

IIIª Circunscripción Judicial de Río Negro.

Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial y Minería Nro. 3

Tomo:

Resolución:

Folio:

M. Alejandra Marcolini Rodríguez

Secretaria

San Carlos de Bariloche, 21 de septiembre de 2017.-

VISTOS:

Los autos caratulados "SCIACCALUGA, PAULA FERNANDA Y OTRA C/ DYSAR SACIFeI S/ USUCAPION" (Expte. A-3BA-249-C2012), para dictar sentencia.

RESULTA:

A) A fs. 46/51 Paula Fernanda Sciaccaluga y Verónica Beatriz Sciaccaluga iniciaron demanda por prescripción adquisitiva respecto del lote 3, de la manzana Ñ, sito Punto Panorámico, de esta ciudad (NC 19-1-G-370-01) contra Dysar SACIFeI. Afirmaron que la demandada le vendió el mencionado bien a Delia Angela Canicoba mediante boleto de compraventa firmado en Julio de 1973 y que ésta, a su vez, le cedió los derechos emergentes del mencionado instrumento a su madre en diciembre de 1990. Destacaron que, a partir de la fecha del primer boleto, tanto la Sra. Canicoba, como ellas y su madre ejercieron de manera pacífica, pública, real y continua la posesión del bien objeto de este trámite. En tal sentido señalan que se realizaron plantaciones en el inmueble, que el mismo fue cercado y que se abonaron los impuestos y tasas, tanto provinciales como municipales. Fundaron en derecho y ofrecieron prueba.

B) A fs. 110 la demandada tomó intervención y se allanó a la pretensión de las actoras; no obstante lo cual, y en virtud de la cuestión debatida, a fs. 111 se decretó la apertura a prueba de la causa.

C) A fs. 168 se clausuró el periodo probatorio poniéndose los autos a disposición de las partes para alegar; de modo que, habiendo hecho uso de tal facultad sólo la parte actora (fs. 181/186) y encontrándose firme el llamamiento de "autos", quedaron éstos en condiciones de dictar sentencia.

Y CONSIDERANDO:

1. Que, de acuerdo con lo dispuesto por el art. 4015 del Código Civil "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...".

Que, dicho instituto ha sido definido en doctrina como "la adquisición de un derecho real sobre cosa propia, o sobre cosa ajena... por la continuación de la posesión durante veinte años, en forma pacífica, pública, continua e ininterrumpida" (con. Gatti, Edmundo, 'Teoría de los derechos reales'. Ed. Abeledo Perrot, pág. 342, año 1975).

Que, respecto de los requisitos mencionados cabe señalar que la posesión es: a) pacífica cuando no es adquirida o tenida por vías de hecho acompañadas de violencias materiales o morales o por amenazas; b) pública cuando no medió clandestinidad, esto es, cuando los actos por los cuales se la tomó o se la continuó no fueron ocultos; y c) es continua cuando los actos posesorios se realizan en forma sucesiva; es decir, cuando la posesión no ha sido interrumpida (conf. arts. 2365 y 2369, Código Civil, respectivamente)

Que, en definitiva, quién pretende adquirir un bien inmueble por esta vía debe acreditar, entonces, la aprehensión material del bien realizando actos posesorios que importen haberse comportado como dueño su aquél por espacio de veinte años.

Que, en tal sentido, nuestro ordenamiento jurídico sostiene que dicho comportamiento queda revelado, en principio, por ciertos comportamientos que el poseedor realiza sobre el inmueble que detenta, entre los que menciona, cultura, percepción de frutos, deslinde, construcción o reparación que en ellas se haga, y en general, su ocupación, de cualquier modo que se tenga (art. 2384, Código Civil).

Que, esa presunción se mantiene mientras el dueño de la cosa no exteriorice y pruebe que hubo de su parte una autorización previa para su realización; ello así, dada la claridad con que el texto mencionado determina la forma en que deben ser interpretados dichos actos.

2. Determinado el marco jurídico aplicable, entiendo que la acción interpuesta no puede prosperar por cuanto no está debidamente acreditado que las actoras hubiesen ejercido la posesión del bien durante el plazo legalmente establecido ya sea, por su exclusiva posesión, o como resultado de la unión de ésta con la presunta posesión de la Sra. Canicoba, quién figura como adquirente en el instrumento de fs. 2.

En efecto, la prueba testimonial producida poco aporta al respecto.

Véase que la testigo Lagos señaló que la Sra. Queijeiro, madre de las actoras, tenía tres lotes en Bariloche, aclarando que ella los visitó a partir del año 1975.

Si bien dicha afirmación no puede ser tildada de falaz, no puede pasarse por alto que el instrumento por el cual la mencionada Queijeiro habría adquirido el lote base de esta acción data de diciembre de 1990.

Entonces, si la madre de las actoras adquirió el lote en la fecha señalada, mal podría la testigo Lagos visitarlo con anterioridad.

No obstante ello corresponde, buena fe mediante, atribuir tal afirmación a los restantes lotes que la Sra. Queijeiro tenía en nuestra ciudad.

Por su parte, el testigo Mendoza dijo haber visitado el lote para hacer unas mediciones en el año 2007, mientras trabajaba para el Agrimensor Batistesa.

Tal afirmación, tampoco es útil para probar la posesión veinteañal del inmueble.

Finalmente, la Sra. Benroth, si bien afirmó haber visitado el lote que "está ubicado cerca de la hostería Las Cartas", es decir, el inmueble base de esta acción, no puedo dejar de observar que la testigo dijo concier a la Sra. Queijeiro desde el año 1999 y haber visitado el lote en alguna oportunidad.

Entonces, si la conoce desde dicha época, no puede afirmar que la mencionada Queijeiro y/o sus hijas detentaron la posesión del bien por espacio de veinte años, porque desde 1999 hasta el presente no transcurrió dicho lapso.

Como último elemento probatorio queda el boleto de compraventa.

Si bien en dicho instrumento se consignó que la Sra. Queijeiro adquirió el inmueble mencionado en el año 1990, cabe advertir que dicho documento no sólo que carece de fecha cierta sino que, además, no cuenta con el reconocimiento de la firma por parte de la cedente.

A ello, cabe agregar que, de acuerdo con lo previsto en el art. 2355 del Código Civil, el boleto de compraventa sólo le otorga al adquirente la legitimidad de su posesión; pero no prueba, por sí mismo, el ejercicio concreto de ésta.

En definitiva, la prueba aportada no acredita que las actoras detentaron la posesión del inmueble objeto de esta acción durante el lapso de veinte años; ni tampoco la posesión de la primer adquirente, Sra. Canicoba, como para ampararse en la unión de posesiones prevista en el art. 4005 del Código Civil.

De modo tal que, como no se encuentran reunidos en este trámite los recaudos exigidos por el art. 4015 del Código Civil, corresponde rechazar la acción interpuesta.

A todo evento señalo que el allanamiento del titular registral no resulta idóneo para admitir la pretensión articulada en autos, ya que estando en juego la propiedad de un inmueble y su forma de transmisión, se encuentra involucrado el orden público (ver

CNCiv, sala F, 01.09.03, "Martinez, María c/ Martinez, Ladislao, sus sucesores" y CCCom de Tucuman, 10.09.91, "Paunero de Reyes, Antonia Adela", en Revista de Derecho Procesal, ed. Rubinzal Culzoni, t. 2012-1, año 2012, págs. 451/452). Y, como consecuencia de ello, no releva al actor de probar los hechos en que funda su pretensión.

2. Las costas se imponen en las actoras ya que no hay elemento alguno que me permita apartarme del principio objetivo de la derrota (art. 68, Código Procesal Civil y Comercial).

3. Diferir la pertinente regulación de honorarios para una vez determinado el valor del bien objeto de estas actuaciones (conf. art. 33, L.A.).

En atención a todo lo cual,

FALLO: 1) Rechazar la demanda entablada. 2) Imponer las costas a las actoras vencidas (art. 68, Cód. Proc.). 3) Diferir la pertinente regulación de honorarios para una vez establecido el valor del inmueble base de esta acción. 4) Disponer la notificación, registro y protocolización de la presente.

Santiago V. Moran

Juez