

Viedma, 21 de septiembre de 2023.

VISTOS: Los presentes autos caratulados "**OLIVERA MARIA ANGELICA y OTRO c/HECHEM CESAR s/USUCAPION**" Puma VI-00082-C-2022 traídos a despacho para resolver; y

RESULTA:

1.- Que en fecha 28/06/2022 se presentan el Sr. Oscar Orlando Hechem y la Sra. María Angélica Olivera, quienes tienen un vínculo matrimonial, y mediante apoderados interponen formal demanda de prescripción adquisitiva respecto del inmueble identificada Lote 2 Manzana XXXV con nomenclatura catastral 10-1-F-265-02, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble en el Tomo 351 F° 243 Finca 17.467, ubicado en el ejido urbano de General Conesa contra Cesar Hechem y/o quien resulte ser titular o titulares registrales de dominio del inmueble mencionado. Refieren haber iniciado beneficio de litigar sin gastos en el Juzgado de Paz de General Conesa y solicitan la concesión del mismo.

Señalan que, con carácter previo a la promoción del presente acción se inició juicio de usucapión en relación al mismo bien designado como lote 02 de la manzana 265 de General Conesa, el que tramitó bajo la carátula "**Olivera, María Angélica C/ Hechem César S/ Usucapión**", Expte. N° A-1VI-866-C2019, ante esta Unidad Jurisdiccional.

Agregan que dicha acción se rechazó toda vez que, quien intentaba usucapir, era solamente la Sra. María Angélica Olivera como poseedora exclusiva y excluyente del bien y que la misma fue efectuada en forma conjunta por quienes hoy accionan.

Manifiestan que el Sr. Juez hizo aplicación de la nulidad de convenciones entre cónyuges (arts.1001 y 1002 inc. d CCyC), por lo que se dictó sentencia con fecha 28/10/2021, sancionándose a la prescribiente con el rechazo de la demanda, no obstante reconocerse que la norma es de extrema dureza y que pretende evitar conductas fraudulentas entre cónyuges en desmedro de acreedores.

Agregan que no obstante ello, el Juez ratificó que conforme los antecedentes y prueba producida, quedó probada la posesión de manera conjunta a título de dueños por el matrimonio Olivera-Hechem y con total suficiencia por el término legal para tener por adquirido el derecho en cabeza de ambos, por lo que la prueba fue de posesión por ambas partes. Señala que el Sr. Juez señaló que la prueba fue indubitable pero que la

posesión fue ejercida por ambos cónyuges sujetos al régimen de la comunidad ganancial.

Indican que, habiendo subsanado aquél error procesal, promueven nuevamente la acción de usucapión, fundada en idénticos parámetros a los allí esgrimidos esta vez, ambos cónyuges. | Manifiestan que se realizó un nuevo certificado de dominio y plano de mensura a nombre de ambos y en virtud de la conexidad de sujetos, objeto y causa y peticionan la incorporación por cuerda de dicho expediente al presente, dando por íntegramente reproducidos los hechos y prueba rendidos en el mismo.

Efectúan un relato de los hechos de forma idéntica a los autos mencionados anteriormente, ofrecen la prueba instrumental oportunamente acompañada. Indican que según informe del Registro de la Propiedad que se adjuntó en cumplimiento del art. 789 inc.2 CPCC, el dominio del inmueble a prescribir obra inscripto a nombre de César HECHEM, CI Río Negro N° 4.693, de origen sirio libanés, sin otros datos personales ni filiatorios, con último domicilio en San Martín s/n de General Conesa.

Aclaran que el titular registral se encuentra fallecido según partida de defunción que se acompañara al expediente A-1VI-866-C2019.

Explican que el propietario era de estado civil soltero y sin descendencia, declarando bajo juramento haber realizado sin éxito gestiones tendientes a conocer el paradero de eventuales herederos (art. 145 CPCC), como así también que el Sr. Oscar Orlando Hechem y el demandado no tienen vínculo de parentesco con derechos en la línea sucesoria.

Peticionan la notificación por edictos con llamamiento a eventuales herederos para que comparezcan a estar a derecho, bajo apercibimiento de designarles defensor oficial. Expresan que, oportunamente dichos edictos fueron publicados, no obstante lo cual se solicita una nueva publicación para resguardar los derechos de sus eventuales herederos.

Expresan que, según nuevo plano de mensura aprobado bajo característica N° 1246/2021 confeccionado en cumplimiento de los recaudos del art. 789 inc.3 CPCC y a favor de ambos cónyuges, el inmueble a prescribir se designa como Parcela 12 de La Manzana 265, Nomenclatura Catastral 10-1-F-265-02 con una superficie total de 1.250 m².

Solicitan anotación de la litis, en el Registro de la Propiedad Inmueble sobre el bien

objeto de la prescripción.

Señala que el hogar del matrimonio Olivera Hechem se encuentra asentado en el inmueble a usucapir, donde -como se relatará más adelante- construyeron su vivienda familiar al frente del terreno a partir del año 1.988, radicándose definitivamente en la casa en 1.994, que han constituido su centro de vida familiar en el inmueble que se pretende usucapir. Allí construyeron una vivienda familiar al frente del terreno en 1988, cuando contrajeron matrimonio, radicándose definitivamente en la casa en 1994. Es allí donde han tenido a sus hijos Mara Karina y Oscar Emir Hechem.

Aclaran que el titular registral falleció soltero y sin hijos. Se reitera que pese a la identidad de apellido entre el causante y el Sr. Oscar Hechem, no existe parentesco de consanguinidad ni afinidad que contemple derechos a la herencia.

Expresan que el Sr. César Hechem de origen sirio libanés, ingresó al país a principios del siglo pasado, radicándose en General Conesa, por encontrarse en dicha Localidad un pariente de idéntico apellido y nacionalidad, inmigrante con antelación al accionado. Fallecido el titular (año 1.968), el inmueble quedó abandonado y fue ocupado por Oscar Hechem y María Angélica Olivera (entonces novios) unos años después, quienes asumieron la posesión “*animus et domini*” de la vivienda precaria, ejerciéndola a título dueño sin restricciones ni perturbaciones de ninguna especie.

Refieren que efectuaron mejoras al predio ambos cónyuges, describen la vivienda y sus mejoras y aclaran que han abonado tasas, servicios e impuestos los cuales fueron acompañados en el expediente original. Todo ello deja constancia de su pago regular y periódico, demostrativo del ánimo posesorio continuo e ininterrumpido.

Enuncian que la posesión de los actores junto a su núcleo familiar conviviente, fue ejercida de manera pública, pacífica e ininterrumpida, mediante la realización de actos que exteriorizaron de modo indubitable y fehaciente su condición de propietarios del inmueble, no siendo perturbada jamás por terceros durante más de veinticinco años en el ejercicio de su derecho; circunstancia que es reconocida no sólo por el vecindario sino por toda la Localidad de General Conesa.

Refieren que las modificaciones y mejoras son conocidas por vecinos que oportunamente prestaron declaración testimonial.

Ofrecen prueba, fundan en derecho y concretan su petitorio.

2.- Que en fecha 30/06/2022, se los tuvo por presentados y se imprimió al trámite el carácter de ordinario.

Se ordenó la citación por edictos y la anotación de la litis.

3.- Que vencido el plazo de publicación de los referidos edictos, como dan cuenta las constancias acompañadas, haciéndose efectivo el apercibimiento en fecha 06/09/2022, por lo que en fecha 16/09/2022, la Sra. Defensora de Ausentes tomó intervención en representación del demandado ausente y negó los hechos relatados por la parte actora.

Manifiesta que no le consta que los actores hayan poseído inmueble de autos, con las características requeridas por la legislación de fondo, para adquirir la prescripción veinteañal. Desconoce todo lo relatado por los actores en torno a la forma en que constituyeron su matrimonio, se mudaron a la vivienda que había allí, que hubieran efectuado mejoras y que sus hijos nacieran vivido allí,

Señala que tampoco le consta que el titular registral haya fallecido en 1968 sin tener hijos, el año en que falleció, que el inmueble hubiere quedado abandonado y que de este modo que los actores hayan asumido la posesión animus et domini de la vivienda. No le consta la existencia del parentesco de consanguinidad ni afinidad entre las partes.

Desconoce que los actores hayan ejercido la posesión a título de dueño sin restricciones ni perturbaciones de ninguna especie, así como tampoco le consta que hayan realizado mejoras, así como no me constan las acciones que describen haber realizado, ni el animus detrás de ellas.

Niega la totalidad de la documental acompañada por la actora que no revista el carácter de instrumento público, ni aquellas que fueran emitidas por empresas prestadoras de servicios públicos.

Asimismo adhiere a la prueba ofrecida por la parte contraria sin que ello implique reconocimiento alguno y hace reserva de evacuar en forma definitiva el traslado de la demanda luego de producida la totalidad de la prueba conforme lo establecido en el artículo 356 del CPCC y concreta su petitorio.

4.- Que en fecha 11/10/2022 se fija la audiencia preliminar prevista en el art. 361 del CPCC, la que se llevó acabo según acta de fecha 04/04/2023 y ante la imposibilidad de avenimiento en dicha oportunidad conforme al tipo de proceso, se abrió la causa a prueba.

Posteriormente, el día 16/05/2023 se certificó por Secretaría la prueba producida y conforme las facultades previstas en el art. 482 del CPCC, la parte actora presentó alegato el 06/06/2023 haciendo lo propio la Sra. Defensora de Pobres y Ausentes en fecha 15/06/2023.

Seguidamente, el 04/07/2023 se llamó a autos para dictar sentencia, providencia que por encontrarse firme motiva la presente y;

CONSIDERANDO:

I.- Que de acuerdo al modo en que la litis ha quedado trabada, el tema a decidir radica en determinar la procedencia o no de la declaración de adquisición del dominio por prescripción por parte de la actor, la Sra. María Angélica Olivera respecto del inmueble identificado en origen como Lote 2 Manzana XXXV con nomenclatura catastral 10-1-F-265-02, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble en el Tomo 351 F° 243 Finca 17.467, y según plano de mensura 1246/2021 se designa como Parcela 11 de la Manzana 265, nomenclatura catastral 10-1-F-265-02 con una superficie total de 1250 m² ubicado en el ejido urbano de General Conesa.

II.- Que en tanto los hechos invocados para la adquisición de dominio ocurrieron antes de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial, conforme a la jurisprudencia emitida al respecto corresponde aplicar el régimen anterior, ello es el Código Civil de Vélez, sin perjuicio de las normas de contenido procesal que en el nuevo código se han dispuesto al respecto y en el entendimiento de que aún aplicando el CC y C la solución del caso no sería distinta. "Coincidentemente, desde la jurisprudencia se ha decidido que "si los hechos que se invocan para la adquisición del dominio acaecieron antes de la entrada en vigencia del CCyC corresponde aplicar el régimen legal anterior", sin perjuicio de advertir que "aún cuándo se adoptara una postura distinta en relación a la aplicación de la ley en el tiempo, la solución no variaría, habida cuenta de los principios contemplados en los artículos 1891, 1899, 1909, 1911, 1939 y concordantes del nuevo ordenamiento legal" CNCiv., sal L, 12-11-2015, el Dial.com- AA9469, del 22-2-2016; conf. CCCom. de Gualeguaychú, 4-2-2016, Expte. 5028/C; CCcom. de Dolores, 22-10-2015, RC 6809/15. Kemelmajer de Carlucci Aída. La Aplicación del Código Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes. Segunda Parte. 1ra ed. Santa Fe- Rubinzal Culzoni Editores. 2016. Pág. 248.

De este modo, aplicaré los art. 2351, 2384, 3948, 4015 y 4016 y cctes del Código Civil

de Vélez en tanto que si de corresponder hacer lugar a la presente demanda, el período de posesión exigido legalmente para que se declare adquirido el dominio por el paso del tiempo ocurrió prácticamente en su totalidad con la vigencia del Código Civil de Vélez.

No obstante, sí será de aplicación el art. 1905 del Código Civil y Comercial en virtud de que dispone que la sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva, en proceso que debe ser contencioso, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo. La sentencia declarativa de prescripción larga no tiene efecto retroactivo al tiempo en que comienza la posesión. La resolución que confiere traslado de la demanda o de la excepción de prescripción adquisitiva debe ordenar, de oficio, la anotación de la litis con relación al objeto, a fin de dar a conocer la pretensión.

Del análisis de la última norma citada se desprenden dos aspectos relevantes: el primero tiene que ver con establecer los efectos de la sentencia y el segundo con el aspecto procesal pues, efectivamente, el último párrafo del artículo mencionado contiene una disposición de tal carácter en tanto ordena al juez de la causa disponer de oficio la anotación de la litis en el registro respectivo. Como consecuencia de la publicidad que genera toda anotación registral, la medida tiende a proteger a terceros interesados en adquirir derechos reales o personales sobre el inmueble cuya titularidad pretende el poseedor (Conf. Rivera - Medina. Op. cit., T. V. p. 259).

Mayoritariamente se sostiene que las leyes procesales se aplican de forma inmediata a las causas pendientes, siempre que no se prive de validez a los actos procesales cumplidos, ni se deje sin efecto lo actuado de conformidad con las leyes anteriores. De modo tal que en los juicios de prescripción larga, el juez debe disponer la anotación de la litis y en la sentencia debe fijar la fecha en la que la adquisición se produjo, aunque hayan comenzado antes de la entrada en vigencia del CCyC (conf. Kemelmajer de Carlucci, La aplicación del Cód. Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes. Ed. Rubinzal Culzoni. Sta. Fe. 2015. ps. 110).

En síntesis, en lo relativo a la aplicación temporal del nuevo código debe seguirse una hermenéutica que no limite su efectiva vigencia, pues como enseñaba Vélez Sarsfield en su nota al viejo art. 4.044 (luego derogado por la ley 17.711), “el interés general de la sociedad exige que las leyes puedan ser modificadas y mejoradas, y que las leyes nuevas, que necesariamente se presumen mejores, reemplacen cuanto antes a las

antiguas, cuyos defectos van a corregir”. (STJRNS1 Se. 102/16 “RUGHINI”).

En dicho precedente, el Superior Tribunal provincial menciona que, “...la Corte Federal ha resuelto que según conocida jurisprudencia del Tribunal, sus sentencias deben atender a las circunstancias existentes al momento de la decisión, aunque ellas sean sobrevinientes a la interposición del recurso extraordinario, y si en el transcurso del proceso han sido dictadas nuevas normas sobre la materia objeto de la litis, la decisión de la Corte deberá atender también a las modificaciones introducidas por esos preceptos en tanto configuran circunstancias sobrevinientes de las que no es posible prescindir (conf. Fallos: 306:1160; 318:2438; 325:28 y 2275; 327:2476; 331:2628; 333:1474; 335:905; causa CSJ 118/2013)” (CSJN., “D. I. P., V. G. y otro c. Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas s/ amparo”, del 06/08/2015).

III.- Que puesto a efectuar el análisis del fondo del asunto, es conveniente señalar que quien pretende le sea reconocida la adquisición de la propiedad por prescripción, “...debe probar que ha poseído el inmueble usucapido con ánimo de dueño, que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida y que, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo exigido por la ley”. (Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, Código Civil y Normas Complementarias. T° 6 ‘B’, Ed. Hammurabi, 2001. Pág. 750). Asimismo, vale decir también que conforme a la nomenclatura del Código Civil y Comercial, y sin perjuicio de lo antes dicho respecto de su aplicación, la exigencia de posesión ha de ser ostensible y continua, lo cual también exige la no interrupción.

“A los efectos de usucapir se requiere la posesión prevista por el art. 2351, integrada ella por sus dos elementos característicos: el corpus, esto es el poder físico sobre la cosa, y el animus, es decir el comportarse como lo haría el propietario mismo de la cosa.” “Al que ha poseído durante veinte años sin interrupción no puede oponérsele ni la falta de título, ni su nulidad, ni la mala fe en la posesión”. (Jorge Joaquín Llambías y María Josefa Méndez Costa, Código Civil Anotado, T° V ‘C’, Ed. Abeledo-Perrot. Pág. 832-849).

Por un lado, “se requiere la acreditación de expresiones claras y convincentes del animus domini; los actos de posesión deben poder caracterizarse como un ejercicio directo del derecho de propiedad y no ser el producto de una simple tolerancia del titular del fundo. En otras palabras, la prueba de la posesión debe ser plena e indubitable no

solo en lo que respecta a la individualización del bien, sino también en relación a los actos posesorios invocados, que deben ser inequívocos y evidenciar ánimo posesorio. Ello implica la conformación de una prueba completa, la que, dentro de lo razonable, debe abarcar todo el periodo de posesión”. Por otro lado, no basta “...que se demuestre un relativo desinterés por el inmueble por parte del titular del dominio; mientras no se pruebe que alguien posee con ánimo de dueño -animus possidendi-, se lo debe considerar un mero tenedor. La actitud del poseedor no debe aparecer como incierta o equívoca, sino que debe evidenciar el propósito de ejercer sobre el bien una acción excluyente de todo otro propietario, sometiéndolo a su señorío”.- (Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, Código Civil y Normas Complementarias. T° 6 ‘B’. Ed. Hammurabi, 2001. Pág. 751).

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

Por su parte, sabido es que la accesión de posesiones se produce, cuando una posesión pasa y continúa de manos de un primitivo poseedor a manos del actual; y “...para que una persona pueda unir su posesión a la de otra de quien no es heredera es indispensable que exista entre ambas un acto jurídico destinado a transmitirle sus derechos posesorios; y si este falta el poseedor actual tan sólo puede invocar su propia posesión para poder adquirir el dominio por usucapión (Salas, A. y Trigo Represas, F., ‘Código Civil’, T° 3, pág. 338 y sus citas)”. (Conf. “BELTRAN SIMO, MARIA ELENA Y OTRO C/ TOBAL, DANA LUNA Y OTRO S/ REIVINDICACIÓN (Ordinario) Receptoría A-3BA-294-C2013 CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL Y MINERÍA de la Tercera Circunscripción Judicial”, fecha 24/11/2016).

IV.- Que efectuadas las anteriores precisiones, para el análisis y resolución del caso

traído a examen recurriré especialmente a la prueba que en este estado permanece en el proceso y la valoraré conforme a las reglas de la sana crítica de acuerdo con lo que prescribe el art. 386 del C.P.C.C. y en definitiva, fundaré mi decisión conforme art. 200 de la Constitución Provincial.

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

Así, a partir de lo expuesto y en orden a las constancias de la causa, se advierte que a los fines de la identificación del corpus, obra agregado a autos las siguiente documentación:

IV.1. Prueba documental: Copia del Poder General Judicial (Escritura N° 515 de fecha 01-06-2.022 del Registro Notarial N° 4 Río Negro); Certificación de promoción de Beneficio de Litigar sin Gastos expediente 10/22, ante el Juzgado de Paz de General Conesa; Certificación de dominio y sus condiciones expedido por el Registro de la Propiedad de la provincia de Río Negro; Plano de mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de dominio a favor de los actores, aprobado bajo característica 1246/2021; Partida de defunción de César Hechem, ocurrida en General Conesa el 04 de abril de 1.968; Acta de matrimonio de Oscar Orlando Hechem y María Angélica Olivera; Fotocopias autenticadas de los DNI de Oscar O. Hechem N° 13.293.270 y de María Angélica Olivera, N° 13.671.752, ambos con domicilio en Paraná 536 de General

Conesa; Constancias de los padrones electorales masculinos de los años 2001, 2005, 2007, 2011, 2013, 2015 y 2019 con constancia de domicilio del Sr. Oscar Orlando Hechem en calle Paraná 536 de General Conesa.

IV.2.- Inspección ocular -diligencia realizada por intermedio del Juzgado de Paz de General Conesa en fecha 25 de abril de 2023 en la Parcela 2 de la Manzana XXXV (hoy Mza. 265) ubicada en calle Paraná 536 de dicha localidad-: La diligencia fue realizada en fecha 25/03/2023 por la Dra. Natalia Moran, Jueza de Paz de General Conesa, acompañada por las letradas de la actora, las Dras. Alba S. de Van Konijnenburg y Silvia Aramburú de Uribe. Se procede a efectuar el reconocimiento del lugar y se observa el estado del inmueble. Se señala que la vivienda se encuentra habitada por la actora, Sra. Angélica Olivera y su grupo familiar. Describe las dimensiones del inmueble como así también su composición. Explica que cuenta con tres dormitorios, living comedor, cocina, baño, un quincho. Señala el inmueble cuenta con un patio de grandes dimensiones donde hay una pileta y un galpón. La Sra. Jueza de Paz hace constar que el Sr. Hechem refiere que el predio fue heredado por él de un tío fallecido hace muchos años y que ambos viven allí desde hace 42 años. Que los primeros arreglos que hicieron fueron la instalación de gas natural y arreglo de techos, hace aproximadamente 32 años. Toma fotografías que se acompañan a fin de ilustrar el relevamiento efectuado.

IV.3.- Instrumental: Tengo presente que en estas actuaciones se ha agregado como prueba el expediente "OLIVERA MARIA ANGELICA C/ HECHEM CESAR S/ USUCAPION" Receptoría A-1VI-866- C2019 y N° de Puma VI-30491-C-0000.

Asimismo, y conforme al tenor probatorio de esos obrados efectuaré a continuación una reseña de la prueba producida en esas actuaciones.

Documental: Informe de dominio de fecha 14/12/20108 actualizado a fs. 44 en fecha 10/09/2019 - fs. 5/6-, plano de mensura N° 959/18 -fs. 9- fotocopia certificada de acta de matrimonio y libreta de casamiento- fs. 7/8-; DNI de la actora, del Sr. Oscar Orlando Hechem y de su hijo Oscar Emir Hechem -fs. 14/16-; constancia de padrón electoral -fs. 17/24-; fotografías de la vivienda objeto de usucapión -fs. 25/34-; fotocopia certificada del certificado de defunción del demandado -fs. 45-.

Documental reservada por Secretaría: Comprobantes de pago de impuesto inmobiliario del período 1994/2019, Tasa de alumbrado, barrido y limpieza Municipal,

correspondiente a los períodos 1994 a 2019; Servicio de Agua Potable de los períodos comprendidos entre el año 1994 a 2019; Comprobantes de pagos de servicio de energía eléctrica del período comprendido entre el año 1992 y 2019.

Informes:

EDERSA Delegación General Conesa -fs. 80-: Informa que el titular del servicio de energía eléctrica es el Sr. Oscar Orlando Hechem y el alta está registrada el día 23/10/1991.

Camuzzi Gas del Sur, Delegación General Conesa -fs. 81-: Informa que la cuenta 8503-0-9406-0000128-5 corresponde al domicilio Paraná 578, su titular es el Sr. Oscar Hechem y el alta se corresponde a la fecha 14/04/1994.

Departamento de Catastro y Topografía de la Municipalidad de General Conesa, -fs. 98-: Informa que como ocupantes de la parcela individualizada catastralmente 10-1-F-265-02, el matrimonio formado por los señores María Angélica Olivera y Oscar Hechem. Asimismo cabe mencionar que de la plancheta catastral surge que el titular es el aquí demandado.

Municipalidad de General Conesa, Departamento Recaudaciones -fs. 99-: Informa que el inmueble lote 02 Manzana 265 quien se encuentra registrado como contribuyente es la Sra. María Angélica Olivera de Hechem.

Agencia de Recaudación Tributaria, Delegación General Conesa -fs. 100-: Informa que el responsable del pago del inmueble individualizado como 10-1-F-265-02, lote 02 Manzana 265, es el Sr. Cesar Hechem, aquí demandado.

Aguas Rionegrinas S.A. (ex Cooperativa de Agua y Servicios Públicos de General Conesa), -fs. 101-: Informa que según los datos de referencia dicho inmueble figura a nombre del Sr. Oscar Orlando Hechem, NRO. CUENTA 05-026502-000-00, por servicio de suministro de agua potable, ubicado en calle Paraná 536 de Gral. Conesa.

Dirección de Catastro y Topografía de la Provincia de Río Negro -fs. 102-: Informa que el Sr. César Hechem (aquí demandado) resulta ser el titular del inmueble en cuestión.

En dichas actuaciones también consta **Inspección ocular:** -fs.86/96- con constancias similares a la efectuada en los presentes obrados.

Declaraciones Testimoniales videograbada -Acta de fecha 08/07/2021-

Nirma Berta Pil: Refiere que es vecina de la Sra. Olivera por los fondos de la calle Paraná, a mitad de la cuadra. Expresa que la vivienda está ubicada entre las calles Sarmiento y Bartolomé Mitre. Conoce al esposo de la actora, el Sr. Oscar Hechem. Aclara que la distancia entre su casa y la de la actora es de una cuadra, pero que en realidad están pegadas por los fondos (su casa está sobre la Calle Sarmiento). Al ser interrogada si conocía titular dominial del inmueble manifiesta que no sabe. Comenta que antes de que se instalara la familia en dicho predio había un stud de caballos y una casita vieja donde estaban quienes cuidaban los animales. Señala que como cuidadores de los caballos estaban Blanco Gullen y Alejandro Godoy. Refiere que no conocía los habitantes o al dueño anterior del predio. Agrega que la Sra. Olivera hace más de 30 años que vive allí junto con su familia. Las mejoras fueron la casa, atrás hicieron una churrasquera, lugar para guardar el auto. Lo que había viejo lo echaron abajo e hicieron las mejoras. Las mejoras las hicieron con el tiempo de acuerdo a lo que podían, de a poco. El grupo familiar de la Sra. Olivera se compone de su esposo y dos chicos. Los hijos nacieron y se criaron allí. Solo el grupo familiar quien ha estado allí. Finalmente expresa que nunca fueron turbados ni molestados por la ocupación por la casa ni conoce a alguien que tiene derecho sobre la casa. Asimismo indica que desconoce que alguien más tuviera derecho sobre la posesión de la vivienda. No ha sido turbada ni molestada por terceros. No hubo otra persona, salvo la familia, que haya ocupado el predio.

Carlos Jorge Urquiza: Manifiesta que conoce a la actora, no así al demandado, el Sr. César Hechem. Expresa que la actora se domicilia en la calle Paraná, entre las calles Sarmiento y Mitre y que vive a una distancia de alrededor de 20/25 mts de la casa de la actora. Manifiesta que está en Conesa hace más de 40 años y en 1984 fue a vivir al barrio. Expresa que cuando él fue a vivir allí la actora ya vivía en esa vivienda. Desconoce quien era el dueño anterior por lo que creía que los dueños eran ellos tanto Angélica como Oscar. En 1984 cuando él se mudó, señala que las mejoras que había en el predio fue consistían en un ranchito y un galpón viejo. Había paredones de tablas. A partir de la década del 80 se comenzaron a hacer mejoras (las mejoras actuales) partiendo de las rejas, portón de hierro, mirando hacia adentro hay césped y parque. Un galpón y paredón perimetral de ladrillo. La familia a partir de la década de 1980, comenzó a mejorar la casa de a poco. El grupo familiar de la actora tiene dos hijos. Expresa que los hijos de la actora nacieron y se criaron en la vivienda y en el barrio desde siempre.

Al ser consultado si el matrimonio Olivera-Hechem ha sido molestado indica que jamás tuvo un problema con los vecinos ni el barrio, no conoce a nadie que los moleste. Han vivido allí pacíficamente. Hace mas de 30 años que viven allí y son dueños de la casa. Todos los vecinos los reconocen como dueños.

Al ser consultado por la Sra. Defensora respecto de los familiares del Sr. César Hechem señala que no lo conoce ni a ningún familiar.

Al ser consultado por el suscripto si conoce algún familiar del Sr. Cesar Hechem. Concretamente si el Sr. Cesar Hechem es familiar del Sr. Oscar Hechem, esposo de la actora, el Sr. Urquiza manifestó que no sabe quien era ni si eran familiares del marido de la actora.

Víctor Antonio Palomar: Expresa que es vecino de la actora, pero no conoce al demandado. Refiere que el ocupante del inmueble ubicado en Paraná N° 536 es la Sra. María Angélica Olivera y su esposo Oscar Hechem. Expresa que él vive enfrente de la casa de la actora desde que ha nacido. Era la casa de sus padres. Agrega que no sabe quien era el dueño anterior, y que antes de que la actora y su esposo fueran a vivir allí había una vivienda precaria y tenia un stud para caballos. Señala que la Sra. Olivera con el Sr. Hechem se instaló allí hará 35 años y la familia se conformada por la actora, su maridos sus hijos. Los chicos nacieron en esa vivienda. Ambos tienen entre 30 y 33 años. Se han criado con sus hijos, el vive enfrente, y tienen más o menos la misma edad que sus hijos. La familia Olivera-Hechem se radicó allí por lo menos hace 30 años. Refiere que han introducido muchas mejoras y que han reformado todo. Ha quedado una buena vivienda. No la conoce por dentro, ya que no la visita. Expresa que solo ve las mejoras de afuera. Destaca que las mejoras las hicieron el matrimonio Olivera - Hechem.

La ocupación que ejerce la Sra. Olivera Hechem ha sido pública pacífica e ininterrumpida. Expresa que él no conoce a nadie que tenga interés en el inmueble. Tanto la Sra. Olivera como el Sr. Oscar Hechem no han sido molestados por otros. Considera que tienen derechos porque se han criado ahí. Al ser consultado sobre si conoce el parentesco del Sr. Oscar Hechem con el demandado, expresa que desconoce si son familiares del esposo de la actora.

Victorio Héctor Montovio: Manifiesta ser conocido de la actora por ser del pueblo, ha vivido a 4 o 5 cuadras de la actora. Al ser consultado si conoce al Sr. César Hechem, el

demandado, expresa que lo ha sentido nombrar pero no lo conoce. Al ser interrogado por los ocupantes de la vivienda, indica que son la actora con el esposo. El es vecino y la casa está ubicada Paraná entre Sarmiento y Mitre. Más cercano sobre Sarmiento. Queda al medio de la cuadra para lado Sarmiento. Enfrente de la casa de la actora vive un muchacho que vivió toda la vida allí de apellido Palomar. A su vez el Sr. Urquiza vive cerca del terreno de María Angélica Olivera y el esposo. Refiere que antes de que ingresara la familia Olivera - Hechem, había un stud viejo que había caballos pero nada más. Algunos caballos eran de Beigin, un hombre que no está. La casa la ocupan hace más de 25 años. Respecto a las mejoras hechas, señala que en el inmueble cuando llegaron no había prácticamente nada. Un galpón en el fondo y adelante una piecita donde vivían los que cuidaban los caballos. Cuando los cuidadores se fueron y quedó la Sra. Olivera con su esposo. Las mejoras las hizo la familia. Antes era prácticamente un baldío; ellos hicieron paredones, la casa donde viven ahora tiene 2 o 3 dormitorios, rejas, paredón de materiales y todo lo hicieron ellos con su esfuerzo. él no conoce a otros con interés en la vivienda aparte de la familia Olivera-Hechem. El matrimonio no fue turbado ni agredido en el ejercicio de su ocupación. La familia se compone del matrimonio dos hijos, la hija tiene entre 30 o más años y el hijo alrededor 24 o 25 o más años. Los chicos se criaron allí donde fueron haciendo su casita. Son una familia excelente.

Julio Oscar Guanes: Manifiesta que conoce a la Sra. Olivera y a su esposo porque son vecinos, pero no conoce al demandado. Expresa que la familia vive en el inmueble de la calle Paraná, entre las calles Sarmiento y Mitre de Conesa. Señala que el fondo de su casa (que está en la calle Sarmiento) linda con el paredón de fondo de la propiedad de la familia Olivera-Hechem. Son vecinos lindantes por el paredón. Él vive a la vuelta. Agrega que la propiedad donde vive era de sus padres. En lo que respecta a las mejoras anteriores al ingresar la familia de la Sra. Olivera y el Sr. Hechem expresa que había sobre la calle Paraná una casa que se venía abajo y al fondo un stud de caballos de carreras pero no conoce sus propietarios (de los animales). No sabe quien era el dueño, pero el que lo ocupaba es la familia del Sr. Oscar O. Hechem y el padre de Oscar. Nunca conoció un ocupante distinto al Sr. Oscar Hechem. El Sr. Oscar Hechem y su esposa hace más de 30 años que viven allí, desde mediado de los años 80. Indica que cuando hizo pareja con Angélica se fueron vivir ahí. Empezaron a mejorar la propiedad. La casa donde viven se encuentra en la calle Paraná, e indica las mejoras que ellos le

han hecho tales como un ventanal a la calle porche; y el patio es un espacio verde hermoso, hay una pileta y al fondo un garaje o depósito y paredones que dan toda la vuelta. Una mejora importante respecto a como era antes. Las mejoras comenzaron desde que ellos se fueron a vivir allí. Refiere que la familia de la Sra. María Angélica Olivera y el Sr. Oscar Hechem tiene dos hijos, que son nacidos y criados allí. Casi todo el pueblo los consideran como propietario en el lugar. Son los que han estado toda la vida allí. No tiene constancia que se haya agredido su ocupación. El cree que ellos son los dueños, pero no que otro fuera el dueño. No imagina que otro sea propietario.

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

A dicha prueba testimonial se le otorgó oportunamente valor probatorio.

V.- Que reseñada la prueba producida en autos, corresponde ahora determinar si en el caso se dan los presupuestos de viabilidad de la acción de prescripción adquisitiva interpuesta por la Sra. María Angélica Olivera y el Sr. Oscar Orlando Hechem.

Se ha dicho en el nivel doctrinario que: “Es conveniente señalar que quien pretende le sea reconocida la adquisición de la propiedad por prescripción, debe probar que ha poseído el inmueble usucapido con ánimo de dueño, que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida y que, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo exigido por la ley”. (Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, Código Civil y Normas Complementarias. T° 6 ‘B’, Ed. Hammurabi, 2001. Pág. 750). Asimismo, vale decir también que conforme a la nomenclatura del Código Civil y Comercial, y sin perjuicio de lo antes dicho respecto de su aplicación, la exigencia de posesión ha de ser ostensible y continua, lo cual también exige la no interrupción.

En ese sentido, la posesión para usucapir debe ser en los términos del art. 2351 del CC - hoy equivalente 1909 del CC y C-, extremos que a su vez se integran con sus elementos característicos “(...) el corpus, esto es el poder físico sobre la cosa, y el animus, es decir el comportarse como lo haría el propietario mismo de la cosa. Al que ha poseído durante veinte años sin interrupción no puede oponérsele ni la falta de título, ni su

nulidad, ni la mala fe en la posesión”. (Jorge Joaquín Llambías y María Josefa Méndez Costa, Código Civil Anotado, T° V ‘C’, Ed. Abeledo-Perrot. Pág. 832-849).

Por un lado, “se requiere la acreditación de expresiones claras y convincentes del animus domini; los actos de posesión deben poder caracterizarse como un ejercicio directo del derecho de propiedad y no ser el producto de una simple tolerancia del titular del fundo. En otras palabras, la prueba de la posesión debe ser plena e indubitable no solo en lo que respecta a la individualización del bien, sino también en relación a los actos posesorios invocados, que deben ser inequívocos y evidenciar animo posesorio. Ello implica la conformación de una prueba completa, la que, dentro de lo razonable, debe abarcar todo el periodo de posesión. Por otro lado, no basta que se demuestre un relativo desinterés por el inmueble por parte del titular del dominio; mientras no se pruebe que alguien posee con ánimo de dueño -animus possidendi-, se lo debe considerar un mero tenedor. La actitud del poseedor no debe aparecer como incierta o equívoca, sino que debe evidenciar el propósito de ejercer sobre el bien una acción excluyente de todo otro propietario, sometiéndolo a su señorío”. (Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, Código Civil y Normas Complementarias. T° 6 ‘B’. Ed. Hammurabi, 2001. Pág. 751).

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

De la prueba producida y que fuera reseñada he formado convicción en que el corpus ha sido debidamente identificado conforme plano de mensura 1246/2021 y el 959/18 - fs. 9 de expediente acompañado como prueba instrumental- como así también el extenso tiempo de posesión a título de dueños tanto de la actora como de su cónyuge Oscar Orlando Hechem - fs. 7 de expediente instrumental-.

De ello dan cuenta no solo los impuestos y tasas acompañados y que surgen agregados en expediente **“Olivera María Angélica C/ Hechem César S/ Usucapión” Receptoría A-1VI-866- C2019 Y N° De Puma Vi-30491-C-0000** que se encuentran reservadas, sino también lo que ha surgido de inspección ocular del mismo expediente - fs.86/96- y la que fuera efectuada en fecha 25/04/2023, como así también las declaraciones de los testigos Nirma Berta Pil, Carlos Jorge Urquiza, Víctor Antonio Palomar y Victorio Héctor Montovio. Incluso en términos de conjunto familiar se enuncia el relato de los hechos en demanda - Punto IV segundo párrafo, tercer de fs. 36, segundo párrafo, último párrafo de fs. 37-.

A ello agrego, conforme a la prueba producida, que surge comprobada la posesión con ánimo de dueños de forma conjunta por el matrimonio conformado por el Sr. Oscar Orlando Hechem y María Angélica Olivera a título de dueños y con suficiencia por el tiempo legal para tener por adquirido el derecho en cabeza de ambos.

De este modo, y ya en el terreno de las conclusiones a la luz de lo expuesto en párrafos precedentes, no puedo dejar de señalar que al momento de analizar el carácter de posesión en forma continua, pública, pacífica e ininterrumpida -o conforme a la nomenclatura del CCyC, de modo ostensible y continuo lo cual también ha de incluir la no interrupción (art. 1900 CCyC) encuentro que quienes han poseído con calidad legal en tanto cónyuges sujetos al régimen de la comunidad son ambos, la actora Sra. María Angélica Olivera junto con su esposo, el Sr. Oscar Orlando Hechem, lo cual ha sido señalado tanto por los actores en su escrito de inicio, en la inspección ocular como así también por los testigos en muchos de los pasajes de sus declaraciones ya reseñados en Considerando IV.3 de la presente.

VI.- Que entonces, sentado lo que antecede y a raíz de los argumentos desarrollados y de las pruebas producidas, debo concluir en virtud de la convicción que he formado al respecto que la parte actora ha acreditado haber poseído en forma continúa, pública, pacífica e ininterrumpida o conforme a la nomenclatura del nuevo código de modo ostensible y continuo lo cual también ha de incluir la no interrupción (art. 1900 CC y C), el inmueble objeto de la pretensión por un plazo mayor al exigido por el art. 4015 del Código Civil de Vélez.

Por ello y de conformidad con lo establecido en los arts. 789 y sgtes. del CPCC, debe admitirse la demanda promovida y reconocer el derecho en favor de la Sra. María

Angélica Olivera y el Sr. Oscar Orlando Hechem respecto del inmueble identificada Lote 2 Manzana XXXV con Nomenclatura Catastral 10-1-F-265-02 con una superficie total de 1.250 m². , inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble en el Tomo 351 F° 243 Finca 17.467, ubicado en el ejido urbano de General Conesa.

Por otro lado, de conformidad con las pautas establecidas por el Código Civil y Comercial en su art. 1905 y cc., se considerará que la fecha en la cual se produce la adquisición del derecho real es el 23/10/2011, calculado ese plazo de prescripción desde la fecha de la solicitud de energía eléctrica la cual, conforme el informe de fs. 80 de la instrumental, se encuentra a nombre del actor Sr. Oscar Orlando Hechem desde el día 23/10/1991.

Así, en la fecha reseñada surge el primer acto que denota el animus domini de los señores Oscar Orlando Hechem y María Angélica Olivera. Ello valorado de manera conglobada a la luz de la demás documentación, y prueba testimonial producida en autos.

VII.- Con relación a las costas tengo presente que el demandado, en tanto ausentes declarados han sido representados 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. 68 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.).

Por todo lo expuesto,

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la acción interpuesta con fecha 28/06/2023 y declarar adquirido por prescripción desde el día 23 de octubre de 2011 a favor de la Sra. María Angélica Olivera y el Sr. Oscar Orlando Hechem el dominio del inmueble identificado como Lote 2 Manzana XXXV con Nomenclatura Catastral actual 10-1-F-265-012 inscripto en el

Registro de la Propiedad Inmueble en el Tomo 351 F° 243 Finca 17.467 y que según plano de mensura 1246/2021 tiene una superficie total de 1.250 m2,, ubicado en el ejido urbano de General Conesa conforme Fundamentos dados en Considerando V.

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

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

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

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

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

Leandro Javier Oyola

Juez