

El Bolsón, 14 de marzo de 2024.-

VISTO: El expediente "**FONSECA, MARIA ANGELICA Y OTRO C/ BARREIRO, CARLOS Y/O RIVAS NOVO MANUEL O MANUEL RIVAS S/ USUCAPION**", **EB-00800-C-0000**, que se encuentra para dictar sentencia;

ANTECEDENTES:

Que, el 28 de diciembre de 2012, inician demanda por prescripción adquisitiva María Angélica Fonseca y Jorge Caprano, con el patrocinio letrado de la Dra. Angélica Caprano.

Lo hace contra Carlos Barreiros, respecto de la propiedad identificada como Lote 4 de la manzana B y catastralmente como 20-1-G-148-14, ubicado en calle Saavedra de la localidad de El Bolsón, Provincia de Río Negro.

Relatan que celebraron boleto de compraventa por el inmueble en cuestión con el Sr. Manuel Rivas quien era heredero testamentario del Sr. Carlos Barreiro, titular registral del inmueble.

Afirman que la posesión fue entregada inmediatamente después de la firma del boleto, manteniéndola en forma pública y pacífica hasta la fecha.

Que, concurrieron a la Escribanía Lanfré para escriturar la propiedad, y transcurrido un tiempo y numerosos reclamos, la escribana les dijo que había perdido la documentación, y les expidió un certificado de inicio del trámite de escrituración.

Tampoco pudieron localizar al vendedor para suscribir un nuevo contrato, razón por la cual dan inicio a la presente.

Parte de la documentación -luego del fallecimiento de la escribana- les fue devuelta, pero no así el boleto de compra venta.

Denuncia como titular registral al Sr. Carlos Barreiros y afirma que habiéndose iniciado la tramitación su sucesión en la cual se instituye heredero al Sr. Manuel Rivas, entiende que corresponde dirigir la acción directamente contra éste último.

A los fines de acreditar la posesión pública, continua, pacífica e ininterrumpida acompaña comprobantes de pago de impuestos y tasas que gravan el inmueble desde el mes de mayo de 1987.

También afirman haber realizado las obras de red cloacal y de gas natural, acompañando a tal fin los recibos y comprobantes municipales.

Dicen que su posesión nunca fue turbada por el titular registral ni por terceros.

Informan que la prescripción comenzó a correr con la firma del boleto de compra venta del 20 de mayo de 1987 momento en el que comenzaron a ejercer la posesión con ánimo de dueños, por lo que se ha cumplido con el requisito del transcurso del tiempo del art. 4015 del CC.

Funda en derecho, ofrece pruebas, acompaña la documental y peticiona.

Que, toma intervención la Defensora Oficial, Dra. María Teresa Hube por los ausentes, a la que se le corre traslado de la demanda mediante audiencia del 10 de febrero de 2023, contestando el 22 del mismo mes.

En la audiencia preliminar celebrada el 22 de agosto de 2023, la parte actora desiste de la acción respecto de Rivas.

Se produce la prueba testimonial.

Se incorporan informes de Aguas Rionegrinas (el servicio está a nombre del Sr. Caprano desde el 10 de noviembre de 2016), de la Municipalidad (informa que el plano de mensura está registrado el 26 de diciembre de 2018 y ficha de comercio e industria según el cual se dio de alta al servicio

de alojamiento/ turismo desde el año 2019), de EDERSA (que informa que la titular es la Sra. Fonseca desde el 20 de octubre de 2016), de Camuzzi (que existen dos cuentas vinculadas a esa propiedad desde diciembre de 2012).

El informe del Registro Público de la Propiedad informa que el bien se encuentra a nombre de Carlos Barreiros, CI 1901486.

Luego de presentados los alegatos, se pasan los autos a sentencia.

ANALISIS Y SOLUCION AL CASO

1º) Que, ante todo cabe referir que, para dirimir el presente, serán de aplicación las disposiciones del régimen legal anterior al sancionado Cód. Civ. y Com. de la Nación (Cód. Civ. y Comercial, en adelante). Ello, por la irretroactividad que, como principio, prescribe su art. 7; por la expresa previsión del primer párrafo del art. 2537 y porque no se configura en el caso el supuesto de su segundo párrafo, toda vez que el plazo de la prescripción larga para la adquisición del dominio de inmuebles cuando, como en el presente caso, no se invoca justo título y buena fe sigue siendo, como en el régimen anterior, el de veinte años (arts. 1899 del Cód. Civ. y Comercial y 4015 del Código de Vélez Sarsfield según la modificación introducida por la ley 17.711). Ello en base a que la adquisición se habría operado en el año 2007 aproximadamente y la posesión se habría iniciado - según el relato de la parte actora- en el año 1987.

2º) Continuaré por señalar que se encuentran cumplidos los requisitos de admisibilidad de la acción establecidos en los artículos 789 y 790 del Código Procesal Civil y Comercial, toda vez que los actores han acompañado, informe de titularidad, estado de dominio y plano de mensura que si bien fue cuestionado, la Cámara Civil y Comercial de Bariloche lo admitió mediante resolución del 3 de febrero de 2014 (fs.129 del Expte.

ppal).

3°) La legitimación pasiva del demandado en su carácter de titular del inmueble en cuestión se encuentra corroborada con el informe sobre asientos vigentes expedido por el Registro Público de la Propiedad Inmueble de Río Negro.

Ello de conformidad con la ley 14.159. Esa norma, entre otras cosas, establece: El juicio será de carácter contencioso y deberá entenderse con quien resulte titular del dominio de acuerdo con las constancias de Catastro, Registro de la Propiedad o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble, cuya certificación sobre el particular deberá acompañarse con la demanda (art. 24, inciso a).

4°) Para poder acceder al dominio de un inmueble mediante la "prescripción larga", esto es de 20 años, se requiere que la posesión sea manifestada por ese lapso mediante actos en forma pública, pacífica e ininterrumpida.

El fundamento de la misma reside en proteger y estimular la producción y el trabajo de quien durante años ha cultivado un inmueble, incorporado riqueza a la comunidad por lo que se afianza su derecho mediante la manda legal. Así, una persona frente a un bien abandonado largo tiempo lo ocupa, lo posee y lo trabaja pero no tiene título y, de no mediar la usucapión, estaría siempre expuesto a una posible reivindicación o a cualquier otro peligro sobre sus derechos que no tiene forma de eliminar sino mediante la prescripción adquisitiva.

Es necesario acreditar la posesión con actos materiales hechos con animus domini, es decir, con intención de someter la cosa al ejercicio de un poder hecho del modo como lo haría el titular de un derecho real. Pero "basta con la objetivo comprobación de su realización para que pueda considerarse la

presencia de este elemento, el que junto con el corpus es configurativo de la posesión". (Christian R. Pettis - Javier H. Rosenbrock, Código Civil y Comercial de la Nación y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial. Dir, Alberto J. Bueres. 1° ed., Bs. As., Hammurabi, 2017, vol. 4A, p. 251).

Para el caso, los actores adquirieron la propiedad mediante boleto de compraventa en el año 1987 coincidiendo con los pagos del impuesto inmobiliario que abarcan desde el año 1987 hasta el año 1998, y del año 2006 al 2012 cuyas copias obras a fs. 34 y siguientes (la primera con constancia de pago el 15 de julio del año 1987); -todas-cuyos originales tengo a la vista y consta el sello de pago en su anverso.

Si bien se menciona la existencia del boleto de compra venta, que no ha sido acompañado, la constancia de fs. 20 del año 1996, como así también la testimonial de la Sra. Victoria Martínez, en su carácter de empleada de la Escribanía de la sra. Delia Lanfré que informó que la documentación estuvo en la Escribanía y que ella misma fue a Rentas, y Municipalidad por los Certificados y reconoció como la firma de la Escribana Lanfré las insertas en la documentación obrante a fs. 16 que es un recibo por gestión de escritura 8 de junio de 1987, son indicios que coadyuvan con el resto de las pruebas acompañadas para dar por cierto que la posesión ha sido ostentada desde el año 1987.

Si, puedo advertir que a fs. 46 se agrega un recibo del 09 de marzo de 1990 que da constancia del pago de tasa municipales adeudadas, continuándose con pagos consecutivos y posteriores acreditados en autos como por ejemplo en la misma fs. 46 y 47, que datan del año 1990, 1993.

De las boletas de Aguas Rionegrinas, de los servicios municipales junto con las testimoniales ya mencionadas surge claramente los actores viven ahí hacen y que se han realizado mejoras en la casa.

Con todo ello tengo por acreditada la posesión con ánimo de ser dueños.

Otra de las características es que la posesión debe ser continua, es decir, no interrumpida. La posesión continua es la que importa el ejercicio normal de los derechos del propietario, de comportarse respecto de la cosa como lo hace el propietario. La continuidad de actos posesorios, requiere ejercicio asiduo de actos posesorios; ininterrumpidos, es el ejercicio exclusivo del poder económico sobre el bien.

Puede, incluso, suceder que la posesión sea interrumpida por un tercero o por el propio dueño cuando lo es por más de un año. Es más: hay casos en que la posesión se continúa pero se interrumpe la prescripción: cuando hay una demanda (art. 3986 del CC) o por el compromiso hecho en escritura pública o por reconocimiento expreso o tácito que hace el poseedor del derecho contra quien prescribía.

Del caso de autos, no surge que la posesión se haya visto interrumpida ni en su faz material ni por los supuestos formales recién mencionados, puesto que no ha habido controversia por parte del demandado, como así tampoco ninguna presentación que tenga por objeto la interrupción de la prescripción lograda.

Por último, la posesión debe ser pública y pacífica. Ello caracteriza el ejercicio del derecho de propiedad frente a terceros. De no ser pública se hace imposible que los interesados conozcan la pretensión que se tiene sobre el bien. Y la forma pública de su posesión debe serlo en forma pacífica, es decir sin violencia.

Este requisito se ve ampliamente acreditado con la totalidad de la prueba mencionada en los puntos anteriores, en especial las testimoniales. Por ende, mal podría pensarse que no es una posesión pública, pudiendo ella obrar como lo hacen y vivir donde viven.

El pago de impuestos y servicios también constituye una forma de publicidad, pues si los titulares del dominio se hubieran interesado en el bien e intentado pagar, habría llegado a su conocimiento que otras personas venían abonándolos.

5°) El punto de partida para que empiece a transcurrir el plazo de veinte años del poseedor para la prescripción veinteañal es la fecha de la toma de la posesión.

Para el caso, por carecer del boleto de compra venta, será necesario recurrir a alguna otra fecha cierta, la que entiendo es la de la primera boleto de pago del impuesto municipal, cuyo pago fue celebrado el 15 de julio de 1987.

En consecuencia, tengo por acreditada ampliamente la posesión por mas de veinte años que comenzó a correr desde el 15 de julio de 1987 hasta la interposición de la demanda el día 28 de diciembre de 2012.

6°) Que, aplicando todo lo expresado en el punto anterior, tengo por cierto que María Angélica Fonseca y Jorge Caprano han demostrado los extremos necesarios para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva en relación a la propiedad que hoy se adquiere por lo que no hay ningún obstáculo que impida inscribir el bien a su nombre.

5°) Las costas serán impuestas a los actores, ya que en definitiva son quienes tiene interés en el reconocimiento legal de su derecho.

6°) La regulación de honorarios tendrá como base la valuación fiscal que deberá ser acompañada por la profesional interviniente, por lo que se difiere hasta ese momento.

En mérito a las consideraciones expuestas,

RESUELVO:

I. - Hacer lugar a la demanda y declarar que María Angélica Fonseca y

Jorge Caprano han adquirido por prescripción el inmueble respecto de la propiedad identificada como Lote 4 de la manzana B, y catastralmente como 20-1-G-148-14, de la localidad de El Bolsón, Provincia de Río Negro.

II. Firme que se encuentre la presente, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro, a fin de que proceda a cancelar las inscripciones de dominio vigentes del inmueble individualizado en el punto que antecede siempre que el mismo se encuentre inscripto a nombre del aquí demandado: Carlos Barreiros CI Pol Fed n° 1901486 y efectúe la inscripción a nombre de los actores (art. 792 CPCC).

III. Imponer las costas del presente proceso a la parte actora, en razón de los fundamentos expuestos en los considerandos.

IV. Diferir la regulación de honorarios de la Dra. María Angélica Caprano hasta que acompañe la valuación fiscal del inmueble objeto de la presente.

V. Hacer saber que la presente se protocoliza y se notifica en los términos de la Acordada 36, Anexo I, Punto 9.

Paola Bernardini

Jueza

FIRMADO DIGITALMENTE