



Revista Iberoamericana de Derecho, Cultura y Ambiente



Edición Nº 9 – Julio de 2026

Capítulo de Derecho Civil y Comercial

www.aidca.org/revista

IGLESIA CATÓLICA Y ACCIÓN POR POSESIÓN VEINTEAÑAL. FALLO A FAVOR DE QUIEN NO REALIZÓ LOS ACTOS POSESORIOS

Por Jorge Antonio Di Nicco¹

Resumen

La presente labor trata sobre un fallo por usucapión que tiene por parte actora a la Iglesia católica y que se hace lugar a la demanda a favor de quien no realizó los actos posesorios.

Abstract

This paper deals with a ruling on usucaption in which the Catholic Church is the plaintiff and the claim is upheld in favor of the person who did not perform the possessory acts.

¹ Jorge Antonio Di Nicco, abogado (UM), escribano (UM), posgrado interdisciplinario de derecho de familia (UNLP), doctor en derecho canónico (UCA), director adjunto del Instituto de derecho eclesiástico y de derecho canónico del Colegio de Abogados de Morón, autor de más de trescientas publicaciones en la temática civil-canónica a nivel nacional e internacional.



Resumo

Este artigo trata de uma decisão sobre usucapião na qual a Igreja Católica figura como demandante e a ação é julgada procedente em favor da parte que não praticou os atos possessórios.

Palabras clave

Diócesis, fallo, parroquia

Keywords

Diocese, ruling, parish

Palavras-chave

Diocese, decisão, paróquia

En esta ocasión acerco un fallo del Departamento Judicial de Lomas de Zamora donde la Iglesia católica acciona por usucapión.

El artículo 146, inciso c), del Código Civil y Comercial de la Nación dice que la Iglesia católica es persona jurídica pública; y en su artículo 147, ley aplicable, establece que las personas jurídicas públicas se rigen en cuanto a su reconocimiento, comienzo, capacidad, funcionamiento, organización y fin de su existencia, por las leyes y ordenamientos de su constitución. La legislación canónica no hace solamente al gobierno interno de la Iglesia católica; en los aspectos pertinentes, es contemplada como derecho vigente por nuestro ordenamiento estatal.

Ahora bien, las Iglesias particulares, en las cuales y desde las cuales existe la Iglesia católica una y única, son principalmente las diócesis. Corresponde tan sólo a la Suprema Autoridad el erigir Iglesias particulares, las cuales una vez que han sido legítimamente erigidas, gozan en virtud del mismo derecho de personalidad jurídica.



Toda diócesis debe dividirse en partes distintas o parroquias. La parroquia legítimamente erigida tiene personalidad jurídica en virtud del derecho mismo. Las diócesis y las parroquias gozan de personería jurídica pública -canónica y civil-. Cada parroquia puede ser sujeto procesal, porque tiene personalidad jurídica autónoma y de carácter público diferenciada de la diócesis. La propia e independiente personería jurídica de cada parroquia y de la diócesis significa que los bienes o fondos de una diócesis no responden por las deudas particulares de la parroquia.

Se reconoce, por ende, la pluralidad de patrimonios eclesiásticos; dichos patrimonios, según la jurisprudencia argentina, son propios y separados, y pertenecen a cada parroquia o diócesis, por ello, cada uno de estos sujetos tienen responsabilidad patrimonial independiente.

Con lo dicho en mente, avancemos. El Código Civil y Comercial de la Nación establece que la prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley.

En cuanto a la acción de usucapión de un inmueble que tiene a la Iglesia católica como parte actora es importante determinar si la acción está o no bien planteada en cuanto a quién la inicia.

En pocas palabras, si el plazo de prescripción adquisitiva de un inmueble transcurrió durante la existencia allí de una misma parroquia, la acción de usucapión, cumplida con las disposiciones canónicas pertinentes para incoar la misma, debe ser iniciada por dicha parroquia y no por la diócesis.

Se aclara, “si el plazo transcurrió durante la existencia allí de una misma parroquia”, ya que una parroquia puede dividirse para dar nacimiento a otra. Es decir, en el mismo espacio territorial, una parte quedaría para la parroquia existente y otra parte para la parroquia nueva, y habría que ver, en una primera lectura lineal de análisis, en cuál de ellas quedaría ubicado el inmueble que se pretende usucapir y el tiempo transcurrido en referencia a la pertinente parroquia en la cual queda ubicado el inmueble.



En el fallo que aquí se traese observa que la parroquia ocupa y posee el inmueble objeto de la acción desde hace más de 20 años con ánimo de dueño. Pero, la acción la inicia el “Obispado de la Diócesis” a la cual pertenece la parroquia, y no la parroquia.

En el fallo se hace lugar a la demanda promovida por “Obispado de la Diócesis” declarando, en consecuencia, adquirido por el “Obispado de la Diócesis” por posesión veinteañal el inmueble.

La posesión fue realizada por la parroquia, no por el “Obispado de la Diócesis”. Es decir, se está ante dos personas jurídicas públicas, y se hace lugar a favor de la persona jurídica pública que no realizó los actos posesorios.

Por último, se habla de “Obispado de la Diócesis”, lo cual indica un desconocimiento de conceptos jurídicos canónicos. El término jurídico es diócesis, comúnmente conocida como obispado. La personería jurídica es de la diócesis.

Como puede observarse con claridad, conocer de Derecho Canónico no es una cuestión que hace solamente a los católicos, es una cuestión jurídica que todo profesional del derecho debe conocer y aplicar.

A continuación, se comparte el fallo de primera instancia que quedó firme. Juzgado Civil y Comercial Nro. 6 del Departamento Judicial de Lomas de Zamora, Expediente 87714, OBISPADO DE LOMAS DE ZAMORA C/ HOARE DONALD FRANCISCO JOSE S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA LARGA. Lomas de Zamora, 11 de Septiembre de 2025.

AUTOS Y VISTOS: El expediente Nro. 87.714, caratulado "**Obispado de Lomas de Zamora C/ Hoare Donald Francisco José S/ Prescripción Adquisitiva Larga**", en trámite por ante éste Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 6, a mi cargo, de cuyos antecedentes,

RESULTA:

1).- Que en fecha 01/02/2023 se presenta el Dr. [...], en su carácter de apoderado de Obispado de la Diócesis de Lomas de Zamora, promoviendo demanda por



prescripción veinteañal contra Donald Francisco José Hoare y/o contra quién se considere con derechos sobre el inmueble sito en la calle Ferre Nº 649/663, de la localidad de José Mármol, partido de Almirante Brown, provincia de Buenos Aires, designado en el plano de mensura 3-000021-2002, Partidas Inmobiliarias 82.912 – 82.913 – 4.640, Nomenclatura Catastral: Circunscripción I; Sección G, Manzana: 305, Parcelas 15, 16 y 17 y demás características que surgen del plano de mensura, contra Donald Francisco JoseHoare y/o sucesores y/o quien resulte propietario o tenga interés sobre los inmuebles ubicados.

Expone que, fines del año 1996, siendo párroco de la Parroquia Ntra. Sra. De Lujan de José Mármol, el Padre [...] y el Padre [...], viendo ellos, la necesidad de contener a los menores del barrio, se crean en dicha parroquia, distintos grupos de menores, que al año ya superaban los 100 menores y jóvenes, por lo que surgió la necesidad de un espacio verde para desarrollar las actividades de los mismos, ya que las mismas se desarrollaban en la plaza frente a la parroquia.

Sostiene que, el Sr. Donald Francisco, demandado en autos, en varias oportunidades en que concurría a la misa de la parroquia, manifestó su voluntad de donar los terrenos objeto de los presentes actuados a dicha entidad.

Señala que, ante esta situación y que el Sr. Francisco Donald ya se encontraba fallecido, sin herederos y los terrenos abandonados, es que los grupos parroquiales comenzaron a realizar sus actividades en dicho predio.

Manifiesta que, hacia el año 1997, con la anuencia del Obispado de Lomas de Zamora, la parroquia tomo posesión y empezó a realizar actividades y mejoras en el predio objeto de los presentes autos, con el grupo scout parroquial a cargo del sr. [...] y la Sra. [...], y el grupo de Acción Católica a cargo de varios dirigentes del barrio en forma ininterrumpida.

Asimismo destaca que, en el inmueble de autos siempre a través de los distintos párrocos (Padre [...] y Padre [...]) en representación del Obispado de Lomas de Zamora, han mantenido la posesión pagando los servicios, los impuestos inmobiliarios y desarrollando actividades, actuando como verdaderos propietarios del inmueble, realizando mejoras, construyendo las paredes sobre el limite



municipal, atento ser un predio que por su ubicación y dimensiones tienes muchos vecinos linderos y que el ánimo de dueño, queda demostrado a través del tiempo, con las obras y pagos de impuestos y servicios realizados por el obispado a través de la Parroquia, como así también, con las múltiples actividades que se desarrollan en la mencionada propiedad.

Relata que, desde el comienzo de la pacífica posesión, la propiedad de la calle Ferre N° 649/663, de la localidad de José Mármol, partido de Almirante Brown, se constituyó en el lugar donde los grupos creados por la parroquia desarrollan todas sus actividades, logrando así una actividad social y cultural de fundamental importancia, alejando a nuestros niños y adolescentes de la peligrosidad que hoy representa la calle para los mismos.

Por otra parte, refiere que nadie ha impedido el goce ininterrumpido que la actora ha venido ejerciendo sobre el inmueble.

En virtud de lo expuesto, la parte actora solicita se ordene la cancelación de la actual inscripción de dominio vigente ordenando a su vez, la inscripción del mismo bien objeto de autos a nombre del Obispado de la Diócesis de Lomas de Zamora. Asimismo, da cumplimiento con los recaudos del artículo 679 del CPCC, ofrece medios probatorios. Cita el derecho.

2).- Toda vez que la presente acción fue iniciada con la pretensión de usucapir tres lotes con sus respectivas partidas inmobiliarias, ante el pedido de aclaración realizado en fecha 08/02/2023, el actor manifiesta su intención de continuar la presente respecto a la parcela 15 designado en el plano de mensura 3-000021-2002; Nomenclatura Catastral: Circunscripción I; Sección G, Manzana: 305, Parcela 15, Partida Inmobiliaria 003-82912-3.

3).- En fecha 20/03/2023 se ordena correr traslado de la acción según las normas del proceso sumario.

En consecuencia y habiendo resultado negativas las diligencias practicadas tendientes a conocer el domicilio del demandado, Donald Francisco José Hoare y/o quien resulte propietario y/o poseedor a título de dueño del inmueble objeto de litis, de conformidad con lo dispuesto por los arts. 145 y 146 del CPCC, en fecha



22/02/2024 se ordenó la citación por edictos por el plazo de dos días en el Boletín Judicial y en el diario "La Ciudad" de Almirante Brown.

En consecuencia, atento a las constancias de autos y no habiéndose presentado a estar a derecho en plazo legal, se ordenó la vista a la Unidad de Defensa Civil, por lo que en fecha 07/06/2024 se presenta la Sra. Defensora Oficial contestando demanda por Hoare Donald Francisco José solicitando su rechazo de la misma.

En fecha 28/6/24 se abre el juicio a prueba, proveyéndose las ofrecidas por la parte actora en fecha 26/8/24.

4).- Que de acuerdo al certificado de la Actuaría de fecha 13/08/2025 las pruebas se encuentran totalmente producidas y agregadas y según lo ordenado por el art. 354 del CPCC, se corrió vista a la Sra. Defensora Oficial, quien se encuentra notificada del estado de la producción de las pruebas (v. presentación de fecha 13/8/25), razón por la cual en fecha 1 de septiembre del corriente año se llaman autos para dictar sentencia, providencia que se halla consentida y la causa en estado de resolver.

Y CONSIDERANDO:

I.- NORMATIVA APLICABLE

El 1° de agosto de 2015 entró en vigencia el Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por la ley 26.994; circunstancia sobreviniente por la cual corresponde determinar en primer término la ley aplicable a los supuestos como el que nos ocupa.

Que el artículo 7 del nuevo ordenamiento vigente establece la aplicación inmediata de las leyes a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, agregando a párrafo seguido que las mismas no tienen efecto retroactivo, salvo disposición en contrario.

Que ambos principios (aplicación inmediata e irretroactividad de la ley), bien entendidos, se complementan.

Que de tal modo, corresponde entender -como regla general- que la nueva legislación se aplica inmediatamente a todos los supuestos acaecidos a partir de



su entrada en vigencia, así como también a aquéllos otros que, habiéndose originado aún en fecha anterior, producen sus consecuencias jurídicas con posterioridad a la sanción de la norma.

No será aplicable entonces a las relaciones o situaciones jurídicas –y sus consecuencias- consumadas, agotadas o extinguidas con anterioridad a su vigencia, excepto cuando, claro está, exista disposición legal en contrario.

Que, sentado ello, advierto que en la especie lo que se trata de dirimir es una cuestión sobre derechos reales nacidos durante la vigencia de la ley anterior, pero con efectos continuados, no consumados, hasta la presente, razón por la cual considero que el conflicto deberá ser juzgado por la ley vigente - 26994 - (En este sentido, KEMELMAJER DE CARLUCCI, A., en La Ley 02/06/2015, punto IV último párrafo.; LORENZETTI, R. L., en “Cód. Civ. y Com. de la Nación Comentado” T. I, p. 47 y sgtes, Ed. RubinzalCulzoni; “Cód. Civ. y Com. de la Nación Comentado” Tit. Prel. y Libro I, Ed. INFOJUS; p. 23 y sgtes; íd. SCBA, Ac. 107.423; art. 7, 3º párrafo, Cod. Civ. Com.).

II.- TRATAMIENTO DE LA CUESTION

Liminarmente, corresponde señalar que la prescripción adquisitiva constituye uno de los medios para adquirir la propiedad que establecen los artículos 1897, 1899, 1900 y 2565 del nuevo Código Civil y Comercial, disponiendo que la propiedad de las cosas inmuebles y demás derechos reales prescriben por la posesión continua de veinte años, revestidos de los caracteres de título de dueño, continuidad, ininterrumpida, pública y pacífica (Salvat, Derechos Reales, T.III, 4 edición, pág. 235, nro. 912).

En esa inteligencia no parece ocioso recordar que en la posesión se advierten dos elementos: el "corpus" y el "animus". El primero es el poder físico, la potestad de hecho sobre la cosa, que se advierte -como dice el art. 1909 del Código Civil y Comercial- cuando una persona tenga una cosa bajo su poder. En la configuración del corpus, según Savigny, existen tres tramos conceptuales: a) la relación del contacto físico con la cosa, b) la posibilidad física de este contacto y c) el ingreso de la cosa en la "custodia" del poseedor. A su vez, el "animus domini" o ánimo de



dueño, cuya presencia sumada al corpus conduce a la posesión, implica el comportarse como lo haría el propietario, sin reconocer el derecho de propiedad en otro.

Ese "animus domini", no apunta a la mera voluntad íntima del poseedor, sino a la intención exteriorizada, o sea traducida en hechos exteriores. Generalmente el "animus" se expresa a través del "corpus" y es por ello que el art. 1928 del Código de Fondo enuncia diversos supuestos de "actos posesorios" en los cuales la materialidad de la relación con la cosa ("corpus") lleva a inferir el "animus" lo que, en definitiva, conduce a presumir la posesión (Lafaille, Hector, "Tratado de Derechos Reales", ed. 1943, vol. I, pags. 109, 130 y 132; v. asimismo; LLambias - Alterini, Código Civil Anotado, T. IV A, pags. 70/72 y 123/24).

En ese camino, la demostración de los hechos en que se funda debe ser concluyente, y comprende la prueba de la posesión "animus domini" actual, la anterior y, especialmente, la que se tuviera en el inicio de la ocupación. Este último recaudo representa el único medio hábil para satisfacer la exigencia temporal contenida en el artículo 1899 del Código Civil (S.C.B.A., causa Ac. 33.628, del 5-3-85; 33.954, del 1-2-85; 32.512, del 12-6-86, AS 1986-II-9 y 42.383, del 31-7-90, entre otros).

El fundamento esencial de la usucapión es la necesidad de proteger y estimular la producción y el trabajo. Quien durante largos años ha cultivado un inmueble, incorporando riqueza a la comunidad, debe ser protegido por la ley, afianzado en su derecho, estimulado en su trabajo. Esta solución, es tanto más justa si se piensa que frente a él está un propietario negligente que ha abandonado sus bienes y quien se desinteresa de ellos no merece la protección legal. Estos fundamentos de la usucapión tienen hoy mayor vigor que nunca. Las sociedades modernas no conciben, ya la propiedad como un derecho absoluto; ser dueño supone crecientes responsabilidades, no solo derechos.

De lo dicho surge que la usucapión tiene un fundamento de orden público, como que ha sido regulada no solo atendiendo al interés del poseedor, sino también al interés social.



Por su parte, el carácter contencioso del juicio de usucapión supone la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho alegado. Ello se logra cuando las pruebas arrojadas conforman lo que se denomina "prueba compuesta", que es la coordinación de elementos correspondientes a diferente naturaleza probatoria y deja como saldo sintetizador una acreditación (CC 1 SI, causa 62503, RSD-252-92, S. 25-10-94).

Que sin perjuicio del estado de autos, incumbe la carga probatoria a la parte actora (art. 375 y 679 del C.P.C.C.) y que la ley requiere como se desprende de su propio texto, que la prueba de testigos, que es por lo común la sustancial y de mayor importancia, dada la naturaleza de los hechos que se pretenden justificar, no sea la única aportada por el actor; vale decir, que esa prueba sea corroborada por evidencia de otro tipo, que formen con ella la prueba compuesta. Si bien para esto no es forzoso que tales evidencias versen sobre actos cumplidos a lo largo de todo el período de prescripción, sí es necesario que exterioricen la existencia de la posesión o de algunos de sus elementos durante una buena parte de ese período, posibilitando así junto con éstos aseverar que en el caso concreto ha mediado posesión veinteañal (S.C.J.B.A. Ac. y Sent. 1966-522; art. 24 inc. c) de la ley 14.159).

Sentado lo expuesto y de conformidad con lo prescripto por el art. 384 del ritual, cabe efectuar el mérito de la prueba rendida en autos a los efectos de establecer si la posesión aludida reúne los caracteres que la ley requiere a los fines de la admisión de la prescripción adquisitiva aquí pretendida.

Ahora bien, examinados los medios de prueba obrantes en autos en los términos del art. 384 del Cód. Procesal, puedo anticipar que fue aportada la prueba compuesta tendiente a acreditar que la accionante ha ejercido sobre el inmueble objeto de la presente, una posesión animus domini con los requisitos que la ley prescribe.

Conforme lo arriba expuesto, y antes de realizar una valoración en su conjunto de las pruebas cumplidas, necesariamente debo considerarlas por separado.



A los fines de la formación de la tan mentada prueba compuesta en esta clase de procesos, y de determinar el animus posesorio, el art. 24 de la ley 14.159 modificado por el dec. ley 5756/58 establece que será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que gravan el inmueble, sin embargo ello no impide, como ha dicho la Suprema Corte Provincial más de una vez, que aún faltando la demostración de ese extremo, si la prueba restante es terminantemente asertiva, se declare operada la prescripción (Conf. S.C.B.A., doct. causas Ac. 39326, sent. del 11-X-88; Ac. 39743, sent. del 13-IX-88; Ac. 38447, sent. del 26-IV-88; Ac. 43846, sent. 7-V-91).

La prueba documental que tengo ante mi vista: informe de dominio, comprobantes de pago de AySA desde el año 2011 hasta el año 2020, pagos de facturas de corralón de construcción del año 2002 hasta el año 2012, pago de facturas de fábrica de alambrados tejidos del año 2002, boletas de pago efectuados a ferreterías del año 2001 hasta el año 2002, comprobantes de pago y facturas de fábrica cercos del año 2000, y facturas de pago de ARBA del año 2001, comunicación obrante en archivo pdf. adjunto al escrito de fecha 01/02/23 y con el mandamiento de constatación que da cuenta el informe de fecha 12/12/24, aunque deban ser complementados y evaluados con otros medios, no pierden tal valor acreditante (art. 375 del CPCC).

El plano de mensura acompañado en la presentación de fecha 01/02/23 (que prescribe el art. 679 del CPCC en su inciso 3º) cumple una doble función, ya que no sólo da cuenta del cumplimiento de la manda legal, sino que además trasluce la intención de tener el inmueble para sí, sin reconocer un sujeto con mejor derecho, no obstante la fecha en que se encargó la realización del plano y se logró su visado por la oficina administrativa correspondiente. Del mismo se desprende claramente que la parcela que se pretende usucapir se individualiza como parcela 15.

En otro orden, corresponde poner de resalto que, a fin de acreditar la posesión no es necesario que el pago de los impuestos se extienda a todo el plazo de la misma (en tal orden, S.C.B.A., 5/2/80; en DJBA 118-106), bastando la acreditación de



pagos por un período razonable (CASM Sala II, del 24/4/84 en E.D. 109-638), así como los diversos elementos acompañados.

Las boletas extendidas por reparticiones oficiales -como sucede en la especie- acreditando el pago de impuestos y servicios públicos, hacen prueba sin necesidad de ser autenticados, porque están comprendidos en el inciso b del art. 289 del Código Civil y Comercial.

Por su parte, la relación física con el inmueble surge de las declaraciones testimoniales brindadas por los testigos [...], [...], [...], [...] y [...]: (audiencia de fecha 31/10/24) quienes afirmaran en forma contundente y categórica de la efectiva ocupación del inmueble por parte de la actora a lo largo del plazo previsto para la prescripción, es decir, más de veinte años a la fecha (arts. 456, 384, 375 del CPCC).

Al respecto, cabe recordar que el magistrado es soberano en la apreciación de las declaraciones testimoniales, analizadas conforme las reglas de la sana crítica (art. 384 Cód. Proc.). Adviértase que los jueces no solamente concluyen en sus sentencias con el literal confronte de los testimonios que se les brinda en análisis, sino que lo hacen al materializar en ellas su lógico pensamiento luego de formarse convicción de la verdad moral, como terceros imparciales en la contienda, dando así valor a las declaraciones que se conforman con la realidad.

Y así, advierto que los testigos mencionados y cuyos dichos meritúo, resultan idóneos para persuadirme acabadamente sobre el derecho de la actora a considerarse como poseedora, por todo el tiempo que establece la ley sustantiva, con el objeto de adquirir el inmueble por usucapión.

En relación al mandamiento de constatación cuyo informe obra en fecha 12/12/24, del mismo se extrae las personas que ocupan el inmueble y el carácter en que lo hacen.

En efecto el (11-12-2024) el oficial de justicia interviniente en la diligencia deja constancia que; *"... siendo atendido por el Parroco de la Pquia. Nuestra señora de Luján, Pbro. [...] y [...], a quien impuse de mi cometido dando íntegra lectura del mandato que antecede y cuya copia hago entrega en este acto. Seguidamente*



manifestaron que la Parroquia Ntra. Sra. de Luján perteneciente al Obispado de Lomas de Zamora, ocupa y posee el inmueble desde hace aproximadamente 28 años con ánimo de dueños, habiendo realizado mejoras en el predio y que se constatan in situ, como la construcción de las paredes de material -medianera perimetral-, construcción de una cabaña con baño, plantación de numerosos árboles, y diversos juegos de madera utilizados por los grupos parroquiales, que realizan actividades allí". Conste. Fdo. [...] -Abogado Jefe-

Es decir, el reconocimiento judicial ha sido volcado en un instrumento confeccionado por un Oficial de Justicia por lo que, en cuanto al contenido del documento, el instrumento público hace plena fe de los hechos que el oficial público hubiese anunciado como realizados por el mismo u ocurridos en su presencia. (arts. 384, 474 del CPCC).

A su vez, corresponde señalar que en el dictado de la sentencia se debe observar lo normado por el art. 1905 del C.C.C.N., que rige a partir del 1/8/2015, en orden a que la sentencia debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del dominio. Ahora bien conforme los elementos de prueba meritados en las presentes, no resulta posible determinar de forma clara la oportunidad en que la misma ha operado (arts. 1905, C.C.C.N.; 384, C.P.C.C.). En consecuencia, debe establecerse como fecha operativa de la prescripción el día 1 de febrero del 2023. (Cód. Civil y Comercial Comentado. Alterini Jorge H. Tomo IX, Pag 181 Editorial Thomson Reuters, La Ley).

Luego de cumplir con el imperativo doctrinario de merituar todas las pruebas aportadas a este proceso, unas con otras y finalmente entre sí, considero que la parte actora logró justificar en autos el ejercicio permanente del poder sobre la cosa para sí, por el plazo exigido por el artículo 1899 del Código Civil y Comercial de la Nación, debiéndose fijar la fecha en la cual se produce la adquisición del dominio en el día 1 de febrero de 2023 (art. 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación). En consecuencia, debe hacerse lugar a la pretensión esgrimida (Ley 14.159, ref. Dto. 5756/58; art. 1899 del Código Civil y Comercial de la Nación (arts. 375, 384, 679, 680, 681 y 682 del CPCC).



III.- COSTAS

Existe otra cuestión que merece ser atendida y tiene que ver con la imposición de las costas. La imposición de costas por su orden se convierte en principio cuando el vencedor alega la usucapión y el demandado no opone una férrea defensa de rechazo a la demanda, con mayor razón debe concluirse, que dicho modo de distribución de los gastos causídicos resulta razonable cuando interviene por ausencia del titular registral el Defensor Oficial, pues la postura asumida por éste - 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, ateniéndose en definitiva, al resultado de la prueba a rendirse en la causa.

En razón de ello, atendiendo la materia de las presentes y el modo en que se decide, he de imponer las costas en el orden causado (*art. 68 2 do. párrafo y 70 del CPCC*).

Por ello, consideraciones y citas legales,

FALLO:

1) Haciendo lugar a la demanda promovida por Obispado de la Diócesis de Lomas de Zamora contra Donald Francisco JoseHoare, declarando en consecuencia adquirido por Obispado de la Diócesis de Lomas de Zamora por posesión veinteañal el inmueble sito en la calle Ferre N°649/663 de José Mármol, Partido de Almirante Brown, Provincia de Buenos Aires, designado con nomenclatura catastral según plano aprobado por la Dirección de Geodesia, característica 3-000021-2002 como: Circunscripción I, Sección G, Manzana 305, Parcela 15, Inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble del Partido de Almirante Brown en el Folio 293 Año 1931.

2) Mandando a cancelar la inscripción anterior, anotándose el resultado de la presente sentencia en el Registro de la Propiedad Inmueble.



3) Imponiendo las costas en el orden causado (art. 68 inc. 2 y 70 del CPCC), difiriéndose la regulación de honorarios hasta tanto se arrimen los elementos que así lo permitan (arts. 21 y 27 de la ley 14.967).

4) Consentida la presente y cumplido con el art. 21 de la ley 6716, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a fin de cancelar el dominio anterior e inscribir el bien a favor de la parte actora; a ese fin expedirá el Actuario oficio de cancelación dominial, minutas de inscripción y testimonio del presente pronunciamiento. **REGISTRESE. NOTIFIQUESE** a la actora en los términos de la acordada 4013 de la S.C.B.A (art. 13 del Anexo I de la reglamentación para las presentaciones y notificaciones por medios electrónicos), y a la Unidad de Defensa Civil N° 11 departamental.

LEONARDO RICARDO PUEY

JUEZ