

JUZGADO CIVIL, COM. y MINERIA N° 3
I CIRCUNSCRIPCION
DEFINITIVA N° 22

Viedma, 8 de mayo de 2020.-

VISTOS: Los presentes autos caratulados "GALMEZ ANA MARIA C/ OYANART ANA S/ USUCAPION" Receptoría A-1VI-713-C2018 -, traídos a despacho para resolver; y

RESULTA:

1.- Que a fs. 54/59 se presenta la Sra. Ana María Galmez, con patrocinio letrado, y promueve demanda de adquisición de dominio por usucapión del inmueble cuya designación catastral es 11 2 T 001 03, inscripción de dominio: fracción B, tomo 10, Folio 989, Finca 1863, Parc. 03, Lote Agrícola 29 de Guardia Mitre, departamento de Alfonso Alsina, por haber transcurrido más de 20 años de posesión continua en relación al bien. Sindica como legitimada pasiva de la acción a la titular registral del inmueble, Sra. Ana Oyanart de Ercilape, quien falleció en el año 1.938.-

Refiere que el inmueble siempre estuvo en poder de su familia, en tanto primero fue explotado por su bisabuela Ana Oyanart de Ercilape, luego por su abuela Emilia Ercilape y sus tíos Honorio Vera y María Elsa Vera, quienes eran hermanos de su madre Anita o Ana Margarita Ercilape.-

Explica que cuando en 1.984 fallece Honorio, su madre y su tía María Elsa continuaron ocupándose del inmueble, continuando en su posesión y pagando los impuestos.-

Señala que del cotejo del expediente sucesorio de su madre y de los recibos del impuesto inmobiliario agregados a los autos "Galmez, Ana María c/ Oyanart Ana s/ Usucapión", Expte N° 0007/2014, resulta que el domicilio real de su madre coincidía con aquél al que se enviaban los recibos en la localidad de Carmen de Patagones, provincia de Buenos Aires, trámite que se realizó a fin de que pudieran abonar los impuestos en la ciudad donde residían, lo que sumado a la celebración de contratos de locación respecto al inmueble -primero con Eduardo G. Rost en 1.999 y luego con Jorge Lenschow, quien la alquila desde 2.006 hasta la actualidad- evidencia la clara intención de su familia primero y suya de mantener el animus domini sobre esas tierras.-

Agrega que sus tíos nunca tuvieron hijos, por lo cual la actora siempre colaboró y luego directamente se ocupó de la chacra, sobre todo cuando ellos se fueron haciendose

mayores de edad. Tanto ellos como su madre nacieron en Guardia Mitre y se criaron allí, habiendo fallecido primero su tío Honorio en 1.984, luego su madre en 2.010 y posteriormente su tía María Elsa en 2.015, quien vivió en el domicilio de la actora hasta sus últimos días.-

En cuanto al uso de la propiedad, afirma que siempre se llevaron a cabo en ellas actividades rurales, tenían animales, vendían leche y además tenían una quinta con hortalizas en la que aún hay una vivienda construida de adobe, con una cocina y una habitación además de un galpón.-

Al momento de expedirse respecto a su propia posesión, destaca que al celebrarse en el año 2.006 un contrato de locación respecto de la chacra, su tía María Elsa consta en el mismo como domiciliada en Periodistas Argentinos 64 de esta ciudad, domicilio que corresponde a la actora, por lo que sostiene que ello prueba que ya se encargaba junto a ellas de la administración de la propiedad.-

Asevera que continúa abonando los impuestos y manteniendo el contrato con el Sr. Lenschow, quien mensualmente le abona los alquileres desde aquélla época, habiéndose realizado en 2.010 un nuevo contrato con aquél donde Ana María Galmez figura como locadora.-

Se expone luego sobre la documentación obrante en los autos "Galmez, Ana María c/ Oyanart Ana s/ Usucapión", Expte n° 0007/2014 y luego respecto a la nueva documentación que anexa, refiriendo que en los recibos de tasa de red vial municipal que ahora adjunta de los años 2.011, 2.012, 2.014, 2.015, 2.016 y 2.017 se certifica en el reverso que fue ella quien efectuó el pago respectivo.-

Concluye que hace 33 años, primero su tío Honorio y su abuela, luego su madre y su tía y desde hace algunos años la propia actora, están ocupando la quinta, por lo que su posesión ejercida de manera ininterrumpida, pública y pacífica y a título de dueño, unida a la de sus ancestros, totalizan los años requeridos por la ley.-

Finalmente, individualiza el predio por su ubicación, linderos y extensión, ofrece prueba, funda en derecho y peticiona en consecuencia.-

2.- Que a fs. 60 se tiene por promovida la acción y se cita por edictos a los herederos de Ana Oyanart y/o a quienes se consideren con derechos sobre el bien que se pretende usucapir, ordenándose asimismo la anotación de la litis. A fs. 64/72 se agregan las publicaciones edictales y ante la incomparecencia de persona alguna, a fs. 77 se da intervención a la Sra. Defensora de Ausentes en turno.-

3.- Que a fs. 78/80 se presenta la Defensora de Pobres y Ausentes N° 5, y acepta el

cargo de defensora de la ausente Ana Oyanart.-

Formula reserva de presentar su respuesta definitiva para luego de producida la prueba en atención a lo previsto en el art. 356 del C.P.C.C.-

Niega detalladamente los hechos alegados en la demanda y en cuanto a la prueba documental, desconoce la totalidad de la acompañada por la actora que no revista la calidad de instrumento público.-

Asimismo solicita los oficios respectivos a los organismos emisores a fin de que se expidan sobre su autenticidad y también requiere que oportunamente se rechace la demanda de la actora con imposición de costas.-

4.- Que a fs. 81 se fija a la audiencia preliminar, la que se celebra conforme acta de fs. 86 y ante la imposibilidad de avenimiento entre las partes, lo cual resulta causado en que la cuestión es de orden público, se fija el objeto de prueba consistente en la posesión en forma continua, pública, pacífica e ininterrumpida -o conforme a la nomenclatura del C.C.yC., de modo ostensible y continuo lo cual también ha de incluir la no interrupción (art. 1900 C.C.yC.)- ejercida por la parte actora por el término de ley para la adquisición del inmueble en cuestión y se proveen los medios de prueba ofrecidos por las partes.-

5.- Que a fs. 209 obra certificación de la prueba efectuada por Secretaría y se ordena proceder conforme lo previsto por el art. 482 del C.P.C.C.-

6.- Que a fs. 210/214 se agregan los alegatos de las partes. En dicha oportunidad, la Defensora Oficial interviniente por la parte demandada reseña las posturas de ambas partes y en virtud de la reserva oportunamente efectuada, contesta demanda y sostiene que no se han reunido los elementos de mérito que permitan afirmar que la actora detenta la posesión animus domini del inmueble objeto del juicio y que haya poseído para sí, en forma exclusiva y excluyente respecto de los restantes herederos. Considera que, si bien se ha acreditado la existencia de una vinculación de la actora con el fundo, de ello no surge que aquélla, como heredera del titular dominial, haya intervertido su título excluyendo a los restantes herederos.-

7.- Que a fs. 215 se llaman autos para sentencia, providencia que se encuentra firme, obrando a fs. 215 vta. certificación de Secretaría del plazo para fallar.-

CONSIDERANDO:

I.- Que de acuerdo al modo en que la litis ha quedado trabada, el tema a decidir, en concreto, consiste en determinar la procedencia o no de la declaración de adquisición del dominio por prescripción, por parte de la actora respecto del inmueble ubicado en la

localidad de Guardia Mitre e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble en Tomo 10, Folio 989, Finca 1863, como Lote 29, fracción B, parcela 3, con una superficie de 25 hectáreas, Nomenclatura Catastral 112-T-001-03-B, conforme a mensura particular según plano N° 366-13.-

II.- Al respecto y en tanto los hechos invocados para la adquisición de dominio ocurrieron 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, elDial.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 Editorers. 2016. Pág. 248.-

De este modo, aplicaré los art. 2351, 2384, 3948, 4015 y 4016 y cctes del Código Civil de Vélez en tanto que si de corresponder hacer lugar a la presente demanda, todo el período de posesión exigido legalmente para que se declare adquirido el dominio por el paso del tiempo -en caso de corresponder- ocurrió 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. Edit. 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.- Es conveniente señalar que quien pretende 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 publica, 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.-

¿A los efectos de usucapir se requiere la posesión prevista por el art. 2351, integrada ella por sus dos 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 animo 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 su parte, 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. ¿BELTRAN SIMO, MARIA ELENA Y OTRO C/ TOBAL, DANA LUNA Y OTRO S/ REIVINDICACION (Ordinario)? Receptoría A-3BA-294-C2013 CAMARA 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 valoraré a la misma conforme a las reglas de la sana crítica de acuerdo con lo que prescribe el art. 386 del C.P.C.C. y en definitiva fundaré mi decisión conforme art. 3 del CCyC y art. 200 de la Constitución Provincial.-

Así, a partir de lo expuesto y en orden a las constancias de la causa se observa en primer término y a los fines de la identificación del corpus, obra agregado a fs. 4 de autos ¿Galmez, Ana María c/ Oyanart Ana s/ Usucapión?, Expte. N° 0007/2014, el plano de mensura para tramitar prescripción adquisitiva de dominio a nombre de Ana María Galmez, respecto a la fracción B del lote rural 29, nomenclatura catastral de origen 11-2-T-001-03, inscripción del dominio fracción 8, tomo 10, Folio 989, finca 1863, efectuado por el agrimensor Nicolás H. Fontanini y registrado provisoriamente ante la Gerencia de Catastro de la Agencia de Recaudación Tributaria de la Provincia de Río Negro con fecha 25/04/2013. Este recaudo cumple un requisito imprescindible para individualizar y ubicar el inmueble, determinando el lote que se pretende usucapir.-

Por su parte, el informe de dominio de fecha 22/03/2018 del bien inmueble de fs. 3, del cual resulta que el inmueble nomenclatura catastral 11 2 T 00 10 3 B, identificado como lote 29, finca 1863, parcela 3, se encuentra inscripto a nombre de Ana Oyanart, quien

resulta ser bisabuela de la actora.-

Así, ante la denuncia de fallecimiento de la titular registral efectuada en demanda - acreditada a fs. 91/92 del Expte. N° 0007/2014 antes citado-, se ordenó citar por edictos a sus herederos y/o quienes se consideren con derechos sobre el bien que se pretende usucapir identificado como fracción B del lote rural 29, para que en el plazo de 10 días se presenten en autos a hacer valer sus derechos, bajo apercibimiento de designar al Defensor de Ausentes para que lo represente, lo que finalmente ocurrió, conforme surge de las constancias de fs. 78/80, donde la Sra. Defensora de Pobres y Ausentes tomó intervención y contestó la demanda.-

Por otro lado, a fs. 181/182 el Registro de la Propiedad inmueble al momento inscribió la anotación de la litis en virtud de las previsiones del art. 1905 del CC y C.-

Al momento de analizar el ánimo -el comportamiento como dueña del fundo- resulta ineludible destacar que la actora resulta ser la bisnieta de la Sra. Ana Oyanart. Ello resulta acreditado con las constancias obrantes en el juicio sucesorio de quien en vida fuera su madre, Ana o Anita Margarita Ercilape.-

En tal sentido, valoraré que a fs. 110/178 el Juzgado de Paz Letrado de Carmen de Patagones, acompaña copias certificadas del Expte n° 4685, caratulado "Ercilape, Anita Margarita s/ sucesión ab intestato?", del cual surge que la causante falleció el día 31/08/2010 en Carmen de Patagones, siendo de estado civil viuda. Asimismo, con la partida de fs. 124 se acredita el nacimiento de su hija Ana María Galmez, constando allí que su abuela materna es Emilia Ercilape. La actora es declarada única heredera de su madre en fecha 23/08/2012 (fs. 151).-

Respecto a los tíos de la actora, consta agregada a estos autos la siguiente documentación: a) certificado de nacimiento de María Elsa Vera (fs. 6/7), ocurrido el 23/11/1931, hija de Bernardino Vera y Emilia Ercilape; b) certificado de nacimiento de Honorio Bernardino Vera (fs. 61/62), ocurrido el 24/04/1929, hijo de los mismos padres. Ambos ocurrieron en Coronel Pringles, territorio nacional de Río Negro; c) certificados de defunción de Bernardino Vera, ocurrido el deceso el día 11/07/1984 y de María Elsa Vera, fallecida el día 18/02/2015 (fs. 4/5). En ambos certificados, se deja constancia que los fallecidos eran de estado civil solteros.-

Declaraciones Testimoniales:

Angel Domingo Zingoni: Refiere que sabe que la Sra. Galmez tiene una chacra en Guardia Mitre desde que tiene uso de razón; que conoció a su familia, a la abuela y a sus tíos Honorio y Elsa Vera y que desde que falleció Honorio en 1984, fue Ana María

Galmez quien se ocupó de la chacra. Manifiesta que le consta que la Sra Galmez viaja a Guardia Mitre a pagar los impuestos municipales y que la chacra está alquilada a Jorge Lenschow desde 2.007 o 2.008 y que cree que fue alquilada también con anterioridad, sin poder precisar más datos al respecto. Entiende que la Sra. Galmez sería la dueña del terreno por ser la única heredera, ya que sus tíos no tuvieron hijos y su madre no tuvo otros herederos. Refiere mejoras en el alambrado desde que la Sra. Galmez se ocupa del predio y supone que también se habrá hecho mantenimiento en la edificación, que está ocupada por el inquilino. Cree que nadie ha reclamado la propiedad de la chacra.-

Jorge Manuel Lenschow: Declara que recuerda a la demandada Oyanart de cuando era muy chico y que actualmente, le alquila la chacra a la Sra. Galmez desde 2.006 o 2.007 -refiere que antes había otro locatario-, la que según le consta perteneció a su abuela, sus tíos y su madre. Manifiesta que los tíos murieron sin descendencia y que desde 1.983 o 1.984 la Sra. Ana María Galmez se ocupa de la chacra y paga los impuestos; que él ha mejorado la chacra de acuerdo a sus ideas. Por ejemplo, la limpió y adecuó para la crianza de animales. Conforme a su conocimiento, nadie más ha reclamado la propiedad de la chacra.-

María de los Ángeles Navarro: Es la esposa del Sr. Lenschow. Refiere saber que la Sra. Galmez tiene una chacra y que fue de la familia, conforme al recuerdo que tiene desde chica. Afirma que los tíos de la actora no tuvieron hijos y que Ana se ocupó de la chacra desde su fallecimiento, pagando los impuestos y habiéndosela alquilado a su marido desde hace 13 o 14 años, antes de lo cual se la alquilaba a otras personas. En cuanto al estado de la propiedad, detalla que ahora hay un corral, una casa, plantas, animales y se encuentra alambrada, especificando que el alambrado ya estaba desde antes que ella y su marido la alquilaran, pero que se fueron mejorando.-

Felipe Antonio Vazquez: Explica que conoció la chacra de Galmez porque Jorge Lenschow le dijo que la alquilaba hace 14 o 15 años y un día lo acompañó a aquél, con quien trabaja, a pagarle el alquiler a la Sra. Galmez en Viedma. Comenta también que cuando era pequeño, él y su padre le compraba verdura en esa chacra a Honorio Vega, desconociendo quién la alquiló luego de que él falleciera. Por comentarios de Jorge, sabe que la Sra. Galmez visita la chacra. Identifica como mejoras un poco de desmonte y alguna limpieza de alambres y conforme a lo que sabe, nadie ha reclamado la propiedad de la chacra.-

De estas declaraciones, surge que los deponentes son contestes en que la chacra siempre perteneció a la familia de la actora tal como esta misma lo afirma en demanda y que

nadie ha reclamado la propiedad del inmueble en cuestión.-

De la totalidad de los testigos, al menos tres conocen la chacra personalmente, en tanto Lenschow es el locatario, Navarro su esposa y Ramírez conoció la chacra a través del primero.-

Es así que he de otorgarle valor probatorio a las declaraciones antes reseñadas en tanto los testigos referidos resultan idóneos, encontrando veraz el tenor de sus declaraciones - art. 456 del C.P.C.C.-

Otro elemento revelador del animus domini, es la celebración por parte de la actora y sus antecesores de contratos de locación respecto al bien. Así surge de autos ?Galmez, Ana María c/ Oyanart Ana s/ usucapión?, Expte. n° 0007/2014, donde obran dos contratos de locación, el primero celebrado el 12/01/99 entre Anita Margarita Vda. de Galmez con Eduardo Guillermo Rost (fs. 71) y el segundo el 01/09/06 entre Ercilape Anita y Ercilape María Elsa con Lenschow Jorge Manuel (fs. 72/73).-

Por su parte, a fs. 43/44 de estos autos obra contrato de locación de fecha 07/05/2010, celebrado entre Ana María Galmez como locadora y Jorge Manuel Lenschow como locador, extremo que es reconocido por esa persona cuando efectuó su declaración testimonial como así también por los demás testigos.-

Ha dicho la jurisprudencia que ?el pago de impuestos realizado en distintas oportunidades y con mucha antelación a la iniciación del proceso por usucapión, constituye una insuperable elemento objetivo de convicción acerca de la exteriorización del animus domini? (C. 1° C.C. La Plata, sala III, ED, 56, fallo 25,186). En tal sentido, obra en el expte n° 0007/2014 ya referido la siguiente documentación que por su relevancia detallo: recibos de pago por impuestos inmobiliarios (fs. 9/47) que van desde el 02/01/73 (liquidaciones de deuda de fs. 7/8) hasta 12/11/08 (fs. 40) a nombre de Vera Honorio Bernardino; una declaración jurada de valuación inmobiliaria de fecha 22/05/63 (fs. 12) y otra de 04/06/08 a nombre de Vera Honorio Bernardino; recibos de pago de tasas por servicios públicos pertenecientes a la Municipalidad de Guardia Mitre (fs. 48/67) desde el año 1951 a nombre de Oyanart de Ercilape Ana Suc. (fs. 50), desde 29/06/84 (fs. 48) hasta 25/04/88 (fs. 55) a nombre de Vera Honorio Bernardino y a partir de 23/11/89 (fs. 56) hasta 15/11/11 (fs. 67) a nombre de Oyanart de Ercilape Ana; un certificado de inscripción en la Dirección de Registro Nacional de Productores Agropecuarios del año 1949 a nombre de Vera Emilia (fs. 49); liquidación de deuda de la Municipalidad de Guardia Mitre que indican como contribuyente a Vera María Elsa y se corresponden con los años 2010 y 2011 (fs. 68/70).-

Asimismo, se anexan a este expediente liquidaciones pagas de impuesto inmobiliario, a nombre de Ana Oyanart de Erxilape, de marzo a octubre de 2.013 (fs. 10/15), de marzo de 2.014 a diciembre de 2.017 (fs. 19/42) y recibos de pago de tasa de red vial municipal de noviembre de 2.012, marzo de 2.014, agosto de 2.015, mayo de 2.016, junio de 2.017 y agosto de 2.015 (fs. 47/51), todos ellos a nombre de Ana Oyanart de Erxilape, pudiendo observarse que en el reverso poseen constancia inserta de haber sido abonados por Ana María Galmez. Esto se ve refrendado por la prueba informativa de fs. 186, donde la Municipalidad de Guardia Mitre informa que las deudas ante ese municipio por tasas y servicios de red vial respecto al inmueble de autos son abonadas por la Sra. Ana María Galmez.-

En cuanto a los actos posesorios (art. 2384 C.C.), aprecio como determinantes las declaraciones de los testigos que refieren mejoras en los alambrados, desmonte y preparación del predio para la cría de animales. Al respecto y teniendo en cuenta que dichos actos fueron realizados por el locatario Sr. Jorge Lenschow, tengo para mí que los mismos han sido consentidos por la actora, resultando claro de la sola firma del contrato de locación detallado precedentemente que el referido inquilino y testigo no posee para sí, sino que es un servidor de la posesión que actualmente ejerce la Sra. Galmez y lo hicieron con anterioridad sus tíos y madre.-

La percepción de frutos civiles es un acto posesorio por excelencia. Destaco en tal sentido el informe de fs. 109 presentado por la Inmobiliaria Balda, que informa que administraron la chacra entre 1.999 y 2.008. En el año 1.999 la locadora era en un principio la Sra Anita Margarita Vda. de Galmez, domiciliada en Pedro Ecay 565 de Carmen de Patagones y el locatario Eduardo Guillermo Rost.-

Posteriormente continuó Anita Margarita Erxilape Vda. de Galmez, con domicilio en Periodistas Argentinos 64 de Viedma y su hermana María Elsa, en el año 2006, por nuevo contrato de locación firmado por el Sr. Jorge Manuel Lenschow, con domicilio en calle Copola 456 de Guardia Mitre. El informe afirma que "el dinero de la locación era entregado mensualmente a la Sra Ana Galmez, domiciliada en Periodistas Argentinos 64 de esta ciudad y era ella quien se ocupa de autorizar algunas tareas de mantenimiento y compra de materiales que en algunas épocas eran requeridas en la chacra. Que esta inmobiliaria administró hasta el año 2008 la propiedad, hasta que la señora Galmez Ana me comunica que continuaría ella ocupándose de la misma por haber llegado a un acuerdo con el Sr. Lenschow, teniendo en conocimiento que a la fecha, le sigue alquilando a esta persona?.-

Por último, a efectos de completar la reseña de la actividad probatoria desplegada y con ello en este caso, de los actos posesorios, pueden apreciarse como conducentes: a) el informe del Juzgado de Paz de Guardia Mitre obrante a fs. 179, que informa que la chacra objeto del proceso está siendo ocupada por el Sr. Jorge Lenschow, lo que le consta por haberlo visto desarrollando tareas en el interior del predio, aclarando el Juez de Paz que desconoce si lo hace en carácter de propietario, inquilino u otro; b) la inspección ocular (fs. 195/204, efectuada el 12/11/2019): se acompañan a la misma fotografías donde se puede apreciar la existencia de alambrado, corrales con aves, maquinaria agrícola y una construcción. Del acta de la diligencia, resulta que el oficial de justicia y el juez de paz se constituyen en la chacra, donde son atendidos por el Sr. Jorge Lenschow. Refieren los funcionarios actuantes que observan "un predio cerrado de aproximadamente 25 hectáreas, construcción de corrales, un tanque de distribución de agua que sale de un pozo tirado por una motobomba, observo distintas clases de aves (gallina, pato, ganso, pavo). Se observan animales bovinos, aproximadamente 30 entre grandes y chicos y aproximadamente 30 ovinos entre chicos y grandes, la mitad del predio está desmontado. Se observan maquinarias agrícolas (un tractor, dos arados, una sembradora y un carro cerealero. Se aclara que el arado tiene cajón sembrador), una vivienda habitable, se observa un predio cuidado y trabajado?."

V.- La interversión del título: Finalmente, con relación al planteo formulado por la Sra. Defensora de Pobres y Ausentes N° 5 -en oportunidad de formular alegato en los términos del art. 482 CPCC- y esbozado sintéticamente en dos párrafos de fs. 214 relativo a la falta de interversión del título por parte de la Sra. Ana María Galmez, no puedo soslayar que la cuestión en este caso se da cuando existen varios herederos de una sucesión.-

Así, y en función de las previsiones del art. 3.449 del CC la posesión de la herencia por alguno de los herederos aprovecha a los demás, por lo que conforme al planteo introducido por la Sra. Defensora habrá de verificarse si la actora ha rebatido la previsión de dicho artículo, pues el que ha comenzado a poseer por otro debe intervertir su título y ello se prueba mediante ejercicio de actos que signifiquen la negación de la posesión a aquellos por quien en este caso, la Sra Galmez, hubiera comenzado a poseer.-

Se ha dicho que no "No basta la mera detentación de la cosa, pues lo contrario importaría confundir ocupación con posesión. De allí que sea exigible una prueba categórica sobre el comienzo de la posesión "animus domini" que acredite la

intervención del título, pues ser tenido por propietario sólo es fama y no un hecho posesorio. "CAMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL COMERCIAL Y MINERIA. SAN JUAN, SAN JUAN Autos N° 94551 (C.C. N°22027) caratulados: "GONZALEZ JUANA ONOFRE -PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA" SENTENCIA 12 de Mayo de 2015 Sala 02 Id SAJJ: FA15280033.-

De este modo, he de de separar la posesión de la madre y tíos de la Sra. Ana María Galmez de la continuada por la actora luego del fallecimiento de su madre.-

Debo recapitular entonces que conforme a las propias enunciaciones de demanda, la actora refiere que el inmueble ?(...) es una chacra que siempre estuvo en poder de la familia, primero explotado por mi bisabuela, Ana Oyanart de Ercilape, luego por mi abuela, Emilia Ercilape, y mis tíos: Honorio Vera y María Elsa Vera, quienes eran hermanos de mi madre, Anita Margarita Ercilape (?) Al fallecer mi tío Honorio en 1984, mi madre, Anita Margarita Ercilape Vda. de Galmez y María Elsa continuaron ocupándose del inmueble (?) Al finalizar ese contrato ambas deciden arrendársela al Sr. Jorge Lenschow quien desde el 2.006 lo alquila hasta hoy (?) Desde el fallecimiento de Honorio mi madre junto a mi tía, María Elsa Vera, continuaron la posesión de la chacra.? -fs. 54 vta. primer párrafo.-

Luego de ese relato transcrito refiere que ?Ello evidencia la clara intención de mi familia primero y mía de mantener el ánimos domini sobre esas tierras, administrando, pagando impuestos, celebrando contratos de locación, etc.? - fs. 55- y concluye que ?Por lo expuesto, hace 33 años que, primero mi madre y mi tía (y antes mi tío Honorio y mi abuela, y desde hace algunos años yo, estamos ocupando la quinta, y he continuado ejerciendo la posesión, las que unidas a la de mis ancestros, totalizan por demás los años requeridos por la ley? - fs. 56.-

Observo entonces que la cuestión no versa exclusivamente con relación a si la actora intervirtió el título sino si es la continuadora de la posesión a título de dueña de sus tíos y su madre en carácter de heredera, y en consecuencia la pregunta a contestar es si éstos lo han intervertido o no con relación a los demás herederos de la titular registral hermanos de Emilia Ercilape- y que surgen identificados por la propia actora a fs. 89 en autos autos ?Galmez, Ana María c/ Oyanart Ana s/ usucapión?, Expte. N° 0007/2014, como Fernando, Luciano, Leonso, Genara, Irene, Margarita y María.-

En ese sentido, entiendo aplicable al caso darle a la prueba producida una interpretación contextualizada en el marco socio cultural y económico con anclaje inicial desde ya entrado el siglo pasado. Y ello en especial porque la titular registral ha fallecido en el

año 1.938 conforme certificado de defunción de fs. 91/92 de autos incorporado como prueba instrumental, lo cual es armonioso con la interpretación que ha dado la Cámara de Apelaciones Civil, Comercial y de Minería de la Primera Circunscripción Judicial emitida en autos Lucero Orfilio Jacinto C/ Serra y Equiza Gloria Noemí y Otros S/ Usucapión en fecha 21 de abril de 2.017.-

De este modo, es que bajo ese encuadre tengo para mi que la posesión a título de dueños de la madre y tios de la actora del bien objeto de la pretensión adquisitiva lo ha sido con exclusividad y para si respecto de cualquier otros herederos de la titular registral, lo cual encuentra sustento no solo en la documentación acompañada, sino también de la valoración conglobada de lo dicho por los testigos, siendo fundamental en ese aspecto no solo lo informado por la Inmobiliaria Balda a fs. 109 sino el pago de tasas e impuestos agregados a estos autos y al expediente de usucapión incorporado a autos como prueba instrumental. Destaco también que estos documentos fueron reconocidos por la Defensora General en la audiencia cuya acta consta a fs. 86.-

Puedo concluir que analizada la cuestión la madre y tios de la actora son quienes han intervertido el título siendo que la actora se erige como la continuadora de la posesión de su madre y sus tios en tanto única heredera de estos.-

VI.- Que a raíz de las definiciones aplicables al instituto de la prescripción adquisitiva de dominio y de las pruebas producidas, debo concluir en virtud de la convicción que he formado de su valoración conglobada, que la actora como continuadora de la posesión exclusiva y para sí de su madre y sus tios ha acreditado haber poseído en forma continúa, 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. 4.015 del Código Civil de Vélez.-

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 de la Sra. Ana María Galmez, en relación al inmueble detallado en el plano N° 366-13 (fs. 4 del expte 0007/2014).-

Así, de conformidad con las pautas establecidas por el Código Civil y Comercial en su art. 1905 y cc., se considerará como razonable y prudente que la fecha en la cual se produce la adquisición del derecho real es el 11/07/2.004, calculando el plazo de prescripción desde el fallecimiento del Sr. Honorio Bernardino Vera el 11/07/1.984, lo cual es conteste con toda la prueba producida en autos.-

VII.- Con relación a 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 tanto emana de ese modo de autos ?LUCERO ORFILIO JACINTO C/ SERRA Y EQUIZA GLORIA NOEMÍ Y OTROS S/ USUCAPIÓN?, Expte. N° 7943/2015 como de "MORA PINILLA LUIS ALBERTO C/ HILDEMANN Y ABBATE CLELIA REBECA S/ USUCAPIÓN? (Receptoría A-1VI-534-C2016), Expte. N° 8382/2018.-

En el primero de dichos autos citados se ha sostenido que "Por tanto, aun cuando la resolución adoptada por la sentenciante se advierte con válida motivación (aunque no se determina la norma en que se sustenta), en base a las consideraciones efectuadas, características de la presente causa, naturaleza de la cuestión de fondo -adquisición del dominio de un inmueble por el transcurso del tiempo- y posturas procesales ejercidas por las partes (ausentes representados por la Defensora de Pobres y Ausentes), considero que no resulta justa la atribución de la carga de las costas del proceso al accionante -tal la decisión de la instancia de grado-, ni tampoco a la parte demandada por cuanto no aparece conveniente la aplicación rígida del principio procesal genérico de la derrota o vencimiento ni la disposición del art. 70 del C.Pr. (en lo pertinente), pues surge, en el caso, como el criterio más razonable y prudente que la imposición de costas del juicio sean impuestas por su orden, a partir de las particularidades propias del proceso de usucapión y contingencias procesales exhibidas. Y arribo a esa decisión en tanto asumo -como en aquél precedente citado- que el juicio de prescripción adquisitiva es un trámite obligado que debe llevar adelante quien pretende usucapir, preste o no conformidad quien resulta titular dominial, resultando, por ende, razonable que el que promueve la acción en su beneficio también soporte cuanto menos los gastos de su reclamo, mas no la totalidad de los mismos, por cuanto necesariamente se vio obligado a iniciarlo. Es por dichos motivos que propicio hacer lugar al agravio correspondiente a la imposición de costas en el modo decidido, debiendo determinarse las mismas en el orden causado (art. 68 2da. parte CPCyC), lo que así decido (Voto de la Dra. Sandra E. Filipuzzi)."-

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.-

Por todo lo expuesto,

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la acción interpuesta a fs. 1/59 y declarar adquirido por prescripción desde el 11/07/2004 a favor de la Sra. Ana María Galmez el dominio del inmueble identificado como fracción B del lote rural 29, nomenclatura catastral de origen 11-2-T-001-03, inscripción del dominio fracción B, tomo 10, Folio 989, finca 1863, con una superficie de 25 hectáreas conforme Plano de Mensura N° 366-13.-

II.- Imponer las costas por su orden de acuerdo a lo expuesto en Considerando VII.-

III.- Posponer 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 obrante a fs. 4 del expte n° 0007/2014 para su correcta identificación.-

V.- Firme la presente procédase a la devolución de la documental reservada en Secretaría.-

VI.- Regístrese, protocolícese y notifíquese.-

Leandro Javier Oyola

Juez