

Cipolletti, 25 de septiembre de 2013.-

VISTOS: Los autos caratulados “ALEJANDRO MIRIAM OLGA C/ PROGRESO SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (Ordinario) (USUCAPIÓN)” (Expte. N° 8606/12) para dictar sentencia, y de los que;

RESULTA:

1.- Que a fs. 37/40 comparece ALEJANDRO, MIRIAM OLGA; por propio derecho y con patrocinio letrado; a promover demanda por prescripción adquisitiva de dominio en contra de PROGRESO SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES, del inmueble sito en calle Colombia 1728 de esta localidad de Cipolletti, designado como Lote 21 Manzana 505, inscripto en el RPI a nombre del accionado al Tomo 516 Folio 24 Finca 7392; de una superficie 200 mts²; NC 03-1-M-505-21.-

Relata los antecedentes de la cadena de posesiones anteriores, desde el año 1980 en que la titular registral lo vendió por Boleto de Compraventa al señor Luis Orlando Gallego Negrón (fs. 10/11), y luego su viuda por sí y en representación de sus hijos menores y restantes herederos transfieren los derechos sobre el bien (víd. fs. 12) al sr. Héctor Manuel ALEJANDRO en fecha 04.11.1990, de quien la actora refiere ser su hija, y única y universal heredera; de acuerdo a las constancias del trámite sucesorio “Volicaqui Agapi Olga y Alejandro Héctor Manuel s/sucesión” expte. n° 27251-XV-2008, habiendo detentado desde esa fecha la posesión del bien de marras.-

Funda en derecho, ofrece prueba y peticiona.-

2.- Que a fs. 41 se da curso al trámite en el marco del proceso ordinario (art. 789 CPCyC); y cumplida la notificación, la accionada compareció mediante la representación de dos socios titulares Demetrio TROBBIANI y Alicia CANCIO (fs.43/49) a fs. 50/51; y se allanó en forma real, incondicional, total y oportuna a la acción en su contra instaurada, reconociendo los hechos, y solicitando la eximición de costas. La parte actora contesta el traslado manifestando que no tiene observaciones que formular (fs.53).

A fs. 57 la Municipalidad de Cipolletti y a fs 93 la Fiscalía de Estado, comparecieron manifestando que no se encuentra afectado el inmueble de marras por intereses fiscales.

3.- Que ulteriormente se declaró la apertura de la causa a prueba (fs.70) y se fijó audiencia preliminar; la que es cumplida según constancias obrantes a fs. 77/79, con la comparecencia de la actora y de los representantes de la accionada; con el despacho de la prueba ofrecida; que es cumplida de acuerdo a la Audiencia de Prueba recepcionada

según los términos del acta que luce glosada a fs. 83, y de las probanzas efectivamente cumplidas; agregándose a fs. 88 el acta de la constatación en el inmueble ordenada, quedando los autos para el dictado de la sentencia, y;

CONSIDERANDO:

4.- Que tal como se desprende de la relación de causa que antecede la actora pretende adquirir el dominio objeto de la presente litis mediante la usucapión denominada “larga o veinteñal”, la cual supone la verificación de concurrencia de los presupuestos elementos comunes a toda prescripción adquisitiva (como son “posesión y tiempo”); sin que se requieran los otros elementos propios de la prescripción breve, que son: “el justo título y la buena fe”, allende haberse invocado los mismos en el presente.-

El art. 4015 del CCD. Civil establece que "...Prescribese también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor, salvo lo dispuesto respecto de las servidumbres"; y agrega el art. 4016 que "...al que ha poseído durante veinte años sin interrupción alguna, no puede oponérsele ni la falta de título ni su nulidad, ni la mala fe en la posesión".-

A su turno, la ley 14.159 (ref. Dec. Ley 5756/58), en lo pertinente arts. 24 y 25- estableció el procedimiento a observar en el juicio de usucapión regulado por aquellas normas.-

En este tipo de usucapión no interesa el título ni la buena fe (lo que no importa que pudieran eventualmente concurrir), sino que los actores prueben que han poseído el inmueble usucapido con animo de dueños, que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida y que con tales características ha durado durante el tiempo exigido por la ley.-

5.- Que, así delimitado el marco sustancial y formal de la acción ejercitada, estimo que en la especie se hallan acreditados tales extremos, dado que existen expresiones claras del “animus domini”, a través de actos de posesión que constituyen un ejercicio nítido y directo del derecho de propiedad, que comenzara desde la fecha del boleto de compraventa fechado en 1990, agregado en copia (fs. 12, original a la vista).

Dice la norma citada en último término que, para el dictado del fallo, adquiere especial relevancia los pagos por el poseedor, de impuestos y tasas que gravan el inmueble, así como otros actos de evidente posesión. Y si bien en estos autos no se ha dado un aporte probatorio contundente en cuanto a cantidad de probanzas acercadas, estimo que igualmente resulta probada la posesión alegada, desde que existe un boleto de

compraventa, mediando allanamiento y reconocimiento de la posesión alegada. También existen constancias de boletas abonadas (originales reservados) datando las más antiguas del año 2000, (Aguas Argentinas), y que el bien fue denunciado como integrante del acervo hereditario en la sucesión de los padres de la actora, quien resulta ser su única heredera.

Por otro lado, las declaraciones testimoniales, de vecinos fundamentalmente, Sr. Saez y Sra. Valenzuela aseveraron que la actora junto a su familia ocuparon pacífica e ininterrumpidamente como dueños este inmueble durante, al más de 20 años (víd. audiencia de prueba).

Es por todo ello, que me inclino por la solución favorable ante la pretensión intentada; estimando comprobada tanto el hecho de la posesión con ánimo de dueño, como así también su extensión en el tiempo más allá de los plazos legales, siendo aquella posesión continua, ininterrumpida, pública y pacífica durante tal lapso.

No existen elementos que obsten a la pretensión, ni desmerezcan las probanzas existentes en orden a la corroboración de los hechos pertinentes alegados por el actor; ni habiendo mediado oposición formulada por quienes eventualmente- pudieran detentar un interés contrario a lo peticionado.

Dejo sentado que en casos como el presente la sentencia que se dicte en el juicio de usucapión es virtualmente “declarativa” de un hecho consumado y ya existente, dado que el poseedor de pleno derecho- sin necesidad de investidura alguna, se ha transformado en dueño, independientemente de la formación del título documental que así lo acredite.-

Asimismo aclaro que corresponderá mandar a inscribir el dominio en el Registro pertinente a nombre del nuevo titular, quedando canceladas las inscripciones anteriores; estimando necesario puntualizar que “...la sentencia declara adquirido el dominio con efecto retroactivo al día en que comenzó la posesión, por cuanto se tiende a proteger a los terceros que en razón de la apariencia han tratado con el poseedor” (conf. Bueres y Highton, CCD. Civ. Com. T° 6 B, pág. 760); y asimismo en orden a eventuales situaciones derivadas de una hipotética sociedad conyugal, si la hubiera (art. 1268 Cód.CD. Civil).-

6.- Que, en lo referente a las costas, estimo que de acuerdo a las posturas asumidas por las partes, estimo razonable y equitativo distribuir las por su orden, y que no mereciera oposición de parte de la actora; dado que si bien la actora es vencedora, la demandada se allanó; resultando equitativo y razonable que sean distribuidas por su orden. Por todo

ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la demanda por prescripción adquisitiva del dominio veintañal, y en consecuencia declarar que Miriam Olga ALEJANDRO ha usucapido a su favor; por prescripción adquisitiva veintañal, el inmueble sito en calle Colombia 1728 de esta localidad de Cipolletti, designado como Lote 21 Manzana 505, inscripto en el RPI a nombre del accionado al Tomo 516 Folio 24 Finca 7392; de una superficie 200 mts²; NC 03-1-M-505-21; Departamento de General Roca, Provincia de Río Negro.

Todo ello en vistas al inmueble indicado en el presente, conforme plano de mensura adjuntado, con registración provisoria para usucapir de fecha 10 de Mayo de 2011.-

Atento la situación verificada en la causa; estimo pertinente resolver la distribución de las costas apartándome excepcionalmente del principio general y objetivo de la derrota, y disponer que las costas sean afrontadas por su orden (art. 68 del CPCC).-

II.- REGULAR los honorarios de los abogados patrocinantes de la actora, Dres. Humberto SUAREZ y Antonio Juan ALESSANDRINI en conjunto, en la suma de \$5.555 (18 % MB \$30.859,19) y para el letrado patrocinante de la demandada Dr. Neri FUENTES la suma de \$ 3.395 (11%MB) (arts.6,7,8 de LA) NO incluyen IVA. Cúmplase con la Ley 869.

III.- En virtud de lo dispuesto por el art. 792 del CPCyC líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro, a fin de que proceda a la inscripción del inmueble “ut-supra” identificado a nombre del actor, cancelando la inscripción anterior.

III.- REGISTRESE. NOTIFIQUESE por Secretaría.-

DRA. SOLEDAD PERUZZI

JUEZA