

San Carlos de Bariloche, 21 de octubre de 2024.-

VISTOS: Los autos "PADIN, ANA FLORENCIA Y OTROS C/ PIRLES CONSTRUCCIONES S.A S/ USUCAPIÓN", BA-01568-C-2022, de los que

RESULTA: I. Que comparecieron las Dras. Ana María Trianes y Ana Florencia Padin, con el patrocinio letrado del Dr. Pablo González, y promovieron demanda de usucapión en contra de "Pirles Construcciones S.A" en su carácter de titular registral.

Explicaron que detentan la posesión continua, quieta, pacífica, pública, ininterrumpida, excluyente y a título de dueños del inmueble que se identifica como dominio 19 2E 109-15C U F 15, sito en calle Elordi 91, piso 2°b" de ésta Ciudad.

Indicaron ser cesionarias de todos los derechos y acciones litigiosos que tiene, le corresponden o pudieran corresponderle como consecuencia de la adjudicación de los bienes por sentencia dictada en la cusa de liquidación de la sociedad conyugal Expte. N° 306/06, efectuada por la Sra. Florencia Guzmán Capulong.

Relataron que el inmueble en cuestión fue vendido por Pirles Construcciones S.A al Sr. Wolfgang Krause con fecha 22/03/1995, entregando la posesión de manera inmediata.-

Sostuvieron que ello fue reconocido por el presidente de la sociedad, Sr. Osvaldo Pirles, en autos: "DE GUZMÁN CAPULONG C. KRAUSE WOLFANG S. ALIMENTOS S. INC. DE REDUCCIÓN DE CUOTA ALIMENTARIA (EXPTE. N° 886-92-97)", vinculado a los autos: "DE GUZMÁN CAPULONG C. KRAUSE S. LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD CONYUGAL (Expte. N° 306/06)".

Continuaron diciendo que en el Expte. N° 36/06, en el marco de la

adjudicación de bienes de la sociedad conyugal, se atribuyó a la Sra. Guzmán los derechos de dicho inmueble (sentencia del 04/04/2008).

Desde dicho momento, los actos posesorios del Sr. Krause y la Sra. De Guzmán fueron ininterrumpidos habiendo transcurrido, a la fecha de interposición de la de demanda, más de 27 años.

Alegaron que sobre el inmueble se han celebrado numerosos contratos de locación.

Señalaron que una vez formalizada la cesión, continuaron con el pago de impuestos, servicios, expensas, contratos y demás cuestiones que surgirán de la prueba a rendirse en la causa.

Insistieron que desde el año 1995 poseen el inmueble de manera ininterrumpida y excluyente, a título de dueños, en forma pacífica y pública.

II. Impuesto que fuera el trámite de ley, con fecha 03/07/2023 se decretó la rebeldía del demandado “Pirles Construcciones S.A”.

Una vez producida la prueba se decretó la clausura del período probatorio, dictándose la providencia de autos para sentencia, la que se encuentra firme.-

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

CONSIDERANDO: I. La prescripción adquisitiva, conforme lo dispuesto por el Art. 1897 del Código Civil y Comercial de la Nación, es uno de los modos de adquirir derechos reales.-

Las normas que regulan la prescripción son de orden público y no pueden ser modificadas por convención (art. 2533 del Código Civil y Comercial de

la Nación).-

Los requisitos para adquirir por prescripción son 2: posesión y tiempo.-

La posesión tiene que ser ostensible, continua e ininterrumpida (art. 1900 del mismo cuerpo legal).-

La posesión es ostensible (pública) cuando no es clandestina (ver Art. 1921 del mismo código).-

El nuevo Código Civil y Comercial pretende que el titular del derecho real de dominio tenga la posibilidad de conocer la posesión que se ejerce en su contra, en tanto que tiene derecho a oponerse.-

Por ello, el Juez no debe evaluar la carencia de actos posesorios por parte del titular registral del inmueble, sino la real ejecución de tales actos (en forma pública, ostensible y continua) durante un cierto tiempo, por parte de quien quiera adquirir un derecho real por prescripción, a su favor o de su antecesor.-

En suma, para obtener la declaración judicial de adquisición del dominio por prescripción, el reclamante debe acreditar los extremos de dicha pretensión, esto es, la existencia concreta de actos posesorios (posesión pública, ostensible y continua) durante el plazo de 10 o 20 años, según corresponda.-

Por lo tanto, la prueba de la posesión y sus elementos constitutivos (*corpus* y *animus domini*), su carácter público, continuo y su extensión durante el tiempo previsto por la ley (en el caso de autos, 20 años), es impuesta al actor (Kiper, Claudio, "Tratado de derechos reales", tomo II, pág. 628).

II. Mas allá de la cesión que adjuntaron las accionantes y lo dispuesto por el Art. 1002 Inc. "C" del Código Civil y Comercial y de la eventual nulidad relativa (por tratarse de una inhabilidad para contratar), lo cierto es que la

misma (la nulidad), sólo puede declararse a instancia de las personas en cuyo beneficio se establece y puede sanearse por la confirmación del acto y por la prescripción de la acción (art. 388 CCCN).-

Al analizar los expedientes conexos, se advierte que no existe petición por parte de la interesa al respecto sino que, por el contrario, la cedente - mediante presentación judicial- confirmó el acto conforme da cuenta la presentación que obra a fs. 176/177 (“DE GUZMÁN CAPULONG FLORENCIA C/KAREUSE. ORDINARIO. EJECUCIÓN DE SENTENCIA”, con fecha 21/06/2019).

Por ello, pese a lo dispuesto por el art. 1002 del CCCN, el acto quedó convalidado y en consecuencia produce plenos efectos (art. 393 CCCN).

III. Ahora bien, efectuada dicha aclaración y al ingresar al fondo de la cuestión, de la revista de la causa y a partir de prueba rendida se puede conocer que el Sr. Wolfgang Krause, casado con la Sra. Florencia De Guzmán, detento la posesión del inmueble en cuestión al menos desde el 22/05/1995, conforme da cuenta la factura de compra emitida por la demandada en su favor.

La misma refiere a la compra de departamentos en calle Elordi 91, individualizados como piso 2, dpto. “a” y “b”.

A su vez, la compra y su calidad de propietario fue confirmado por el testigo Adolfo Peña, quien refirió ser administrador del edificio ubicado en calle Elordi 91 desde el año 1995 y que al momento de su deposición testimonial las expensas se emitían a nombre de las accionantes, aunque con anterioridad se emitían a nombre del Sr. Wolfgang Krause, quien a su vez fue quien lo puso en conocimiento sobre la cesión derechos.

Con fecha 06/07/2006, los ex cónyuges tramitaron el proceso de liquidación de la sociedad en el cual por sentencia n.º 86 (04/04/2008) en el

que se reconoció la venta mencionada y se declaró el carácter ganancial del bien ubicado en calle Elordi, 2 “b” (“DE GUZMÁN CAPULONG, FLORENCIA C/ KRAUSE, WOLFGANG ECKEHARD. S/ Liquidación de la sociedad conyugal. Expte. N.º 25084-05. Juzgado de Familia n.º 9, Secretaría Única).

Dichos actos posesorios se extendieron en el tiempo según surge de las medidas cautelares solicitadas en relación al inmueble objeto del litigio (“DE GUZMÁN CAPULONG, FLORENCIA C/ KRAUSE, WOLFGANG ECKEHARD. MEDIDA CAUTELAR. EXTE. N.º 01959-07”) el cual, desde el año 2005, era objeto de un contrato de locación administrado por la inmobiliaria Gattas.-

Luego, por auto interlocutorio N.º 83 de fecha 18/05/2011, se autorizó a la Sra. De Guzmán a disponer la renta del mismo.

A lo largo de las actuaciones quedaron evidenciados múltiples actos posesorios cumplidos y finalmente la rendición de cuenta del canon locativo del mismo.

En el marco del proceso donde tramitó la liquidación y partición de la comunidad, se dispuso la adjudicación del departamento de calle Elordi, 2 “b” a la Sra. Florencia Guzmán (11/08/2011), cuya inscripción registral fuera ordenada con fecha 13/03/2012, lo que consta que sucediera.

Finalmente, a fs. 673 se incorporó copia certificada por el Juez de Paz del Bolsón en el cual la Sra. Guzmán “...ratifican los términos de los convenios de pago de honorarios que la Sra. De Guzmán celebró con la asistencia letrada de su abogado doctor Garrafa y que se instrumentaron en la escritura pública de cesión de los derechos que la misma tenía sobre los dos departamentos ubicados en calle Elordi 91, depto 2 A y B (Escritura número 789)...respecto del departamento de Elordi 91 2B, la Sra. De

Guzmán ratifica la cesión realizada renunciando a cualquier tipo de reclamo...”.

Consultada la escritura mencionada, se impone que la cesión incluye la entrega de la posesión desde fecha 05/04/2018.

A partir de allí comienza el derrotero de actos cumplidos por las accionantes y que hacen al derecho invocado.-

Así, la Dra. Ana María Trianes inició un proceso de desalojo en contra de la Sra. Julieta Cabrera y que perseguía la desocupación del departamento objeto de la presente acción.

Luego de transitar el proceso, obtuvo sentencia favorable la cual fue despachada el 09/03/2022 (TRIANES, ANA MARÍA C/ CABRERA, JULIETA. DESALOJO. SUMARÍSIMO. C-3BA-67-C2019. UNIDAD JURISDICCIONAL N.º 5).

Además, del expediente objeto de la presente resolución surge informe del Oficial de Justicia, quien en oportunidad de cumplir con el mandamiento encomendado informó que el inmueble se encuentra alquilado hace un año y cuyo plazo de vigencia del contrato es hasta el año 2025.

Además, aclaró que el contrato fue celebrado con la Sra. Ana María Trianes.

Sumado a ello, de la declaración del testigo Peña surgió que las expensas se emiten en favor de la Sra. Ana Florencia Padin.

A mayor abundamiento se incorporó como prueba documental EL certificado de deuda por expensas emitido por el Sr. Leopoldo Peña, a nombre de la Dra. Ana María Trianes.

También se acompañaron constancias de pago del impuesto inmobiliario.

Por ello, teniendo en cuenta que la ocupación efectiva del inmueble por

parte del accionantes sin reconocer en otro un mejor derecho, configura un acto posesorio evidente (art. 1928 del Código Civil y Comercial de la Nación), debe tenerse por acreditado que han ejercido la posesión en forma ostensible, pública y continua por un período superior a 20 años, en tanto que se ha configurado el supuesto de unión de posesiones (art. 1901 del CCCN).

Y a todo evento, sin perjuicio de tratarse de una cuestión en la que se encuentra comprometido el orden público, debe tenerse en cuenta que la declaración de rebeldía de la parte demandada torna de aplicación al caso en estudio las presunciones establecidas por los arts. 60 y 356 inc. 1ro. del Código Procesal en lo que se refiere a la veracidad de los hechos pertinentes y lícitos invocados y además respecto de la documentación arriada.

IV. Ahora bien, en lo que respecta al carácter de la posesión, entiendo que en modo alguno puede ser considerada clandestina en tanto y en cuanto la misma podía ser fácilmente conocida por los titulares registrales, sus herederos y/o incluso por terceras personas ajenas a la litis, lo que le confiere, además, el carácter de pública.

Aquí cabe recordar que en el ya mencionado expediente “**TRIANES, ANA MARÍA C/ CABRERA, JULIETA. DESALOJO. SUMARÍSIMO. C-3BA-67-C2019**”, la empresa Pirles Construcciones compareció en carácter de tercero interesado y por tanto pudo conocer los actos posesorios que llevaban a cabo las accionantes y, en particular, la cesión de derechos acompañada.-

Pese a ello, el titular registral no ha planteado ninguna defensa en tanto que no compareció en el presente juicio.

Por otro lado, tampoco se ha acreditado la existencia de violencia física y/o

psicológica - "*vis absoluta*" o "*vis relativa*", ni clandestinidad en el origen de la ocupación, lo que le otorga a la misma el carácter de "pacífica", por lo cual tampoco se trataría de una posesión viciosa.-

Por último, tampoco se ha acreditado la existencia de algún acto fehaciente con carácter interruptivo del curso de la prescripción adquisitiva, que ni siquiera fue planteada.-

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

V.- En cuanto a las costas del juicio y en función de la rebeldía, corresponde imponerlas a la demandada.-

Por todo lo expuesto, normativa y doctrina citada y lo dispuesto por los arts. 163, 377, 386, 789 y cc. del Código Procesal.

FALLO: 1) Hacer lugar a la demanda por usucapión en relación al inmueble objeto de autos. En consecuencia, declárese adquirido por prescripción a favor de las Dras. Ana María Trianes y Ana Florencia Padin (en partes iguales) el inmueble identificado catastralmente como NC: 19 2E 109-15C U F 15, sito en calle Elordi 91, piso 2º bº de ésta Ciudad.-

2) En cuanto a las costas del juicio, las mismas se imponen a la demandada rebelde.-

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 "Pirles Construcciones S.A" deberá librarse oficio a los fines de la inscripción de la presente sentencia.-

5) Notifíquese a los letrados y partes la presente en los términos de la

Acordada 36/22 STJ.-

Mariano A. Castro
Juez