

San Antonio Oeste, emitida en la firma de la fecha digital.-

Y VISTOS: estos autos "**BERRA ZONNIA DEL PILAR C/ ROBLEDO MARIA ZUNILDA, SUBINQUILINOS Y/U OCUPANTES S/ DESALOJO SUMARÍSIMO (VIRTUAL)**" Expte. SA-00202-C-0000 y los autos "**ROBLEDO MARIA ZUNILDA C/ MONTES MARISA SONIA S/ USUCAPIÓN (VIRTUAL)**", EXPTE. SA-01252-C-0000, para dictar sentencia, y;

I.- Antecedentes:

Que, habiendo quedado determinado que entre ambas causas existe identidad de partes y objeto, se suspendió en cada una de ellas el llamado de autos a dictar sentencia, y a tenor de lo dispuesto por el Art. 170 del nuevo Código Procesal Civil y Comercial (en adelante CCyC), se acumularon las actuaciones de usucapión a la de desalojo teniendo en cuenta que esta se presentó con anterioridad, y considerando los tipos de proceso - ORDINARIO y SUMARÍSIMO-, a los fines de resolver los planteos introducidos por las partes, se tuvo en cuenta los plazos del proceso ordinario a los fines de dictar una sentencia única en atención a lo dispuesto por los Arts. 171 y 176 del CPCC.-

A esos fines, y para evitar confusiones, primeramente desarrollaré todo lo que respecta a la demanda de desalojo, para luego hacer lo mismo con la demanda de usucapión.-

II.- Demanda de desalojo:

a.- Escrito de inicio - Hechos - Pretensión:

Que, el día 09 de septiembre de 2021, se presentó Zonnia del Pilar BERRA DNI. 3.237.887, por medio de apoderada -la Dra. Alicia Susana VARGAS-, y promovió demanda de desalojo en su carácter de usufructuaria del inmueble sito en calle Islas Malvinas N° 330, identificado con nomenclatura catastral 17-1-C-537-04, inscripto como Parcela C2, Tomo 533, Folio 57, Finca 110997 de esta ciudad, contra María Zunilda ROBLEDO DNI. 13.227.540 y/o subinquilinos y demás ocupantes.-

Manifestó que el inmueble en cuestión fue sede del hogar conyugal de ella junto con su difunto esposo Carlos Arturo MONTES, y sus hijos Marisa Sonia MONTES y Carlos Alberto MONTES.-

Que, fue diciendo que durante los últimos años de vida de su esposo, se incorporó a la vivienda su hijo Carlos junto con su esposa María Zunilda ROBLEDO.-Posteriormente, ella y su esposo MONTES, se mudaron a la ciudad de Neuquén, por razones de salud, lugar donde constituyó su hogar conyugal.-

Que, hace menos de un año falleció su hijo, y que en la actualidad el inmueble se encuentra ocupado en forma ilegítima por su viuda la Sra. Zunilda ROBLEDO (nuera

de la actora), quién en el lugar sin título de derecho alguno que lo justifique. Que, pese a reiterados reclamos par que deshabite la vivienda, y ante la negativa de la demandada, debió interponer la presente acción, solicitando la inmediata restitución del inmueble, libre de todo ocupante y efectos personales, con expresa imposición de costas.-

Ofreció prueba, fundó derecho y concretó su petitorio.-

b.- Traslado de demandada - Procedimiento - Prueba:

b, 1.- Que, se dio inicio así a estas actuaciones, imprimiéndose el trámite sumarísimo y se ordenó correr traslado de la demanda por el término de ley.-

Que, el día 11 de noviembre de 2022, se presentó María Zunilda ROBLEDÓ DNI.

13.227.540, por derecho propio y con el patrocinio letrado del Dr. Gerardo COLLADO, y contestó la demanda incoada en su contra. Negó los hechos y desconoció la documentación de forma general y particular, y efectuó su relato de los hechos.-

Así, sostuvo que ocupa a título de dueña y sin reconocer en terceros un señorío superior, puesto que vive allí hace más de treinta y cinco años, precisamente desde el mes de octubre del año 1985, fecha en la cual comenzaron a vivir en el inmueble junto a su esposo Carlos Alberto MONTES, y el padre del mismo (suegro de la aquí demandada) Carlos Arturo MONTES.-

Continúa diciendo que la actora (su suegra), producto de la separación personal con Carlos Arturo MONTES, se mudó a vivir en la Ciudad de Neuquén en el año 1981 sin regresar al inmueble pretendido.-

Relató que convivieron junto a su suegro hasta el 10/10/1991 cuando éste se fue a vivir a Neuquén, hasta que en el año 2008, el Sr. MONTES regresó al domicilio viviendo junto a ella, su esposo -hijo- y nietos, hasta su fallecimiento el 22/12/2014.-

Manifestó que durante esos más de 35 años, mantuvo junto a su esposo en perfecto estado de uso y conservación el inmueble, realizando mejoras a título de dueña y sin reconocimiento de un señorío superior.-

Por ello, opuso falta de legitimación activa en la actora, reputando insuficiente la documental con que pretende sustentar la presente acción, no habiendo acreditado instrumento alguno válido que acredite haber detentado la posesión del inmueble, y tampoco instrumento legal alguno que acredite un permiso o comodato entre la actora y la demandada que permita dar curso de la acción interpuesta. Asimismo, como defensa de fondo opuso que presentó una demanda de prescripción adquisitiva del inmueble pretendido.-

Así, ofreció prueba, fundó en derecho y solicitó el rechazo de la demanda, con costas.-

b, 2.- Que, seguidamente se corrió traslado de la excepción, el que fue contestado el día 01/02/2022, manifestando la actora que por ser la cónyuge superviviente es dueña del 50%, además de tener la proporción que su hija le da con reserva de usufructo. Relató la actora que la demandada se aprovecha de la muerte de su esposo, -quién es su propio hijo-, para retener la propiedad en calidad usurpadora.-

b, 3.- En este estado de la causa, y existiendo hechos controvertidos, se fijó la audiencia preliminar, pasando a resolver la excepción al momento de dictar sentencia definitiva.-

El día 04/04/2022, se celebró la audiencia prevista por el Artículo 361 del CPCC en la cual las partes no lograron llegar a acuerdo alguno, por lo que se procedió a abrir la causa a prueba.-

Que, el 04/08/2025, de conformidad a lo establecido por el artículo 433 del nuevo Código Procesal Civil y Comercial, se clausuró el período probatorio y se agregó el alegato presentado por la parte demandada.-

Posteriormente se llamó a autos a sentencia y en atención a las constancias del caso, se advirtió lo explicado en el acápite ANTECEDENTES -conexidad con los autos "ROBLEDO MARIA ZUNILDA C/ MONTES MARISA SONIA S/ USUCAPION (VIRTUAL)" EXPTE. SA-01252-C-0000-, por lo que se suspendió el dictado de la sentencia, y se reanuda para su dictado conjunto evitando dictar sentencias contradictorias.-

III.- Demanda de Prescripción Adquisitiva:

a.- Escrito de inicio - Hechos- Pretensión.-

Que, el día 07 de agosto de 2023, se dió inicio a la demanda por prescripción adquisitiva presentada por María Zunilda ROBLEDO DNI. 13.227.540, por derecho propio y con el patrocinio letrado del Dr. Gerardo COLLADO, contra Marisa Sonia MONTES DNI. 14.834.395 y/o contra quien detente derechos hereditarios, y/o quien resulte titular registral del inmueble con domicilio real en calle Islas Malvinas N° 330 identificado con nomenclatura catastral 17-1-C-537-04, inscripto como Parcela C2, Tomo 533, Folio 57, Finca 110997 según plano 1226/2021 confeccionado por el agrimensor Luis Alberto TORRES con una superficie total de 462,00 mts².-

Que, su relato resulta igual al de la contestación de demanda de desalojo, por lo que me remito al desarrollo ut supra expuesto.-

Agregó que no tenía conocimiento alguno de que se efectuó una cesión de derechos o donación de la nuda propiedad por parte de Zonnia del Pilar BERRA, en favor de la demandada. Continuó diciendo que detenta la posesión pacífica continua e

ininterrumpida del inmueble en cuestión, a título de dueña desde el año 1985. Que desde su ingreso al inmueble, ella junto a su esposo le realizaron reformas y ampliaciones, y que todos esos actos posesorios llevan mas de 20 años de antigüedad y de manera continua.-

Invocó la regulación del CCyC basándose en los Art. 1899 y 1900 para la aplicación de la prescripción adquisitiva por el plazo de veinte años.-

Acompañó documentación, fundó en derecho, ofreció prueba y concretó su petitorio.

b.- Traslado de la demanda - Procedimiento - Prueba:

Que, se ordenó el traslado de la demanda y la anotación de la presente litis con relación al bien inmueble objeto de autos en atención a lo dispuesto por el Art. 1905 segundo párrafo del CCyC.-

Que, habiéndose practicado la notificación en el domicilio denunciado y encontrándose trabada la litis, ante la existencia de hechos controvertidos se fijó la audiencia de ley, conforme al Art. 361 del CPCC.-

Dicha audiencia se celebró el día 29 de julio de 2024, y ante la incomparecencia de la parte demandada (Marisa Sonia MONTES) se procedió a la apertura a prueba consistente en acreditar la posesión pública, pacífica e ininterrumpida ejercida por la actora respecto del bien inmueble a usucapir.-

Que, producida dicha prueba, la actora solicitó la clausura del período probatorio y los autos para alegar, por lo que el día 23 de diciembre de 2024 se certificó por secretaría el resultado de las pruebas producidas y se ordenó clausurar el período probatorio.

El día 04/02/2025, se agregó el alegato de la parte actora. De esta manera, encontrándose cumplimentados los requisitos de ley, se llamó a autos para sentencia, el que se suspendió el día 12/09/2025⁶, dictándose una medida para mejor proveer, y se le requirió a la actora que cumpla con lo dispuesto por la Ley 14.159 del decreto-ley 5756/58, Art. 24 inc. C, debiendo acreditar el pago de impuestos y tasas que graven el inmueble, a fin de determinar el requisito básico para la admisibilidad de la pretensión deducida.-

Que, el día 17/09/2025 la actora acompañó dicha documentación.-

Que, al momento previo al dictado de la sentencia, la parte demandada se presentó de manera extemporánea y planteó la nulidad de la notificación, por lo que se le hizo saber que todo sería resuelto en el momento del dictado de la sentencia.-

Así las cosas, se reanudó el plazo para fallar, y el día 13 de mayo de 2026 se hizo saber a las partes que las cuestiones vertidas en ambos expedientes, se resolverían en una

sentencia única. De esta manera la causa volvió a autos para sentencia, providencia que a la fecha se encuentra firme y motiva la presente.-

IV.- Valoración de la prueba de ambos procesos:

Que, para dirimir estos dos procesos, he de decir que la prueba fundamental estuvo aportada con el informe del Registro de la Propiedad en la usucapión agregado el día 14/10/2024, ello sin perjuicio de tener en cuenta la restante prueba producida.-

V.- Excepción opuesta y nulidad de la notificación:

Que, detallados en los respectivos acápites las posturas de ambas litigantes en la acción de desalojo como así también en la acción de prescripción adquisitiva, no puedo dejar de señalar que toda esta cuestión se encuentra inmersa en un conflicto familiar, toda vez que existe un condominio familiar, derecho sucesorio y derechos reales concurrentes, respecto del inmueble designado en calle Islas Malvinas N° 330 de esta ciudad, identificado con nomenclatura catastral 17-1-C-537-04, inscripto como Parcela C2, Tomo 533, Folio 57, Finca 110997.-

Que, en atención a lo expuesto, adelantaré que ambas acciones serán rechazadas.-

A tales efectos primeramente me referiré a las cuestiones introducidas como la excepción de falta de legitimación activa opuesta en el desalojo, y al planteo de nulidad de la notificación en la usucapión.-

a.- Excepción de falta de legitimación activa en la acción de desalojo:

Sabido es que *“la ley protege a la propiedad en sus diversos modos de actuación en la vida jurídica por distintos medios: el dominio, por la acción de reivindicación; la posesión, por las acciones posesorias; la tenencia por los interdictos; y el uso, por el juicio de desalojo (conf. STJRN., Se. N° 58, “Añahual, Dora Elena c/ Mellado, Alberto Ceferino s/ desalojo s/casación” (Expte. N° 21213/06-STJ, del 4 de julio de 2006))”*. (Conf. STJRNS1 Se. 6/13 “GUTIÉRREZ”).

La presente acción se encuentra prevista en el Art. 600 del nuevo CPCC que dispone: *“La acción de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible”*.-

Es extensa la jurisprudencia que ha resuelto que la legitimación para reclamar el desalojo, se confiere a todo aquel que invoque un título del cual deriva un derecho de usar y gozar del inmueble, contra todo el que está en la tenencia actual de aquél, ya sea sin derecho originario y regularmente conferido, o en virtud de un título que por su precariedad, engendra obligación de restituir (conf. C. Nac. Civ, Sala C 14/7/92 “Municipalidad de Buenos Aires v. Balmaceda, David, J.A. REP 1996-612).-

En el presente caso, y en atención a lo que surge del informe de dominio del Registro de la Propiedad Inmueble, la Sra. Berra era titular del 50% del inmueble objeto de este caso, habiendo posteriormente hecho una donación de su mitad indivisa a favor de su hija con reserva de usufructo vitalicio, algo que surge también -y pese al desconocimiento del contenido hecho por la demandada la Sra. Robledo- del instrumento público 156 pasado por ante la escribana Ivonne Noemí Ernalz del día 19/04/2021, donde consta que dicha donación se hizo mediante escritura pública N° 105, pasada al Folio 297, de fecha 14 de noviembre del 2019, por ante el escribano Oscar Aníbal MEDELA, titular del Registro Notarial N° 19 de Cipolletti.-

Por ello, y toda vez que dicho instrumento goza de plena fe si haber sido redargüido de falsedad, lo que se condice a su vez con el informe del Registro de la Propiedad, la Sra. Berra se encuentra legitimada para interponer la acción de desalojo por ser usufructuaria sobre una porción de 3/4 del bien que hoy aquí la tiene en litigio, por lo que corresponde rechazar el planteo de falta de legitimación activa, con costas a la demandada, la Sra. Robledo.-

b.- Nulidad de la notificación del traslado de la demanda en el expediente de usucapión.-

Que, sin perjuicio de que dicho planteo fue introducido en el expediente de desalojo una vez firme el llamado de autos a dictar sentencia, al igual que en el expediente de usucapión, de conformidad a lo dispuesto por el Art. 431 del CPCC, corresponde desestimar dicho planteo, así: *"Desde el llamamiento de autos queda cerrada toda discusión y no pueden presentarse más escritos ni producirse más pruebas, salvo las que el Juez o Jueza disponga en los términos del artículo 34, inciso 2°. Éstas deben ser ordenadas en un solo acto".*-

Sin perjuicio de lo expuesto, y sólo a los efectos de velar en que no se conculque el derecho de defensa consagrado en el Art. 18 de la CN, debo decir que nada surge de la cédula diligenciada el día 12/04/2024 de que la demandada no viviera allí, sino que por el contrario, el oficial notificador dejó aviso dando cumplimiento a lo dispuesto por el actual Art. 126 in fine del CPCC.-

Además, de los instrumentos públicos acompañados en la documental del desalojo por la Sra. Berra, claramente se señala que el domicilio de su hija la Sra. Marisa Sonia Montes, es Quili Malal 408 del Chañar en la Provincia de Neuquén -actas 157 y 161 del año 2021- cuando ella acompañó a su madre a tomar posesión del bien en cuestión.-

En consecuencia, este planteo carece de asidero y será rechazado sin costas, atento a no

haber habido sustanciación.-

VI.- Fondo de la cuestión en ambos procesos - Resolución:

a.- Desalojo:

Como adelantara, esta acción será rechazada.-

En efecto, si bien cabe recordar que *"la acción de desalojo de inmuebles urbanos o rurales procede cuando el tenedor ha contraído la obligación de restituirlos, salvo un supuesto de excepción en que no existe esa obligación de dar cosa cierta cuando el ocupante es intruso, cuando ha penetrado en el inmueble sin derecho, por la fuerza, o por la vía de los hechos, cuando el apoderamiento se consuma contra la voluntad del poseedor"* (CNCiv., Sala J, 22-5-97, "Cortinez, Hugo E. c/ Consorcio de Propietarios Ingeniero Andrés Justo y ocupantes Estado de Israel", LL, 1997-E-669; DJ, 1997-3-842)". Conf. Salgado, Alí Joaquín, "Locación, Comodato y Desalojo", Ed. Rubinzal Culzoni, 2016, Pág. 284, ello no es precisamente lo que acontece en este caso.-

Y porque resulta ser así? Porque la aquí demandada no es ni mas ni menos que una condómina de la actora, toda vez que al fallecer su esposo -hijo de la actora-, quién era titular de 1/4 de ese bien -ver informe de dominio-, su cónyuge supérstite ha pasado a ser heredera junto con el hijo que tuvieron en común de esa porción, por ser un bien propio del fallecido, y en consecuencia la Sra. Robledo resulta ser dueña del 12,5% de esa casa, atento a que el otro 12,5% le pertenece a su hijo.-

Es así que, a tenor de lo dispuesto por el Art. 600 del CPCC, la Sra. Robledo no resulta ser locataria, sublocataria, tenedora precaria, intrusa y/o ocupante.-

Entonces, si el fin del desalojo es recuperar la "tenencia", esto significa que la acción es viable cuando existe una relación contractual entre las partes o cuando el demandado es un mero ocupante sin intención alguna de ejercer la posesión, lo que no ocurre en el caso.-

En ese mismo sentido, y teniendo en cuenta que el esposo de la Sra. Robledo -Carlos Alberto MONTES-, habría fallecido un año antes de la fecha de interposición de la demanda -2020-, rige la normativa expuesta en el nuevo Código Civil y Comercial, cuyo Art. 1989 CCyC establece que *"cada condómino puede enajenar y gravar la cosa en la medida de su parte indivisa sin el consentimiento de los restantes condóminos"*, mas el Art. 1990 dispone que *"la disposición jurídica o material de la cosa -o parte de ella- sólo puede hacerse con la conformidad de todos ellos"*. La regla es que las facultades que se refieren a la cosa común son muy limitadas y las que versan sobre la

porción indivisa son amplias (conf. Borda, Guillermo A., "Tratado de Derecho Civil - Derechos Reales" T. I, pág. 466 y sigtes., Llambías Jorge J. "Código Civil... Derechos Reales" T IV-A pág. 499, Arean, Beatriz, "Curso de Derechos Reales", pág. 357 y sigtes. Ed. Abeledo Perrot).-

En atención a lo expuesto, debo decir que nunca existió entre estas partes -suegra y nuera-, algún tipo de contrato que las vinculara, toda vez que la Sra. Robledo ingresó en el inmueble en el año 1985 junto a su esposo, autorizados por el padre de éste, Carlos Arturo Montes, toda vez que según las declaraciones testimoniales aportadas, ni Zonnia del Pilar BERRA ni Marisa Sonia MONTES, han ejercido la posesión del inmueble, más si lo ha hecho Carlos Arturo MONTES, -ver testimoniales de la demandada del día 22/02/2024.-

En consecuencia, y no siendo esta vía procesal adecuada para desalojar a la condómina, corresponde rechazar la acción de desalojo con costas a la actora, haciéndole saber que en su caso podrá por el uso de la vivienda que hace la aquí demandada, pedir un canon locativo (alquiler por la parte que usa) o hacer la división del condominio.-

b.- La prescripción adquisitiva -usucapión:-

Como adelantara, esta acción también será rechazada.-

En efecto, primeramente y bajo los mismos argumentos del desalojo, quién pretende usucapir, resulta ser dueña -heredera- de un 12,5% del inmueble objeto en cuestión, hecho que se dio al fallecer su esposo -quien era titular de 1/4 del mismo (bien propio)-, junto con el hijo que tuvieran en común, quién detenta el otro 12,5%.-

En segundo lugar, debo decir que como la acción de desalojo se interpuso y fue notificada con anterioridad al inicio de este proceso -el día 4/11/2021 se notificó a la Sra. Robledo del desalojo-, mientras que la prescripción adquisitiva se inició el día 11/11/2021, aquella interrumpió el curso de la prescripción.-

Ahora bien, y sin perjuicio de lo expuesto, corresponde indagar si no obstante hubiera procedido esta acción entablada de acuerdo al modo en que ha quedado determinado este caso, y todo siempre sobre el mismo bien inmueble sito calle Islas Malvinas N°330 identificado con nomenclatura catastral 17-1-C-537-04, inscripto como Parcela c2, Tomo 533, Folio 57, Finca 110997, según plano 1226/2021 confeccionado por el agrimensor Luis Alberto TORRES con una superficie total de 462,00 mts2.-

Así, y teniendo en cuenta que los hechos invocados nacen con el anterior Código Civil -Vélez-, éste es el que resulta aplicable al caso. En este sentido se ha dicho que: *"Si los hechos que se invocan para la adquisición del dominio acaecieron antes de la entrada*

en vigencia del nuevo CCyC, corresponde aplicar el régimen legal anterior", sin perjuicio de advertir que "aún 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, 1911, 1939 y concordantes del nuevo ordenamiento legal." (CNCiv. Sala, 12/11/2015, eldial.com-AA9469, del 22/02/2016), (Kemelmajer de Carlucci Aída. La Aplicación del Código Civil y Comercial a las Relaciones y situaciones Jurídicas Existentes, segunda Parte, 1era Ed. Santa Fe-Rubinzal Culzoni, 2016, Pág. 248, que fuera expuesto por la citada Dra. en la Plata en el año 2015).-

Expuesto lo anterior y a los fines de que opere la adquisición de la propiedad por usucapión, es necesario acreditar que la posesión del bien haya sido pacífica, continua, pública e ininterrumpida, con animus domini y durante el plazo de 20 años (prescripción veinteañal), o de buena fe y con justo título (prescripción decenal), por lo que la valoración probatoria resulta cabal para demostrar los extremos requeridos para la operatividad del instituto de la usucapión.-

Que, según lo dispuesto por el Art. 2351 del CC, dos elementos esenciales se requieren para la posesión allí prevista: 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. Así: *"Corpus: idea de poder efectivo, no potencial, de hecho sobre la cosa; animus domini: propósito íntimo por parte del sujeto de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad. El poseedor no acata ni reconoce en otro la propiedad de la cosa y tiene la intención de someterla para sí al ejercicio de un derecho de propiedad"; (Código Civil, Comentado y Anotado, Santos Cifuentes 2da. edición, Tomo IV, La Ley, pág. 412). En el comentario al Art. 2352, ha dicho el autor citado en relación a la prueba que: "quien sustenta el corpus a los fines posesorios con hechos exteriores, tiene a su favor la presunción del animus domini, a menos que se pruebe en contrario, que es simple tenedor y debe excluirse a su respecto el animus domini. Tres aspectos son factibles para la configuración del corpus: a) la relación de contacto físico con la cosa; b) la posibilidad física de ese contacto; y c) el ingreso de la cosa en la custodia del poseedor o tenedor" (Ob. Citada).-*

Por otra parte, el elemento temporal (20 años -prescripción veinteañal-), juega de suma importancia para poder adquirir un bien inmueble, Art. 4015 del C.C: *"Prescribese también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y*

buena fe por parte del poseedor, salvo lo dispuesto respecto a las servidumbres para cuya prescripción se necesita título".-

Ahora bien, la aquí actora reconoce y así lo manifestó en su relato que ella ingresó en el inmueble objeto de autos junto a su esposo en el año 1985, mudándose al domicilio de sus suegros *“desde el mes de Octubre del año 1.985 fecha en la cual comenzara a vivir en el inmueble junto a mi difunto esposo Carlos Alberto Montes y el padre del mismo Carlos Arturo Montes. La esposa del Sr. Carlos Arturo Montes, la Sra. Zonnia del Pilar bERRA, producto de la separación personal de los mismos se mudó a vivir en la Ciudad de Neuquén en el año 1.981 sin JAMÁS regresar al inmueble”*, es decir, reconoce en otros el animus domini sobre dicho inmueble, toda vez que ingresó allí en una clara situación de hospitalidad.-

En efecto, la usucapiente nunca fue poseedora exclusiva. Ingresó a la casa en 1985 junto a su esposo (co-propietario del 25%) y su suegro (titular de la casa -50%- hasta que murió). Jurídicamente entonces, la aquí actora no poseía "como dueña absoluta" contra el mundo, sino que habita y habitaba allí por la relación matrimonial con un heredero legítimo. Por ello, su ocupación podría presumirse bajo la figura de tolerancia familiar o un comodato.-

Pagar impuestos o poner un comercio no basta en contextos familiares, ya que se interpreta como el mantenimiento normal que hace quien vive gratis en el lugar.-

Sabido es que, legalmente, dos personas no pueden ejercer la misma posesión exclusiva - animus domini - y al mismo tiempo sobre un bien indivisible. Para que una persona ajena al titular comience a poseer como dueño, debe excluir totalmente al titular registral, ya que una persona no puede ser simultáneamente dueña y poseedora prescribiente del 100% de la propiedad.-

En este sentido el Artículo 2508 del Código Veleziano reza : *“El dominio es exclusivo. Dos personas no pueden tener cada una en el todo el dominio de una cosa; mas pueden ser propietarias en común de la misma cosa, por la parte que cada una pueda tener”*.-

Entonces, la reclamada posesión parecería que fue adquirida y ejercida en forma conjunta por parte de la actora con quien fuera su esposo, Carlos Alberto MONTES -hoy fallecido-; y quien hoy resulta co-titular del inmueble, por lo cual cabe la aplicación de la regla del artículo 1915 del CCC, concerniente a la imposibilidad de cambiar por el solo transcurso del tiempo la causa de la posesión.-

Lo explico, poseer en carácter de coposeedor o coheredero resulta incompatible con el carácter de poseedor exclusivo y excluyente, más aún cuando la actora no ha

demostrado en autos claros actos exteriores de exclusión -máxime si el titular registral es su difunto esposo-, ni cuándo y cómo se habría producido la mutación de la posesión hacia una posesión exclusiva de su parte, de manera tal que la misma puede ser interpretada también como la administración o mero acuerdo de uso de bienes en común. En especial sentido si el bien en disputa resulta ser parte del patrimonio del grupo familiar del esposo de la actora.

En este sentido la jurisprudencia ha dicho: *"en estos particulares supuestos de demandas de usucapión entre coherederos o entre condóminos (casos análogos), se requiere mucho más que la prueba de la realización de actos posesorios que evidencien una posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, como exige el art. 4015 del Cód. Civil. En efecto, en estas especiales hipótesis es necesaria la acreditación por parte del actor de la interversión de su título de coposeedor por el de único poseedor, mediante la realización de actos inequívocos de exclusión de los demás coherederos o condóminos de la relación real con la cosa. Los actos de posesión exclusiva que ejerce sobre el inmueble común han de ser inequívocos, de modo que deba descartarse la hipótesis de un mero reparto de uso. El pago de impuestos o erogaciones producto de tareas de mantenimiento, construcción, etc., realizadas en el inmueble común por uno de los condóminos, importan actos de administración y no alcanzan para tener por configurada la interversión del título", "BARONI, Estela Guadalupe y otros c/ BARONI, Danilo Luis y otros s/ Usucapión", CUIJ 21-25210083-8, de fecha 12/6/2025, P. 2025, Res. N° 272; o también "MOLINA, Teresita c/ MOLINA, Antonio y Otros s/ USUCAPIÓN", CUIJ No 21-24876063-7, de fecha 29/02/2024, P. 2024, Res N° 66.*

En definitiva, y en la misma línea del precedente citado, ni con los comprobantes de pagos de tasas municipales, impuestos o servicios, ni con el hecho de haber habitado la vivienda según la exposición de los testigos, la actora ha acreditado debidamente un alzamiento contra los derechos de la hermana de su esposo.-

Que, también he de referirme al transcurso del tiempo para poder adquirir la prescripción adquisitiva sobre el inmueble. Así, la actora no ha logrado acreditar la continuidad del tiempo -20 años-.-

Hay dos hechos claramente interruptivos del tiempo en el que alega la prescripción. El primero es el retorno del Sr. Carlos Arturo MONTES -padre de su esposo- al domicilio, quien se habría mudado a Neuquén en el año 1991, para volver en el año 2008, viviendo allí hasta su fallecimiento en el año 2014, -ver relato de la parte- y de los cambios de

domicilios que surgen de la copia de documento del mencionado, agregado con la documentación de la demanda.

El segundo lugar, la interposición de la demanda de desalojo por parte de la Sra. Zonnia BERRA -suegra de la actora-, que ha interrumpido el plazo para usucapir.-

Es así que de todo lo expuesto, se evidencia en autos una sucesión de pruebas que en su conjunto no alcanzan para demostrar suficientemente la certeza de lo afirmado por la Sra. Zunilda ROBLEDO -actora-, y que en el marco de las presentes, las probanzas arimadas deben verse de manera integral, compuesta y global, valoración que justifica la decisión, y que ante la duda o la falta de precisión en los requisitos legales -animus domini y transcurso del tiempo-, la propiedad debe permanecer a nombre de quien figura en los registros oficiales, máxime con la estrictez y rigidez con que debe interpretarse la jurisprudencia que así lo contempla, de acuerdo a los principios constitucionales de derecho de propiedad, de tutela judicial efectiva y de razonabilidad.-

La doctrina y la jurisprudencia son contestes en señalar que en los juicios de esta naturaleza, se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y sólo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al Juzgador sobre los hechos afirmados. Es que están en juego poderosas razones de orden público, pues se trata de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente aparece la extinción para su anterior titular en virtud del principio de exclusividad de este derecho real sentado por el art. 2508 del Cód. Civil (Conf. voto de la suscripta en C. Nac. Civ., sala H, 21/02/2007, LL, 2007-C, 228, con nota

de Guillermo Luis Martínez íd. esta sala G, 27/06/2008 , “Murúa, Rodolfo Oscar y otro c. Maleh de Mizrahi, Raquel”, La Ley Online, AR/JUR/5446/2008; íd. esta sala G, 11/03/2011, “Morales, Eiras T. v. Díaz de Rubba, Rosa y otro”, ABELEDO

PERROT N°: AP/JUR/360/2011.-

Por último y como corolario, corresponde aclarar que lo aquí resuelto no implica expedirme sobre eventuales derechos reales, posesorios o hereditarios que pudieren tener las partes que han intervenido en autos, debiendo en su caso iniciar por las vías pertinentes lo que mejor haga a su derecho.-

Por todo lo expuesto, corresponde rechazar la acción de prescripción adquisitiva, con costas a la actora.-

VII.- Costas y Honorarios.-

Por lo dicho hasta aquí, y en atención a lo dispuesto por el Art. 62 del CPCC -ppio objetivo de la derrota-, por la falta de legitimación activa opuesta en el desalojo, se

imponen a la demandada la Sra. Robledo.-

Por la acción de desalojo y atento al artículo ut supra citado, se imponen a la actora, la Sra. Berra.-

Por la acción de prescripción adquisitiva, y atento al artículo ut supra citado, se imponen a la actora la Sra Robledo.-

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 concordantes de la ley de aranceles.-

Por todo lo expuesto, normativa y jurisprudencia citada

FALLO:

1.- Rechazar la defensa de legitimación activa opuesta en el desalojo, y la nulidad de la notificación del traslado de la demanda en la usucapión.-

2.- Rechazar la acción de desalojo, en atención a lo expuesto en el considerando respectivo.-

3.- Rechazar la acción por prescripción adquisitiva, en atención a lo expuesto en el considerando respectivo.-

4.- Imponer las costas de acuerdo a lo expuesto en el considerando VII de la presente.-

5.- Diferir la regulación de honorarios, hasta que haya pautas para ello con sujeción a lo previsto en el Art. 24 y concordantes de la ley de aranceles.-

6.- Regístrese y notifíquese conforme al Art. 120 del CPCC.-

K. Vanessa Kozaczuk

Jueza

mdt