

General Roca, 30 de Octubre de 2019.

AUTOS Y VISTOS: Para dictar sentencia en las presentes actuaciones caratuladas "VILAL AMADO PEDRO Y OTRAS C/ MONDELEZ ARGENTINA S.A. S/ USUCAPIÓN" (A-2RO-978-C9-16), de los que

RESULTA: A fs. 122/6 se presentan Amado Pedro Vilal, Sandra Beatriz Vilal y Daniel Sandro Vilal, mediante apoderado y adjuntando la documental de fs. 3/121, iniciando juicio de usucapión de los inmuebles identificados en el RPI de Río Negro con las nomenclaturas catastrales de origen 05-1-C-725-01 a 24 y 05-1-C-735-01 a 24, conforme a los planos de mensura particular n° 1237/15 y n° 1238/15, registrados por la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Río Negro al 09/03/2016.

Dirigen la demanda contra Mondelez Argentina S.A., cuya dominación actual es Kraft Foods Argentina S.A. absorbente de quien figura como titular de dominio Canale S.A. y/o contra quienes eventualmente se consideren con derecho sobre el bien.

Refieren acerca de la legitimación pasiva, describiendo que la demandada expresamente ha reconocido su carácter de absorbente de Canale S.A en los autos "FERREIRA FERNANDO C/ MONDELEZ ARGENTINA S.A." (A-2RO-179-C3-13).

Denuncian el inicio del beneficio de litigar sin gastos y relatan que el sr. Alfredo Elisandro compró a la firma Productos Alimenticios Conservados (PAC) las manzanas n° 704 a 707; 714 a 717; 724 a 727; y 734 a 737 (subdivisión de la chacra 181 de ésta ciudad), en la década de 1960.

Alegan que antes de proceder a la escrituración Alfredo Jorge Elisandro, en carácter de sucesor de Alfredo Elisandro vendió a Amado Jadur Vilal (padre de los aquí actores) mediante boleto suscripto el 21/04/1970, 2 hectáreas y fracción de la chacra 181, identificadas inicialmente en el Catastro Parcelario de Río Negro como las manzanas 20 y 14, otorgando en ese mismo momento la posesión.

Describen que la transferencia de los inmuebles de parte de PAC (luego fusionada con Canale S.A.) a Alfredo Elisandro Vilal está documentada en los autos "CANALE S.A. C/ ELISANDRO CARLOS ALBERTO Y OTROS S/ ORDINARIO" (14033-V-88), que cuenta con sentencia firme de fecha 23/08/1990, donde se peticionara por la firma Canale S.A. el reintegro de pagos de impuesto inmobiliario de los lotes adquiridos por Alfredo Elisandro y que los herederos de éste último cumplieran con el deber de escriturar.

Indican que desde el 21/04/1970 Amado Jadur Vilal detentó la posesión a título de

dueño y con fecha 23/09/2015 cedió y transfirió junto a su esposa Milda del Carmen Inzunza Pinilla, esos derechos y acciones posesorias a tres de sus hijos: Amado Pedro, Daniel Sandro y Sandra, todos de apellido Vilal, acto en el que brindaron su consentimiento sus otros hijos Andrea Mabel e Isabel Francisca de apellido Vilal.

Sostienen que la posesión durante 46 años fue pacífica, pública y continua y describen los actos posesorios indicando que desde 1970 la familia Vilal vivió en una casa construida en el predio, dedicándose a la explotación de un horno de ladrillo hasta la actualidad, siendo quienes administran el emprendimiento y uno de ellos habita en la vivienda.

Alegan que en el carácter de dueños han realizado trámites administrativos ante oficinas públicas y prestadoras de servicios donde se les ha reconocido legitimación para intervenir. Dicen que Canale S.A (titular registral) inició juicio contra Alfredo Elisandro Vilal y sus herederos a los fines de compelerlos a escriturar, pero ante la falta de cumplimiento de los herederos de Vilal, nunca han podido formalizar la escrituración.

Dicen que la zona donde están emplazados los lotes que se pretenden prescribir, de origen eminente rural, en la actualidad están sometidos a presión por el proceso de urbanización, siendo imprescindible que los propietarios puedan regularizar los títulos a fin de proceder a la enajenación de los mismos, ya que la zona no es apta para la explotación de un horno de ladrillos.

Refieren a la legitimación, aludiendo a la unión de su posesión a la de la persona de quien la tiene a título universal o particular.

Ofrece prueba, funda en derecho y peticiona.

A fs. 142/9 se presenta Mondelez Argentina S.A., mediante gestor procesal (presentación ratificada mediante apoderado a fs. 164), aclarando que anteriormente tenía la denominación Kraft Foods Argentina S.A., continuadora de la sociedad Canale S.A. por haberla adquirida mediante fusión por absorción sin liquidación, inscripta el 05/05/2012 ante el Registro Público de Comercio de San Luis al Tomo 138 de contratos sociales, Folio 109, n° 5, pasando a ser titular de todos los derechos y acciones de naturaleza patrimonial y/o extrapatrimonial que pertenecían a Canale S.A.

Contesta demanda y solicita su rechazo, interponiendo la falta de personería del Dr. Omar R. Jurgeit para ejercer la acción de usucapión invocando la representación de Amado Pedro, Sandra Beatriz y Daniel Sandro de apellido Vilal, pues el poder adjuntado con la demanda carece de facultades expresas como exige el art. 375 inc. e) del CCCN para ejercer el tipo de acción incoada.

Sostienen que el CCCN exigen poder especial o con facultades expresas para ejercer en representación de otros acciones que tengan por objeto constituir, modificar, transferir o extinguir derechos reales sobre inmuebles.

Invoca que en el poder acompañado no se individualizan los inmuebles, ni se indicó la facultad de promover demanda y se omitió indicar el sujeto pasivo de la acción, alegando el carácter restrictivo con que deben interpretarse las facultades derivadas de la representación convencional.

Cita jurisprudencia que dice aplicable al caso y solicitan que sea tratada como defensa de fondo.

Efectúa un reconocimiento y negativa de los hechos.

Reconoce ser continuadora de la sociedad Canale S.A. por haberla adquirida mediante fusión por absorción.

Niega todos y cada uno de los hechos y documentos invocados y/o acompañados con la demanda, así como su autenticidad y/o su recepción.

Realiza una negativa particular de lo alegado por la actora, destacando la inoponibilidad de los boletos de compraventa acompañados y que ellos no se identificaron los inmuebles ni se precisaron sus medidas, linderos y demás datos registrales y catastrales, no coincidiendo el inmueble descrito en el boleto con los que pretenden adquirir por usucapión.

Describe como realidad de los hechos que la parte actora pretende el reconocimiento sobre una cantidad significativa de inmuebles que de su propiedad exclusiva, alegando que nunca existió posesión por parte de los actores ni de aquellos referidos como cedentes.

Sostiene que resulta el único dueño, poseedor y titular registral de los lotes que son objeto de la pretensión de los actores, posesión que nunca fue interrumpida ni disputada su tenencia, habiendo pagado y cancelado desde el momento en que adquirió los lotes, todos y cada uno de los impuestos, tasas y contribuciones que gravan los mismos.

Alega que el boleto de compraventa, el cual desconocen, no es considerado título suficiente para adquirir el dominio de inmuebles por prescripción, refiriendo que los actores fundaron su demanda también en la prescripción corta.

Invoca que el boleto carece de fecha cierta y no reúne las formalidades que debe cumplir para otorgar validez al acto jurídico, ni se indican las medidas, linderos y demás datos registrales y catastrales que permitan identificar a los inmuebles. Dice que no hay coincidencia en el "corpus posesorio", pues lo bienes que son objeto del boleto de

compraventa atribuido a Alfredo Elisandro no coinciden con los inmuebles que los actores pretenden adquirir por prescripción.

Argumenta acerca de los alcances jurídicos del boleto de compraventa, al cual no considera como justo título y el cual denota mala fe en la adquisición.

Sostiene que si fuese cierto que hubo suscripción del boleto de compraventa en cuestión, dicho contrato fue incumplido porque la promesa de transferir el dominio del inmueble jamás se cumplió y las acciones derivadas de dicho negocio se encuentran extinguidas por haber transcurrido el plazo de prescripción liberatoria, la cual plantea como defensa subsidiaria.

Concluye en que estando viciado de mala fe el acto jurídico originario y no ostentando justo título no puede acogerse usucapión, ya que ni siquiera hubo posesión con *ánimus domini*.

Ofrece prueba, funda en derecho, efectúa reserva del caso federal y peticona.

A fs. 151 la parte actora contesta la excepción de falta de personería y se presentan con patrocinio letrado.

A fs. 167 se fija audiencia preliminar, la que es celebrada según constancias de fs. 181/2, donde se fijan el plazo y los hechos sujetos a prueba.

Se produjo la siguiente prueba: 1) Por la parte actora: a) Documental: fs. 2/121; b) Testimonial: fs. 468 de Alberto Amado Peña, Florentino Norberto Rodriguez, Carlos Alberto Elisandro, Juan Carlos Martinez; c) Informativa: fs. 627/34 Municipalidad de General Roca; d) Instrumental: fs. 626 se recepcionan del archivo los autos "CANALE S.A. C/ ELISANDRO CARLOS ALBERTO Y OTRA S/ ORDINARIO (ESCRITURACIÓN) (14033-88); fs. 640 se recepcionan del Juzgado n° 3 de Gral. Roca los autos "ELISANDRO ALFREDO S/ SUCESIÓN" (3236III); fs. 652 se agregan por cuerda los autos "MEDINA JOSE C/ ELISANDRO CARLOS S/ SUMARIO" (27885-02); e) Pericial Arquitectónica: fs. 590/607. 2) Por la demandada: a) Informativa: fs. 202/57 Municipalidad de General Roca.

A fs. 649 se clausura el término probatorio, poniéndose a alegar a fs. 652, presentándolo la actora a fs. 654.

A fs. 665 se ordena glosar la documentación original, DVD y los alegatos (fs. 655/62 de la actora) y se llaman autos para sentencia.

CONSIDERANDO: I) En el caso de autos, el plazo alegado por la actora para la configuración de la prescripción adquisitiva acaeció previo a la vigencia del nuevo Código civil y Comercial que entrara en vigencia en agosto de 2015, por lo cual al

tratarse de una situación jurídica que se afirma como agotada se aplicaran las normas vigentes al tiempo de su configuración, esto es el Código Civil vigente a la época de interposición de la demanda; sin perjuicio de las normas procesales (Art. 1905 del Cod. Civil Y Com. de Nación) cuya aplicación resulta inmediata relativas a los recaudos que debe cumplimentar la sentencia en los procesos como el presente

II) En primer lugar quisiera referirme a la postura defensiva plasmada en el escrito de contestación por la demandada.

En ella, solo reconoce ser la sociedad continuadora de Canale S.A., titular registral de los inmuebles objeto de la presente, negando luego todos y cada uno de los hechos alegados por la actora.

En tal dirección, alega que los inmuebles que se pretenden prescribir son de su propiedad exclusiva y que nunca existió posesión por parte de los actores, ni de aquellos referidos como cedentes.

Funda la carencia de posesión en los actores en la circunstancia que de manera continúa resulta el único dueño, poseedor y titular registral de los lotes ya que siempre ha pagado y cancelado todos y cada uno de los impuestos, tasas y contribuciones que gravan a los mismos.

Asimismo, alega que la existencia de un documento privado implica un defecto de forma que pone al adquirente en situación de mala fe, resaltando que una venta inmobiliaria hecha por instrumento privado carece de aptitud para transmitir la propiedad, ya que instrumenta la promesa del vendedor de efectuar la transferencia.

Argumenta que ante el incumplimiento de la promesa de escrituración reglada en el boleto de compraventa, las acciones derivadas de ese negocio jurídico se encuentran extinguidas por haber transcurrido el plazo de prescripción liberatoria.

II.a) En primer lugar, cuento con el expediente n° 14033-88 "CANALE S.A. C/ ELISANDRO CARLOS ALBERO Y OTRA S/ ORDINARIO (ESCRITURACIÓN)", el cual fuera iniciado el 27/05/1988, donde la firma Canale S.A. (absorbida por la demandada Mondelez Argentina S.A.), reclama el reintegro de los pagos correspondientes a impuesto inmobiliario del período comprendido entre 01/07/1977 al 21/12/1982 a Carlos Alberto Elisandro y a quienes resulten herederos de Alfredo Elisandro.

Por un lado las deudas que reclama y que habría abonado corresponden a períodos anteriores a 1982, por lo que no se acredita haber abonado hasta la fecha, al menos, el impuesto inmobiliario.

Por otro, describe en su escrito de demanda (fs. 66 vta y 67) que "El Señor Alfredo Elisandro, padre del demandado, compró a la firma PAC, Productos Alimenticios Conservados, las manzanas n° 704 a 707, 714 a 717, 724 a 727 y 734 a 737, firmando al respectivo, boleto de compra venta, y aproximadamente hacia 1979, procedieron sus herederos a escriturar la totalidad de los lotes ubicados en las manzanas 707 y 717... Con relación a los restantes lotes que resultan de la subdivisión de la parte norte de la chacra n° 181 de la localidad de Cnel. J.J. Gómez, no cumplieron su deber de escriturar pese a las reiteradas solicitudes de mi mandante. Según se ha manifestado en el punto 1, la firma PAC se fusionó con mandante en 1975".

Luego a fs. 78/9 amplía demanda a los fines de exigir el cumplimiento del deber de escriturar por parte de los herederos de Alfredo Elisandro, reconociendo asimismo que el boleto de compraventa de los lotes fue suscripto el 03/05/1963, describiendo que en la cláusula séptima de dicho instrumento requería la escrituración y el otorgamiento de la posesión definitiva, una vez abonado totalmente el precio adeudado, que textualmente "reconoce que han sido totalmente satisfechos, quedando tan solo impagos los impuestos que en estos autos se reclaman...".

Es decir que por sus propios dichos y posturas en un expediente judicial, la firma Canale S.A., reconoció no solamente haber enajenado los inmuebles a favor de Elisandro, sino que también reconoce haberse desprendido de la posesión de los mismos. Mal puede ahora la firma Mondelez S.A. alegar que se encontraba en posesión de los inmuebles a la fecha.

Finalmente se dictó sentencia en dicha causa, condenando a Carlos Alberto Elisandro, Ester Mabel Elisandro y Delia Asunción Ercolani de Elisandro a escriturar a su favor las manzanas 704 a 706 y 714 a 716 (fs. 173), aclarándose a fs. 177 que también deberán escriturarse las manzanas 724 a 727 y 734 a 737 de la subdivisión de la parte Norte de la Chacra 191 de Coronel J.J. Gómez.

Como puede observarse, hasta aquí la demandada no ha acreditado que abonara los impuestos, tasas y contribuciones, incluso ha reclamado a los herederos de Alfredo Elisandro para que estos efectúen la escrituración, obteniendo sentencia a favor, no instando en definitiva la suscripción por el juez.

En tal sentido, tengo en cuenta que es de aplicación al caso la doctrina de los propios actos, que sostiene la inadmisibilidad de una postura que contradiga una conducta anterior válidamente asumida por el litigante (*venire contra factum proprium non valet*). Ello así, porque el principio de la buena fe no sólo es aplicable a la relación jurídica que

media entre las partes, sino también al proceso en el que se ventila la controversia según sus integrantes, con la finalidad de preservar la seguridad jurídica.

Del análisis de expediente n° 14033-88 y de la escasa prueba producida en autos por la demandada, puede concluirse que Canale S.A. vendió aproximadamente en la década de 1960, mediante boleto de compraventa a Alfredo Elisandro, una serie de lotes, entre los que se encuentran discutidos en autos, y que en dicho sentido se habría desprendido de la posesión de tales inmuebles a favor del comprador.

II.b) Sin perjuicio de lo hasta acá dicho, respecto al pago de impuestos, tasas y contribuciones puede observarse que la demandada no ha acompañado los comprobantes de los impuestos que dice haber abonado por los inmuebles, no produciendo prueba que acredite dicha circunstancia, mas que la informativa a la Municipalidad de General Roca de fs. 202/57, de la cual surge que no se puede determinar quien es la persona física o jurídica que se ha hecho cargo del pago de tasas y contribuciones de mejoras.

De dicho informe, que data del 23/06/2017, se puede extraer la efectivización de un plan de pagos que abarcan períodos del año 2016 y 2017, correspondientes a los inmuebles NC 05-1-C-725-01 a 24 y 05-1-C-735-01 a 24. Si bien en la nota de fs. 255 emitida por Dirección de Ingresos Públicos Municipales, se afirma que los pagos se efectúan a nombre de Canale S.A., ello resulta por ser la titular registral de los inmuebles.

Sin embargo no puede concluirse que el pago haya sido efectuado por la demandada e incluso puede observarse, tal como argumentara la misma, que no es demostrativo de posesión *ánimus dómini* si el pago de impuestos atrasados se hace simultáneamente, en fecha próxima a que fueran demandados.

II.c) Por último debo referirme al planteo de extinción de la obligación de escriturar derivada del boleto de compraventa. En tal sentido solo resta decir que en autos no se encuentra en discusión la validez de un boleto de compraventa, sino los requisitos necesarios para la adquisición del dominio por el transcurso del tiempo, resultando entonces indiferente para la resolución del caso de autos.

III) Entrando ya en el análisis del pedido de la parte actora, alegan los actores que ostentaron la posesión de los inmuebles de manera pacífica, pública y continua, durante 46 años, sin interrupciones de ninguna naturaleza.

Continuaré con el análisis de las cuestiones que suscita la resolución del pleito, recordando que en materia de prescripción adquisitiva del dominio (art. 3.948 Cód.

Civil), tanto la posesión -corpus y animus-, como su continuidad, y la extensión temporal por el plazo legal, son requisitos indispensables exigidos por el Código Civil.

Teniendo especial consideración que esta excepcional forma de adquirir el dominio prevalece sobre el título de propiedad inscripto, tales circunstancias deben ser acreditadas en forma clara y convincente, sin dejar lugar a dudas sobre la posesión continua del inmueble durante el lapso requerido por la ley, que la misma lo ha sido de un modo efectivo, y en forma pública, pacífica, ininterrumpida, y con ánimo de dueño.

Por ello en el proceso de reconstrucción de los hechos, tales extremos deben ser demostrados de manera rigurosa e inequívoca, como única forma de hacer viable la acción que se intenta.

En asuntos de esta naturaleza, donde no sólo se trata de intereses de los particulares, sino que además se encuentra involucrado el orden público comprometido en la adquisición de los derechos reales, deben extremarse las precauciones al analizar las declaraciones de los testigos, y el cumplimiento de los requisitos legales, exigiendo otras probanzas o evidencias que, integrando la llamada "prueba compuesta", permitan formar en el Juzgador una sólida convicción al respecto.

"La prueba compuesta es la coordinación de elementos correspondientes a diferente naturaleza probatoria y deja como saldo sistematizador una acreditación. Las declaraciones testimoniales, evaluadas a la luz de la sana crítica, son sumamente importantes para resolver la cuestión, por cuanto los testigos dan cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que aluden realizados. Sin embargo es sabido que la ley requiere que la prueba testimonial no sea la única aportada por el demandante, es decir que se halle corroborada por la evidencia de otro tipo, que formen con ella la prueba compuesta..." (Lex Doctor CC0001 SI 62503 RSD 252-94 S 25-10-94).

IV) La parte actora, integrada por los hermanos Amado Pedro, Sandra Beatriz y Daniel Sandro, todos de apellido Vilal, promueve demanda para lograr la adquisición del derecho real de dominio por medio de la posesión continua por el plazo del tiempo fijado por ley de los inmuebles ubicados en esta ciudad, individualizados como NC 05-1-C-725-01 a 24 y 05-1-C-735-01 a 24, conforme los planos que adjunta para tramitar el presente proceso n° 1238/15 y 1237/15, respectivamente.

Manifiestan que desde el 21/04/1970, fecha en que se firmara el boleto de compraventa, con los sucesores del sr. Alfredo Elisandro, el padre de los actores, Amado Jadur Vilal detentó la posesión a título de dueño de los inmuebles, que luego cedió a los hoy

actores, según documento de fs. 101/3, el cual se encuentra con firmas certificadas.

Alegan que vivieron en una casa construida en el predio desde esa época, dedicándose a la explotación de un horno de ladrillos, actividad que continúan realizando los actores.

V) Así las cosas, examinaré si la parte actora ha logrado probar la posesión del inmueble en cuestión por el plazo de 20 años que exigía el art. 4015 del código velezano, la cual debe ser continua y con ánimo de dueño. Debiendo asimismo reunir los caracteres de pública y pacífica.

Atento a ser el juicio de usucapión de carácter contencioso pesa sobre la parte actora la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho que alega, y ello se logra cuando las pruebas arrojadas conforman la denominada prueba compuesta mencionada ut supra.

En efecto, en cuanto a la prueba se ha dicho que, "...El proceso de adquisición del dominio por usucapión ofrece una peculiaridad en materia probatoria, ya que el art. 1° del decreto-ley 5756/58 dispone, en su inc. c), párrafo primero, que...se admitirá toda clase de prueba, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial..." (Derecho Procesal Civil, Palacio, Tomo VI, pág. 320), norma que ha sido igualmente receptada por el art. 789 inc. 1 del Cod. procesal Civil y Comercial de Río Negro.

En igual sentido cabe citar el texto sumario de nuestro STJ <70349> "Como sostienen Bueres - Highton: 'Dada la naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio y aún cuando el mismo se adquiere sin necesidad de una sentencia que así lo declare, es evidente que, cuando se recurre a la justicia en busca de esa sentencia, deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que han servido de base a la adquisición. En efecto, la usucapión no puede ser conocida y verificada por el juez mientras no sea alegada y probada por el interesado. Por otra parte el juez debe ser muy estricto en la apreciación de las pruebas dadas las razones de orden público involucradas. (...) Se permiten, en general, todos los medios de prueba, pero, recogiendo un principio que ya era consagrado por la Ley 14.159, dispone el decreto-ley 5756/58 que el fallo no puede fundarse exclusivamente en la prueba testimonial. (...) la sentencia no puede fundarse exclusivamente en los dichos de los testigos, debe estar corroborada por evidencias de otro tipo que exterioricen la existencia de la posesión o de algunos de sus elementos durante buena parte del plazo de prescripción, aún cuando no lo cubran en su totalidad.' (conf. Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, Código Civil y Normas Complementarias, Análisis doctrinario y jurisprudencial, t 6B, págs. 748, 749 y 757)". (Del voto del Dr. Balladini sin disidencia ; STJRNSC: SE. <58/09> ?D., M. A. c/ F., P. y Otro s/

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA s/ CASACIÓN" Expte. N 23448/08 - STJ-, 11-08-09- BALLADINI SODERO NIEVAS LUTZ).

VI) Analizando concretamente la prueba, se acompañó a fs. 106 copia del boleto de compraventa entre los sucesores de Alfredo Elisandro y Amado Jadur Vilal, un inmueble que se identifica como una fracción de la chacra 181, con una superficie de dos hectáreas y fracción, indicando la ubicación como en las calles 9 de Julio, Tucumán y Mitre.

Se han presentado en autos dos planos de mensura, el n° 1237/15 que se corresponde con la manzana 735 y el n° 1238/15 que se corresponde con la manzana 725. De los informes sobre asientos vigentes agregados a fs. 48/95 constan las inscripciones de cada lote perteneciente a cada una de las manzanas objeto de las presentes actuaciones, encontrándose entonces, correctamente identificado el objeto del proceso.

Asimismo, cuento con la pericial arquitectónica (590/607) a los fines de la delimitación de los inmuebles que se pretenden prescribir.

Al referirse a la vivienda de la familia Vilal, la perita describe que tiene por lo menos tres etapas diferenciadas en el tiempo de construcción, señalando que la primera etapa "se inició en una habitación de 3.40mx3.60m con una antigüedad de más de 40 años".

En ese sentido describe la perita las características de dicha construcción, con los deterioros que sufre por el transcurso del tiempo, acompañadas por fotografías.

"La segunda etapa en el avance de la construcción en el tiempo, más de 25 años, es la que más datos aporta en cuanto a los materiales ya que se incorpora el baño con agua de red y evacuación de líquidos cloacales a través de pozo ciego...La conexión al pozo se realizó con caños de fibrocemento por de 1m, dicho sistema no se utiliza, ni se consigue en el mercado desde hace más de 25 años por lo menos".

Asimismo afirma que otro indicio para determinar que la segunda etapa tiene una antigüedad mayor a 25 años, es la utilización de caños de hierro negro para la provisión de agua en el baño, ya que actualmente se utilizan caños de plásticos de polipropileno por ser más económicos, higiénicos y fácil de instalar, ilustrando con fotografías.

Refiere también la perita a todo el territorio exterior relacionado al trabajo de la familia Vilal, que va desde la calle Mitre hasta la calle 9 de Julio y desde la calle El Chocón a la calle Casa de Piedra, donde la familia Vilal giraba en torno a la producción de ladrillos.

Informa que "Es una producción primaria, totalmente artesanal, en la cual la relación con la tierra es fundamental. Tal como cuenta Daniel Vilal, durante varios años se extrajo la misma tierra del lugar para la fabricación de ladrillos, ya que los mismos se

realizan con una pasta o adobe que contiene básicamente, tierra arcillosa, aserrín o guano y agua".

En tal sentido mediante fotografías se muestra que de los lugares de extracción de la arena, existe un nivel de hasta 40 cm bajo la cota 0, efectuando un cálculo de la cantidad de tierra extraída, cantidad de ladrillos promedio y volumen de ocupación, etc., concluye que se puede considerar que la producción de ladrillos en el lugar desde al menos 40 años.

Asimismo explica la necesidad del espacio ocupado, el cual comprende las dos manzanas pretendidas, en virtud que el proceso de producción incluye la existencia de ruedas para el mezclado, el armado de hornos, la posibilidad de entrada y salida de camiones cargadores, distribución de leña para el quemado de la hornalla, la distancia de la vivienda familiar necesaria y que por todo ello entiende que era necesaria la utilización de la totalidad de las dos manzanas para la producción de ladrillo y vivienda familiar.

Dicho informe pericial mereció la impugnación de la demandada, basado en tres puntos. En el primero atribuye a la perita haberse excedido el objeto de su labor pericial introduciendo comentarios de los propios actores; el segundo, y relacionado con el primer punto, sostiene que todas las menciones referidas a la ocupación del lugar por la familia Vilal, antigüedad y actividad desarrollada, se tratan de transcripciones de afirmaciones realizadas por los propios accionantes; y en tercer lugar, sostiene que no existe fundamento objetivo, técnico e imparcial que acredite que el desnivel existente en el inmueble sea producto de la utilización de tierra para la fabricación de ladrillos, que esa erosión se realizó durante 40 años y que esa actividad la hayan realizado los actores o integrantes de la familia Vilal, sin solución de continuidad.

Más allá de la respuesta dada por la perita a dicha impugnación, debo aclarar que considero que las valoraciones efectuadas en el informe pericial han resultado de un análisis objetivo de los datos por ella recabados y las constancias de autos; y en ese análisis resulta posible concatenar hechos, constancias y declaraciones de testigos (las cuales se analizan a continuación) que permiten llegar a la conclusión arribada por la perito, resultando incluso dogmática la impugnación efectuada por la demandada, quien no ha producido prueba alguna.

VII) El testigo Carlos Alberto Elisandro, heredero del vendedor por boleto de compraventa, reconoció la compra efectuada por su padre a PAC (luego Canale S.A y hoy Mondelez S.A.), así como la venta que luego efectivizara su hermano con el padre

de los actores.

En tal sentido, declaró que su hermano le vendió las dos hectáreas a Vilal en el año 73 ó 74, y éste último siempre vivió en el lugar con su familia, explotaba la tierra y un horno de ladrillos.

Describió también el desarrollo del proceso en el que Canale S.A le reclamó el pago de una suma de dinero y la escrituración de los lotes, sosteniendo que terminó de pagar impuestos en el año 2000, mediante un plan de pago que había empezado en 1995. Concluye que pagó cinco años de impuestos y que a Canale el municipio le cobraba los servicios.

Nota del período de ocupación por parte del padre de los actores y sus hijos, se encuentra la declaración de Alberto Amado Peña Patiño, quien conoce a los actores de muchos años.

Declara que conoce a Amado Jadur Vilal (padre de los actores) desde que llegó al barrio y realizaba algunos trabajos con él, desde el año 67 ó 68. Sostuvo que el sr. Vilal tenía hornos de ladrillo en el mismo campo donde estaba ubicada su casa y que actualmente no se continúa con dicha actividad. Reconoce que Amado Pedro Vilal sigue viviendo en el lugar, trabajando con camiones.

Florentino Nolberto Rodriguez, declaró que conoce a los actores, porque conocía a su papá cuando repartía verdura y leche; "desde el año 1962, mas o menos; y de muchos años. Y después cuando llegué ahí al barrio, compré un terreno, y justo él tenía el horno de ladrillo, donde están ahora uno de los muchachos con su mamá". Refiere que en el año 80 compró un terreno en barrio Belgrano y que le compró los materiales a Vilal.

Describe que la familia Vilal vivió siempre en el lugar, y refiere que eran dos manzanas las que ocupada el sr. Vilal, según recuerda.

VIII) Cuento también el informe de fs. 628/34, en el cual la Municipalidad de General Roca reconoce que el croquis adjunto a fs. 629 resulta similar al existente en esa repartición en el año 2014. De dicho croquis, las manzanas 725 y 735 se encuentran indicadas como "ex horno de ladrillos", lo que abona a la existencia de dicha actividad en los lotes que ocupaba la familia Vilal, que pretenden prescribir.

IX) Por último quiero referirme que si bien no existen constancias de haber abonado la parte actora impuestos, tasas y contribuciones sobre los inmuebles, cabe recordar que luego de la reforma introducida por el decreto ley 5756/58 la acreditación del pago de los impuestos dejó de ser un requisito fundamental para la procedencia de la acción.

De todos modos cabe mencionar que el pago de las cargas no importa el ejercicio de

actos posesorios, pero revela por cierto el "animus domini" del usucapiente, y debe ser "...especialmente considerado..." (art. 24 inc, c, Ley 14.159).

Es decir que con la metodología de prueba compuesta, se puede concluir que en autos el padre de los actores adquirió mediante boleto de compraventa a los herederos de Alfredo Elisandro los inmuebles 05-14-C-725-01 (según plano 1238/15) a 24 y 05-1-C735-01 a 24 (según plano 1237/15), aproximadamente desde el año 1970, tomando la posesión y ejerciéndola de manera pública, pacífica e ininterrumpida, hasta el 23/09/2015 cuando cediera a sus hijos Daniel Sandro, Amado Pedro y Sandra Beatriz los derechos posesorios sobre dichos inmuebles, sin que la falta de boletas de pagos de servicios e impuestos pueda ser considerado como un impedimento a los fines de la presente prescripción.

Con la prueba recolectada se puede seguir un hilo que permite tener por cierta la existencia de la compraventa entre los herederos de Elisandro y Amado Jadur Vilal, la cual se habría instrumentado mediante el boleto de compraventa adjuntado, ya que el testigo Carlos Alberto Elisandro reconoció el negocio celebrado por su hermano en nombre de la sucesión de Alfredo Elisandro, así como los indicios que indican que la familia Vilal habita, ocupa y trabaja los inmuebles que pretenden prescribir los actores, desde la fecha en que se celebrara dicho acto.

Por otro lado, la parte demandada no ha intentado prácticamente ningún medio de prueba que pudiera apoyar su postura, la cual incluso resulta contradictoria con las actuaciones 14033-88 ya analizadas.

X) Cabe mencionar que en autos se ha cumplido con lo dispuesto por los inc. 2 y 3 del art. 789 del CPCyC, adjuntándose los certificados del Registro de la Propiedad Inmueble a fs. 48/95 y planos de mensura de fs. 120 y 121; como asimismo con el art. 24 inc. b) de la ley 14.159 art. 24 mod. por Decreto-Ley 5756/58, dado que los planos de mensura contienen los recaudos allí dispuestos. Asimismo cabe advertir que, conforme con lo dispuesto por la norma mencionada (art. 24 inc. c. de la ley 14.159) y el Código de procedimientos (art. 789 inc. 1), en autos el derecho invocado por la parte actora, tiene debido sustento y no se ha basado únicamente en la prueba testimonial.

Los medios probatorios analizados en conjunto conforman un cuadro probatorio suficiente, de la denominada prueba compuesta, en sustento de la versión expuesta por la parte actora y demuestran que la ocupación del padre de los actores ha sido con ánimo de dueño, no existiendo constancia de reclamo sobre el inmueble por terceras personas. Asimismo, consta que se efectuó una cesión gratuita por parte de Amado

Jadur Vilal y su esposa Milda del Carmen Inzunza Pinilla, de todos los derechos posesorios y acciones que les correspondían sobre los inmuebles de autos, efectuando la entrega de posesión el 23/09/2019, donde en su cláusula sexta aclaran que se efectúa a los fines de unir las posesiones (fs. 101/3).

Dicho acto se encuentra con firmas certificadas, encontrándose la conformidad de Andrea Mabel Vilal e Isabel Francisca Vilal.

Asimismo, quedó acreditada que la posesión ha sido pública, pacífica continua e ininterrumpida como lo regulaba el Código Civil (arts. 4015 y 4016) y ostensible y continúa como lo especifica el art.1900 del Código Civil y Comercial, tanto del sr. Amado Jadur Vilal, como de sus hijos cesionarios, hoy actores.

XI) A fin de dar cumplimiento con lo dispuesto por el art. 1905 del C.C. y Com., se indica que la posesión ha tenido comienzo aproximadamente el día 21 de Abril de 1970, conforme el boleto de compraventa obrante a fs. 100, teniéndose por cumplido el plazo exigido por la ley el día 22 de Abril de 1990.

XII) Las costas se imponen a la demandada, atento la circunstancia de haber comparecido a juicio y oponiéndose a la pretensión del actor, y reclamando para sí el derecho invocado, resultando perdidosa (Art. 68 del CPCC).

XIII) Por los fundamentos expuestos y lo dispuesto por los arts. 68, 70, 789 del CPCyC., 24 ley 14.159, arts. 4015, 4016 del Código Civil, arts. 1897, 1899, 1900, 1905 y cc. del Código Civil y Comercial de la Nación,

FALLO:

1) Haciendo lugar a la demanda promovida por Amado Pedro Vilal, Sandra Beatriz Vilal y Daniel Sandro Vilal contra Mondelez Argentina S.A. En consecuencia declarar adquiridos por prescripción veinteañal en favor de la parte actora los inmuebles individualizados en los planos de mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de dominio N° 1237/15 con la denominación catastral al efecto del proceso como NC 05-C-735-01A, con una superficie de 9.622,16 mts<sup>2</sup>.; y 1238/15 con la denominación catastral al efecto del proceso como NC 05-C-725-01A, con una superficie de 10.692,16 mts<sup>2</sup>.

Dejándose constancia de la denominación catastral de origen es DC 05-1-C-735-01 a 24 que se encontrarían inscriptas en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 665, Folio 209, Fincas 96199 a 96222; y DC 05-1-C-725-01 a 24 que se encontrarían inscriptas en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 665, Folio 209, Fincas 96078 a 96101.

- 2) Fijando como fecha en que se cumplió el plazo de 20 años exigido por ley el día 22 de Abril del año 1990.
- 3) Imponiendo las costas a la demandada por el criterio objetivo de la derrota (art. 68 CPCC).
- 4) Difiriendo la regulación de los honorarios profesionales para el momento en que se alleguen elementos estimativos a tal fin.
- 5) Oportunamente practíquese liquidación de impuestos y contribuciones y líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a los fines de la inscripción, previa acreditación de los libres deudas correspondientes.
- 6) Notifíquese y regístrese.

VERÓNICA I.HERNÁNDEZ

JUEZ