*se edificó...*", etc.

Las declaraciones testimoniales realizadas en autos resultan esclarecedoras al respecto, teniendo en cuenta que algunas de ellas se corresponden con vecinos de larga data de la zona.

Roberto Mario Tomio declaró conoce a la actora desde que llegó el lugar en el que vive, hace más de 30 años, enfrente de su propia chacra, sobre calle Panamá.

Describió que el inmueble tiene su casa y galpón, los cuales fueron construidos por Dionisio Riquelme, el padre de la actora y que se hicieron otras mejoras, tales como el cercado del inmueble, aludiendo a que "*lo hicieron ellos, no se, que se yo...*" (sic), en referencia a quien lo realizó.

Por último, declaró que la propiedad la está ocupando Gisela Riquelme con la madre.

El testigo Segundo Avendaño, también vecino de la actora, declaró que la propiedad se encuentra en la calle Panamá 4221 y que pertenece a Riquelme, al papá de Gisela, quien la adquirió del sr. Leal, que tenía una casita en el lugar, en el año 1982.

Describió que en la época de la adquisición, en el inmueble existía la casita, el monte y un poco descampado y que el sr. Riquelme (padre de la actora) empezó a limpiar todo y emparejar, terminó la casa, hizo los galpones, hizo las plantaciones de álamos, el alambrado.

Refirió que el sr. Riquelme vivió en el lugar hasta que falleció, que la actora vive en el lugar desde que nació junto con su mamá.

Describió que el inmueble cuenta con los servicios de luz, agua y gas, que fueron gestionados por el sr. Riquelme.

También Ismael Antonio Salazar Montecinos brindó su testimonio en autos.

Afirmó que conoce a la actora de la chacra donde "ellos" viven, por ser vecinos de él, en calle Panamá, y que siempre vivieron ahí, desde el año 1985, refiriéndose a Dioniso Riquelme, el papá de la actora, su esposa, y la sra. Gisele Riquelme.

Sostuvo que en la actualidad viven en el lugar la actora y su madre.

Respecto al inmueble declaró que lo compró Dionisio Riquelme y que cuando lo conoció estaba terminando su casa y que luego construyó un galpón.

Recordó que fue Dionisio quien cercó la casa, sembró los álamos y plantas, que también emparejó el terreno y plantó alfalfa.

Dijo que el sr. Dionisio siempre vivió en el lugar hasta que falleció, y que en el lugar quedaron la esposa y la hija.

Otra declaración testimonial brindada en autos fue la de Víctor Manuel Avendaño, también vecino de la actora.

Manifestó que la actora vive en Panamá 4221, donde siempre vivió, y que la propiedad siempre fue de Dionisio, el padre de Gisela.

Sostuvo que las mejoras realizadas en el inmueble, fueron hechas por Dionisio, tales como la casa, el galpón, la plantación de álamos, de los frutales y emparejó todo el terreno. Reconoció que el cercado del predio fue realizado por Dionisio.

Respecto de la actora Gisela Riquelme, refiere que sólo vive en el lugar, desconociendo la realización de alguna mejora por parte de ella.

Sostuvo que el padre de Gisela gestionó los servicios instalados en el inmueble y que en el mismo también vive la madre, quien siempre vivió en el lugar.

Refirió que Gisela con la madre realizaron el riego por aspersion en el lugar y arreglos generales.

Por último, la testigo Cristina Araneda, quien conoce a la actora porque fue alumna suya en la escuela San Miguel y luego la reencontró como docente.

Dijo que el domicilio de la actora es en la zona de chacra, en calle Panamá al 4000, donde afirma que la actora vive ahí hace más de 20 años.

Declaró que en los años 90 vivían en el lugar Gisela con su papá y su mamá y actualmente viven Gisela, su pareja y su mamá.

Sostuvo que siempre asoció esa propiedad a la familia Riquelme y que cuando conoció la propiedad existía la casa de material y años más tarde había un galpón, que siempre vio al sr. Riquelme, que tenía nociones de construcción, haciendo el galpón, donde tenían una huerta y guardaban alimentos.

Describió que es un inmueble que se encuentra cercado con alambrado y que tiene una alameda, afirmando que siempre lo vio al sr. Riquelme cercando esa propiedad.

Afirmó que la familia realizada las actividades de cuidado de las plantas y los animales que tenían en el lugar.

Sabe que el inmueble tiene los servicios de luz, agua y gas.

No sólo la actora comienza reconociendo la posesión en cabeza de sus padres, sino que los testigos confirman que las mejoras en el inmueble han sido realizadas por el padre de la actora (Dionisio Riquelme). En tal sentido, la actora debió acreditar la interversión del título o en su caso debió tramitar la correspondiente sucesión de su padre.

Ello sin olvidar, que tal como surge de la declaración de los testigos, la madre de la actora continúa viviendo en el lugar y ha sido la misma quien comenzó la posesión

del inmueble junto con el sr. Dionisio Riquelme, afirmando la propia actora que ambos realizaron las mejoras que luego describe, desde el año 1983.

Si lo que pretende la actora es acceder a la posesión de su padre, debería haber encarrilado su petición por el trámite correspondiente, a los fines de descartar la existencia de otros interesados en los bienes y derechos de su padre, como así también citar a su madre a los fines de hacer valer los derechos que le pudieran corresponder.

IV) Sin perjuicio de lo hasta acá dicho, analizaré la prueba documental acompañada por la actora, junto con la informativa.

IV.a) Constan boletas con el membrete de Agua y Energía Eléctrica, emitidas a nombre de Miguel Leal, con dirección postal en Chacra 263, que resulta coincidente con la anterior designación del inmueble de autos, de acuerdo a lo que surge del informe de dominio de fs. 10. Tales boletas datan del bimestre 5/1982 al bimestre 4/1986, con faltantes entre dichos períodos.

Al respecto, las referidas boletas no han podido ser acreditadas en su autenticidad.

IV.b) Adjuntó la actora copias simples de boletas con el membrete del Departamento Provincial de Aguas, a nombre de Domingo Riquelme, dirigidas al domicilio de Chacra 263, que van de manera discontinua del período 5/1988 al 2/1992.

Dichas boletas, tampoco han sido acreditadas en su autenticidad.

IV.c) Fueron acompañadas copias simples de boletas emitidas por Energía Río Negro Sociedad del Estado y por Edersa, referidas al suministro brindado en Chacra 263, las cuales se encuentran emitidas a nombre de Riquelme Leónidas y Riquelme Gisela Alexis.

A nombre de Leónidas Riquelme se encuentran emitidas las boletas que van del período 01/1993 al 03/2011, con faltantes de comprobantes entre dichos períodos. A partir del período 04/2011 y hasta el 02/2016 se encuentran a nombre de Gisela Alexis Riquelme.

La empresa de suministro de energía eléctrica informó que el suministro del inmueble ubicado en Panamá 4421 no registra deuda, y que el mismo se encuentra a nombre de Gisela Alexis Riquelme desde el 21/07/2011 y que antes de esa fecha el servicio se encontraba a nombre de Leónidas Riquelme, con fecha de alta 01/09/1998.

Respecto a las copias de facturas acompañadas, informó que si bien no pueden indicar que las copias adjuntadas al oficio son auténticas, por ser fotocopias, los documentos que se identifican como emisor "Empresa de Energía Río Negro S.A.", entre el mes de octubre de 1996 y marzo del 2014 guardan relación con las facturas que oportunamente emitió Edersa al titular.

IV.d) Constan copias simples de boletas de Aguas Rionegrinas S.A., a nombre de Gisela Alexis Riquelme, sobre el suministro del servicio en el inmueble de calle Panamá 4421, como así también boletas de pago de cuotas convenio y liquidaciones de deuda.

Dichas boletas van del período 03/2011 al 1/2013.

La firma Aguas Rionegrinas S.A. informó que el inmueble ubicado en calle Panamá 4421 detenta cuenta comercial provista por dicha empresa, n° 39-000954-000-00, relativa al servicio de agua potable y desagües cloacales, la cual se encuentra bajo titularidad de Gisela Alexis Riquelme desde el período 03/2011, y que anteriormente se encontraba a nombre de Domingo Roquelme desde fecha previa a la creación de la empresa Aguas Rionegrinas S.A. constituida en el año 2000.

Cabe tener en cuenta que la firma no se expidió expresamente sobre la autenticidad de las facturas acompañadas.

IV.e) Acompañó la actora, copias simples de facturas emitidas por Camuzzi Gas del Sur, sobre el suministro del servicio en el inmueble ubicado en Panamá 4421, a nombre de Beatriz Blanca Valenzuela y Gisela Alexis Riquelme.

Las que van del período 03/2003 al 02/2011 se encuentran emitidas a nombre de Beatriz Blanca Valenzuela, y a partir del período 03/2011 al 03/2016 a nombre de Gisela Alexis Riquelme.

La firma Camuzzi Gas del Sur informó que el suministro en el inmueble no registra deuda y que la persona que solicitó el servicio fue Beatriz Blanca Valenzuela el 12/09/2002. Asimismo indicó que la sra. Gisela Alexis Riquelme fue dada de alta el 19/05/2011.

Referido a la documentación acompañada, la firma confirmó la autenticidad de la misma.

V) Del análisis de la documental acompañada y la informativa, se llega a la misma conclusión que el relato dado en la demanda y de lo declarado por los testigos, esto es que la posesión del inmueble ha sido ejercida desde su adquisición, por los padres de la actora, habiendo realizado un cambio de titularidad de los servicios a nombre de la actora en el año 2011.

Existe un principio que se refiere a la inmutabilidad de la causa, por lo que quien comienza reconociendo en otro la posesión, como en el caso de autos, continúa en esa circunstancia sin que influya el paso del tiempo o su propia voluntad.

Para que opere la interversión del título deben existir actos exteriores que excluyan al poseedor, que sean concluyentes e inequívocos en ese sentido.

Ha sido regulada la interversión, tanto en el CCCN como en código derogado.

El art. 2.353 del código civil disponía que *"Nadie puede cambiar por sí mismo ni por el transcurso del tiempo, la causa de su posesión. El que comenzó a poseer por sí y como propietario de la cosa, continúa poseyendo como tal, mientras no se pruebe que ha comenzado a poseer por otro. El que ha comenzado a poseer por otro, se presume que continúa poseyendo por el mismo título, mientras no se pruebe lo contrario"*.

"Se pierde la posesión cuando el que tiene la cosa a nombre del poseedor, manifiesta por actos exteriores la intención de privar al poseedor de disponer de la cosa, y cuando sus actos producen ese efecto" (art. 2458).

Y en igual sentido el CCCN dispone que *"Nadie puede cambiar la especie de su relación de poder, por su mera voluntad, o por el solo transcurso del tiempo. Se pierde la posesión cuando el que tiene la cosa a nombre del poseedor manifiesta por actos exteriores la intención de privar al poseedor de disponer de la cosa, y sus actos producen ese efecto"* (art. 1915).

Suponiendo que pudiéramos tomar como actos que representen una interversión del título por parte de la actora el cambio de titularidad de los servicios, los mismos fueron realizados en el año 2011, por lo que no se encuentra cumplido el plazo que exige la ley a la fecha de la presente sentencia.

VI) Luego de analizada la prueba y de acuerdo a lo peticionado en el escrito de demanda, la actora alegó que es continuadora de la posesión del inmueble que fuera iniciada por sus padres en el año 1983, sin haber acreditado la realización de actos

posesorios propios. Asimismo, debo considerar que tal como fuera acreditado, la sra. Beatriz Blanca Valenzuela sigue habitando el inmueble que ha poseído junto a su marido, desde la adquisición en el año 1983 y que el sr. Dionisio Leónidas Riquelme falleció el 17/04/2012.

La actora debió acreditar la realización de mejoras por ella, lo cual no ha efectuado ya que sólo lo refieren los testigos, respecto del riego por aspersión, el cual, según los dichos de la actora, fue realizado en el año 2016.

Y en tal sentido, dado que la actora pretende ser continuadora de la posesión de aquellos, debió canalizar su pretensión como heredera, dado el desconocimiento que se tiene en autos de la existencia de otros interesados en la sucesión de su padre fallecido.

VII) Que como lógica consecuencia de las conclusiones a las que arribo en el tratamiento de las cuestiones propuestas, por aplicación de los principios expuestos, y de la apreciación probatoria que he efectuado precedentemente, considero que no se encuentra debidamente acreditado el transcurso del plazo veinteañal de posesión en favor de la actora a título personal, de conformidad con lo expuesto respecto de la prueba compuesta y evaluado a la luz de la sana crítica.

Además, tengo en cuenta que se encuentra en juego el orden público, toda vez que la adquisición de un derecho real, se trata de un proceso de orden público y como tal indisponible para las partes, debiendo dictar sentencia sobre el mérito de la prueba, aún cuando haya silencio y/o allanamiento del demandado, y bajo un estricto análisis. Es que, el instituto de la usucapión, al consistir en uno de los modos de adquirir y, si se quiere, de perder el dominio, encuentra su fundamento en el interés social con una finalidad que afecta de un modo indudable al orden público

"Para que la usucapión produzca su efecto adquisitivo la ley exige actos posesorios, y para la procedencia de la acción declarativa es menester exigir la prueba de estos actos y no el reconocimiento (o silencio) del titular inscripto -que puede no ser el perjudicado directo- que se despoja de su derecho bajo la forma del allanamiento o el silencio, de modo que el poseedor accionante tiene en el proceso, junto a la carga de afirmación, la de la prueba, no sólo en razón de su particular interés sino del interés general comprometido" ("VILAL AMADO PEDRO Y OTRAS C/ MONDELEZ ARGENTINA S.A. S/ USUCAPIÓN" A-2RO-978-C2016, sentencia n° 63 del 19/06/2020 - Cámara de Apelaciones General Roca).

"Por un lado, porque todo régimen de los derechos reales interesan de manera

directa o inmediata al orden público, especialmente tratándose del dominio, estructurado legalmente con criterio institucional (arts. 2.513 y 2.514 C.C.); y por otro, porque la sentencia - que puede llegar adquirir la autoridad y eficacia de res judicata erga omnes - puede afectar los derechos de terceros (Conforme; Lapalma Bouvier, Néstor D. "El proceso de usucapión", páginas 152/153; Arean de Díaz de Vivar "Juicio de usucapión", página 259; Fenochietto - Arazi "Código Procesal Comentado", tomo III, página 641: CCCC Sala Ia., Tucumán, in re: "Paunero de Reyes, Antonia Adela s/Prescripción Adquisitiva"., del 10/06/91)" ("VILAL").

Todo ello determina el rechazo de la demanda.

VIII) En cuanto a las costas, considero justo que deben imponerse en el orden causado, dado que de acuerdo a las particularidades del caso, pudo creerse con derecho a petionar la prescripción adquisitiva del inmueble.

IX) Por los fundamentos expuestos y lo dispuesto por los arts. 68, 386, 789 del C.P.C.y C., 24 ley 14.159, arts. 2353, 2458, 3948, 4015 y 4016, del Código Civil y cc., y los arts. 1897, 1899 y 1915 del CCCN,

SENTENCIO:

1.- Rechazando la demanda de prescripción adquisitiva promovida por Gisela Alexis Riquelme contra Mario Langdon Mussi y Keen y Dora Enriqueta Mussi y Keen y sus sucesores, respecto de parte del inmueble designado con la Nomenclatura Catastral de Origen 05-1-F-002-01C, Matrícula 05-34306, Tomo 10 Folio 853 y 854 Finca 1.833, designación anterior Chacra 263, individualizado en el plano de mensura particular n° 1123-13, ubicado en la calle Panamá 4421 de la ciudad de General Roca, con una superficie de 2ha 57a 42ca.

2.- Imponiendo las costas en el orden causado, difiriendo la regulación de los honorarios profesionales para el momento en que se encuentren elementos estimativos a tal fin.

3.- Regístrese. Se hace saber que de conformidad a la Acordada 09/2022-STJ, Anexo I. art.9.a) "*...todas las providencias y decisiones judiciales, incluyendo la sentencia definitiva, quedan notificadas el martes o viernes posterior al día que se publican en el Sistema PUMA, o el siguiente hábil si alguno de aquellos resulta feriado o inhábil...*".

VERÓNICA I.HERNANDEZ

JUEZ