

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, 29 de diciembre de 2016.-

VISTOS:

Los autos caratulados "MEANA, MARIA NELLY Y OTRO C/ MIRANDA VILLAVERDE, RAIMUNDO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA" (Expte. N° A-3BA-613-C2014), para dictar sentencia.

RESULTA:

A) A fs. 31/32 María Nelly y Raúl Meana inician demanda por usucapión respecto del inmueble sito en Onelli 602, de esta ciudad (NC 19-2-E-169-01), contra Raimundo Miranda Villaverde. Segun afirman, ocupan el bien en cuestión desde el 11.11.90, fecha en la que falleciera su padre. No obstante ello, aclaran que éste último adquirió el bien por boleto de compraventa en 1970, fecha a partir de la cual comenzó a ocuparlo. Señalan que, desde 1979 han abonado los impuestos, tasas municipales y servicios. Destacan que, desde hace más de veinte años, el mencionado bien fue alquilado a los Sres. José Daniel Ortega y María Adelina García; como así también que, en el inmueble se alojó a alguno de sus empleados. Fundan en derecho y ofrecen prueba.

B) A fs. 137/140 tomó intervención el Defensor de Pobres y Ausentes, atento la imposibilidad de notificar al demandado. Este negó los hechos en los que los actores apoyan su pretensión, fundó en derecho y se reservó la facultad de expedirse luego de producirse la prueba. Llegado a esa instancia, la Defensora solicita el rechazo de la demanda por no encontrarse acreditada, de manera fehaciente, la posesión que invocan los actores.

C) A fs. 234 se clausuró el periodo probatorio, poniéndose los autos a disposición de las partes para alegar; de modo que habiendo éstas hecho uso de tal facultad (fs. 239/143 y 246/248) y encontrándose firme el llamamiento de "autos", quedaron éstos en condiciones de dictar sentencia.

Y CONSIDERANDO:

1. 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...".

La prescripción fue definida por la doctrina como la "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" (conf. Gatti, Edmundo, 'Teoría de los derechos reales'. Ed. Abeledo Perrot, pág. 342, año 1975).

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

En función de ello, quién pretende adquirir un bien inmueble por esta vía debe acreditar la aprehensión material del bien y la realización actos posesorios que exterioricen haberse comportado como dueño de aquél por espacio de veinte años.

En tal sentido, nuestro ordenamiento jurídico sostiene que dicho comportamiento queda revelado, por ciertos actos, entre los cuales menciona, la cultura, la percepción de frutos, el deslinde, la construcción o reparación del inmueble, y en general, su ocupación, de cualquier modo que se tenga (art. 2384, Código Civil).

Esa presunción se mantiene mientras el dueño de la cosa no invoque y pruebe que hubo de su parte una autorización previa para su realización.

2. En el caso concreto de autos se encuentra acreditado tanto la posesión del bien por un plazo superior al exigido legalmente, como así también la realización de actos posesorios que, apreciados en conjunto, permiten concluir que fueron llevados a cabo por los poseedores con una clara y determinada intención de comportarse como dueños exclusivos del referido bien.

En efecto, dicha posesión con ánimo de dueño del bien objeto de este proceso está debidamente acreditada por medio de la declaración testimonial de los Sres. Soto García, Ortega, Barrientos Riquelme y Barrientos Peralta, por el pago de tasas, impuestos y servicios y por actos dispositivos efectuados sobre el inmueble de aquél.

En lo que atañe a la prueba testimonial, cabe recordar que la Sra. Soto García señaló

que es inquilina del local ubicado en la planta baja del inmueble objeto de esta acción desde hace casi veinte años; que la Sra. Nelly Meana es la locadora. Agrega que, con anterioridad, se desempeñaba en ese mismo local como empleada del Sr. Marcos Laham, quién le alquilaba el local al padre de Nelly Meana. Aclara que su desempeño como empleada tuvo lugar en los años 80/81.

Por su parte, el Sr. Ortega, esposo de la Sra. Soto García señaló que ésta alquila el local mencionado desde el año 1999; y que con anterioridad el inquilino era él y que ese contrato lo formalizó con el padre de los actores. A su vez, señaló que su esposa se desempeñó como empleado del Sr. Marcos Laham y que éste le alquilaba al padre de los actores.

El Sr. Barrientos Riquelme dijo que vivió en un departamento que tiene dicho inmueble, gracias a que Nicasio Meana, padre de los actores, le facilitó un lugar para vivir a su padre, Joel Barrientos. Esto ocurrió entre los años 1980 y 1991, aproximadamente.

Finalmente, el Sr. Joel Barrientos afirmó que tenía amistad con el Sr. Nicasio Meana, que era empleado de él -Nicasio Meana era constructor y el testigo le hacía muebles de cocina-; agregando que, cuando vino de Chile a la Argentina, como no tenía dónde vivir, aquél le facilitó un lugar en el inmueble objeto de esta acción, viviendo allí entre 10 y 12 años.

A dichos testimonios cabe agregar lo que surge de los instrumentos acompañados por la actora.

En primer lugar, cabe tener presente el acta de inspección confeccionada por la municipalidad local, realizada el 05.10.83, en el cual se exige al Sr. Nicasio Meana que arregle el baño existente y que construya uno nuevo. Luego, realizan una nueva inspección el 15.02.84 en el mismo inmueble en la que se constata que no cumplió con lo ordenado. Aunque, finalmente, el Juez de Faltas de la Municipalidad lo sobreseyó por haber regularizado la situación (conf. fs. 12, 14 y 16).

Es lógico pensar que, si la intimación y el posterior sobreseimiento recayó sobre el Sr. Nicasio Meana y éste lo toleró, es porque se comportaba como dueño del predio.

De lo contrario, habría, como cualquier persona normal, repudiado el requerimiento efectuado, ya que no resulta lógico admitir una intimación a regularizar una obra de un predio que no es propio o que no reporta un interés.

Si bien es cierto que el Juzgado de Faltas no pudo expedirse respecto de la autenticidad de dichas actuaciones, no pueden pasarse por alto dos circunstancias que permiten tenerlo por reconocido.

La primera de ellas es que la documentación original que da cuenta de dichas actuaciones ostenta apariencia de ser verdadera pues, está confeccionada en hojas membretadas, tiene sellos originales que identifican organismos públicos -tal los que dicen, "Municipalidad de Bariloche", "Tribunal de faltas"-, y personas que habrían desempeñado cargos públicos en dichos órganos -tales como María Cora Rondineau, José Manuel Danegger, Elsa Pfauare, etc.-.

Es decir, su apariencia de autenticidad es tan grande que, la sólo imposibilidad del órgano emisor de las mismas de determinar su veracidad por ausencia de registro, no alcanza para desacreditar las actuaciones de las que, en definitiva, éstas dan cuenta.

Ademas, dichos instrumentos no permiten presumir, por su similitud con otros de ese organismo y por su estado de conservación, que hayan sido adulterados.

La restante circunstancia a considerar es que, la actuación desplegada por el municipio a través de su órgano de control, guarda estrecha relación con lo dichos de los testigos Barrientos Riquelme y Barrientos Peralta, en cuanto afirman que el "departamento" que les prestara el Sr. Nicasio Meana contaba con un solo baño; puesto que esta falencia fue, precisamente, la que originó el pedido de regularización del inmueble.

Otro dato corroborante de la posesión es el pago de la tasa municipal -periodos que van desde 1979 hasta el año 2013-, del impuestos inmobiliario -que corren también desde 1979 hasta 2005 y pagos y posteriores liquidación de deuda hasta el año 2013-, y del pago del servicio de agua -desde 1980 en adelante- en favor de los distintos prestatarios, Obras Sanitarias de la Nación, Departamento Provincial de Aguas, Aguas Rionegrinas.

En último término cabe señalar que, la cesión de derechos agregada en copia a fs. 29, que goza de fecha cierta -en base a lo señalado por la ART a fs. 195 y de acuerdo con lo dispuesto por el art. 1035, inc. 1º, del Cód. Civ.- exterioriza, también un acto posesorio.

En efecto, en dicho acto, el Sr. Marcos Laham le cede al Sr. José Daniel Ortega el contrato de locación del local ubicado en Onelli 602, celebrado el 20.01.91, prestando la Sra. Nelly Meana conformidad en representación de la locadora.

Si bien dicho instrumento no menciona quién es "la locadora", lo cierto es que esa circunstancia surge de la declaración testimonial brindada por los Sres. Soto Garcia y Ortega.

En ella, en forma coincidente, ambos tetigos dijeron que el Sr. Laham le había alquilado al Sr. Nicasio Meana.

En definitiva, ninguna duda cabe que, apreciando los elementos probatorios en conjunto, el Sr. Nicasio Meana detentó la posesión del bien comportándose como su

dueño, ya que del recuento precedente surge que: a) le facilitó instalaciones del inmueble a ciertas familias para que vivan en él; b) alquiló el local comercial que está ubicado en la planta baja del mismo; c) pago, casi de forma regular y al momento del vencimiento, las tasas municipales, el impuesto inmobiliario y el servicio de agua, conforme surge de la documental original agregada en sobre reservado; y d) se hizo cargo de las reparaciones que el municipio le exigió.

Todas esas actividades revelan el comportamiento de aquél que se cree dueño puesto que exhiben un vínculo con el bien que posee; dichos actos posesorios, que remiten a comienzos de la década del 80, fueron transferidos a los actores en su carácter de sucesores de Nicasio Meana, a la fecha de su fallecimiento, quienes, de pleno derecho continuaron dicha posesión (arg. arts. 3410, 3417 y 3418 del Cod. Civ.).

En tal sentido se dijo que "la posesión material de los bienes que detentaba el causante, regulada por los arts. 2351 y siguientes, se les trasmite a los sucesores universales de pleno derecho, ministerio legis, desde el fallecimiento del causante, sin necesidad de actos de aprehensión material de la cosa (corpus), ni de la intención posesoria (animus). Incluso, pueden ejercer las acciones posesorias del autor, aún antes de haber tomado de hecho la posesión de los objetos hereditarios, si estar obligados a dar otras pruebas u las que se podrían exigir al difunto....La posesión civilísima es posesión real y efectiva, con todos los efectos propios de la posesión material y civil (derecho a los frutos, usucapión, etc.), si bien, todo ello condicionado a la aceptación de la herencia, de modo que, si acepta, recibe todos aquellos efectos desde la apertura de la sucesión" (conf. Ferrer, Francisco, Código Civil comentado. Sucesiones. t. I, ed. Rubinzal Culzoni, págs. 416 y 417, año 2003).

En el caso de autos, los actores son continuadores de la posesión que ejerciera su padre puesto que aceptaron la herencia al ser declarados herederos en el respectivo proceso sucesorio (ver copia certificada de fs. 232).

A tal punto es ello así que, luego de su fallecimiento, el Sr. Raúl Meana, como representante de "Les Caleyas S.A." -persona jurídica integrada por el Sr. Nicasio Meana, cónyuge e hijos, conf. estatuto de fs. 23/27- dio en locación el local comercial existente en la planta baja del predio objeto de autos a la Sra. María Delia Adelina García por el plazo de 3 años, el 30.01.96 mediante instrumento de fs. 18/19; y, a su vez, en el mismo año, mediante instrumento de fs. 17, dio en comodato la parte no construída al Sr. Ricardo Oertel a fin que ponga un vivero.

Dichos instrumentos tienen fecha cierta ya que han sido presentados ante la ex

Dirección General de Rentas y sellados ante dicho organismo (conf. arg. art. 1035, inc. 1°, Cód. Civ.).

Es que, si bien la ART -continuadora de la DGR- no reconoció en forma expresa la documentación acompañada, señaló que pese a "no poder cotejarlas con los originales respectivos, hago saber que aquellas en principio coinciden con la información que existe en la base de datos esta Repartición" (sic), no hay duda alguna que dicha documental tiene fecha cierta.

Entonces, tanto el alquiler como el comodato, constituyen actos posesorios de los herederos en los términos del art. 2384 del Código Civil.

En función de ello entiendo que se encuentran reunidos los recaudos exigidos por la ley para hacer lugar a la demanda interpuesta, ya que quedó acreditada la aprehensión material del bien con ánimo de dueño; como así también el transcurso del plazo previsto por el art. 4015 del Código Civil, si se toma como punto de partida la posesión ejercida por el Sr. Nicasio Meana, iniciada, el 05.10.83 -según actuación municipal supra referida- y su continuidad ejercida por sus herederos hasta la fecha de inicio de este trámite.

3. Las costas se imponen en el orden causado, en tanto el demandado no sólo que no dio lugar al proceso sino que, además, de haber tomado intervención, tampoco podría haberse allanado. En síntesis, nada podía hacer para evitar el inicio del trámite judicial ni tampoco para impedir su continuidad dado que, como en el caso se encuentra involucrado el orden público, los actos dispositivos del demandado no inciden en la decisión del proceso. A ello se suma que la conducta silente del demandado en modo alguno obstaculizó, ni el avance del trámite ni el progreso de la acción (art. 68, del CPCC).

4. Se regulan los honorarios del letrado apoderado de la parte actora, Dr. Luis A. Courtaux, en la suma de \$ 193.760 y los de los representantes del Ministerio Público, Dres. Adriana Ruiz Moreno, Stella Maris Viudez y Gustavo Suarez, en conjunto y proporción de ley, en la suma de \$ 99.270 (conf. art. 6, 8 -15 y 10%, respectivamente- 10 -40%- , 33, 39 y conc. de la ley 2212; MB \$ 992.674,69, conforme valuación fiscal extraída de la pág. de la ART, cuya copia se agrega e integra la presente).

En atención a todo lo cual,

FALLO: 1) Haciendo lugar a la demanda entablada y, en consecuencia, declarando que los actores, María Nelly Meana y Raul Meana, adquirieron, por prescripción veiteañal, la propiedad del inmueble objeto de autos. A cuyo fin, deberá librarse el oficio

pertinente al Registro de la Propiedad Inmueble de esta localidad para que tome nota de este pronunciamiento y modifique la inscripción registral vigente. 2) Imponer, las costas por su orden (art. 68, CPCC). 3) Regular los honorarios de los Dres. Luis A. Coutaux, en la suma de \$ 193.760 y los de los Dres. Adriana Ruiz Moreno, Stella Maris Viudez y Gustavo Suarez, en conjunto y proporción de ley, en la suma de \$ 99.270, debiendo abonarse los mismos en el término de diez días, bajo apercibimiento de ejecución. 4) Disponer la notificación, registro y protocolización de la presente.

Santiago V. Moran
Juez