

Viedma, 26 de febrero de 2024.

**AUTOS y VISTOS:** Los presentes obrados caratulados "**ALVAREZ GUERREIRO EMILIANO EZEQUIEL C/ LOPEZ MAURICIO BALTAZAR S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA ORDINARIO**", N° Expediente Seon A-IVI-1031-C2021 y N° Expediente Puma VI-28760-C-0000, traídos a despacho para dictar sentencia, y;

**RESULTA:**

1.- Que en fecha 17/06/2021, se presenta el Sr. Emiliano Ezequiel Alvarez Guerreiro, por su derecho propio e inicia demanda de usucapión contra el Sr. Mauricio Baltazar López, sus herederos y/o quienes se consideren con derechos con relación al inmueble individualizado como NC 18-1-A-600-29, (anterior 18-1-A-600-24), inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 821, Folio 5, Finca 1278, ubicado en calle Álvaro Barros N° 1054 de esta ciudad.

Relata los hechos que sustentan su pretensión y en ese sentido inicialmente afirma que su abuela, la Sra. Nélide Antonia Alvarez, adquirió la parcela objeto de autos por boleto de compraventa celebrado en fecha 14/05/1991 con el anterior dueño, el aquí demandado, Sr. Mauricio Baltazar López y abonó la totalidad de la compra en ese mismo acto. Afirma que desde esa fecha aquella ejerció de forma pública, pacífica e ininterrumpida la posesión del inmueble hasta su fallecimiento, que tuvo lugar el día 28/10/2003.

Sostiene que con posterioridad continuaron con la posesión sus herederos. Él, como su nieto y en representación de su padre prefallecido, el señor Roberto Oscar Álvarez, conforme la declaratoria de herederos obrante a fs. 54 del sucesorio caratulado "Arias, Antonia Nélide S/ Sucesión Ab Intestato" Expediente N° 0365/08/J1 y N° Puma VI-08157-C-0000 de la Unidad Jurisdiccional N° 1 (ex Juzgado en lo Civil, Comercial y de Minería N° 1 de esta ciudad) y los Sres. Javier Héctor Álvarez, Hugo Ricardo Álvarez, Diana Livia Álvarez, Elida Beatriz Álvarez.

Refiere que hicieron mejoras en el mismo a los fines de arrendarla, pero que en una oportunidad mientras la alquilaban ingresaron como intrusos los Sres. Jonathan Tobares y Vanina Vanesa Alan, lo que lo obligó, junto a los restantes herederos, a iniciar en su contra una demanda de desalojo, la que tramitó ante la Unidad Jurisdiccional N° 1 (ex

Juzgado en lo Civil, Comercial y de Minería N° 1 de esta ciudad), bajo los autos caratulados "Álvarez Guerreiro, Emiliano Ezequiel C/Tobares, Jonathan y Otra S/ Desalojo (SUMARÍSIMO)" Expediente N° 0750/11/J1 y N° Puma VI-08981-C-0000.

Expresa que mediante la sentencia dictada en el reseñado proceso se hizo lugar a la demanda, se ordenó el desalojo del inmueble y restitución al accionante, reconociéndosele la posesión ejercida y su derecho sobre el inmueble.

A continuación, pone de resalto que en fecha 22/04/2009, mediante escritura pública N° 51, los coherederos Hugo Ricardo Álvarez y Javier Héctor Álvarez cedieron los derechos sucesorios y posesorios del inmueble a favor de sus hermanas, Sras. Diana y Élide, por lo que el inmueble en cuestión paso a quedar en posesión de ellos tres.

Posteriormente, en fecha 30/12/2016 y tras acuerdos celebrados en la órbita de la acción de colación iniciada contra los restantes herederos de la Sra. Arias en autos caratulados "Álvarez Guerreiro Emiliano Ezequiel C/ Álvarez Hugo Ricardo y Otros S/Colación" Expediente N° Seon F-1VI-179-C2013 y N° Puma VI-11409-C-0000, en trámite ante la Unidad Jurisdiccional N° 1 (ex Juzgado en lo Civil, Comercial y de Minería N° 1 de esta ciudad), se suscribió la escritura N° 1124, mediante la cual las Sras. Diana Livia Álvarez y Élide Beatríz Álvarez, en calidad de herederas y cesionarias de los coherederos Hugo Ricardo Álvarez y Javier Héctor Álvarez, le cedieron y transfirieron a título gratuito los derechos y acciones hereditarios, personales y posesorios que detentaban sobre el inmueble objeto de autos. Alega que, de ese modo, adquirió todos los derechos y la posesión correspondientes a la Sra. Nélide Antonia Arias.

Afirma que desde que adquirió para si con exclusividad la totalidad del inmueble habita allí junto a su familia. Manifiesta que debido a los destrozos operados por parte de los usurpadores, debió demoler la construcción anterior, que construyó una nueva vivienda, que se aprobaron los planos y el final de obras mediante los expedientes N° 201064 y 200360 de la Municipalidad de Viedma, que realizó el cerramiento total del predio, realizó mejoras y abonó y abona los impuestos, tasas, contribuciones municipales y provinciales, además de los cargos de servicios de electricidad, gas natural, agua corriente y cloacas.

Enuncia que también realizó el plano de mensura particular N° 666/18 a los fines de tramitar las presentes actuaciones, el que fue aprobado por la Gerencia de Catastro de la Provincia de Río Negro en fecha 18/10/2018. Asevera, en definitiva, que ha exhibido

una posesión efectiva ostensible y continua sobre el bien desde el año 1991, computando más de treinta años en el mismo. Funda en derecho, ofrece prueba y concreta su peticitorio.

2.- Que proveído el escrito de inicio, en fecha 23/06/2021, se puso en conocimiento del actor que, de la consulta llevada a cabo en el Registro Público de Juicios Universales surgía la existencia del juicio sucesorio del Sr. Mauricio Baltazar López, el cual tramitó en esta Unidad Jurisdiccional y se encontraba archivado desde el día 21 de junio de 2016.

3.- Que en fecha 03/08/2022, la parte actora denuncia a los herederos del demandado fallecido, Sres. Edgardo Rubén López y María de las Mercedes López y en fecha 08/08/2022 se tuvo por promovida la demanda de usucapión en los términos del art. 789 del CPCC del inmueble identificado como NC 18-1-A-600-29, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 821, Folio 5, Finca 1278. Se ordena su traslado y se procede a la anotación de la litis.

4.- Que en fecha 12/08/2022 se presentan los Sres. Eduardo López y María de las Mercedes López y se allanan a la demanda y pretensión deducida por el actor.

Afirman estar en conocimiento acerca de que su padre vendió el inmueble objeto de la presente mediante boleto de compraventa de fecha 14/05/1991 a la Sra. Nélide Antonia Arias.

Reconocen su autenticidad así como también la documental ofrecida en el escrito inicial. Dentro de ese orden de ideas, exponen que desde el momento de la venta en el año 1991 la posesión del inmueble objeto de la presente fue ejercida por la adquirente, por lo cual entienden que corresponde la titularización del bien por parte del actor.

5.- Que del allanamiento formulado, se corre traslado al actor, quien lo contesta en fecha 26/08/2022. Alega no tener objeciones al respecto y peticiona la apertura a prueba de los presentes.

6.- Que en fecha 07/06/2022 se fija la audiencia preliminar prevista en el artículo 361 del CPCC, la que se celebra en fecha 06/12/2022, y en fecha 25/04/2023 se lleva a cabo la audiencia de vista de causa prevista en el artículo 368 del CPCC, de lo que dan cuenta las actas agregadas en autos ese mismo día.

7.- Que en fecha 10/10/2023 se certifica por Secretaría la prueba producida y conforme

las previsiones del art. 482 del CPCC, se ponen los autos para alegar. En fecha 25/10/2023 presenta el alegato la parte actora sin que hiciera lo propio la parte demandada.

Que en fecha 01/12/2023 se llama autos para dictar sentencia, providencia que se encuentra firme y motiva la presente y;

**CONSIDERANDO:**

I.- Que de acuerdo al modo en que la litis ha quedado trabada, la cuestión radica en determinar la procedencia o no de la declaración de adquisición del dominio por prescripción por parte del actor, Sr. Emiliano Ezequiel Álvarez Guerreiro, respecto del inmueble identificado como NC 18-1-A-600-29, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 821, Folio 5, Finca 1278, situado en calle Alvaro Barros N° 1054 de la ciudad de Viedma.

II.- Que en tanto los hechos invocados para la adquisición del dominio ocurrieron en su mayor parte antes de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial, conforme a la jurisprudencia emitida al respecto, corresponde aplicar el régimen anterior, ello es el Código Civil de Vélez, sin perjuicio de las normas de contenido procesal que en el nuevo código se han dispuesto al respecto y en el entendimiento de que aún aplicando el CCyC la solución del caso no sería distinta. Coincidentemente, desde la jurisprudencia se ha decidido que "si los hechos que se invocan para la adquisición del dominio acaecieron antes de la entrada en vigencia del CCyC corresponde aplicar el régimen legal anterior", sin perjuicio de advertir que "aún cuándo se adoptara una postura distinta en relación a la aplicación de la ley en el tiempo, la solución no variaría, habida cuenta de los principios contemplados en los artículos 1891, 1899, 1909, 1911, 1939 y concordantes del nuevo ordenamiento legal" CNCiv., sal L, 12-11-2015, el Dial.com-AA9469, del 22-2-2016; conf. CCom. de Gualeguaychú, 4-2-2016, expte. 5028/C; CCom. de Dolores, 22-10-2015, RC 6809/15. Kemelmajer de Carlucci Aída "La Aplicación del Código Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes" Segunda Parte. 1ra ed. Santa Fe Rubinzal Culzoni Editores. 2016. Pág. 248. De este modo, aplicaré los art. 2351, 2384, 3948, 4015 y 4016 y ctes del Código Civil de Vélez en tanto que si de corresponder hacer lugar a la presente demanda, el período de posesión exigido legalmente para que se declare adquirido el dominio por el paso del tiempo ocurrió prácticamente en su totalidad con la vigencia del Código Civil de Vélez.

No obstante, sí será de aplicación el art. 1905 del Código Civil y Comercial en virtud de que dispone que la sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva, en proceso que debe ser contencioso, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo. La sentencia declarativa de prescripción larga no tiene efecto retroactivo al tiempo en que comienza la posesión. La resolución que confiere traslado de la demanda o de la excepción de prescripción adquisitiva debe ordenar, de oficio, la anotación de la litis con relación al objeto, a fin de dar a conocer la pretensión. Del análisis de la última norma citada se desprenden dos aspectos relevantes: el primero tiene que ver con establecer los efectos de la sentencia y el segundo con el aspecto procesal pues, efectivamente, el último párrafo del artículo mencionado contiene una disposición de tal carácter en tanto ordena al juez de la causa disponer de oficio la anotación de la litis en el registro respectivo. Como consecuencia de la publicidad que genera toda anotación registral, la medida tiende a proteger a terceros interesados en adquirir derechos reales o personales sobre el inmueble cuya titularidad pretende el poseedor (Conf. Rivera - Medina. Op. cit., T. V. p. 259). Mayoritariamente se sostiene que las leyes procesales se aplican de forma inmediata a las causas pendientes, siempre que no se prive de validez a los actos procesales cumplidos, ni se deje sin efecto lo actuado de conformidad con las leyes anteriores. De modo tal que en los juicios de prescripción larga, el juez debe disponer la anotación de la litis y en la sentencia debe fijar la fecha en la que la adquisición se produjo, aunque hayan comenzado antes de la entrada en vigencia del CCyC (conf. Kemelmajer de Carlucci, La aplicación del Cód. Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes. Ed. Rubinzal Culzoni. Sta. Fe. 2015. ps. 110).

En síntesis, en lo relativo a la aplicación temporal del nuevo código debe seguirse una hermenéutica que no limite su efectiva vigencia, pues como enseñaba Vélez Sarsfield en su nota al viejo art. 4.044 (luego derogado por la ley 17.711), “el interés general de la sociedad exige que las leyes puedan ser modificadas y mejoradas, y que las leyes nuevas, que necesariamente se presumen mejores, reemplacen cuanto antes a las antiguas, cuyos defectos van a corregir”. (STJRNS1 Se. 102/16 “RUGHINI”). En dicho precedente, el Superior Tribunal provincial menciona que, “la Corte Federal ha resuelto que según conocida jurisprudencia del Tribunal, sus sentencias deben atender a las circunstancias existentes al momento de la decisión, aunque ellas sean sobrevinientes a la interposición del recurso extraordinario, y si en el transcurso del proceso han sido

dictadas nuevas normas sobre la materia objeto de la litis, la decisión de la Corte deberá atender también a las modificaciones introducidas por esos preceptos en tanto configuran circunstancias sobrevinientes de las que no es posible prescindir (conf. Fallos: 306:1160; 318:2438; 325:28 y 2275; 327:2476; 331:2628;333:1474; 335:905; causa CSJ 118/2013). (CSJN., “D. I. P., V. G. y otro c. Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas s/ amparo”, del 06/08/2015).

III.- En razón de lo expuesto precedentemente, corresponde adentrarme ahora a analizar la procedencia o no de la acción de prescripción adquisitiva incoada por el Sr. Emiliano Ezequiel Álvarez Guerreiro.

Es conveniente señalar que quien pretende que le sea reconocida la adquisición de la propiedad por prescripción, debe probar que ha poseído el inmueble usucapido con ánimo de dueño, que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida y que, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo exigido por la ley. (Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, Código Civil y Normas Complementarias. T° 6 ‘B’, Ed. Hammurabi, 2001. Pág. 750).

Asimismo, vale decir también que conforme a la nomenclatura del Código Civil y Comercial, y sin perjuicio de lo antes dicho respecto de su aplicación, la exigencia de posesión ha de ser ostensible y continua, lo cual también exige la no interrupción.

En ese sentido la posesión para usucapir debe ser en los términos del art. 1909 del CCyC, extremos que a su vez se integran con sus elementos característicos (...) el corpus, esto es el poder físico sobre la cosa, y el animus, es decir el comportarse como lo haría el propietario mismo de la cosa. Al que ha poseído durante veinte años sin interrupción no puede oponérsele ni la falta de título, ni su nulidad, ni la mala fe en la posesión. (Jorge Joaquín Llambías y María Josefa Méndez Costa, Código Civil Anotado, T° V ‘C’, Ed. Abeledo-Perrot. Pág. 832-849). Por un lado, se requiere la acreditación de expresiones claras y convincentes del animus domini; los actos de posesión deben poder caracterizarse como un ejercicio directo del derecho de propiedad y no ser el producto de una simple tolerancia del titular del fundo. En otras palabras, la prueba de la posesión debe ser plena e indubitable no solo en lo que respecta a la individualización del bien, sino también en relación a los actos posesorios invocados, que deben ser inequívocos y evidenciar ánimo posesorio. Ello implica la conformación de una prueba completa, la que, dentro de lo razonable, debe abarcar todo el periodo de

posesión. Por otro lado, no basta que se demuestre un relativo desinterés por el inmueble por parte del titular del dominio; mientras no se pruebe que alguien posee con ánimo de dueño -animus possidendi-, se lo debe considerar un mero tenedor. La actitud del poseedor no debe aparecer como incierta o equívoca, sino que debe evidenciar el propósito de ejercer sobre el bien una acción excluyente de todo otro propietario, sometiéndolo a su señorío (Alberto J. Bueres y Elena I.Highton, Código Civil y Normas Complementarias. T° 6 'B'. Ed. Hammurabi, 2001. Pág. 751).

Corresponde aquí señalar también que dadas las razones de orden público que se encuentran comprometidas, la apreciación de la prueba debe ser realizada de modo estricto y cauto, pues se trata de un medio excepcional de adquisición del dominio, de modo que la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente (Fallos: 300:651; 308:1699 y 316:2297, entre otros). En tal sentido, se habla de la conformación de una prueba compuesta la que dentro de lo razonable, debe abarcar todo el período de posesión, lo cual permite al propietario, tener la posibilidad de conocer los actos posesorios, lo que hace a la publicidad u ostensibilidad de su ejercicio (Fallos: 326:2048), más ello significa que es necesaria una visión integradora y de conjunto a los fines de resolver la procedencia de la petición.

Por otro lado, es sabido es que la accesión de posesiones se produce, cuando una posesión pasa y continúa de manos de un primitivo poseedor a manos del actual; y "para que una persona pueda unir su posesión a la de otra de quien no es heredera es indispensable que exista entre ambas un acto jurídico destinado a transmitirle sus derechos posesorios; y si este falta el poseedor actual tan sólo puede invocar su propia posesión para poder adquirir el dominio por usucapión (Salas, A. y Trigo Represas, F., 'Código Civil', T° 3, pág. 338 y sus citas). (Conf. "Beltrán Simo, Maria Elena Y Otro C/ Tobal, Dana Luna Y Otro S/ Reivindicación (Ordinario) Receptoría A-3ba-294-C2013 Cámara De Apelaciones En Lo Civil, Comercial Y Minería de la Tercera Circunscripción Judicial ", fecha 24/11/2016.

IV.- Que efectuadas las anteriores precisiones, para el análisis y resolución del caso traído a examen, recurriré especialmente a la prueba que en este estado permanece en el proceso y la valoraré conforme a las reglas de la sana crítica de acuerdo con lo que prescribe el art. 386 del C.P.C.C. En definitiva, fundaré mi decisión conforme art. 200 de la Constitución Provincial.

Con respecto a la prueba documental obran agregados a autos los siguientes documentos reconocidos por la parte demandada: 1) plano de mensura particular N° 666-18 elaborado por el agrimensor Daniel E. Lavayen en el mes de mayo de 2018; 2) Valuación Fiscal Inmueble; 3) informe sobre asientos vigentes del Registro de la Propiedad e Inmueble con relación al inmueble objeto de autos; 4) Boleto de compraventa celebrado entre el Sr. Mauricio Baltazar López y la Sra. Nélide Antonia Arias en fecha 14/05/1991; 5) copia simple de la declaratoria de herederos dictada en fecha 14/05/2007, Interlocutorio N° 76, en autos "Arias, Antonia Nélide S/ Sucesión Ab Intestato" Expediente N° 0365/08/J1 de trámite ante la Unidad Jurisdiccional N° 1 (ex Juzgado en lo Civil, Comercial y de Minería N° 1 de esta ciudad). De ella surge que la Sra. Nélide Antonia Arias falleció en General Conesa el 28/10/2003, que de la unión con el Sr. Victorino Álvarez, nacieron sus hijos Hugo Ricardo Álvarez, el 6 de abril de 1959 en General Conesa, Río Negro; Roberto Oscar Álvarez, el 22 de octubre de 1960 en General Conesa, Río Negro; Elida Beatríz Álvarez, el 2 de diciembre de 1962 en General Conesa, Río Negro; Diana Livia Álvarez, el 18 de agosto de 1964 en Viedma, Río Negro y Javier Héctor Álvarez, el 29 de julio de 1971 en General Conesa, Río Negro. Asimismo, surge que el heredero Roberto Oscar Álvarez falleció el 25 de abril de 1983 en General Conesa, Río Negro, y que se declara heredero a su hijo Emiliano Ezequiel Álvarez Guerreiro. Refleja que la sucedieron en el carácter de únicos y universales herederos sus hijos, Hugo Ricardo Álvarez, Elida Beatríz Álvarez, Diana Livia Álvarez y Javier Héctor Álvarez, y en representación de su hijo premuerto Roberto Oscar Álvarez, su nieto Emiliano Ezequiel Álvarez Guerreiro; 6) copia simple de denuncia del bien en el sucesorio de la Sra. Arias; 7) Escritura N° 51 de Cesión Gratuita de Derechos Privados y Posesorios pasada ante el Registro Notarial N° 4 de la provincia de Río Negro, con asiento en General Conesa, mediante la cual los Sres. Javier Héctor Álvarez y Hugo Ricardo Álvarez transmiten a título de cesión gratuita a las Sras. Elida Beatriz Álvarez y Diana Livia Álvarez, la totalidad de derechos y acciones en relación al inmueble ubicado en el ejido urbano de la ciudad de Viedma, Plano de Subdivisión aprobado por la Municipalidad de Viedma el 21/05/1959, designado como Lote 2, con una superficie total de 631,84m<sup>2</sup>, NC: 18-1-A-600-24; 8) copia simple de la Escritura N° 1124 de Cesión Gratuita de Derechos Hereditarios, Privados y Posesorios pasada ante el Registro Notarial N° 4, provincia de Río Negro, con asiento en General Conesa, mediante la cual las Sras. Diana Livia Álvarez y Elida Beatríz Álvarez transmiten al Sr. Emiliano Ezequiel Álvarez Guerreiro la totalidad de

derechos y acciones hereditarios, personales y posesorios que les corresponden en su calidad de herederas declaradas de la Sra. Nélica Antonia Arias y Victorino Álvarez y de cesionarias de los derechos de los Sres. Javier Héctor Álvarez y Hugo Ricardo Álvarez, con relación al inmueble ubicado en el ejido urbano de la ciudad de Viedma, Plano de Subdivisión aprobado por la Municipalidad de Viedma el 21/05/1959, designado como Lote 2, con una superficie total de 631,84m<sup>2</sup>, NC: 18-1-A-600-24; 9) copia simple de expediente municipal "Planos de Obra" N° 201064 del año 2017 y "Final de Obra", expediente N° 200360 del año 2018; 10) Que además, se ha acompañado comprobante de pago del servicio de Edersa correspondiente al año 2019 y libre de deuda del citado año, de Camuzzi Gas del Sur correspondiente al año 2019 y libre de deuda de dicho año, de tasas municipales correspondiente a los años 2017, 2018 y 2019, libre de deuda emitido por la Municipalidad de Viedma de los años 2018 y 2019 y por la Agencia de Recaudación Tributaria del año 2019 y comprobantes de compra de materiales de construcción.

Por otra parte, en cuanto a la prueba instrumental: se observa acollorado el expediente "Arias, Antonia Nélica S/Sucesión Ab Intestato" N° Lex Doctor 0365/08/J1 y N° Puma VI-08157-C-0000, en trámite ante la Unidad Jurisdiccional N° 1. De dichas actuaciones surge que efectivamente la señora Antonia Nelida Arias, fallecida en fecha 28/10/2003 de acuerdo con la declaratoria de herederos de fecha 17/05/2007 era la abuela paterna del actor, y este último junto a sus tíos (los Sres. Javier Héctor Álvarez, Hugo Ricardo Álvarez, Diana Livia Álvarez, Elida Beatríz Álvarez). fue declarado su heredero en representación de su padre premuerto, Roberto Oscar Álvarez. En ellas luce denunciado el bien objeto de autos en fecha 16/04/2008. También obran agregadas las actuaciones caratuladas "Álvarez Guerreiro Emiliano Ezequiel C/ Tobares Jonathan y Otra S/ Desalojo (SUMARÍSIMO)" N° Lex Doctor 0750/11/J1 y N° Puma VI-08981-C-0000, en trámite ante la Unidad Jurisdiccional N° 1 surge que el actor junto a dos de las herederas declarados en los autos de referencia inició en fecha 12/10/11 una acción de desalojo contra los señores Jonathan Tobares y Vanina Vanesa Alan con relación al bien objeto de autos. Se observa que a la hora de resolver en dicho proceso acerca de la pretensión debatida, mediante sentencia dictada en fecha 3/09/2013 se rechazó la falta de legitimación activa que enderezaran los demandados entendiendo que el aquí actor junto a sus dos tías sí detentaba tal legitimación. También, se expidió en favor de la acción por cuanto los demandados no detentaban derecho alguno a permanecer en el

inmueble. Al hacerlo dicha magistrada meritó los hechos que en ese aspecto expusieron los actores que no son otros que los que sustentan también dicha acción en cuanto a la posesión del inmueble de marras y su cadena de transmisión. Analizó la copia certificada del boleto de compraventa celebrado entre la señora Nélica Antonia Arias en su carácter de compradora y el señor Mauricio Baltazar López como vendedor, la declaratoria de herederos, la escritura pública N° 51, mediante la cual se instrumentara la cesión relativa a los derechos hereditarios que detentaran con respecto al inmueble los señores Hugo Ricardo y Javier Héctor Álvarez a favor de las antes referidas tías, Diana y Elida Álvarez, el informe de dominio que luce a fs. 104, el carácter de administrador del sucesorio del señor Emiliano Ezequiel Álvarez Guerreiro, entre otros.

También, en torno a la prueba informativa, obran los siguientes informes: 1) Inmobiliaria Balda -agregado al sistema Puma en fecha 03/03/2023- surge del informe emitido que no poseen documentación respaldatoria respecto de quienes eran los locadores del inmueble sito en Alvaro Barros 1054 de esta ciudad y servicios abonados ya que la misma fue entregada a la familia Alavarez de General Conesa y no administran la propiedad hace más de 10 años; 2) Camuzzi Gas del Sur -agregado en el sistema Puma en fecha 03/03/2023- surge que el titular del servicio de calle A. Barros N° 1054 es el Sr. Emiliano Álvarez Guerreiro, sin deudas pendientes; 3) Agencia de Recaudación Tributaria -agregado al sistema Puma en fecha 03/03/2023- informa que el inmueble de Partida 129100 NC 18-1-A-600-24 situado en calle Alvaro Barros N° 1054 de esta ciudad de Viedma figura bajo titularidad del Sr. Mauricio Baltazar López desde el 17/01/1985 y el responsable de pago del impuesto inmobiliario y poseedor del inmueble resulta ser el Sr. Emiliano Ezequiel Álvarez Guerreiro, CUIT 20295944391 desde el día 04/01/2004, informando además que a la fecha de remitir dicho informe, se registraba una deuda en concepto de impuesto inmobiliario; 4) Aguas Rionegrinas S.A. -agregado al sistema Puma en fecha 10/03/2023- en la cual informa que el inmueble objeto de autos, cuenta N° 01-000096-000-01, figura a nombre del Sr. Emiliano Ezequiel Álvarez Guerreiro, registrando una deuda de servicios de Agua Potable y Desagües cloacales a la fecha de emisión de dicho informe; 5) Municipalidad de Viedma -agregado al sistema Puma en fecha 13/03/2023- en el cual surge que de los registros obrantes en el Sistema Integrado de Rentas, la NC 18-1-A-600-24, Partida Municipal N° 495000 se encuentra como adquirente el Sr. Emiliano Ezequiel Álvarez Guerreiro. Adjunta detalle catastral sobre mejoras y detalle histórico de pagos; 6) Edersa -agregado al sistema Puma en

fecha 13/04/2023- surge que el inmueble objeto de autos posee un suministro eléctrico activo a nombre de Emiliano Ezequiel Álvarez Guerreiro, sin deudas; 7) Escribanía Van Konijnenburg -agregado al sistema Puma en fecha 17/04/2023- mediante el cual se informa que el instrumento privado indicado documenta la transferencia a título de venta que efectuara el Sr. Mauricio Baltazar López a favor de la Sra. Nélide Antonia Arias en fecha 14/05/1991, en relación al inmueble ubicado en el ejido urbano de la ciudad de Viedma, provincia de Río Negro, que de acuerdo al Plano de Subdivisión aprobado por la Municipalidad de Viedma en fecha 21/05/1959, resulta parte del solar "i" de la Manzana 34, Sección C y se designa como Lote Dos; afecta una superficie total de seiscientos treinta y un metros y ochenta y cuatro centímetros cuadrados (631,84m<sup>2</sup>), NC: 18-1-A-600-24. Refiere que el documento fue acercado a dicha Notaría antes del año 2003 y que posteriormente se instrumentaron dos Escrituras de Cesiones de Derechos. Primeramente se autorizó una Escritura de Cesión de Derechos por la que los Sres. Hugo Ricardo Álvarez y Javier Héctor Álvarez transmitieron a sus hermanas Diana Livia Álvarez y Elida Beatriz Álvarez los derechos y acciones hereditarios, personales y posesorios que les correspondieran sobre la misma y se documentó mediante Escritura N° 51 pasada ante el Registro Notarial N° 4, bajo titularidad del escribano Nicolás Federico Van Konijnenburg, en fecha 22/04/2009, folio 134 del Protocolo Único de ese año. Finalmente, se autorizó una Escritura de Cesión de Derechos por la que las Sras. Diana Livia Álvarez y Elida Beatriz Álvarez transmitieron a título gratuito a favor del Sr. Emiliano Ezequiel Álvarez Guerreiro los derechos y acciones hereditarios, personales y posesorios que les correspondieran sobre la Parcela, conforme fuera documentado mediante Escritura N° 1024 pasada ante el Registro Notarial N° 4, bajo titularidad del escribano Nicolás Federico Van Konijnenburg, en fecha 30/12/2016, folio 1197 del Protocolo Único de ese año. Señala que con dicho instrumento, el Sr. Emiliano Ezequiel Álvarez Guerreiro consolidó en su persona la totalidad de los derechos hereditarios, personales y posesorios sobre el inmueble, detentando la posesión de manera exclusiva. Adjunta ejemplar/del Boleto de Compraventa.

Asimismo se llevó a cabo la inspección ocular el día 24/08/2023 en el inmueble objeto de autos, ocasión en la que se constató el estado su estado, su ubicación y mejoras con registro fotográfico.

Respecto de dicho medio probatorio, ha dicho la jurisprudencia que “si bien el

reconocimiento judicial es un medio de prueba que por sí solo no tiene la posibilidad de extender sus comprobaciones a un pasado más o menos remoto, no lo es menos que posibilita comprobar, en el momento de realizarse, el estado y condiciones de la ocupación, así como verificar quién ocupa el bien, o la existencia de determinadas edificaciones o mejoras que, aún con la imprecisión de los ojos del profano, llevan a la convicción de una mayor o menor antigüedad de las mismas (C2ª CCom de La Plata, sala III, 22-5-2001, “Altaparro, Daniel Alberto y otro c/ Buono, Juan José s/ usucapación”, RSD-70-1S, el Dial – W1592F).

Por otro lado, en la audiencia prevista en el art. 368 del CPCC llevada a cabo en fecha 25/04/2023 prestaron declaración testimonial los Sres. Daniel Enrique Lavayén, Nora Silvia Ruggeri y Javier Martín Piscia, ofrecidos por la parte actora.

El señor Daniel Enrique Lavayén manifestó ser conocido del actor por ser las familias de ambos de General Conesa, que conoció al fallecido demandado y que además intervino como agrimensor en la mensura del inmueble objeto de autos. Sostuvo que el dueño del mismo es el señor Álvarez Guerreiro, desde el año 2010/2012, que el siempre se ha ocupado de todo, que sabe que ha hecho mejoras. Alude a la turbación que tuvo lugar en el inmueble y refirió que como la vivienda quedó destrizada el actor hizo una casa nueva luego de ello, tiró las medianeras anteriores incluso y que es el quien se ha hecho cargo de todo lo relativo al bien ya que antes de cedérselo, sus tías vivían en General Conesa. Sostuvo que antes, primitivamente era de López, que luego la abuela de Emiliano se lo compró en la década del noventa mas o menos y que más tarde fue de sus tías y de Emiliano hasta que éste se quedó con exclusividad con la propiedad y es él quien vive allí con su señora y sus dos hijos.

La señora Nora Silvia Ruggeri, en igual sentido, manifestó que conoce al actor, que es vecina del barrio desde el año 1954, que Emiliano es dueño exclusivo del bien desde hace años. Refirió que primero fue de su abuela, quien lo adquirió a principios de la década de los 90, que luego Emiliano se hizo cargo del inmueble y es quien paga los servicios, quien llevó a cabo el desalojo que tuvo lugar cuando lo usurparon, y realizó las modificaciones en el inmueble. También dijo que conoció al demandado. Dijo no tener conocimiento que otras personas fuera de la usurpación que motivó ese desalojo, hayan querido quitar la posesión o competir con el actor en ese sentido.

Javier Martín Piscia dijo conocer al actor, que es él quien ocupa el inmueble desde antes

de los años 2010/2011, que antes era de la familia del actor, que su abuela lo adquirió a López por compra que realizó en los años 90, que luego de la abuela estuvieron viviendo allí las tías y después Emiliano, que es quien paga los impuestos, los que están a su nombre, el que además tiro abajo la casa anterior e hizo todo nuevo.

Reseñadas las declaraciones testimoniales, debo recordar que "(...) testigo es la persona física, hábil, extraña al proceso, que viene a poner en conocimiento del tribunal y por citación de la jurisdicción, realizada de oficio, a pedido de parte o de manera espontánea, un hecho o una serie de hechos o acontecimientos que han caído bajo el dominio de sus sentidos (...) Falcón Enrique M. Tratado de la Prueba. Ed Astrea. Ciudad de Bs. As. 2009. Pág 512.

Debo decir también que la valoración que haré de las declaraciones testimoniales se enmarca respecto de lo que han transmitido a la causa y que se relaciona directa y exclusivamente con hechos que han vivido a través de sus sentidos y su propia experiencia.

Es así que he de otorgarle valor probatorio a las testimoniales antes identificadas en tanto considero a los testigos idóneos, encontrando veraz el tenor de sus declaraciones - art. 456 del C.P.C.C., todo ello sin perjuicio del estricto marco de valoración que debe administrarse en los trámites de Usucapión.

V.- Que así, individualizada que fue la prueba producida en autos, a partir de lo expuesto en orden a las constancias de la causa, se advierte que a los fines de la identificación del corpus, como se adelantara, obra agregado plano de mensura particular N° 666-18 para tramitar la prescripción adquisitiva del inmueble en cuestión.

Cabe puntualizar que ese recaudo cumple un requisito fundamental para ubicar e individualizar el inmueble determinando la fracción que se pretende usucapir. Por su parte del informe sobre asientos vigentes extendido por el Registro de la Propiedad Inmueble con relación al inmueble objeto de autos ya referido surge que que la titularidad del bien se encuentra inscripta a nombre del inicialmente demandado, que como se ha constatado inicialmente se encuentra fallecido.

Ahora bien, al momento de analizar el animus, el comportamiento del actor como dueño del fundo, tengo presente que obran agregados a autos no solo el plano de mensura al que aludiera efectuado a petición del actor, el Boleto de compraventa celebrado entre el

Sr. Mauricio Baltazar López y la Sra. Nélide Antonia Arias en fecha 14/05/1991; sino la restante prueba reseñada en el considerando anterior.

Corresponde ahora determinar si en el caso se dan los presupuestos de viabilidad de la acción de prescripción adquisitiva interpuesta por el Sr. Emiliano Ezequiel Álvarez Gerreiro contra el Sr. Mauricio Baltazar López, sus herederos y/o quienes se consideren con derechos con relación al inmueble individualizado como NC 18-1-A-600-29, (anterior 18-1-A-600-24), inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 821, Folio 5, Finca 1278, ubicado en calle Álvaro Barros N° 1054 de esta ciudad.

Como adelantara "La adquisición de la posesión requiere la concurrencia de dos elementos: el corpus y el animus domini. Si alguno de éstos falta no hay posesión. Mas ello no acontece cuando se trata de conservar la posesión que ya ha sido adquirida; de acuerdo al sistema que viene del Derecho Romano y que seguía el Código de Vélez. En tales caso no es menester que ambos elementos estén reunidos, sino que la posesión puede ser conservada por el solo ánimo. La posesión se conserva con mayor posibilidad que la necesaria para adquirirla, ya que no se exige la persistencia de los requisitos que permitieron la adquisición. Esto significa que para conservar la posesión no es necesario estar siempre en contacto material con la cosa, o ejercer permanentemente actos. En rigor, como dice el art. 1920, se conserva hasta su extinción (...) La voluntad de poseer sobrevive a la falta de contacto material con la cosa, en tanto el sujeto puede a su arbitrio recuperarlo. Se conserva por inercia. Esta norma recoge las enseñanzas de Savigny en el sentido de que la posesión se conserva por la sola voluntad, la que se juzga que continúa mientras no se manifieste una voluntad contraria (...)". Kiper C., "Tratado de Derechos Reales, Código Civil y Comercial de la Nación", T° I, Ed. Rubinzal Culzoni, 2016, Pág. 161/162.

Que a partir de lo expuesto y en orden a las constancias de la causa se advierte que el relato efectuado por la actora en su escrito introductorio ha cobrado suficiente certidumbre en cuanto a los hechos principales allí reseñados.

VI.- Que entonces sentado lo que antecede y a raíz de los argumentos desarrollados y de las pruebas producidas debo concluir en virtud de la convicción que he formado al respecto, que el actor ha acreditado haber poseído en forma continua, pública, pacífica e ininterrumpida o conforme a la nomenclatura del nuevo código de modo ostensible y continuo lo cual también ha de incluir la no interrupción (art. 1900 CC y C), el

inmueble objeto de la pretensión por un plazo mayor al exigido por el art. 4015 del Código Civil de Vélez vislumbrándose la configuración tanto del corpus como del animus. Por ello y de conformidad con lo establecido en los arts. 789 y sgtes. del CPCC, debe admitirse la demanda promovida y reconocer el derecho en favor del Sr. Emiliano Ezequiel Álvarez Gerreiro, en relación al inmueble ubicado en calle Álvaro Barros N° 1054 de esta ciudad individualizado bajo nomenclatura catastral 18-1-A-600-29, (anteriormente 18-1-A-600-24), inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 821, Folio 5, Finca 1278 a nombre del demandado Mauricio Baltazar López, conforme plano de mensura particular N° 666-18 confeccionado por el Agrimensor Daniel E. Lavayen en el mes de mayo de 2018; y que ha sido registrado con carácter provisorio por la Gerencia de Catastro de la Agencia de Recaudación Tributaria en fecha 18/10/2018.

Así, de conformidad con las pautas establecidas por el Código Civil y Comercial en su art. 1905 y cc., se considerará que la fecha en la cual se produce la adquisición del derecho real es el 14/05/2021 calculado ese plazo de prescripción desde la fecha de la firma del boleto de compraventa suscripto por la abuela del actor, Sra. Nérida Antonia Arias, en carácter de compradora, con el Sr. Mauricio Baltazar López, como vendedor, la cual data del 14/05/1991 y ha sido como los restantes documentos y la compra que por su intermedio se instrumentó, reconocidos por la parte demandada. Ello pues se advierte que en dicha ocasión la nombrada adquirió la posesión del bien y de acuerdo a las restantes pruebas colectadas surge con meridiana claridad que desde entonces hasta su fallecimiento que tuvo 28/10/03, se ha comportado como la única dueña del fundo que su nieto pretende usucapir, quien producido el deceso la ha mantenido, primero junto a los restantes herederos declarados, mas tarde conjuntamente con dos de ellas, sus tías Diana Livia Álvarez y Elida Beatríz Álvarez en atención a que mediante la cesión que los Sres. Hugo Ricardo Álvarez y Javier Héctor Álvarez transmitieron a sus hermanas los derechos y acciones hereditarios, personales y posesorios que les correspondieran sobre la misma, la que se documentó mediante Escritura N° 51 pasada ante el Registro Notarial N° 4, bajo titularidad del escribano Nicolás Federico Van Konijnenburg, en fecha 22/04/2009, folio 134 del Protocolo Único de ese año. Finalmente, merced a la cesión que a su favor efectuaran éstas mediante Escritura N° 1024 a título gratuito a favor del Sr. Emiliano Ezequiel Álvarez Guerreiro los derechos y acciones hereditarios, personales y posesorios que les correspondieran sobre la

Parcela, conforme fuera documentado con exclusividad una pasada ante el Registro Notarial N° 4, bajo titularidad del escribano Nicolás Federico Van Konijnenburg, en fecha 30/12/2016, folio 1197 del Protocolo Único de ese año. Señala que con dicho instrumento, el Sr. Emiliano Ezequiel Álvarez Guerreiro consolidó en su persona la totalidad de los derechos hereditarios, personales y posesorios sobre el inmueble, detentando la posesión de manera exclusiva.

Cabe ponderar que esa posesión lo ha sido de manera ininterrumpida y pacífica y que el hecho de la turbación que tuvo lugar en el inmueble en el mes de junio del año 2011 fue por éste y los demás herederos repelida judicialmente. En ese sentido se advierte agregada a fs. 131/133 en fecha 03/12/2013 de los autos caratulados "Álvarez Guerreiro Emiliano Ezequiel C/ Tobares Jonathan y otra S/ Desalojo (Sumarísimo)" N° Lex Doctor 0750/11/J1 y N° Puma VI-08981-C-0000, en trámite ante la Unidad Jurisdiccional N° 1 como se expusiera, la sentencia que ordenó el desalojo de los demandados quienes a ese tiempo ya habían abandonado la propiedad a manos de su depositario el actor en autos, por lo que la incluso la orden de lanzamiento se había tornado abstracta en ese aspecto

VII.- Las costas se imponen por su orden (Art. 68 del CPCC). Ello así, en tanto si bien he sostenido un criterio distinto en otros decisorios donde he impuesto las costas a la parte actora, he de seguir el criterio de Cámara de Apelaciones que surge de autos "Mora Pinilla Luis Alberto C/ Hildemann Y Abbate Clelia Rebeca S/ Usucapión" (Receptoría A-1VI-534-C2016), Expte. N° 8382/2018, confirmado por el STJ en autos "Mora Pinilla, Luis Alberto C /Hildemann y Abbate, Clelia Rebeca S Usucapión S/ Casación" Expediente A-1VI-534-C2016, Sentencia de fecha 13/08/2020.

VIII.- En cuanto a los honorarios de los profesionales intervinientes, corresponde diferir su regulación hasta que haya pautas para ello con sujeción a lo previsto en el art. 24 y conc. de la ley de aranceles 2212.

Por todo lo expuesto,

**RESUELVO:**

I.- Hacer lugar a la acción interpuesta en fecha 17/06/2021 por el señor Emiliano Ezequiel Álvarez Guerreiro contra el Sr. Mauricio Baltazar López, sus herederos y/o quienes se consideren con derecho y declarar adquirido a su favor por prescripción

desde el día 14/05/2021 el inmueble ubicado en calle Álvaro Barros N° 1054 de esta ciudad, individualizado bajo nomenclatura catastral según plano de mensura 18-1-A-600-29, (de origen 18-1-A-600-24), inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 821, Folio 5, Finca 1278, conforme plano de mensura particular N° 666-18 con una superficie a prescribir de 634,97 mts.

II.- Imponer las costas por su orden conforme lo expuesto en Considerando VII.

III.- Diferir la regulación de honorarios hasta que se determine el monto del asunto (art. 24 L.A.).

IV.- Oportunamente y de acuerdo a lo dispuesto en el art. 792 del CPCC, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, a fin de la toma de razón de lo aquí dispuesto con las copias del plano aquí agregado para su correcta identificación.

V.- Regístrese, protocolícese y notifíquese conforme al art. 9 inc. A del Anexo 1 de la Acordada 36/2022.

**Leandro Javier Oyola**

**Juez**