

Viedma, 19 de diciembre de 2025.

EXPEDIENTE: "DELGADO CLARA BEATRIZ C/ CAMPANO BERNARDINO JORGE Y OTROS S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (ORDINARIO)", N° VI-29661-C-0000

ANTECEDENTES:

1.- En fecha 16/03/2021 se presenta Clara Beatriz Delgado, por derecho propio, e inicia formal demanda de prescripción adquisitiva respecto del inmueble individualizado como NC 18-1-A-457-08, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 194, Folio 205, Finca N° 25.066, ubicado en esta ciudad de Viedma, contra quien fuera su titular registral, Bernardino José Campano.

Afirma que el titular registral ha fallecido, al igual que su cónyuge, Rosario Angélica Herrero, y sus hijos Néstor Ricardo y María Cristina Campano. En razón de ello, dirige la demanda contra los restantes herederos, a saber: Gustavo Adrián Campano, María Julia Campano, Javier Campano, Marina Campano y Damián Campano, manifestando que desconoce el domicilio de estos dos últimos. Jorge Campano, y/o sus herederos.

Se expide sobre su legitimación y, en tal sentido, sostiene ser poseedora a título de dueña del inmueble, acumulando su propia posesión a la ejercida por sus padres, José Luis Delgado e Hilda Leonor Michelena, quienes lo habrían adquirido mediante boleto de compraventa celebrado con Bernardino Jorge Campano el 29/01/1973.

Refiere que, conforme surge de la cláusula segunda del boleto, se abonaron 116 de las 120 cuotas pactadas, y que las cuatro restantes se cancelaron dentro de los cuatro meses posteriores a la celebración del instrumento. Asegura que, en el mismo acto de suscripción del boleto, sus padres ingresaron en la posesión del solar, ejerciéndola de manera pública, pacífica e ininterrumpida, actuando en todo como dueños, sin reconocer derecho alguno a favor de terceros. Indica que ello se encuentra acreditado en el sucesorio de Bernardino Jorge Campano, donde se denunció y reconoció la venta del inmueble a favor de su padre.

Agrega que, posteriormente, el 02/12/2020, mediante instrumento público, su madre le cedió y transfirió la posesión, derechos y acciones sobre el lote, específicamente el plano de mensura particular para prescribir -Plano 580/19-, junto con todos los pagos realizados y las obligaciones tributarias que lo afectan (impuestos, tasas y contribuciones).

Por último, reitera que la posesión por ella ejercida ha sido pública, pacífica e ininterrumpida por un lapso que excede los veinte años legalmente requeridos, por

accesión a la de sus progenitores. Da cuenta de las mejoras realizadas, entre ellas la construcción de una vivienda y dependencias accesorias, así como del pago regular de impuestos, tasas y contribuciones.

Ofrece prueba, funda en derecho, solicita que se haga lugar a la demanda, se declare prescripto a su favor el dominio del inmueble y se ordene la inscripción de la sentencia y demás recaudos en el Registro de la Propiedad Inmueble, concretando de ese modo su petitorio.

2.- En fecha 06/04/2021 se tiene por promovida la demanda, se imprime al trámite el carácter de ordinario y se ordena su traslado a la parte demandada por el término legal, emplazándola para contestarla, oponer excepciones y ofrecer prueba, bajo apercibimientos legales. Asimismo, respecto de Marina y Damián Campano, a fin de conocer su domicilio, se ordena producir la correspondiente información sumaria mediante oficio a la Cámara Nacional Electoral y se dispone la anotación de litis sobre el inmueble pretendido.

3.- Notificados de la demanda Damián y Marina Campano en fecha 23/06/2021, Javier Campano en fecha 24/06/2021 y María Julia Campano en fecha 28/03/2023, sin que comparezcan, se decreta su rebeldía en fecha 30/05/2023, y ante el resultado negativo de las notificaciones libradas a Gustavo Adrián Campano, se lo cita por edictos en fecha 10/11/2022, bajo apercibimiento de designar Defensor de Ausentes para que lo represente.

4.- En fecha 30/05/2023, vencido el plazo de citación sin que comparezca Gustavo Adrián Campano, se hace efectiva la medida y se dispone correr vista de las actuaciones al Centro de Atención de la Defensa Pública (CADEP) para que designe Defensora de Pobres y Ausentes que lo represente.

5.- Posteriormente, en fecha 17/10/2023, la Defensora designada contesta demanda, niega los hechos invocados por las razones que aduce y la documental acompañada, adhiere a la prueba ofrecida por la parte actora y formula la reserva prevista por el art. 356 -actual art. 329- del CPCC.

6.- En fecha 26/06/2024 se fija la audiencia preliminar dispuesta en el artículo 333 (ex 361) del CPCC, la que se celebra en fecha 10/09/2024, como da cuenta el acta agregada a autos en idéntica fecha.

7.- En fecha 20/08/2025 se certifica por Secretaría la prueba producida y, conforme a las previsiones del art. 482 del CPCC (Ley P N° 4142) y del art. 3 de la Ley N° 5777, se ponen los autos para alegar.

8.- En fecha 09/09/2025 presenta alegato la parte actora y en fecha 11/09/2025 hace lo propio la Defensora de Ausentes por el demandado ausente. En fecha 07/10/2025 se llama a autos para dictar sentencia, providencia que -firme- motiva la presente.

ANÁLISIS Y SOLUCIÓN DEL CASO:

1.- De acuerdo con el modo en que la litis ha quedado trabada, el tema a decidir, en concreto, consiste en determinar la procedencia de la declaración de adquisición del dominio por prescripción, por parte de la actora, respecto del inmueble individualizado en origen con NC 18-1-A-457-08 e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 194, Folio 205, Finca N.º 25066, y según plano 580/19 de mensura particular, ubicado en calle José Hernández 431 de esta ciudad de Viedma.

2.- Al respecto, y en tanto los hechos invocados ocurrieron antes de la entrada en vigor del Código Civil y Comercial, conforme a la jurisprudencia emitida al respecto, corresponde aplicar el régimen anterior, esto 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, aun 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 ‘aun cuando 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., sala L, 12-11-2015, El Dial.com AA9469, del 22-2-2016; conf. CCCom. de Gualaguaychú, 4-2-2016, expte. 5028/C; CCCom. C. Dolores, 22-10-2015, RC 6809/15. Kemelmajer de Carlucci, Aída, La aplicación del Código Civil 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 arts. 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 ocurrió en su totalidad bajo la vigencia de aquel cuerpo normativo.

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 vigor del CCyC (conf. Kemelmajer de Carlucci, *La aplicación del Cód. Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes*, Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, pág. 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. 4044 (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; 333:147; 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).

3.- 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 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. 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 con 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 equívoca, sino que debe evidenciar el propósito de ejercer

sobre el bien una acción excluyente c todo otro propietario, sometiéndolo a su señorío (Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, Código Civ 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 trata de un medio excepcional de adquisición del dominio, de modo que la comprobación de extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente (Falle 300:651; 308:1699 ? 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 conocer los actos posesorios, lo que hace a la publicidad u ostensibilidad de su ejercicio (Fall 326:2048), más ello significa que es necesaria una visión integradora y de conjunto a a los fines resolver la procedencia de la petición.

Por otro lado, es sabido que la accesión de posesiones se produce, cuando una posesión 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., C.C., T° 3, pág. 338 y sus citas). (Conf. "Beltran Simo, María Elena Y Otro C/ Tobal, Dana Luna y Otro S/ Reivindicación (Ordinario) Receptoría A-3BA-294-C2013 CAV de la Tercera Circunscripción Judicial", fecha 24/11/2016).

4.- 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 las reglas de la sana crítica de acuerdo con lo que prescribe el art. 356 del CPCC. En definitiva, fundaré mi decisión de acuerdo con lo dispuesto en el art. 200 de la Constitución Provincial.

Por ello, al momento de analizar el Corpus y el Animus -el comportamiento de la parte actora como dueña del fundo- tengo presente la que sigue: Prueba documental: 1) Copia certificada del boleto de compraventa de fecha 29/01/1973 que da cuenta que en esa fecha, la firma Melipal Inmobiliaria y Comercial, por cuenta y orden de Bernardino Jorge Campano, vendió a José Luis Delgado el lote N° 8 de la manzana 14 de la chacra 20, ubicado en el Barrio General José de San Martín de esta ciudad. En dicho instrumento se dejó constancia de que el comprador recibió el inmueble en ese mismo

acto, debidamente amojonado, libre de ocupantes, tomando posesión del mismo, pactándose un precio a abonarse en cuotas mensuales y quedando a su cargo, desde entonces, el pago de impuestos, tasas y contribuciones; 2) Cesión onerosa de derechos y acciones posesorias, instrumentada bajo escritura pública N° 20, otorgada el día 02/12/2020 que demuestra que en esa fecha Hilda Leonor Michelena cedió en forma onerosa a Clara Beatriz Delgado la posesión del inmueble y los derechos y acciones posesorios que ejercía sobre el mismo, subrogándola en idéntico lugar, grado y prelación, con expresa declaración de la cesionaria de acceder y adicionar a su posesión la ejercida por la cedente desde el 29/01/1973, lo que resulta jurídicamente relevante a los fines de la accesión de posesiones; 3) Informe de dominio del que surge que el dominio del inmueble en fecha 05/12/2019 se encuentra inscripto a nombre de Bernardino José Campano; 4) Plano de mensura del inmueble a usucapir nro. 580/19 a nombre de Hilda Leonor Michelena llevado a cabo por el Agrimensor José Claudio Isaac, Mat. C.P.A.R.N. 22026 CPA, registrado en Gerencia de Catastro en fecha 24/07/2019; 5) Plano de ampliación de vivienda nro. 743/18; 6) Copia certificada Permiso N° 152/97; 7) Copia certificada Plano Replanteo Instalaciones Permiso N° 152/97; 8) Valuación fiscal. 9) Copia certificado catastral; 8) Dieciocho (18) recibos de pago del impuesto inmobiliario que tienen por contribuyente a José Luis Delgado 9) Certificado de libre deuda inmobiliario; 10) ocho (08) Recibos de pago de tasas municipales que identifican como contribuyente a José Luis Delgado; 11) Dos (02) recibos de pago de servicios al Departamento Provincial de Aguas; 12) siete (07) Recibos de pago de servicios a Aguas Rionegrinas S.A. 13) Seis (06) Recibos de pago de servicio electricidad y 14) Seis (06) Recibos de pago de servicio gas. Toda la documental reservada en en sobre cerrado.

Prueba instrumental: De los autos "Campano Bernardino Jorge S/ Sucesión Ab Intestato", N° expediente Lex Doctor 0642/2008 -N° Puma VI-29732-C-0000 ? "Herrero Rosario Angélica S/ Sucesión Ab Intestato", N° expediente Lex Doctor 0965/2008-N° Puma VI-19419-C-0000 en trámite por ante esta Unidad Jurisdiccional surge el reconocimiento de la compraventa efectuada con respecto al inmueble objeto de autos al Sr. José Luis Delgado. Por otra parte, e las constancias obrantes en los expedientes tramitados ante la Unidad Jurisdiccional N.º 1, caratulados "Campano, Néstor Ricardo s/ Sucesión ab intestato" (Lex Doctor N.º 1883/79/2; Puma VI-00938-C-0001) y "Campano, Lilia Cristina s/ Sucesión ab intestato" (Lex Doctor N.º 0784/14/J1; Receptoría N.º F-1VI-421-C2014; Puma VI-15737-C-0000), surge

acreditado el fallecimiento del titular registral, de su esposa y de sus hijos, así como el vínculo familiar con los demandados, quedando debidamente demostrada su legitimación en autos.

Prueba informativa: 1) Aguas Rionegrinas, agregado en fecha 26/09/2024 (mov 10020) informa que el inmueble identificado con Nomenclatura Catastral 18-1-A-457-08 posee conexión de agua potable y desagües cloacales, cuyo titular resulta el Sr. Delgado Jose Luis y acompaña liquidación de deuda correspondiente; 2) Edersa, agregado en fecha 27/09/2024 (mov 10021) en el que se informa que el suministro de calle José Hernández N° 431 de la localidad de Viedma se encuentra a nombre del Sr. Delgado José Luis y que no registra deuda a la fecha; 3) Camuzzi Gas del Sur, agregado en fecha 30/09/2024 (mov 10024) informa que el inmueble sito en calle José Hernández N.º 431 de esta ciudad registra una continuidad en la titularidad del servicio de gas a lo largo del tiempo, inicialmente a nombre del Sr. José Luis Delgado desde el año 1990 hasta el año 2019, y posteriormente a nombre de la Sra. Hilda Leonor Michelena desde fines de 2018 y de manera ininterrumpida hasta la actualidad, manteniéndose abiertas varias cuentas bajo su titularidad; 4) Municipalidad de Viedma, agregado en fecha 28/10/2024 (mov 10028) informa que la propiedad posee planos de obras con N.º de Visado 152/97, expediente Municipal 201690-D-1997 y N.º de visado 743/18, expediente Municipal 200971-C-2018. Se añade además que según los planos presentados, las mejoras a incorporar son: 66,51 m² cubiertos y 38,03 m² refaccionados. Adjunta al informe copias de caratulas de planos y planos sectorizados de plantas. y 5) Agencia de Recaudación Tributaria, presentado en fecha 30/04/2025 (mov E0038) De acuerdo a lo solicitado mediante el Oficio 1162/25 de los autos de la referencia y conforme los registros obrantes en el (S.I.A.T) Sistema Integrado de Administración Tributaria se informa lo siguiente: a) El propietario y responsable de pago del Impuesto inmobiliario del Inmueble de Partida 126776 Nomenclatura Catastral 181A457 08 resulta ser el Sr. Delgado Jose Luis Cuit 20-05784082-0 Se adjunta información disponible en el S.I.A.T. b) La titularidad y responsabilidad de pago informada en el punto anterior tiene vigencia desde el 01/01/1970. c) El inmueble en cuestión ha declarado mejoras desde el año 1991, siendo estas incorporadas de través de la Gerencia de Castastro donde consta el detalle de las mismas. d) Sobre lo solicitado en el punto "d" del oficio de autos se informa que todo lo relacionado con "Tasas y Contribuciones Municipales" son de única competencia de las instituciones Municipales correspondientes.

Prueba testimonial:

En la audiencia celebrada el 19/11/2024 en los términos del art. 339 del CPCC, declararon los siguientes testigos: Roberto Salvador Maugeri (DNI 4.641.004), Hilda Nora Margiotta (DNI 10.207.961), Bibiana Raquel Rousiot (DNI 17.135.876), Elio Ceferino Luna (DNI 20.787.512) e Ida Noemí López (DNI 21.518.098), quienes prestaron juramento o promesa de decir verdad y fueron debidamente advertidos acerca de las consecuencias penales del falso testimonio.

El Sr. Maugeri, de 79 años, casado, docente jubilado, manifestó conocer a la actora Clara Beatriz Delgado por ser su vecina. Respecto de los demandados, indicó conocer en términos generales “a los Campano” por poseer un lote en la zona, sin poder identificarlos individualmente. Señaló haber tratado en su momento con una persona identificada como “Edmit” (sic), vinculada a la venta de terrenos, y que posteriormente escrituró su propia vivienda, sin brindar mayores precisiones. Declaró no tener interés personal en el resultado del proceso.

Consultado por el inmueble sito en José Hernández 431, manifestó conocerlo como “la casa de Delgado”, identificándolo desde los años 1980/1982, época en la que integraba la Junta Vecinal del barrio y recorría domicilios. Señaló que ya entonces la familia Delgado-Michelena ocupaba el inmueble, vinculando dicho período con el nacimiento de su hija en 1979.

Afirmó que la familia se comportaba como dueña del inmueble, en un contexto barrial en el que quienes adquirían lotes y abonaban cuotas se instalaban y construían sus viviendas. Refirió que vivían allí y pagaban las cuotas conforme la modalidad habitual de la época.

En cuanto a las construcciones, expresó que las edificaciones laterales y del fondo fueron realizadas por la familia, explicando que originalmente el lote no tenía construcciones en su costado y que con el tiempo se amplió hacia el lateral y el fondo, como ocurrió con otros vecinos del barrio. Afirmó que todas las construcciones existentes fueron realizadas por la familia Delgado-Michelena.

Respecto de los servicios, indicó no tener conocimiento concreto, aunque presume que eran abonados por el marido conforme la práctica habitual del barrio. Sobre la ocupación actual, manifestó haber visto recientemente a la madre de la actora, a quien identificó como la dueña del inmueble. Agregó que existen otras dependencias laterales además de la casa principal y dijo no conocer reclamos de terceros sobre el bien.

La Sra. Margiotta, de 72 años, casada, jubilada y ama de casa, expresó haber sido

contactada por la Sra. Hilda Michelena para prestar declaración, señalando que inicialmente entendió que el trámite era impulsado por ella y no por su hija Clara, y que, de haberlo sabido, quizá no habría aceptado por temor a involucrarse en conflictos familiares. No obstante, asumió su deber de declarar. Indicó haber conocido a Clara Beatriz Delgado cuando era joven y vivía con sus padres en el barrio San Martín, aunque hace muchos años que no la ve. Dijo no conocer a los demandados y no tener interés personal en el resultado del proceso. Respecto del inmueble ubicado en José Hernández 431, manifestó conocerlo por haber concurrido allí en numerosas oportunidades, en razón de que ambas integraban un grupo de la Capilla San Martín de Porres, lo que motivaba visitas frecuentes. Señaló conocer también al Sr. José Luis Delgado, padre de la actora, y afirmó conocer a la familia desde hace más de veinte años. Afirmó que siempre vio a la familia actuar como dueña del inmueble, realizando arreglos y reformas -como cambios de techo o ampliaciones-, aunque aclaró no poder precisar detalles técnicos por no ser entendida en construcción. Indicó que siempre observó el inmueble bien mantenido, y dijo desconocer quiénes fueron los propietarios anteriores.

Respecto de la ocupación actual, señaló que la última vez que estuvo en el lugar -hace más de un año- vivía la Sra. Michelena, sin poder afirmar si continúa residiendo allí ni identificar otros ocupantes.

La Sra. Rousiot, de 59 años, divorciada, docente universitaria, domiciliada en 25 de Mayo 718 de Viedma, manifestó haber conocido a la actora por haber sido vecinas muchos años atrás. Indicó que vivió frente al domicilio de la familia Delgado cuando Clara era niña y que, al regresar posteriormente al barrio, ya no residía allí Clara sino su madre, Hilda Leonor Michelena, y por un tiempo también el padre, José Luis Delgado. Refirió que en el inmueble también vivió la hija de una de las hermanas de Clara. Señaló no conocer a los demandados ni tener interés personal en el resultado del proceso.

Manifestó conocer el inmueble desde aproximadamente 1985/1986, cuando se radicó en el barrio y mantuvo mayor trato con la familia. Indicó que el inmueble siempre estuvo habitado por Hilda Leonor Michelena y José Luis Delgado, y que para ella “siempre fue de ellos”.

Relató que en el lote existe una casa principal y que posteriormente se construyeron otras dependencias o “departamentitos”, habiendo observado ampliaciones y obras realizadas por la familia. En cuanto a los actos posesorios, afirmó que le consta la

ocupación permanente y las mejoras efectuadas.

Respecto del pago de impuestos y servicios, indicó no haberlo visto personalmente, pero deduce que debían abonarse, ya que los servicios nunca fueron interrumpidos. Dijo desconocer propietarios anteriores y la fecha de adquisición. Señaló que el estado del inmueble mejoró con el paso del tiempo. Afirmó que actualmente vive allí la Sra. Michelena y que Clara Delgado no reside en el domicilio desde su juventud. Indicó no haber observado reclamos de terceros ni disputas por la propiedad.

El Sr. Luna, de 55 años, docente, declaró conocer a la actora Clara Beatriz Delgado desde hace muchos años, a partir de vínculos mantenidos en la iglesia y por su relación de amistad con su suegra, manteniendo en la actualidad un contacto esporádico. Señaló asimismo que son vecinos. Indicó no conocer a ninguno de los demandados y declaró no tener interés personal en el resultado del proceso.

Respecto del inmueble ubicado en José Hernández 431, dijo conocerlo por encontrarse a una cuadra de su domicilio, indicando que reside en el barrio desde los 14 años. Afirmó que en dicho inmueble siempre vivió la Sra. Hilda Michelena, a quien conoce desde hace aproximadamente veinte años, señalando que ya residía allí desde que él la conoce, y que entendía que ella y su marido eran los dueños del bien.

En cuanto a las mejoras, refirió que en el lote existen departamentos o espacios destinados a alquiler, que -según su conocimiento- fueron construidos por Hilda Michelena y su esposo, estimando que dichas construcciones tienen más de diez años de antigüedad. Agregó que también existe una casa principal ubicada hacia el fondo, igualmente construida por la familia. Dijo desconocer quiénes fueron los propietarios anteriores.

Añadió que, si bien no es visitante habitual, cada vez que pasa observa el inmueble bien mantenido y sin signos de abandono. Afirmó que desde aproximadamente el año 2000 siempre vio vivir allí a la familia Delgado-Michelena, y manifestó no tener conocimiento de que persona alguna haya reclamado la propiedad del inmueble a la Sra. Michelena.

La Sra. López, de 54 años, divorciada, empleada doméstica, manifestó conocer a la actora por haber trabajado con ella en su negocio y por ser hija de la Sra. Hilda Michelena, aclarando que la relación fue estrictamente laboral y que actualmente no presta servicios para ella. Indicó no conocer a los demandados y afirmó no tener interés personal en el resultado del trámite.

Consultada por el inmueble ubicado en José Hernández 431, señaló conocerlo porque

allí vive Hilda Michelena, a quien conoce desde hace más de veinte años, y a quien siempre vio residir en el lugar como dueña. Manifestó desconocer la fecha de adquisición, pero refirió haberla visto construir un departamento pequeño y realizar tareas de mantenimiento, incluso pintura reciente. Describió el inmueble como bien mantenido, prolijo, con una casa principal y dependencias destinadas a alquiler.

Indicó desconocer quiénes fueron los propietarios anteriores. Señaló que, desde que la conoce, Hilda Michelena vivía allí junto a sus hijas adolescentes, quienes -según relató- se criaron en ese domicilio. Presumió que la Sra. Michelena abona los servicios, por tratarse de una persona responsable. Indico que Clara Delgado no vive en el inmueble, ya que reside en Carmen de Patagones, y que actualmente la Sra. Michelena vive sola. No deseó agregar nada más.

Al respecto 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. Es así que he de otorgarle valor probatorio a las testimoniales antes reseñadas en tanto considero a los testigos idóneos, encontrando veraz el tenor de sus declaraciones -art. 403 del C.P.C.C.-, todo ello sin perjuicio del estricto marco de valoración que debe efectuarse en los trámites de Usucapión.

Inspección ocular: La diligencia se llevó a cabo en el inmueble sito en calle José Hernández N° 431 de ésta ciudad de Viedma el día 19/11/2024 conforme el Acta obrante en mov 10031. En dicha oportunidad con la presencia de la actora se llevó a cabo el reconocimiento del lugar, se observó el el inmueble, su estado, las edificaciones que había y se tomaron fotografías que dan cuenta de ello, las que reservadas obran agregadas a autos.

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/ usucapión”, RSD-70-1S, el Dial –

W1592F). Además, con respecto a la acreditación en autos del pago de impuestos por parte de los actores que emerge de la prueba acompañada, tengo presente que 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).

5.- Entonces, a partir de la valoración integral y armónica de la prueba producida, conforme las reglas de la sana crítica, concluyo -en función de la convicción formada al respecto- que la actora ha acreditado haber poseído el inmueble objeto de la pretensión de manera continua, pública, pacífica e ininterrumpida, o -en la terminología del Código Civil y Comercial- de modo ostensible y continuo, lo que comprende asimismo la ausencia de interrupción (art. 1900 CCyC), por un plazo superior al exigido por el art. 4015 del Código Civil de Vélez. En consecuencia, y de conformidad con lo dispuesto en los arts. 692 y concordantes del CPCC (Ley 5777), corresponde admitir la demanda promovida y reconocer el derecho en favor de Clara Beatriz Delgado respecto del inmueble identificado originariamente con Nomenclatura Catastral 18-1-A-457-08 e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 194, Folio 205, Finca N.º 25066.

Por otro lado, conforme las pautas establecidas en el art. 1905 y concordantes del Código Civil y Comercial, considero que la adquisición del derecho real se produjo el día 29/01/1993, computándose el plazo prescriptivo desde la celebración del boleto de compraventa del inmueble, ocurrido el 29/01/1973, a favor del progenitor de la actora, José Luis Delgado, quien figura como adquirente en dicho instrumento. En efecto, surge de ese documento que la firma Melipal Inmobiliaria y Comercial, por cuenta y orden de Bernardino Jorge Campano, vendió al nombrado el lote N.º 8 de la manzana 14 de la chacra 20, ubicado en el Barrio General José de San Martín de esta ciudad, dejándose constancia de que el comprador recibió el inmueble en ese mismo acto, debidamente amojonado, libre de ocupantes, tomando posesión del mismo, pactándose un precio a abonarse en cuotas mensuales y quedando a su cargo, desde entonces, el pago de impuestos, tasas y contribuciones.

No obsta a lo así concluido la negativa formulada por la Defensora respecto de la documental acompañada, en tanto la prueba debe ser valorada de manera conglobada y conforme las reglas de la sana crítica. En tal sentido, aun cuando la documental hubiese sido desconocida en forma genérica, su eficacia probatoria se ve corroborada por la

prueba testimonial producida, la cual -de manera concordante y precisa- da cuenta del ejercicio de la posesión, de la realización de mejoras y de los restantes actos posesorios desplegados sobre el inmueble. Esta confluencia de elementos permite otorgar verosimilitud y eficacia convictiva a los instrumentos acompañados, superando la mera negativa opuesta por la parte demandada.

Si bien no pasa inadvertido que una parte sustancial de la documentación relativa al pago de impuestos y servicios se encuentra emitida a nombre del Sr. José Luis Delgado, progenitor de la actora, y no directamente a su nombre, tal circunstancia no resulta obstativa para tener por acreditado el *animus domini* exigido por la normativa aplicable, ni desvirtúa la posesión invocada. Ello así, en tanto la prescripción adquisitiva no exige identidad entre el poseedor actual y la persona a cuyo nombre figuran los tributos, sino la demostración de una posesión material, pública, pacífica, continua y exclusiva, ejercida como propia durante el plazo legal.

Cabe destacar, además, que los comprobantes de pago de impuestos, tasas y servicios fueron incorporados al proceso por la propia actora, lo que constituye un indicio relevante de su vínculo material con el inmueble y de la forma en que exterioriza el ejercicio de la posesión. Dicha conducta resulta coherente con los restantes actos posesorios acreditados y refuerza la existencia de una posesión ejercida con *animus domini*. En el caso, la prueba producida acredita de modo concordante que la ocupación del inmueble fue ejercida históricamente por el grupo familiar Delgado-Michelena, con realización de mejoras, ampliaciones, explotación económica parcial y mantenimiento permanente del bien, sin reconocimiento de dominio ajeno ni actos de mera tolerancia.

En este contexto, el hecho de que los impuestos y servicios se mantuvieran a nombre del progenitor de la actora aparece como una circunstancia explicable dentro de una dinámica familiar, máxime cuando no se encuentra controvertido su fallecimiento ni se han presentado herederos o terceros que disputen la posesión o invoquen derechos incompatibles. Por el contrario, la continuidad posesoria se ve reforzada por la cesión onerosa de derechos y acciones posesorios otorgada en favor de la actora, instrumento que opera como nexo jurídico válido para la accesión de posesiones y permite considerar la posesión como una unidad temporal ininterrumpida desde el año 1973 hasta la actualidad. En consecuencia, valorada la prueba en forma integral y conforme las reglas de la sana crítica, se concluye que la actora ha acreditado suficientemente el ejercicio de una posesión útil, aun cuando determinados actos administrativos se

encuentren formalmente registrados a nombre de su causante.

6.- Costas y honorarios: Con relación a las costas tengo presente que la parte demandada ha sido declarada rebelde y con respecto al demandado, declarado ausente, ha sido representado por la Defensora de Ausentes.

Entonces, teniendo en cuenta todos los elementos en juego orden público y posición procesal de las partes en autos, es que las costas se imponen por su orden (Art. 62 del CPCC).

Ello así, conforme "Mora Pinilla, Luis Alberto C/Hildemann y Abbate, Clelia Rebeca S/ Usucapión S/ Casación" Expediente A-1VI-534-C2016. Sentencia de Fecha 31/13/08/2020 - Definitiva -Sec. Civil.

Asimismo, corresponde diferir la regulación de honorarios hasta que se determine el monto del asunto (art. 24 L.A.).

RESOLUCIÓN:

1.- Hacer lugar a la acción interpuesta por Clara Beatriz Delgado en fecha 16/03/2021 y declarar adquirido por prescripción a su favor desde el día 29/01/1993 el inmueble objeto de autos, identificado en origen con NC 18-1-A-457-08 e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 194 Folio 205 Finca N°25066, plano de origen 677/73.

II.- Imponer las costas por su orden conforme lo expuesto en el punto 6 del Análisis y Solución del Caso, y diferir la regulación de honorarios hasta que se determine el monto del asunto (art. 24 L.A.).

III.- Oportunamente y de acuerdo con lo dispuesto en el art. 695 del CPCC, librar 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, debiendo asimismo proceder al levantamiento de la medida de anotación de litis oportunamente trabada en autos.

IV.- Notificar conforme art. 120 y 138 del CPCC Ley 5777. Asimismo, a los fines de la notificación a la Defensora de Ausentes, en atención a la representación invocada en autos, córrasele la pertinente vista.

Leandro Javier Oyola

Juez