

Cipolletti, 22 de febrero de 2023

AUTOS Y VISTOS: los presentes caratulados "SUCESORES DE QUINTANA ALBERTO Y AROCA MARIA C/ SUCESORES DE ALANIS Y GARCIA VÍCTOR JUAN Y OTROS S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (Ordinario)" (Expte. CI-05516-C-0000), para dictar sentencia definitiva;

RESULTA:

1.- A fs. 29/32 comparecieron MARIA NORMA QUINTANA; BEATRIZ SUSANA QUINTANA; NANCY ANABEL QUINTANA; ALFREDO QUINTANA; TERESA QUINTANA; ALBERTO QUINTANA; MARGARITA QUINTANA; ELENA QUINTANA; RICARDO EFRAIN QUINTANA; LUIS OSVALDO QUINTANA y WALTER JAVIER QUINTANA, todos ellos por derecho propio y en carácter de herederos declarados de sus padres Alberto Quintana y María Aroca-; y a la vez MIRTA SUSANA MENARD; MARIA ELENA MENARD; HUGO FABIÁN COFRE, GUSTAVO ERNESTO COFRE y MARTÍN OSCAR COFRE, estos últimos cinco (5) también por su propio derecho, pero en carácter de herederos de Clara Rosa Quintana, hija fallecida de los causantes citados anteriormente; con el patrocinio letrado en común de los Dres. Carlos Andrés Marinozzi y María Araceli Preboste, y promovieron demandada de prescripción adquisitiva de dominio con relación al inmueble designado catastralmente 031-F-096-03, ubicado en "Paraje el 30" de la ciudad de Cipolletti, inscripto al T° 512, F° 122 y finca 14557 en el Registro de la Propiedad Inmueble a nombre de ALBERTO DANILO ALANIS Y GARCIA; NELIDA MARIA DAMIANA ALANIS Y GARCIA; VÍCTOR JUAN ALANIS Y GARCIA y EUSEBIO GARCIA, contra quienes interpusieron la acción (conforme ampliación de fs. 44 vta.).

A fs. 36/38 se agregó poder especial otorgado por los accionantes a la Dra. María Araceli Preboste, quien desde entonces prosiguió actuando como apoderada de aquellos, con el patrocinio letrado del Dr. Carlos Andrés Marinozzi.

Asimismo, en dicha oportunidad -fs. 44- fue denunciado el fallecimiento del coactor Luis Osvaldo Quintana, presentándose la letrada también en representación de MARCELO ALEJANDRO; MIGUEL ÁNGEL; DÉBORA ESTER; ANALÍA EVELYN y DELFINA BELÉN, todos de apellido QUINTANA, hijos de dicho causante (personería acredita con el mismo poder ya aludido).

Según los hechos descriptos en la demanda, el inmueble objeto de este juicio fue comprado por Alberto Quintana y su esposa María Aroca (hoy ambos fallecidos) en fecha 22/12/1964 al Sr. Víctor Alanis.

Allí construyeron el hogar conyugal, poseyendo el inmueble a título de únicos dueños, superando ampliamente el plazo estipulado por ley para prescribir.

Refirieron los actores que ante el fallecimiento de su padre Alberto Quintana, su madre continuó viviendo en el hogar conyugal hasta su fallecimiento, totalizando más de 42 años de posesión, que ejercieron a través de diversos actos reveladores de aquella, tales como timbrar el Boleto de compraventa del inmueble y pagar el respectivo sellado; conectar la luz y el gas a su nombre y comenzar a pagar los impuestos municipales, rentas y el consumo de agua (también a su nombre).

Fundaron en derecho su pretensión, acompañaron y ofrecieron prueba, e instaron finalmente el oportuno acogimiento de la demanda.

2.- A fs. 45, a instancia de la parte actora y su respectiva declaración jurada en los términos del art. 145 del CPCC, se ordenó la notificación del

traslado de la demanda por edictos, citándose a los demandados y a quienes se consideren con derechos sobre el inmueble (art. 791 CPCC).

Cumplida la citación conforme constancias de fs. 45 vta. y fs. 48/50, y por no haber comparecido los emplazados, fue designado Defensor Oficial de Ausentes (fs. 62), asumiendo el cargo a fs. 78/80 el Dr. Gustavo Matías Vidovic.

Dicho funcionario denunció los procesos sucesorios de los demandados y solicitó oficio a los respectivos juzgados de radicación para que informen los herederos declarados.

Realizadas esas diligencias, a fs. 123 y vta. la parte actora denunció a tales herederos, su domicilio y solicitó que se les corra traslado de la demanda.

Notificado ello, en fecha 26/11/2020 se presentó Martín Brunella; luego, en fecha 09/12/2020, lo hizo Víctor José Roberto Alanis; y por escrito de fecha 11/12/2020 Luciana Brunella y Susana Rosa Nicola, todos con el patrocinio letrado del Dr. Jorge Fagalde Ulloa. Se allanaron a la pretensión de los actores, manifestando no tener interés alguno en el inmueble que se pretende usucapir, y pidieron eximición de costas (con lo que prestó conformidad, en el "otrosí digo", la mandataria de los actores).

3.- Por providencia de fecha 07/04/2021 se dispuso la apertura de la causa a prueba, proveyéndose luego -en fecha 23/04/2021- las ofrecidas por la parte actora y por el Defensor de Ausentes.

El día 21/10/2021 se realizó la audiencia de prueba (art. 368 CPCC), en la que declararon cuatro (4) testigos ofrecidos por la parte actora, según el acta respectiva obrante en SEON y el registro audiovisual del acto.

En fecha 20/12/2021 se certificaron las pruebas efectivamente cumplidas. Y luego, el 14/02/2022, se clausuró el término probatorio y se

pusieron los autos a disposición de las partes para alegar; facultad procesal que únicamente ejerció la actora mediante la presentación de su alegato (02/03/2022).

Posteriormente, el 10/03/2022, la parte actora acompañó cesión de derechos hereditarios instrumentada por Escritura N° 1457, por la que Alfredo Quintana; Alberto Quintana y Ricardo Efrain Quintana ceden y transfieren en favor de los restantes coactores todos sus derechos hereditarios que tienen y le corresponden como herederos declarados en autos "Quintana Alberto y Aroca María s/Sucesión ab intestato" (Expte. N° 28239/2008).

Finalmente, en fecha 29/07/2022 se pronunció el llamamiento de autos para sentencia (firme y consentido); y

CONSIDERANDO:

4.- Los actores persiguen el reconocimiento de la posesión de una fracción de terreno Nomenclatura Catastral 03-1-F-096-03, ubicado en jurisdicción de Cipolletti, a fin de obtener la declaración judicial de la adquisición del dominio por prescripción veinteañal (usucapión larga).

En cuanto a los antecedentes y origen de tal posesión, indicaron los actores que son herederos de Alberto Quintana y María Aroca, y en tal carácter, continuadores de la posesión que los mismos ejercieron en vida sobre el referido inmueble, desde que lo adquirieron por boleto de compra venta al Sr. Víctor Alanis en fecha 22 de diciembre de 1964.

Según los antecedentes de la causa ya relacionados, del respectivo informe de dominio (fs. 40 vta.) surge que el bien se encuentra registrado a nombre de Alberto Danilo Alanis y García, Nélide María Damiana Alanis y García, Víctor Juan Alanis y García, y Eusebia García, contra quien se dirigió la acción.

Sin embargo, puesto que todos ellos fallecieron, se integró la litis con sus herederos, que en parte concurrieron al proceso por sí y con patrocinio letrado (allanándose a la pretensión con los limitados efectos en procesos como el presente en que se halla comprometido el orden público); mientras que por los demás -ausentes en el proceso- prosiguió actuando en su representación el Defensor Oficial.

Como cuestión preliminar me referiré al derecho aplicable al presente. En el caso, y según se ha planteado la demanda, el plazo alegado por los actores para la configuración de la prescripción adquisitiva acaeció previo a la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial que rige desde el 1° agosto de 2.015, por lo cual al tratarse de una situación jurídica que se afirma como agotada o consumada antes que ello, corresponde aplicar las normas del Código Civil que regía en la época de los hechos articulados. Ello sin perjuicio de las normas procesales (Art. 1.905 del CCyC) cuya aplicación resulta inmediata relativas a los recaudos que debe cumplimentar la sentencia en los procesos como el presente.

No obstante, cabe traer a colación que el instituto que involucra la presente acción -prescripción adquisitiva de cosas inmuebles- no ha sufrido modificaciones sustanciales en lo estructural, y se mantiene conforme fuera definida antes de la reforma del código civil, por la doctrina legal y jurisprudencia, con la sola excepción de algunas cuestiones procesales puntuales de aplicación inmediata.

5.- Ahora bien, tal como se desprende de la relación de causa que antecede, los actores pretenden adquirir el dominio del bien inmueble individualizado mediante la prescripción adquisitiva "larga o veinteañal", forma en que se conoce al modo excepcional por el cual se adquiere un derecho real sobre una cosa, por el ejercicio de su posesión con ánimo de dueño durante todo el tiempo fijado por la ley, que correlativamente

apareja la extinción del dominio para su anterior titular (conf. Arts. 2524, ap. 7° y 4015 del C. Civil y con similar alcance -ahora- Arts. 2565 y 1897 del C. Civil y Comercial).

Delineado conceptualmente el instituto, cabe repasar cuales son los requisitos para su procedencia y el modo en el que deberá ser evaluada la prueba aportada.

A tal fin resulta relevante recordar que, conforme la doctrina elaborada por nuestra Corte Suprema de Justicia de la Nación, a los fines de adquirir el dominio por usucapión resulta necesario que la parte acredite fehacientemente haber entrado en la posesión de la cosa, realizando actos de naturaleza de los señalados por el art. 2373 del Código Civil (hoy arts. 1922 y 1923 CCyC), y que se mantuvo en el ejercicio de esa posesión en forma continua durante los veinte años necesarios para adquirir el dominio por el medio previsto en el inc. 7, art. 2524, Código Civil (actualmente art. 1897 CCyC). Es necesario que el pretense poseedor no sólo tenga la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios se manifiesten de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad; este elemento subjetivo importa no reconocer la titularidad del dominio en otro. La comprobación de tales extremos debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente, toda vez que la posesión veintañal constituye un medio excepcional de adquisición de dominio (CSJN - Malossi, Noemí Adriana vs. Estado Nacional - Organismo Nacional de Administración de Bienes (ONABE) s. Prescripción Adquisitiva - 15/07/2014 - RC J 5288/14).

También, con relación a la prueba, se sostiene que: *"La Prescripción Adquisitiva de inmuebles constituye un modo por el cual se llega a adquirir o consolidar una adquisición de la propiedad por medio del cual una situación de hecho se transforma en una situación de derecho, para lo cual*

es menester cumplir con los requisitos exigidos por la ley... Al ser la usucapión un modo excepcional de adquirir la propiedad, la prueba debe ser concluyente respecto a la posesión Animus domini y a su antigüedad, y el fallo que admita la demanda no puede ser basado exclusivamente en la prueba testifical, exigiéndose una concurrencia integrativa de pruebas...." (Cf. CNCiv., Sala G, voto de la Dra. Areán en autos: "N, R. L. c. S. de P., A y otros s/ prescripción adquisitiva" sent. 20/09/2013, Cita online AR/JUR/83519/2013, Thomson Reuters Información Legal).

Sobre el tema, la Excma. Cámara de Apelaciones de esta Cuarta Circunscripción Judicial tiene dicho que: *"...la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio y la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente. Por lo tanto el juez debe ser muy estricto en la apreciación de la prueba. (Conf- de la CNCiv., sala C, "Sigal, Berko c. Musa de Villar, Amelia y otros s/prescripción adquisitiva). Entonces no basta acreditar aisladamente la realización de actos materiales sobre la cosa, tampoco la realización de actos jurídicos que, como el pago de impuestos, puede hacer presumir la existencia del animus pero nada prueban con relación al corpus posesorio. Es preciso que de la conjunción de ambos surja indubitable que el poseedor ha tenido la cosa para sí, comportándose como lo hace un propietario, sólo así esa realidad fáctica extendida en el tiempo que no se corresponde con la realidad del derecho, dará lugar al cabo de veinte años, al nacimiento de una nueva situación jurídica que erige al poseedor en titular del derecho real."* (Cf. C.A. Civ, Com. y de Minería de Cipolletti, in re. "GUENTEMIL ALEJANDRO c/ MUNICIPALIDAD DE CATRIEL c/ USUCAPION" (Expte. N° 1996-SC-12) sentencia de fecha 30/08/2013).

En síntesis, dos son los requisitos indispensables para que proceda la

prescripción adquisitiva: 1) ejercicio de la posesión sobre una cosa (actividad); 2) transcurso del tiempo fijado por la ley. Por ende la intervención del juez en la causa de usucapión se reduce sustancialmente a comprobar si dichos elementos se hallan reunidos en el caso.

Es decir, en este tipo de usucapión no interesa el título ni la buena fe (aunque eventualmente pudieran concurrir), sino que el actor pruebe que ha poseído el inmueble usucapido con ánimo de dueño, que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida y que con tales características ha durado durante el tiempo exigido por la ley.

Asimismo, y a los fines de determinar la procedencia o no de la acción deducida, atento el orden público involucrado por alterarse por vías de hecho el derecho de propiedad con garantía constitucional, se debe analizar la prueba producida a los fines de determinar con certeza la posesión con los caracteres y por el tiempo que la ley prevé. Y es que *"En el marco de un juicio de usucapión, ni el allanamiento ni la rebeldía del demandado bastan por sí solos para la admisión de la demanda, toda vez que, por estar en juego la adquisición de un derecho real, se trata de un proceso de orden público y como tal indisponible, debiendo el órgano judicial dictar sentencia sobre el mérito pese allanamiento del demandado, estando en materia de derechos reales comprometido el orden público y se vulneraría seriamente el interés superior de la sociedad si se permitiera perder el dominio por una mera declaración de voluntad y más aún si se tiene en cuenta los posibles fraudes que podrían cometerse."* (Rodríguez, Manuel Hernán vs. Sucesores de Antonio Hernán Rodríguez s. Prescripción Adquisitiva, Cuarta Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributario, Mendoza, Mendoza; 13-mar-2014; Rubinzal Online; RC J 3813/14).

El juicio de usucapión, por su implicancia y objeto, que da por

perdido un derecho de propiedad y lo reconoce al poseedor, obliga a extremar en el juez la misión de analizar la prueba con absoluta rigurosidad; teniendo presente que se encuentra el orden público comprometido, por lo que debe lograrse un plexo probatorio consistente para ese propósito.

6.- Sentado lo anterior, e ingresando al examen de las constancias de la causa, se verifica que en los autos caratulados "QUINTANA ALBERTO Y AROCA MARIA S/ SUCESIÓN AB INTESTATO" (Expte. N° 28239/2008), del registro de este mismo juzgado, a fs. 77 y vta. obra la declaratoria de herederos, de la que resulta que por el fallecimiento de ALBERTO QUINTANA le suceden en carácter de únicos y universales herederos sus hijos MARIA NORMA; BEATRIZ SUSANA; NANCY ANABEL; CLARA ROSA; ALFREDO; TERESA; ALBERTO; MARGARITA; ELENA; RICARDO EFRAIN; LUIS OSVALDO y WALTER JAVIER, todos de apellido QUINTANA; y la cónyuge supérstite MARIA AROCA respecto de los bienes propios si los hubiere y sin perjuicio de los derechos que por ley le correspondan sobre los gananciales.

Asimismo, que por el posterior fallecimiento de MARIA AROCA, le suceden en carácter de únicos y universales herederos sus hijos antes nombrados.

De aquellas actuaciones también surge certificado a fs. 118 que en los autos caratulados "MENARD ROBERTO Y QUINTANA CLARA ROSA S/SUCESIÓN AB INTESTATO" (Expte. N° F-4CI-1608-C2018), obra declaratoria de herederos de fecha 04/10/2018 (fs. 33), por medio de la cual se declaró en cuanto ha lugar por derecho que por el fallecimiento de la CLARA ROSA QUINTANA le suceden en carácter de únicos y universales herederos sus hijas MIRTA SUSANA y MARIA ELENA,

ambas de apellido MENARD, y sus hijos HUGO FABIÁN; GUSTAVO ERNESTO y MARTÍN OSCAR, todos de apellido COFRE.

Y por último, a fs. 121 (Expte. N° 28239/2008) obra agregada copia certificada de la declaratoria de herederos dictada en autos "QUINTANA LUIS OSVALDO S/SUCESIÓN AB INTESTATO" (Expte. N° F-1703-C-3-18), radicados en el Juzgado Civil, Comercial, Minería y Sucesiones N° 3 de esta ciudad, según la cual por el fallecimiento de LUIS OSVALDO QUINTANA le suceden como únicos y universales herederos sus hijos DELFINA BELÉN; ANALÍA EVELYN; DÉBORA ESTER; MIGUEL ÁNGEL y MARCELO ALEJANDRO, todos de apellido QUINTANA.

Entonces, con esos elementos y antecedentes queda acreditada en este proceso la legitimación activa de los actores.

Por otro lado, se observan cumplidos los requisitos de admisibilidad de la demanda (art. 789 CPCC); pues los accionantes acompañaron el plano para prescribir (fs. 41) y el respectivo informe de condiciones de dominio del bien a usucapir (fs. 40 y vta.).

Y en orden a lo dispuesto por los arts. 789, 790 y ccds. del CPCC, a fs. 46 obra informe emitido por la Municipalidad de Cipolletti - Departamento de Catastro Jurídico Dominial-, y a fs. 63 el emitido por Gerencia de Catastro de la Agencia de Recaudación Tributaria de la provincia, mediante los cuales se pone en conocimiento que con relación a la parcela NC. 03-1-F-096-03, según los antecedentes obrantes en dichos organismos, no se encuentran afectados intereses fiscales.

En cuanto al acto de adquisición y sus antecedentes, en fecha 25/06/2021 (SEON-Documentos Digitales) se incorporó el informe emitido por la Municipalidad de Cipolletti, del cual surge que el Departamento de Catastro Jurídico Dominial informa que en sus registros figuran como

propietarios del inmueble por el cual se oficia, GARCIA, Eusebia, ALANIZ Y GARCIA, Alberto Danilo, ALANIZ Y GARCIA, Nélica, ALANIZ Y GARCIA María Damiana y ALANIZ Y GARCIA Víctor Juan. Y que como adquirente sin dominio, según folio parcelario, figura el Sr. QUINTANA, Alberto, LE 2.657.868 (según boleto de compra venta del 22/12/1964). Agregándose al informa copia de la documentación obrante en sus archivos, entre las que se encuentra el boleto de compra venta celebrado entre Víctor Alaniz (vendedor) y Alberto Quintana (comprador), por el Lote 10 con las medidas y linderos que figuran en el plano de subdivisión, con una superficie total de 6 has. 55 as. 02 cas y 15 decímetros cuadrados, de fecha 22/12/1964.

Que en relación a los contratos privados, sabido es que adquieren fecha cierta desde el momento en que se presentan -para cualquier fin- y obran archivados en oficinas públicas (art. 1035 del Código Civil derogado, pero temporalmente aplicable al presente caso a los fines que ahora se analizan).

También obra digitalizado en SEON en fecha 14/05/2021 informe emitido por la Agencia de Recaudación Tributaria, que revela que conforme registros obrantes en esa Oficina (Cipolletti), el Sr. Alberto Quintana se encuentra cargado como responsable de pago del inmueble 031-F-096-03, sin cambio a la fecha de dicha responsabilidad desde la implementación del Sistema Integrado de Administración Tributaria, por lo cual no existe fecha cierta de dicha carga. Agregó la ART que no posee legajo físico del inmueble nombrado.

En fecha 10/12/2021 fue agregado mandamiento de constatación diligenciado por el Oficial de Justicia, en el que consta que en fecha 03 de diciembre de 2021, siendo las 9:00 hs, se constituyó con el Dr. Andrés Marinozzi en el predio a constatar según plano adjunto. Y dijo que se trata

de un predio irregular, limitado por el Este por el canal principal de riego, al Oeste por el desagüe, por el Sur por una (prolongación ideal) de calle Domingo Savio (no se encuentra abierta) y por el Norte por calle Salvador Kossman. Según lo corroborado, se encuentra ocupado por distintas familias que viven en el lugar: 1) Lidelina Ester Mellado, DNI 16.638.409, quien dijo que hace 40 años que vive en el lugar en carácter de dueña, que es viuda de Luis Osvaldo Quintana y vive con sus hijos: Marcelo Alejandro Quintana de 40 años, Miguel Ángel de 39 años y Delfina Belén de 23. 2) Débora Ester Quintana (hija de Fidelina) vive con un menor (su hijo) Itan Galarce de 2 años. 3) Evelin Analía (hija de Fidelina) vive con su hijo menor Teo Valledor de 8 años. 4) María Norma Quintana de 76 años, dijo ser dueña y que vive sola. 5) Norma Alicia Pérez, que lleva más de 25 años viviendo en el lugar (dueña), que es hija de Teresa Quintana, vive con su esposo Vicente Manuel Jara. 6) Teresa Quintana, dijo ser dueña, que ha vivido en el lugar toda su vida, que vive con su marido (Carlos Enrique Perez). 7) Juan Domingo Zuñiga, dijo vivir en el lugar hacen 16 años, que ha comprado un pedazo de tierra, que vive solo. 8) Ana María Valledor, que hacen 25 años vive en el lugar con su esposo Roberto Andrés Quintana, e hijos Gastón de 24 años y Johana de 25. 9) Nancy Anabel Quintana, vive en el lugar con su hija Nancy María Bittar, su pareja (de María) Carlos Alberto Copella, lo hacen en carácter de dueños. 10) Gustavo Ernesto Cofre, que hace 13 años vive en el lugar (es hijo de Clara Rosa Quintana, dueña) vive con su esposa Leticia Purran y dos hijos Tatiana de 8 años y Jazmín de 4. 11) Andrea Elizabeth Morales, que hacen 19 años vive en el lugar (es hija de Nancy Quintana) que vive con su esposo Daniel Eladio Figueroa y dos hijos Vanney Figueroa de 11 años y Natanael Bruno Figueroa de 18 años. 12) Fabián Hugo Cofré, nació en el lugar (hijo de Clara Rosa Quintana) vive con su esposa Mónica Cecilia Jara y los hijos Joaquín Lautaro de 15 años y Melena Maite de 15. 13) Martín

Oscar Cofré, no presente en el acto, vive solo (hermano de Fabían Hugo). Las familias identificadas ocupan todo el predio, en sectores distintos (todo el predio ocupado por los identificados). Nadie más vive en el lugar.

Los testigos que declararon en la causa -audiencia de prueba (art. 368 CPCC)- coincidieron en que el lote de tierra, de gran extensión, pertenece a la familia Quintana, encontrándose ahora ocupado por quienes son sus hijas y nietos del matrimonio Quintana-Aroca.

Así, el testigo Alejo Cesareo Elgueta dijo conocer al matrimonio Quintana-Aroca y a casi todos sus hijos, por ser nativo de la zona; que nació en la zona y su familia vivió ahí, tenían un lote al lado de Alberto Quintana. Desde el año '68 o '69 refirió tener memoria de verlos en el lugar. Preguntado por la ubicación del lugar, dijo que es a la orilla del canal que ellos llamaban Indupa y el canal grande, el Paraje el 30.

Mencionó también que el matrimonio Quintana-Aroca vivió toda su vida ahí, hasta que fallecieron. Que en la actualidad viven dos hijas, son vecinas; y que otra hija más vive más a la orilla y un nieto. En cuanto al lugar y su explotación, manifestó que en principio era un horno de ladrillos eso, todo era hornos de ladrillo, y al poco tiempo, cuando Alberto envejeció hizo una quinta, vendía verduras, y además los hijos seguían con los hornos de ladrillo. Que el terreno debe ser de aproximadamente 6 o 7 hectáreas, que hay construcciones, todas precarias. Ahora han hecho unos salones, pero se mantienen todas las viviendas precarias de antes, todavía esta la casa de Alberto Quintana que tenía hace años.

Por su parte, la testigo Zunilda del Carmen Pérez, quien dijo conocer a la familia porque su hermano está casado con Teresa Quintana, y en cuanto al matrimonio Quintana-Aroca puntualmente, refirió conocerlos desde el año '69 y ya vivían ahí, siempre vivieron ahí, en la zona "del 30". Relató que ella se vino a vivir a Cipolletti en el año '69, y vivió en el lugar

porque le alquiló una casita que tenían ellos.

Refirió que el matrimonio siempre vivió en ese lugar, hasta que fallecieron. Que en la actualidad viven los hijos y las hijas. Y también puntualizó que en el lugar primero tenían hornos de ladrillo, una gran parte del terreno eran hornos de ladrillo. Después dejaron de producir ladrillos y empezaron con la quinta, eso fue hace muchos años, no recuerda mucho.

Fue preguntada sobre las construcciones existentes en el lugar, y dijo que existen casas; describió que está la casa donde vivían "los viejitos", la casa donde vive su hermano y otras más: *"Como seis casas hay más o menos"*.

El testigo Jorge Huenchupan dijo conocer a la familia Quintana, al matrimonio y a los hijos hace más de 30 años; vivían en "el 30", del balneario para abajo. Dijo que llegó a vivir acá en el año '82, pero ya los conocía de antes, y sabía que desde hacía muchos años ellos vivían ahí. Que vivieron todos ahí toda su vida, hasta que falleció él (Alberto Quintana) y después ella (María Aroca) en ese lugar. Que posteriormente siguieron viviendo sus nietos, los hijos, dos hijas: Teresa y Nancy, y atrás Alfredo, sus hijos también.

Finalmente, el testimonio de Juan Domingo Zuñiga confirma lo ya constatado en el mandamiento diligenciado en autos. En efecto, el nombrado dijo vivir en el lugar por haberle comprado un lote de terreno a la Sra. Teresa Quintana en fecha 04 de julio de 2005. Y refirió que quienes viven allí son todos familia, siendo él el único ajeno a la familia Quintana.

Se le pidió que explicara como es el lugar, y dijo que allí está Pérez (esposo de Teresa), después hay un taller donde está el hijo, después está él (el propio Zuñiga), y después esta la hija de Pérez más al fondo: después está todo campo, es una extensión grande, que es de todos los Quintana. Y

que su parte tiene 480 metros cuadrados. Además dijo que su "propiedad" cuenta con servicio de agua y luz.

En síntesis, los testigos -vecinos del lugar- dijeron conocer a los accionantes en su mayoría, hijos del matrimonio Quintana, e incluso haber conocido a los padres fallecidos, desde hace más de 30 años. Como así también que el lote que se pretende prescribir les pertenece a aquellos.

Sumado a ello, puede verificarse que en fecha 31/05/2021 EDERSA informó que del sistema comercial surge que: Cliente 100-373921, titular: Sra. Quintana María Norma, suministro actualmente conectado, fecha de alta: 18/11/2003, no registra deuda; Cliente 100-501728, titular: Sra. Quintana Débora Esher, suministro actualmente conectado, fecha de alta: 30/05/2019, no registra deuda; Cliente 100-497098, titular Sra. Mellado Fidelina Ester, suministro actualmente conectado, fecha de alta: 21/12/2018, no registra deuda; Cliente 100-413469, titular: Sra. Quintana Teresa, suministro actualmente conectado, Fecha de alta: 18/12/2007, no registra deuda; y Cliente 100-339581, titular: Sr. Bittar Juan Carlos, suministro actualmente conectado, fecha de Alta 01/09/1998, actualmente adeuda factura de abril/2021.

En conclusión, con toda la prueba a la que se hiciera mención - documental, informativa, testimonial, mandamiento de constatación- se han corroborado los hechos alegados por la parte actora en su demanda; según mi apreciación, quedó demostrado en forma clara y convincente que efectivamente son continuadores de la posesión que detentaban el Sr. Alberto Quintana y su esposa María Aroca, padres y abuelos de los accionantes, desde la adquisición del bien por compra según boleto que data de 1964. Como así que desde entonces ejercieron tal relación de poder con la cosa en forma continua, pública, pacífica, con ánimo de dueños y durante un plazo que excede el previsto por ley.

En el presente caso, los sucesores universales continúan la posesión del causante en las mismas e idénticas condiciones (art. 1901 CCyC; y art. 4004/4005 y sus notas del derogado CC). Como apuntan los autores Ghersi-Weingarten, no se trata de dos posesiones diferentes, sino de una misma y única posesión, que nace con las ventajas y vicios existentes al momento de la adquisición (cfr. autores citados, Cód. Civil y Comercial, T. V, Ed. Nova Tesis, ps. 533/534).

En sentido concordante Bueres dice que *" el texto anterior era confuso, por ello, el actual dice que, el heredero continúa la posesión de su causante. Hay entonces continuación de la posesión y no accesión de posesiones, o si se quiere "unión de posesiones" como ahora se denomina a la figura (cp. Bueres, Alberto J., "C.C. y C." analizado, compl. y conc., V 2, Ed. Hammurabi, fs. 255).*

Como lógico corolario de lo expuesto, en este supuesto (sucesión universal) no existe transmisión voluntaria de la posesión de una persona a los efectos que la continúe otra, sino que esta posesión proviene directamente de la ley y no de un acto o negocio jurídico.

Se trata de un supuesto por el cual la ley presume que quien poseyó, al fallecer, transmite dicho derecho a sus sucesores. Y estos, cuando son forzosos, entran en posesión de la herencia de pleno derecho.

En efecto, de acuerdo a lo normado por el Cód. Civil los derechos derivados de la posesión de un inmueble se transmiten *"mortis causa"* (art. 3418 CC derogado, 2280 CCyC) y la transmisión de la herencia se opera instantáneamente en el momento de la muerte (art. 3420 CC derogado; 2277 y 2337 CCyC).

Vale decir, todo lo que el causante poseía, sea a título de dueño o de mero poseedor, se transmite a los herederos desde la muerte y siendo éstos

forzosos entran en posesión de la herencia de pleno derecho sin ninguna otra formalidad.

De modo que, para tener por acreditada la continuación de la posesión no se requiere más que la comprobación -en este caso cumplida- del vínculo entre los causantes y los sucesores.

"Los sucesores universales detentan la posesión hereditaria de pleno derecho (art. 3410 del CC), pueden promover directamente el juicio de usucapión sin tener que iniciar con antelación la sucesión del poseedor, debiendo acreditar solamente el deceso y el vínculo de parentesco con el causante para demostrar su carácter de continuadores de la posesión" (CNCiv. Sala C, 28/09/01, LA LEY, 2002-B, 577 citado por Ghersi - Weingarten; Cód. Civil y Comercial, T. V, p. 539).

En el supuesto de autos, cabe remarcar que la adquisición que por este pronunciamiento se reconoce es consecuencia de la posesión continuada por los actores como herederos a título universal de sus padres.

La misma, atento la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial -art. 1905- y a los efectos que pudieran surgir en la inscripción del bien, debe ubicarse a los 20 años desde la fecha de la copia del contrato de compraventa de fs. 2, y en consecuencia cabe establecer como fecha de adquisición del dominio el 22/12/1984, siguiendo al respecto la opinión doctrinaria de quienes afirman que la sentencia no puede tener efectos retroactivos al momento en que se comenzó a poseer sino a la fecha en que se produjo la adquisición del derecho real (ver al respecto Ricardo L. Lorenzetti, Cód. Civil y Comercial de la Nación, T. IX, Ed. Rubinzal Culzoni, p. 83/85).

Ya concluyendo, cabe dejar aclarado que la admisión de la demanda y la consiguiente adquisición de dominio por prescripción por parte de los

accionantes, no empece el derecho que le pudiera corresponder al ocupante Juan Domingo Zuñiga (sobre la fracción que refirió haber adquirido por compra a Teresa Quintana en el año 2005), ni los eventuales reclamos o actos tendientes a regularizar su situación.

Asimismo, al momento de la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, sin perjuicio del derecho que se reconoce en esta sentencia a cada coheredero, se deberá tener presente la cesión de derechos hereditarios de fecha 15 de junio de 2018 que fuera acreditada en el proceso (Escritura N° 1457, Reg. Notarial N° 131, Cipolletti).

7.- Las costas corresponde imponerlas en el orden causado, en tanto el juicio de prescripción adquisitiva es un trámite obligado que debe llevar a cabo quien pretende usucapir, preste o no conformidad quien resulta titular dominial; y dadas las características y contingencias procesales que exhibe el caso de autos (entre ellas el allanamiento y la petición de eximición de costas de los herederos presentados por parte de los titulares accionados, y la expresa conformidad de la actora respecto de ellos), el principio objetivo de la derrota debe flexibilizarse.

Máxime en este caso, donde los restantes accionados fueron representado en ausencia y la postura asumida por la Defensora Oficial –dado el carácter funcional de su cargo- no puede considerarse como una verdadera oposición a la pretensión respondida, habida cuenta que se limita a adoptar una actitud de expectativa en los términos del art. 356, inc.1° del CPCC, ateniéndose en definitiva al resultado de la prueba a rendirse en la causa (Art 68, segundo párrafo, CPCC).

Por los fundamentos expuestos y lo establecido en los arts. 3948, 4015, 4016 y ccds. del Código Civil; art. 1905 del Código Civil y Comercial y art. 789 y ccds. del Código Procesal Civil y Comercial;

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda, y en consecuencia, declarar que MARIA NORMA QUINTANA; BEATRIZ SUSANA QUINTANA; NANCY ANABEL QUINTANA; ALFREDO QUINTANA; TERESA QUINTANA; ALBERTO QUINTANA; MARGARITA QUINTANA; ELENA QUINTANA; RICARDO EFRAIN QUINTANA; LUIS OSVALDO QUINTANA; WALTER JAVIER QUINTANA -herederos declarados de sus padres Alberto Quintana y María Aroca-; y MIRTA SUSANA MENARD; MARIA ELENA MENARD; HUGO FABIAN COFRE, GUSTAVO ERNESTO COFRE y MARTÍN OSCAR COFRE -en representación de CLARA ROSA QUINTANA-, han adquirido por prescripción veinteañal el dominio del inmueble ubicado en la ciudad de Cipolletti (R.N.) que se determina con Nomenclatura Catastral de origen 03-1-F-096-03, y que según mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de dominio, plano característica 539-18, la Nomenclatura Catastral resultante es 03-1-F-096-03A, con una superficie total de 6 Ha, 30 a y 38 ca.

Se tiene por operada la adquisición del dominio por prescripción veinteañal el día 22 de diciembre de 1984.

Atento a lo dispuesto por el art. 792 del CPCC, oportunamente líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro, a fin que proceda a la inscripción del inmueble supra individualizado a nombre de los actores, conforme a lo aquí resuelto y a la cesión de derechos hereditarios instrumentada por escritura N° 1457 de fecha 15 de junio de 2018 ante la escribana Alejandra Isabel Martínez, cancelando la inscripción anterior que figura a nombre de ALBERTO DANILO ALANIS Y GARCIA, NELIDA MARIA DAMIANA ALANIS Y GARCIA, VÍCTOR JUAN ALANIS Y GARCIA y EUSEBIO GARCIA. Como asimismo para que cancele la anotación de litis ordenada en estos autos.

II.- Imponer las costas en el orden causado (art. 68, párr. 2º CPCC).

III.- Firme que se encuentre la presente se fijará la audiencia prevista en el art. 24 de ley 2212, a fin de establecer el monto base arancelario y regular honorarios.

IV.- Regístrese. La presente QUEDARÁ NOTIFICADA AUTOMÁTICAMENTE según lo dispuesto por Ac. 36/2022 del STJ, Anexo I, ap. 9 a).-