

Cipolletti, 3 de noviembre de 2023

AUTOS Y VISTOS: los presentes caratulados "SAN ROMAN SONIA ALEJANDRA Y OTRAS C/ PANEBIANCO JOSÉ S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (Ordinario)" (Expte. CI-11014-C-0000), para dictar sentencia definitiva;

RESULTA:

1.- A fs. 226/231 vta. (05/12/2018) se presentó el Dr. Leonardo Gaspar Peñalba en carácter de apoderado -y a la vez patrocinante junto al Dr. Hugo Carlos Sainz- de las Sras. Sonia Alejandra, Sandra Noemí y Silvia Cristina, todas ellas de apellido San Román, y promovió demanda de prescripción adquisitiva de dominio del inmueble situado en Av. Julio Argentino Roca 807 de la ciudad de Catriel (R.N.), Nomenclatura Catastral 01-3-H-382-01C, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble a nombre del Sr. José Panebianco, contra quien se dirigió la acción.

Luego de precisar medidas, linderos y superficie total del bien, expuso el mandatario que las actoras detentan la posesión del mismo a título de dueñas, y que revisten tal carácter por ser herederas del Sr. José María San Román, quien lo adquirió por contrato de permuta de fecha 03 de marzo de 1981 que suscribió con el Sr. José Panebianco, cuyas firmas han sido certificadas por la Escribana Agustina García de Pérez, titular del Registro Notarial N° 47 de la ciudad de Catriel.

Señaló que en dicho instrumento se convino la entrega mutua de la posesión el día 06/04/1981, libre de ocupantes, lo que en tal oportunidad aconteció. Asimismo, los permutantes se autorizaron mutuamente a gestionar las pertinentes escrituras traslativas de dominio.

Agregó que desde la toma de posesión el Sr. San Román -primero- y las actoras -una vez fallecido y como continuadores de aquel- realizaron innumerables actos posesorios y que dicha posesión ha sido ejercida de manera continua, pública, ostensible y pacífica por más de 36 años.

Puntualizó que la posesión y el plazo de la prescripción veinteñal fue cumplido en vida del Sr. José María San Román y, a su fallecimiento, continuado por sus hijas, en su condición de sucesoras universales.

Mencionó que en el inmueble el Sr. San Román completó la construcción y

remodeló una vivienda y un salón comercial destinado a la fabricación y venta de hielo (como prueba documental acompañó el respectivo plano de obra y facturas por compra de materiales contemporáneas a la edificación).

Además de las mejoras edilicias -continuó relatando- construyó, instaló y/o solicitó los distintos servicios del inmueble (agua, gas natural y teléfono); como así también abonó todos los servicios e impuestos.

Adujo que en dicha propiedad también el Sr. San Román ejercía su actividad comercial, consistente en la fabricación y venta de hielo, actividad que contaba con habilitación comercial municipal a su nombre para funcionar de fecha 28/12/1981. Lo que conlleva que, además de tener allí su domicilio real, tuviera el domicilio fiscal.

Habiendo acaecido el fallecimiento del Sr. José María San Román en fecha 20/11/2005, sus herederas -las actoras- continuaron en la posesión del inmueble y con los mismos caracteres de publicidad, no controvertida y pacíficamente. De hecho -aclaró el letrado- la Sra. Sonia Alejandra San Román ocupa y habita la vivienda junto a su núcleo familiar.

Puso de resalto el proceso “SAN ROMÁN, JOSÉ MARIA S/ SUCESIÓN AB INTESTATO” (Expte. 29929-2010), que tramitó en este mismo juzgado, y en el que se dictó resolución el 02/05/2013 declarando herederas a sus hijas Sonia Alejandra, Silvia Cristina y Sandra Noemí San Román y a su cónyuge supérstite Rosalba Edith Lonac.

Explicó que luego se celebró entre las herederas acuerdo particionario por el que convinieron que el inmueble cuya usucapión se demanda sea adjudicado a las Sras. Sonia Alejandra, Silvia Cristina y Sandra Noemi San Román.

En consecuencia, sostuvo que en el caso se evidencia la posesión con “ánimo de dueño” que ejerció durante más de 20 años con todos los requisitos previstos por la ley.

Acompañó documental y ofreció otros medios de prueba.

Fundó en derecho la pretensión e instó el oportuno acogimiento de la demanda.

2.- A fs. 232 se dispuso la tramitación de la contienda según las normas del proceso ordinario y se ordenó el traslado de la demanda.

Notificada la misma, el demandado José Panebianco no compareció al proceso; por lo que a pedido de la parte actora fue declarado en rebeldía (fs. 257). Acto que se

notificó y quedó firme según constancia de fs. 284 y vta.

3.- A fs. 286 se dispuso la apertura.

Tras ello, y dentro del plazo que se le confirió, la actora ratificó la prueba documental oportunamente ofrecida y propuso otros medios probatorios; ordenándose su producción a fs. 288 y vta.

La audiencia de prueba (art. 368 CPCC) se realizó el 08/02/2022 y 10/03/2022 (supletoria), oportunidad en la que declararon tres (3) testigos.

En fecha 29/03/2022 se clausuró el período probatorio y se pusieron los autos a disposición para alegar; facultad procesal que la actora ejerció mediante la presentación de su alegato el 10/04/2022.

Finalmente, en fecha 03/02/2023 se pronunció el llamamiento de autos para sentencia (firme y consentido);

CONSIDERANDO:

4.- Por la naturaleza de la acción, la cuestión de fondo a resolver radica en determinar la procedencia -o no- de la declaración de adquisición del dominio por prescripción por parte de las actoras, respecto del inmueble descripto precedentemente.

En el caso de autos, y conforme se ha planteado la demanda, el plazo alegado por los actores para la configuración de la prescripción adquisitiva habría acaecido con anterioridad a la entrada en vigencia –en agosto de 2015- del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación; 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 cuya aplicación resulta inmediata, y en particular el art. 1905 del CCyC relativo a los recaudos que debe cumplimentar la sentencia en los procesos como el presente.

No obstante, cabe precisar que la prescripción adquisitiva de cosas inmuebles no ha sufrido modificaciones sustanciales y se mantiene conforme fuera definida antes de la reforma del código civil, por la doctrina legal y jurisprudencia, con la sola excepción –como fue dicho- de algunas cuestiones procesales puntuales de aplicación inmediata.

5.- Ahora bien, tal como se desprende de la relación de causa que antecede, las

accionantes pretenden adquirir el dominio del bien inmueble individualizado, mediante la prescripción adquisitiva larga o veinteñal, 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.

Delineado conceptualmente el instituto, cabe repasar cuáles 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, para 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 en el art. 2373, Código Civil, 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.

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 veinteñal 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).

Luego, 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...."* (cfr. 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. 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.*” (cfr. 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, y a comprobar si dichos elementos se hallan reunidos en el caso se reduce la intervención del juez en la causa de usucapión.

Es decir, en este tipo de usucapión no interesa el título ni la buena fe (lo que no importa que pudieran eventualmente concurrir), sino que la parte actora pruebe que han 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 formulada, 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 adelanta que la parte actora ha cumplido con los requisitos de admisibilidad formal de la demanda (art. 789 CPCC).

En efecto, junto con la demanda fue acompañado plano de mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de dominio (1257-17) elaborado por el agrimensor Miguel Ángel Moll. El cual describe con precisión la ubicación, medidas y linderos del lote a usucapir.

De igual manera, se acompañó - a fs. 235 y vta.- informe del R.P.I. sobre condiciones de dominio, del que surge la titularidad registral del inmueble a nombre de José Panebianco, al Tomo 879, Folio 88, Finca 99.099 (no constan inscriptas medidas cautelares, hipotecas, ni otros derechos reales).

Por otro lado, habiéndose dado intervención a la Municipalidad de Catriel (informe obrante a fs. 254) y a la Provincia de Río Negro (informe de fs. 267), conforme arts. 789 y 790 del CPCC, ambas refirieron que no se encuentran afectados intereses fiscales.

Verificado todo ello, toca analizar la prueba producida en autos.

De su análisis surge que se acompañó como documental (además del plano de mensura e informe de dominio): a) Primer testimonio de Escritura N° 528 de fecha 16/08/1971 de compraventa celebrada entre Jorge Christian Worsoe y José Panebianco; b) Contrato de Permuta de inmuebles suscripto entre los Sres. José Panebianco y José María San Román en fecha 03/03/1981; c) Plano de Mensura Particular de deslinde y amojonamiento N° 155-81; d) Plano nuevo tramitado por ante el Departamento provincial de Aguas, legajo 099, usuario 72705-A en el que se consigna como propietario al Sr. José María San Román; e) Solicitud de certificado de dominio de fecha 11/11/1979 suscripta por la Escribana Agustina Sarcia de Pérez y respuesta ; f) Certificado de libre deuda N° 218959 de la Agencia de Recaudación Tributaria de donde surge como responsable del pago el Sr. San Román José María de fecha 26/09/2017; g) Certificado de libre deuda de la Municipalidad de Catriel de fecha 26/09/2017; h) Habilitación de Comercio de la Municipalidad de Catriel de fecha 06/01/1982 a nombre de SAN ROMÁN José María otorgada en virtud de la resolución N°2539/81; i) Copia de la Resolución N° 2539/81 de fecha 28/12/1981 por la que se autoriza al Sr. San Román José María la habilitación comercial del local sito en calle Roca N° 807 de Catriel; j) Solicitud de alta de servicio telefónico de fecha 30/03/1983; l) Declaraciones juradas presentadas ante el Ministerio de Economía y Hacienda de Río Negro (IIBB); m) Reflejo de datos registrados ante AFIP; n) Comprobantes varios de pago de impuestos y servicios ñ) Solicitud de inscripción ante la DGI de fecha 07/12/1981.

Sumado a ello, los tres testigos que declararon en la causa (Perón, Tiseira y González), concordantemente afirmaron conocer que la familia San Román vive desde la década de 1980 en el inmueble objeto de autos; que primero vivió el padre de las actoras -hasta su fallecimiento- y que desde tal acontecimiento a la actualidad continúan las hijas del causante en la posesión -habitándolo la Sra. Sonia con su familia.

También coincidieron en cuanto a que desde que el Sr. San Román adquirió la propiedad siempre han habitado allí -no han hecho abandono-, donde además aquel tenía su actividad comercial.

Por otro lado, resultan reveladores los informes emitidos por la Agencia de Recaudación Tributaria y la Municipalidad de Catriel, que confirman que quien desde

vieja data figura en sus registros como sujeto responsable del pago es el Sr. José María San Román (difunto padre de las actoras); como así también que dicho inmueble carece de deudas ante dichas reparticiones. Lo que permite presumir el cumplimiento de las obligaciones tributarias y de servicios mencionados por parte de los accionantes.

Ahora bien, no existiendo dudas respecto a la posesión que detentan, lo relevante es establecer cuál es el punto de partida para poder considerar cumplido el plazo de la usucapión.

Se afirmó en la demanda que las actoras ocupan el inmueble objeto de la litis desde el 06 de abril de 1981, fecha en que su padre recibió la posesión del mismo en virtud de la permuta que celebrara en fecha 03/03/1981.

Asimismo, se acompaña basta documental de fechas coincidentes a la mencionada en el párrafo precedente, de la que surge que ya en dicho año el Sr. San Román se encontraba en posesión de la cosa y realizando actos posesorios -vgr. la habilitación comercial de fecha 06/01/1982 y su correspondiente resolución N°2539/81 de fecha 28/12/1981 como así también de la solicitud de inscripción ante la DGI de fecha 07/12/1981-

Del análisis en conjunto del contenido del contrato y la prueba documental acompañada, puede colegirse como fecha más remota y precisa de toma de la posesión, la indicada en el contrato de permuta como fecha estipulada para la entrega de la posesión, es decir, el 06 de abril de 1981. Ello, por cuanto si bien la documentación mencionada precedentemente es posterior en unos meses a la consignada en el instrumento, todo lleva a presumir que la posesión fue entregada con anterioridad dichas gestiones administrativas desde que, para su habilitación comercial, debió haber efectuado tareas de acondicionamiento y ocupación efectiva del inmueble previas.

Por ello, y de conformidad con lo establecido en el art. 1905 del CCyC, la adquisición dominial debe fijarse a los 20 años desde la referida fecha, o sea, el 06/04/2001.

Al respecto, la norma citada recoge 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).

Cabe remarcar que, en lo que respecta a las pretendientes que concurren a la litis como herederas forzosas de José María San Román, la adquisición que por este pronunciamiento se les reconoce es como continuadoras de la posesión que aquel iniciara en 1981.

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 en atención además a las características y contingencias procesales que exhibe el caso de autos, en el cual la parte demandada no concurrió al proceso (rebeldía) y no dedujo por lo tanto oposición alguna a la pretensión de la parte actora (art 68, segundo párrafo, CPCC).

Por los fundamentos expuestos y lo establecido en los artículos 2524, ap. 7° 3948, 4015, 4016 y concordantes del Código Civil; artículo 1905 del Código Civil y Comercial y artículo 789 y concordantes del Código Procesal Civil y Comercial,

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda promovida por SONIA ALEJANDRA, SANDRA NOEMI y SILVIA CRISTINA, todas de apellido SAN ROMAN, contra JOSÉ PANEBIANCO y, en consecuencia, declarar que las primeras han adquirido por prescripción veinteñal, en condominio y por partes iguales, el inmueble ubicado en Av. J.A. Roca N° 807 de la ciudad de Catriel (R.N.), que se identifica como parcela 01C de la manzana 382, Nomenclatura Catastral de origen 01-3-H-382-01C, con una superficie total de 270,20 m², y cuya nueva Nomenclatura Catastral, conforme plano N° 1257-2017 de mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de dominio es 01-3-H-382-01D.

Tal adquisición dominial se tiene por producida en fecha 06 de abril de 2001 (art. 1905 CCyC).

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, para que proceda a la inscripción a nombre de las accionantes del inmueble ya individualizado, cancelando la inscripción anterior que figura a nombre de José Panebianco (Tomo 879, Folio 88, Finca 99.099). Debiendo también cancelarse la anotación de litis oportunamente

ordenada en autos.

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

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

IV.- Regístrese. La presente quedará notificada automáticamente (Ac. 36/22-STJ, Anexo I, ap. 9 a), con excepción del demandado (en rebeldía), que deberá ser notificado en su domicilio real (arts. 59 y 62 CPCC).

Fdo. Diego De Vergilio, Juez