

San Carlos de Bariloche, 19 de abril de 2018.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: "SCIACCALUGA, PAULA FERNANDA Y OTRA C/ DYSAR S.A.C.I.F.e I S/ USUCAPION, Expte. Nro. A-250-12", de los que RESULTA: Que a Fs. 49/54 se presentaron Paula y Verónica Sciaccaluga, patrocinadas por el Dr. Sebastián Solcoff, promoviendo demanda de usucapición contra Dysar Sociedad Anónima, Comercial, Industrial, Financiera e Inmobiliaria, en relación al lote identificado con nomenclatura catastral 19-1-G-362-06 de esta Ciudad.-

Sostuvieron que en el año 1973, sus padres adquirieron el lote en cuestión mediante la suscripción de un boleto de compraventa.-

Indicaron que en el año 1974 sus padres comenzaron a realizar las plantaciones de algunos de los árboles que hoy forman parte del inmueble.-

Alegaron que se efectuaron los pagos de los distintos impuestos y que, a pesar de haber cancelado las cuotas del saldo del precio pactado en el boleto, no se otorgó la escritura traslativa del dominio.-

Con el transcurso del tiempo, manifestaron que comenzaron a hacerse cargo en forma personal del mantenimiento del inmueble, por lo que sostienen que ejercen la posesión pública y pacífica del mismo en forma ininterrumpida desde el año 1973, mediante la unión de la posesión actual con la que antes detentaron sus padres, en virtud de las cesiones que éstos les efectuaron y que adjuntaron a la demanda.-

Fundaron en derecho su pretensión y ofrecieron pruebas.-

Impuesto que fuera el trámite de juicio ordinario, a Fs. 113 el representante de la demandada se allanó a la demanda y pactó con las actoras la forma de imponer las costas del proceso.-

Luego de las medidas que se solicitaron y en función de lo resuelto por la Cámara de Apelaciones a Fs. 149/150, a Fs. 155 se recibió la causa a prueba, habiéndose producido aquellas que surgen de la certificación de Fs. 195 y demás constancias de autos.-

A fs. 195 vta. se decretó la clausura del período probatorio y a Fs. 198/203 obra el alegato presentado por la parte actora.-

A Fs. 204 se dictó la providencia de autos para sentencia, la que se encuentra firme y consentida.-

Por ello y en función de lo dispuesto por el art. 3 del Código Civil y Comercial de la Nación, corresponde dictar un pronunciamiento definitivo.-

CONSIDERANDO: I.- A los fines de analizar la pretensión de las accionantes, debe partirse de la premisa de que la usucapición es una institución de orden público, por lo

que el Juzgador no debe evaluar la carencia de actos posesorios por parte del titular registral del inmueble, sino la real ejecución de tales actos, durante un cierto tiempo, por parte de quien quiera prescribir adquisitivamente a su favor o de su antecesor (cf. "K., Nadia Erika c/ C.i, Eduardo s/ usucapión", expte. nro. 0565/072/04; S.D. nro. 15, del 4/4/06).-

Obviamente, la carga de acreditar su existencia pesa sobre quien la invoca (cf. art. 377 del CPCC), debiendo ser terminante y restrictivamente considerada, ya se trate de quien acciona como usucapiente como de quien opone la prescripción como defensa (cf. CC0101 MP 70668 RSD-187-88 S 21-6-88, "Triana, Juan Saverio c/ Ilarregui y Goñi, Micaela y otros s/ Adquisición por usucapión"; CC0101 MP 70285 RSD-280-88 S 25-8-88, "Acuña, Jorge Rufino c/ Brunner, Otto Francisco s/ Usucapión" ,fallos publicados en Lex Doctor).-

Ello es así, ya que "Como la prescripción adquisitiva tiende a prevalecer sobre el título de propiedad, debe producirse la prueba en forma clara y convincente, sin dejar lugar a dudas de que realmente se ha tenido la posesión continua del bien durante el lapso de la usucapión larga de un modo efectivo, en forma quieta, pública, pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dueño, de modo que el proceso de reconstrucción de los hechos demuestra de manera inequívoca: a)la existencia de actos posesorios; b)la continuidad de esa posesión; c)la inexistencia de actos turbatorios; d)el carácter público de la conducta desplegada; y e)la antigüedad de la posesión que exceda al lapso exigido por la ley, o sea, el de veinte años.-" (Cc0000 Tl 10040 Rsd-20-104 S, Fecha: 29/08/1991, Juez: Macaya (sd), Caratula: Orona, Elfa C/ Monez Cazón, Adolfo Y Otros S/ Posesión Veinteañal, fallo publicado en Lex Doctor).-

II.- Mas allá del allanamiento formulado por el titular registral del inmueble en cuestión, las testigos Susana Lagos y Norma Benroth, declararon que conocieron a las coactoras por intermedio de la madre, afirmando que saben de la existencia el inmueble por haberlo visitado junto con ésta, coincidiendo en que el lote siempre estuvo baldío y con abundante vegetación.-

Ahora bien, no obstante que la prueba testimonial no resultaría suficiente para fundar per se la usucapión invocada, en la inspección ocular llevada a cabo en el inmueble (ver registro audiovisual) se ha podido observar que, efectivamente, el lote se encuentra baldío y libre de ocupantes.- (me remito a una simple observación del registro audiovisual de la diligencia.-

Sin perjuicio de no existir construcciones ni ocupación efectiva por parte de las

accionantes, entiendo que han ejercido la posesión en forma continuada, pública y pacífica por un período superior al plazo legal de 20 años, si se toman ambas posesiones.-

III.- Ahora bien, en cuanto se refiere al carácter de la posesión, entiendo que en modo alguno puede ser considerada clandestina en virtud del allanamiento del titular registral y la ausencia de cualquier otra persona que haya invocado algún eventual derecho sobre el inmueble, al menos durante la sustanciación de esta causa.-

Todas estas circunstancias, me llevan a la conclusión de que corresponde receptor la demanda.-

IV.- En cuanto a las costas del juicio, teniendo en cuenta que ha existido un pacto expreso entre las partes, corresponde imponerlas en el orden causado.-

Por todo lo expuesto y en virtud de lo prescripto por los arts. 2369, 2384, 2475; 4005, 4015, 4016 y cctes. del Código Civil Ley 340 (vigente al momento de iniciarse la demanda y aplicable al caso de autos en virtud de lo dispuesto por el art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación) y Arts. 59, 60, 68, 163, 377, 386, 789 y cc. del Código Procesal, FALLO:

- 1) Haciendo lugar a la demanda por usucapión en relación al inmueble objeto de autos.- En consecuencia, declárase adquirido por prescripción a favor de Paula Fernanda Sciaccaluga y Verónica Beatriz Sciaccaluga (en idénticas proporciones) el inmueble objeto de autos, identificado con NC: 19-1-G-362-06, conforme surge del plano 546/11 que obra a Fs. 5.-
- 2) En cuanto a las costas del juicio y conforme lo pactado por las partes, se imponen en el orden causado (Arts. 68, 71 y cctes del Cod. Procesal Civil).-
- 3) Firme la presente, se procederá a fijar la base regulatoria en los términos del art. 24 de la L.A.-
- 4) Oportunamente, una vez firme la presente, cumplidos los demás requisitos formales y siempre que el inmueble permanezca inscripto a nombre de Dysar Sociedad Anónima, Comercial, Industrial, Financiera e Inmobiliaria (ver dominio de Fs.2/3), deberá librarse oficio a los fines de la inscripción de la presente sentencia.-
- 5) Ordenando la registración, protocolización y notificación de la presente a cargo del interesado.-

Mariano A. Castro

JUEZ