

General Roca, 27 de julio de 2022.-

AUTOS Y VISTOS: Para dictar sentencia en las presentes actuaciones caratuladas "RIOS SAEZ GERMAN ENRIQUE C/ LOS OLMOS INMOBILIARIA - HUGO A. RAMASCO Y CIA. S/ USUCAPIÓN" (A-2RO-851-C5-16), de los que;

RESULTA: A fs. 89/93 se presenta Rios Saenz German Enrique con patrocinio letrado de los Dres. Justo Emilio Epifanio y María Laura Rodriguez Palmiei y adjuntando la documental de fs. 2/44, iniciando demanda de adquisición de dominio por usucapión contra Los Olmos Inmobiliaria - Hugo A. Ramasco y Compañía, por el inmueble ubicado en calle José Ingenieros N° 599 de la ciudad de General Roca, NC 05-1-E-735-13A.-

Relata que se trata del inmueble ubicado en calle José Ingenieros N°599 de esta ciudad, con frente a la misma haciendo esquina la calle Posadas, con una superficie de 248,04 mts 2. Advierte que como se encuentra en la esquina, en algunos documentos se encuentra identificada como calle Posadas 1402 o José Ingenieros esquina Posadas. Cuya Nomenclatura catastral: C 05-1-E-735-13A.

Agrega que según el informe de dominio que acompaña la titularidad del inmueble resulta ser "Los Olmos Inmobiliaria-Hugo A. Ramasco y Compañía". Sostiene que el lote se encuentra perfectamente deslindado y medido según plano de mensura N° 683/15, confeccionado por el agrimensor NICOLÁS HERRERO, visado por la Dirección General de Catastro con fecha 07 de Agosto de 2015, y que se señala como parcela 13A (NC 05-1-E-735-13A).

Describe que en fecha 27 de mayo de 1980, los Sres. Arsenio y Arsenio Segundo, ambos de apellido Mellado Soto, adquirieron del demandado el inmueble objeto de esta prescripción, denominada como "terreno que forma parte de la chacra 241, lote 13 de la manzana 274 (hoy manzana 735) designación catastral 05-1-E-735-13 superficie de 248,04 m2". Tal como consta en el boleto de compra-venta, que adjunta, que en dicho acto se entregó la posesión. Señalando que el boleto se encuentra debidamente sellado por la entonces, Dirección Provincial de Rentas, (17/06/1980) y visado por la Oficina de Catastro Municipal (02/07/1980), de manera que el instrumento tiene fecha cierta. Asimismo, en el reverso del instrumento, consta con fecha 16 de septiembre de 1982 la cesión de derechos y obligaciones emergentes de dicho boleto a favor del Sr. Pedro Tiznado.

Agrega que en fecha 10 de noviembre de 1982 también por cesión de derechos, el Sr. Pedro Tiznado transfiere los derechos, obligaciones, planos y accesorios del inmueble

objeto de esta acción al Sr. Ulloa Rolando Rodillo, DNI N° 17.006.168 por instrumento que fuera intervenido por la Dirección General de Rentas de esta ciudad, en fecha 29/12/1982.

Que finalmente en fecha 16 de julio de 1984, el actor adquiere por cesión de derechos y obligaciones el inmueble en cuestión de parte del Sr. Orlando Rodillo Ulloa, con planos aprobados y tomando posesión inmediata del mismo, adquiriendo fecha cierta esta última cesión de fecha 07/08/1982 cuando fuera intervenida por la Dirección General de Rentas, a efectos del pago del sellado.-

Que comenzó al poco tiempo a construir su casa, mudándose en el año 1988 junto con su esposa e hijo.-

Agregan que adjunta diversos comprobantes que dan cuenta no sólo de la posesión, sino también del carácter de la misma. Que a lo largo de estos 31 años de posesión, han ido ampliando y efectuando mejoras en su inmueble, tal como se acreditó con los planos que se adjuntan. Han mantenido allí su hogar desde que lo construyeron hasta la actualidad. -

Sostiene que han transcurrido más de 20 años de posesión pública, ininterrumpida, pacífica y exclusiva por parte de los suscriptos. Mencionan que se ha cumplido con los requisitos previstos en el art 1900 del Código Civil y Comercial por cuanto su posesión ostensible y continua.-

Ofrece prueba, funda en derecho y peticiona.-

A fs. 96/98 obra pago de tasa de justicia, sellado y contribuciones. Además el Certificado de Valuación Fiscal emitido de la Agencia de Recaudación Tributaria.-

A fs. 99 se ordena el traslado de la demanda a Los Olmos Inmobiliaria Hugo A. Ramasco y Compañía.

A fs. 103/115 se agregan copias certificadas de que en los autos "BERRA OSVALDO C/ LOS OLMOS INMOBILIARIA HUGO A. RAMASCO Y CIA. S/ USUCAPIÓN" (EXPTE NRO A-2RO-312-C1-14), que tramitaran en el juzgado n°1 de esta ciudad, obra constancia de haberse ordenado publicación de edictos citándose a los demandados Los Olmos Inmobiliaria-Sociedad Colectiva- Hugo A. Ramasco y Compañía y a todo a quién se considere con derechos sobre el inmueble individualizado como lote 11, tomo 335, folio 222 y finca 1742, DC: 05-1-E-712-11. La citación se ordenó atento el resultado negativo de la notificación efectuada por cédula (fs 726 vta) y de lo informado por la Inspección General de Justicia a fs. 750.

En autos, se ordena la citación por edictos a fs. 117 a Los Olmos Inmobiliaria-Sociedad

Colectiva- Hugo A. Ramasco y Compañía y a todo aquel que se considere con derecho sobre el inmueble individualizado bajo la designación catastral 05-1-E-735-13, Registrado en el RPI como Tomo 335 - Folio 222 - Finca 1742, Lote 13 de la manzana 274, ubicado en la ciudad de General Roca, por el término de DIEZ días a fin de que comparezcan a estar a derecho en autos, bajo apercibimiento de designarse Defensor de Ausentes para que los represente, a cuyo efecto.-

A fs. 121/125 obran constancias de los edictos publicados, asignándose Defensor de ausentes a fs. 127, quien se presenta a fs. 130 notificándose del traslado de la demanda y asumiendo intervención en su carácter de defensor de ausente de Los Olmos Inmobiliaria - Hugo A. Ramasco y Compañía, negando todos y cada uno de los hechos argumentados por la accionante, desconociendo el presunto derecho de la misma y la documental adjuntada.-

Deja constancia de encontrarse facultada para efectuar la presentación en los términos del art. 356 inc. 1 del CPCCRN, reservándose a la prueba que se rinda en autos para introducir nuevos argumentos en defensa del demandado ausente.-

A fs. 131 se fija audiencia preliminar, cuya acta obra a fs. 132, fijándose plazo y los hechos sujeto a prueba: posesión ejercida en relación al inmueble, el tiempo y sus características a los fines de adquirir el dominio por prescripción.

En autos se produjo la siguiente prueba: Documental: Informativa: Camuzzi Gas del Sur fs. 180/183; Municipalidad de General Roca fs. 162/173; Aguas Rionegrinas S.A. fs. 164/165; Dirección General de Rentas, presentado en fecha 07/05/2021 a las 13:48:26 ; EDERSA fs. 154/161, Telefónica Argentina fs. 174 y a Jorge Orlando Fredes desiste de la producción de esta prueba en fecha 19/08/2021 a las 18:25:18 ; audiencia de prueba de fecha 14/06/2019. Testimonial de Pedro Tiznado fs. 141, Jose Luis Guajardo fs. 138, Antonio Palermi fs. 141, Guido Fornado fs. 138, Roberto Moldes se desiste de su testimonio en fs. 141;-

En fecha 26/08/2021 se clausura el término probatorio, poniéndose los autos para alegar por su orden, presentándose la Defensora de Ausente en fecha 01/09/2021, y la parte actora en fecha 12/10/2021.-

En fecha 08/11/2021 se llaman autos para sentencia, en fecha 07/02/2022 avocamiento.

CONSIDERANDO:

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 entrará en vigencia en agosto de 2015, por lo

cual al tratarse de una situación jurídica que se afirma como agotada se aplicarán 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. 1905 del Cod. Civil Y Com. de Nación) cuya aplicación resulta inmediata relativas a los recaudos que debe cumplimentar la sentencia en los procesos como el presente.

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, 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).

La parte actora promueve demanda de prescripción adquisitiva para obtener la titularidad del inmueble anotado en el Registro de la Propiedad Inmueble

DEPARTAMENTO CATASTRAL 05, CIRCUNSCRIPCIÓN 1, SECCIÓN E, MANZANA 735, PARCELA 13A. (NC 05-1-E-735-13A) ubicado en la calle José Ingenieros N° 599 de la ciudad de General Roca, con una superficie de 248,04 mts.2.-

El inmueble se encuentra identificado en el plano de mensura 683/15 agregado a fs. 23.- Afirma que toma posesión del inmueble desde su adquisición en fecha 16/07/1984, mediante Cesión de Derechos y Obligaciones.-

Así las cosas, lo que en los presentes autos corresponde analizar, es si la parte actora ha logrado acreditar la posesión del inmueble por el plazo exigido por la ley, ya que no ha sido ubicado el titular registral del inmueble, y ningún interesado ha respondido a la citación por edictos haciendo valer sus derechos.

Parto de lo establecido en el art. 4015 del Código Civil: "Prescribe 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 oponerse ni la falta de título ni su nulidad, ni la mala fe en la posesión", siendo importante analizar si se ha acreditado la posesión pacífica, continua y con ánimo de dueño por el término de 20 años.

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/ 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 producida por la accionante que ha consistido en documental, informativa y testimonial.

Los testigos han sido constantes en afirmar que el actor ha ejercido la posesión de larga data sobre el inmueble, siendo que todos declararon sobre los hechos según su conocimiento personal.

En tal sentido, se han expedido los testigos:

El sr. Guido Fornaro declara que conoce al actor por ser vecinos desde los años 80, cuando comenzaron a edificar. Menciona que fueron los primeros en el barrio. Manifiesta que igual que el Sr. Ríos, le compró a la Inmobiliaria Los Olmos su terreno y que actualmente se encuentra llevando adelante un juicio contra esta misma empresa por el mismo motivo que el Sr. Ríos.-

Agrega que él se mudó a su casa en el año 1983 y el Sr. Ríos estaba construyendo. Agrega que el Sr. Ríos siempre vivió en ese terreno, y actualmente vive en el mismo, con su familia, su esposa, su hijo, nieto y su nuera y que, no ha conocimiento sobre reclamos, que se trata de una posesión en forma continua e ininterrumpida.-

El testigo Sr. Antonio Natalio Palermini, declara que resulta ser vecino colindante del actor, que Ríos lleva viviendo en ese terreno más de 35 años, que cuando él se mudó a la casa que construyó en su terreno, que fue más o menos en el año 1985 o 1986, y que Ríos ya vivía en su terreno.-

Entiende el testigo que el actor adquirió el terreno por intermedio de la inmobiliaria como lo han hecho la mayoría de los vecinos. Afirma que el Sr. Ríos siempre vivió en la casa que construyó en ese terreno, que eran terrenos baldíos cuando los adquirieron. Que actualmente vive con su esposa, y su hijo. Que el hijo del actor es maestro mayor de obras, que construyó unos departamentos en el fondo del terreno, con ayuda del Sr. Ríos.

Sostiene que desde su conocimiento el Sr Ríos no tuvo actos turbatorios en el terreno y tuvo una posesión en forma continua e ininterrumpida.

El testigo Sr Pedro Tiznado declara ser vecino del Sr Ríos desde hace muchos años. Además declara haber sido propietario de dicho inmueble en cuestión, que primero se lo cedió a Ulloa en el año 1982, habiendo endosado su boleto de compra venta que él había hecho con los Sres. Mellado Soto Arserio y Mellado Soto Arserio Segundo que eran los representantes de la Inmobiliaria Los Olmos. Reconoce sus firmas en los documentos incorporado en el expediente a fs.79/81, además reconoce que el Sr Ulloa en el año 1983 le Cedió el terreno al Sr Ríos.-

Agrega el testigo, que el inmueble se encontraba baldío y quien construyó fue el Sr Ríos. Declaró también que éste vive con su esposa y otros familiares en esa propiedad.-

Sostiene el testigo que desde su conocimiento el Sr Ríos no tuvo reclamos de ningún tercero por el terreno, que tuvo una posesión en forma continua e ininterrumpida, que se ha comportado como dueño.

Por último el testigo Sr JOSE LUIS GUAJARDO declara ser amigo del Sr. Ríos desde joven, que el Sr Ríos le había comentado más o menos en el año 1983 o 1984 que había comprado un terreno en el barrio Los Olmos. Que tiene conocimiento que Ríos construyó su casa, unos departamentos y un quincho en el terreno, que vive en el mismo con su esposa, su hijo y sus nietos.-

Sostiene también este testigo que, desde su conocimiento, no tuvo reclamos y tuvo una posesión en forma continua e ininterrumpida.

Continuaré analizando el resto de la prueba ofrecida:

En cuanto a la prueba documental, se encuentran agregados en autos copia de boletos de compraventa entre los Sres Mellados Soto y el Sr Tiznado en fs. 25 habiendo sido

reconocida la firma de este documento por el Sr Tiznado en la audiencia de prueba celebrada el 14 de julio de 2019.-

A fs. 26 se encuentra una copia de un documento privado en el cual el Sr. Tiznado le cedió todos los derechos y obligaciones que surgen del boleto de compra venta antes mencionado al Sr Ulloa, también habiendo reconocido su firma el Sr Tiznado del documento en la misma audiencia.-

A fs 27 se encuentra copia de un documento privado en el cual el Sr. Ulloa le cedió todos los derechos y obligaciones que surgen del boleto de compra venta. Además se adjuntan boletas de pagos de diferentes impuestos y servicios.-

El boleto de compraventa de fs. 24/27 ha sido acompañado en copia simple, careciendo de valor probatorio por sí mismo, en cuanto a su contenido y fechas que indica, que sin perjuicio de ello se valora en el marco de la prueba compuesta.

La Municipalidad de General Roca, acompañó en su informe de fs. 162/173, copia fiel de su original del folio parcelario del inmueble en cuestión, donde se encuentra asentado de manera manuscrita, la referencia a un boleto a nombre de Arsemio Mellado Soto y Arsemio Segundo Mellado Soto, indicando de fecha el 16/09/1959.-

Si bien el boleto de compraventa acompañado, como los boletos privados realizados, demuestran la cadenas de cesiones hasta el actor y las cuáles son sus originales, pero no hace prueba por sí sola, al ser evaluadas en conjunto la totalidad de la prueba, implica cierto indicio acerca de su existencia, y brinda de manera alguna fecha cierta de su celebración, y de la posesión que se le transmite en ese acto al actor.

Las boletas de pago de impuestos inmobiliarios acompañadas a fs. 55/58, correspondientes al inmueble DC: 051E73513 donde figura como titular el demandado Los Olmos Inmobiliaria, el más antiguo con fecha 04/06/1982 a fs. 56 en fs. 57 la fecha de pago es de 20/12/1984, a fs. 55 la fecha de pago es 09/02/1993 y por último el de la fs. 58 tiene fecha de pago el 02/10/1994. Además se encuentran a fs 46/49 más boletas con sello de pago con fecha 26/11/2015.-

La parte actora además presentó un documento en original a fs. 83 el cual es un convenio para el pago de la obra pública denominada " Plan Pavimentación Barrio Los Olmos", el cual ha sido firmado entre la Municipalidad de General Roca y el Sr. German E. Rios en carácter de propietario del inmueble identificado como Sección E Manzana 735 Lote 13 sito en calle José Ingenieros y Posadas. El documento posee fue confeccionado en el año 1984. A fs. 84 se presentó un contrato de obra por la realización de las cloacas con fecha 22/04/1986.

A fs 86 se presentan planos de la instalación para Gas Natural de la propiedad de la calle Posadas 1402 entre calles José Ingenieros y Viedma, que establece como propietario al Sr. Rios German Enrique.-

A fs. 87 se presenta plano de cloaca presentado antes el departamento provincial de aguas con fecha 10/11/1987, del inmueble ubicado en calle Posadas N°1402 apareciendo inscripto como propietario el Sr Arsenio Mellado Soto.

A fs. 88/94 se presentan planos de obra a construir destinada a vivienda económica familiar, propiedad de Arsenio S. Mellado Soto, con sello de la secretaría de obras y Ser. Públicos departamento técnico, con fecha 11/07/1980. Siendo aprobado por el Arq Alicia Ines Gandolfi Direccion Obras Particulares del Municipio.

A fs. 73 se trata de un certificado de nomenclatura de calle y domiciliaria, referida al inmueble que se pretende prescribir, indicándose el dominio a nombre de los Olmos Inmobiliaria - Hugo a. Ramasco y Compañía.

Por otro lado, Aguas Rionegrinas S.A. informó a fs. 164/165 que según sus registros el inmueble ubicado en calle Posadas N° 1402 figura a nombre de Rios German Enrique quien fue el solicitante de conexión de agua ante DPA en 1985. Asimismo, confirmó la autenticidad de los documentos adjuntados al oficio son copia de la refacturación período 6/2015 perteneciente a Cta. N° 19-009635-000-00.

A fs. 154/161 se presenta EDERSA respondiendo al oficio emitido por la parte actora, informando que el suministro identificado en la dirección mencionada, el titular del mismo es el Sr. Rios German, la Dirección del suministro es José Ingenieros N° 599. Que los datos de sus sistemas comerciales son a partir del año 2006. Y por último que la factura acompañada con el oficio es auténtica.

A fs 174 se dio respuesta al oficio emitido a Telefónica de Argentina S.A informando que la línea asignada al domicilio en calle José Ingenieros N° 599 de Gral. Roca fue asignada en fecha 27/11/2011 hasta 29/12/2018 a nombre de German Enrique Rios.

A fs. 180/183 dando respuesta al oficio emitido a Camuzzi Gas del Sur S.A, informando que los tres domicilios que informa solo en la calle Posadas N° 1402 se encuentran a nombre de Rios German E. habiendo sido abierta la cuenta en 19/04/1988. Con relación al detalle de pago de la cuenta, no pudiendo identificar quien efectúa el pago de los mismos, asimismo se hace saber que las copias de los recibos acompañados coinciden con los formularios y datos obrantes en nuestro sistema.

En fecha 10/05/2021 se dio respuesta al oficio dirigido a la Agencia de Recaudacion Tributaria de la Provincia de Río Negro, el cual manifesto que el propietario del

inmueble identificado Catastralmente como 05-1-E-735-13 es Los Olmos Inmobiliaria y Cia. desde el 06/09/1960 hasta la actualidad. Siendo el poseedor y responsable del pago de impuestos inmobiliarios el Sr. Rios Saez German Enrique desde 16/07/1984 hasta la actualidad.-

He de destacar que tanto el boleto de compraventa acompañado como los boletos privados el primero realizado por el Sr Tiznado cediendo sus derechos y obligaciones sobre en inmueble al Sr Ulloa y el segundo boleto privado realizado por el Sr Ulloa cediendo sus derechos y obligaciones sobre el inmueble al Sr Rios Saez son originales y se puede extraer entonces una fecha cierta, siendo la misma el día 17 de Julio de 1984, encontrándose los mismos a fs. 79/82.-

Considerando la prueba producida y hasta aquí analizada de manera global, puedo adelantar que los extremos denunciados por el actor en su demanda se encuentran acreditados.

En tal sentido los testigos que resultan ser vecinos han declarado todos en igual sentido y acorde al reclamo del actor. Han sido contundentes al afirmar que el actor habita el lugar de larga data con su familia y que han sido él quien construyó el inmueble y le fué realizando mejoras, lo cual ayuda a corroborar la propiedad de la parte actora.-

En virtud de lo dicho y contando con fecha cierta el boleto de compraventa, del análisis de la prueba compuesta realizada, puedo concluir que efectivamente el actor tomó posesión del mismo, a partir de la firma del contrato de cesión presentado en fs 82, en fecha 16/07/1984.-

Con los elementos obrantes en la causa encuentro acreditado actos posesorios en los términos del art. 2384 del Código Civil, y que tales actos provienen de larga data, superando ampliamente el plazo legal requerido.

Cabe mencionar que en autos se ha cumplido con lo dispuesto por los inc. 2 y 3 del art. 789 del CPCyC, adjuntando el certificado del Registro de la Propiedad Inmueble de fs. 73 y plano de mensura de fs. 78; como asimismo con el art. 24 inc. b) de la ley 14.159 art. 24 mod. por Decreto-Ley 5756/58, dado que los planos de mensura contienen 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 la actora, tiene debido sustento y no se ha basado únicamente en la prueba testimonial.-

Considero que tales actos ejercidos por la parte actora a título de dueño, constituyen actos que en su conjunto son representativos del animus domini.-

Asimismo, ha quedado acreditada que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida como lo preveía el Código Civil (arts. 4015 y 4016) y ostensible y continua como lo especifica el art. 1900 del Código Civil y Comercial de la Nación.-

Por otro lado, debo tener en cuenta que no se han presentado interesados a hacer valer derechos respecto al inmueble, y 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.

COSTAS: Considero que las costas han de imponerse en el orden causado, en virtud de no haber contradicción o oposición concreta al avance de la acción, dado que sólo ha intervenido la Sra. Defensora de Ausentes, quien como lo indicara con anterioridad entiendo que por su función no importa contradicción. Asimismo del propio relato del actor, surge que previo al inicio de esta acción se contactó con el estudio para la obtención del título y le indicaron que la inmobiliaria ya no existe, que su apoderado ha fallecido, por lo que considero que de haber intentado regularizar la situación oportunamente, pudo haberse evitado el presente proceso.-

A fin de dar cumplimiento con lo dispuesto por el art. 1905 del C.C. y Com., se indica que la posesión ha tenido comienzo el día 17 de Julio de 1984, fecha que surge del Contrato de Cesión de fs. 82 de entrega de posesión del inmueble de los actores, teniendo por cumplido el plazo exigido por la ley el día 17 de Julio de 2004.

Por los fundamentos expuestos y lo dispuesto por los arts. 789 del CPCC., 24 ley 14.159, arts. 2384, 4015, 4016 del Código Civil, arts. 1897, 1899, 1900, 1905 y cc. del Código Civil y Comercial de la Nación,

FALLO:

1) Haciendo lugar a la demanda promovida por Ríos Saez German Enrique contra Los Olmos Inmobiliaria - Hugo A. Ramasco y Compañía. En consecuencia declarar adquirido por prescripción veinteañal en favor de la parte actora, el inmueble individualizado en el plano de mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de dominio N° 683/15 (fs. 78) con la denominación catastral al efecto del proceso como NC 05-1-E-735-13A, con una superficie de 248,04 mts². Dejándose constancia que la denominación catastral de origen es 05-1-E-735-13, inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble Lote 13 de la Manzana 274 (T° 335 F° 222 Finca 1742).

2) Fijando como fecha en que se cumplió el plazo de 20 años exigido por ley, el día 17

de julio del 2004.

3) Difiriendo la regulación de los honorarios profesionales para el momento en que se alleguen elementos estimativos a tal fin.

4) Oportunamente líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a los fines de la inscripción, previa acreditación de los libres deudas correspondientes.

5) Regístrese y notifíquese.

VERONICA I. HERNANDEZ

JUEZ SUBROGANTE