

San Carlos de Bariloche, 1 de febrero de 2023

VISTOS:

Los autos caratulados **VIDALES, MIRTA Y OTRAS C/ LOPEZ, JORGE R. Y OTROS S/ DESALOJO (SUMARÍSIMO) (EX SUMARIO) BA-17918-C-0000** para dictar sentencia,

RESULTA:

A) A fs. 16/17 Mirta Margarita Vidales, Gladys Esther Vidales y Olga Prudencia Vidales iniciaron demanda de desalojo respecto de las parcelas 4 y 5 del lote 127, del Barrio El Pilar, de esta ciudad contra Jorge Raúl Lopez, Tamara Villarroel, Mario Lopez, Argentino Castillo, Lidia Turra, Enriqueta Figueroa, Enrique Ñanco, Felicinda Ortega, Iris Beatriz Díaz, Jovita Díaz, Cristina Díaz, Daniel Rivas, Juan Carlos Coney, Delia Palmas, Juan Carlos Alderete, Lorena Mendoza, Gabriela Mabel Cid, Walter Díaz, familia Alderete Cifuentes, Jorge González, Bernardo Salazar, Gloria Nadur, Nelda Catalina Norambuena, José Rafael Vargas, Virginia Violeta Díaz, Alicia González González, Silvia Villalobos, Magdalena Justina Morales de Fuentes, Cristina Fuentes, Carlos Raul Fuentes, Olga Villalobos, Elena Schwitzgabelle, Rosa Zulema Caquis, Fidel Mamani, Raul Mamani, Patricio Rojas, Dina Garces, Segundo Arrebol, Pedro Arrebol, Delia Paredes, Carlos Segundo Lopez, Lucas Jeremías Lopez, Haydee Santana y el Sr. Vergara. Según afirmaron, adquirieron la propiedad objeto de este trámite por ser herederas de su padre, Victorio Vidales quién, a su vez, había heredado a José Ramiro Vidales y Angélica Acevedo quienes lo habían adquirido de parte de Antonio Buenuleo por boleto de compra de compraventa en 1973. Dijeron que, en 1984 la Sra. Angélica Acevedo inició juicio de escrituración contra Antonio Buenuleo y, aunque éste se allanó, no se pudo escriturar debido a que pesaba sobre éste último un embargo sobre todo el lote 127. Agregó que, con posterioridad, en función de haberse llevado a cabo una diligencia preliminar, se pudo constatar la presencia de ocupantes ilegales e intrusos lo que motiva el inicio de esta acción.

B) A fs. 126/133 José Raul Lopez, Nelda Catalina Norambuena, José Rafael Vargas, Iris Beatriz Díaz, Fidel René Mamani, Juan Carlos Coney, Cristina Fuentes, Patricio Garcés Rojas, Yolanda Rocha, Enriqueta Figueroa, Alicia González, Patricio Daniel Rivas, Argentino Castillo, José González, Omar González Vargas y Elena Schwitzgarble contestaron la demanda entablada en su contra solicitando su rechazo.

Opusieron excepciones de falta de legitimación activa, pasiva, defecto legal, de prescripción adquisitiva y litispendencia. Respecto de la excepción de falta de legitimación activa señalaron que no consta de qué manera o en qué proporción el bien objeto de autos habría ingresado al acervo hereditario de José Ramiro Vidales supuesto cónyuge de Angélica Acevedo, agregando que no se consigna en la resoluciones judiciales cuáles bienes ingresaron en la sucesión. Por otro lado, señalaron ser poseedores con ánimo de dueños de las tierras que ocupan las cuales, habrían comprado mediante boleto de compraventa al mismo propietario al que adquiriera la primer causante de la sucesión en la que la parte actora se basa para promover este trámite. Sobre la falta de legitimación pasiva dijeron que no puede demandarse por desalojo a quién alegan detentar la posesión en los términos del art. 2351 del Código Civil. En lo que respecta a la excepción de defecto legal sostuvieron que la acción sumaria de desalojo no procede contra quienes aducen y demuestran la posesión con ánimo de dueño. En lo que atañe a la prescripción adquisitiva señalaron que muchos de aquellos que firman esta presentación detentan la posesión del bien objeto de este trámite desde hace más de 20 años. En relación a la excepción de litispendencia señalaron que existen dos juicios pendientes de sentencia; uno de ellos "Buenuleo s/ usucapion" y el segundo, iniciado por ellos "Ruspil Farias y otros c/ Buenuleo Antonio s/ escrituración" en el que le exigían al allí demandado la expedición de las respectivas escrituras traslativas de dominio en virtud de haber adquirido terrenos mediante boleto de compraventa; aclarando que en dicho proceso se obtuvo el compromiso de ceder a favor de los adquirentes mencionados en el punto segundo sus derechos de usucapiente en relación a las fracciones y lotes que en cada caso particular surge de la documentación existente en los autos por escrituración. Seguidamente negaron los hechos invocados por la parte actora y dijeron que Antonio Buenuleo nieto vendió parcelas del lote 127 sin tener en cuenta que debía previamente inscribir el bien a su nombre en el Registro de la Propiedad Inmueble y que éste se basó, para efectuar dichas ventas, en el plano 40/72 que hoy se ve cuestionado en virtud de una nueva mensura realizada en un lote vecino al 127, por lo cual se da una superposición de límites entre el terreno que perteneciera a Angélica Acevedo de Vidales y los de los aquí firmantes. Por ello es que afirman no ser intrusos ni usurpadores dado que si se constata la diferencia del trazado de las líneas de mensura oficialmente aprobadas por la provincia de Río Negro, aquélla no puede ser imputable ni a Buenuleo ni a los vecinos adquirentes de buena fe. Finalmente solicitó se cite a la Municipalidad de Bariloche y a la Provincia de Río Negro por la

responsabilidad que pudiere serle atribuida por la situación denunciada. Fundó en derecho y ofreció prueba.

C) A fs. 135/136 Segundo Arrebol, Pedro Arrebol y Delia Paredes contestaron demanda solicitando su rechazo. En tal sentido dijeron que, según afirmó la parte actora, serían herederas de Victorio Vidales quién, junto a sus hermanas María Esther y Amalia Vidales serían hijas de José Ramiro Vidales quién, a su vez, sería cónyuge supérstite de Angélica Acevedo. Sin embargo, no acompañaron la declaratoria de herederos que acredite que el mencionado José Ramiro Vidales sea heredero de Angélica Acevedo. Por tal razón opuso excepción de falta de acción como defensa de fondo. Seguidamente dijeron que se encuentran en uno de los lotes en cuestión en carácter de cuidadores, designados por la Sra. Angélica Acevedo, quién en virtud de la relación laboral que los une cuidaban la parcela y estaban autorizados a permanecer en el mismo en una pequeña construcción levantada. En base a la relación laboral señalada plantearon la excepción de incompetencia sosteniendo que estos autos deben tramitar ante el fuero laboral. En ultimo término negó los hechos invocados por la actora y a todo evento, planteó reconvencción afirmando que sus representados se encuentran en posesión pacífica de la fracción que se reclama habiendo transcurrido el plazo previsto en el Código Civil.

D) A fs. 159 la actora contesto el traslado que le fuera corrido de la excepción de falta de legitimación acompañando copia la declaratoria de herederos dictada en el proceso sucesorio de la Sra. Acevedo de la cual se desprende que José Ramiro Vidales es el único heredero.

E) A fs. 185 la parte actora contestó el traslado que le fuera corrido respecto de la excepción de incompetencia y de la usucapión deducida por los Sres. Arrebol y la Sra. Paredes solicitando su rechazo. Respecto del primer planteo señaló que se trata de una falsedad y que no hay prueba alguna. Sobre la reconvencción dijo que los pretendientes no cumplieron con ninguno de los requisitos propios de la acción.

F) A fs. 200/202 se dictó resolución mediante la cual se decretó la nulidad de lo actuado por el Dr. Rodriguez Dutch en nombre de los demandados Patricio Rivas, Cristina Fuentes, Patricio Garcés Rojas y Enriqueta Figueroa.

G) A fs. 232 la actora desistió de la acción contra Walter Díaz.

- H) A fs. 239 se dispuso el cese de la rebeldía de María Luisa Sanchez.
- I) A fs. 247 la actora desistió de la acción entablada contra Juan C. Alderete y Lorena Mendoza enderezando la misma contra Antornio Arabales y Sra (sic).
- J) A fs. 248 se decretó la rebeldía de Antonio Arabales.
- K) A fs. 315/316 se ordenó la citación como tercero a Municipalidad de San Carlos de Bariloche y se rechazó de idéntico pedido respecto de Provincia de Río Negro y de Sisko.
- L) A fs. 353/361 Municipalidad de San Carlos de Bariloche tomó intervención en estos autos diciendo que la presente acción se funda en los límites fijados en el plano 40/72 el que ha sido dejado sin efecto por el plano 470/07, registrado con fecha 09.10.07. Aclaró que dicho plano registra una nueva mensura de los lotes 1 y 2, contemplando los desplazamientos producidos por la traza definitiva de la ruta 258, tal como surge de los planos que en copia acompaña. Por consiguiente, las parcelas que los demandados ocupan se corresponden con el Registro Catastral de la Provincia de Río Negro, de modo que ningún título puede aducir la actora en relación al reclamo que por esta vía intenta. Dijo que su intervención en este trámite es inapropiada por cuanto el conflicto de base es entre particulares. En forma subsidiaria adhirió a las excepciones interpuestas por los demandados. Fundó en derecho y ofreció prueba.
- M) A fs. 363 la actora contestó el traslado que le fuera corrido respecto de la documentación acompañada por la tercera interviniente señalando que el nuevo plano refiere a las parcelas 1, 2 y 3 que no son las de su representado, las cuales serían la identificadas cómo parcelas 4 y 5 del lote pastoril 127. Solicitó que se ordene el desglose de la documentación acompañada por el tercero por no corresponder a este proceso.
- N) A fs. 371 la tercera citada contestó el traslado que le fuera corrido respecto del desglose solicitado por la actora oponiéndose al mismo señalando que si bien el plano 474/07 refiere a las parcelas 1, 2 y 3, el mismo contempla el corrimiento producido como consecuencia del corrimiento de la línea de referencia, avanzando justamente sobre las porciones de los lotes 4 y 5 que son materia de la presente litis.
- Ñ) A fs. 377 se rechazó el pedido de desglose de la documentación acompañada por Municipalidad de San Carlos de Bariloche.

O) A fs. 395/397 se rechazaron las excepciones de incompetencia, defecto legal, de litispendencia y de prescripción opuestas por los demandados y se difirió el tratamiento de la excepción de falta de legitimación activa y pasiva opuesta por los Sres. López y otros.

P) A fs. 407 la citada como tercero interpuso recurso de apelación contra la resolución referida en el punto precedente el cual fue, posteriormente desistido mediante presentación de fs. 413.

Q) A fs. 668 vta. se clausuró el periodo probatorio poniéndose los autos a disposición de las partes para alegar; y luego de la presentación del alegato de la parte actora (fs. 678/679), se dispuso el llamado de autos a sentencia.

R) A fs. 685 se dejó sin efecto el mismo y se ordenó, como medida para mejor proveer, el cumplimiento de ciertas diligencias.

S) Cumplidas las mismas mediante providencia del 08.11.22 se ordenó el pase a sentencia.

Y CONSIDERANDO:

1. En primer término corresponde resolver la excepción de falta de legitimación, tanto activa como pasiva, opuesta por los demandados.

Al respecto cabe recordar que aquélla procede cuanto no media identidad entre las personas que intervienen efectivamente en el proceso y aquellas a las cuales la ley habilita especialmente para contradecir respecto de la materia sobre la que versa el proceso (ver, CNFed. CAdm., sala I, 18.02.99, cit. Revista de Derecho Procesal, t. 2003-1, pág. 313, Ed. Rubinzal Culzoni, año 2003).

Determinado el requisito de procedencia de la excepción opuesta y analizados los argumentos en que ésta se sostiene, cabe adelanta que corresponde el rechazo del planteo articulado.

En efecto, en lo que refiere a la falta de legitimación activa cabe señalar que las Sras. Mirta Margarita, Norma Benedicta, Galdys Esther y Olga Prudencia, todas de apellido Vidales fueron declaradas herederas de Victorio Vidales (ver fs. 78 de los autos "Vidales Victorio s/ suc. ab intestato", expte. 30069/10) que tramitara ante este Juzgado). Por su parte, el mencionado Victorio Vidales fue declarado heredero de quién

en vida fuera su hermano, José Ramiro Vidales (ver fs. 132 de los autos "Vidales José Ramiro s/ sucesión", expte. 281/96 que tramitara ante el Juzgado Civil y Comercial n° 1 de esta Circunscripción Judicial). Dicha causa fue acumulada a los autos "Acevedo Angélica s/ sucesión " expte. 6717/269 que tramitara ante este Juzgado en el cual se dictó declaratoria de herederos a fs. 88 declarando que José Ramiro Vidales, en su carácter de cónyuge, era el único heredero de Angélica Acevedo.

Entonces, como Angélica Acevedo adquirió mediante boleto de compra venta los inmuebles objeto de este trámite, ninguna duda cabe que las personas aquí presentadas, dada la línea sucesoria descripta, están legitimadas para llevar adelante esta acción en tanto son dueñas de los bienes de los cuales eran dueños sus causantes precedentes.

Ello es así, por cuanto, en la sucesión de la Sra. Acevedo su cónyuge, José Ramiro Vidales entró en posesión de la herencia de pleno derecho y sin formalidad alguna desde el día de la muerte de aquella, pues así lo establecía el art. 3410 del Código Civil, vigente al tiempo tramitar dicho proceso sucesorio.

A su vez, el mencionado Victorio Vidales entró en posesión de la herencia al obtener declaratoria de herederos en su favor, conforme lo estipulan los arts. 3412 y 3414 del Código citado.

Al respecto se ha señalado que "la declaratoria de herederos es el pronunciamiento judicial mediante el cual se reconoce el carácter de herederos legítimo, quedando éstos investidos de la calidad que invocan, o sea, el autos de declaratoria importa la posesión de la herencia" (ver, Ferrer, Francisco A. M., en Código Civil comentado, sucesiones, T I, pág. 400, Ed. Rubinzal Culzoni, año 2003).

Finalmente las Sras. Olga Prudencia, Norma Benedicta, Gladys Esther y Margarita Mirta entraron en posesión de la herencia de quién en vida fuera su padre, Victorio Vidales, el día de su fallecimiento, de acuerdo con lo dispuesto en el mencionado art. 3410 del Código Civil.

En lo que atañe a la falta de legitimación pasiva, el rechazo de dicha defensa se basa, con prescindencia del resultado de este trámite, en el carácter de ocupantes del bien objeto de este juicio.

2. Sentado ello, es oportuno recordar que el juicio de desalojo "tiene por objeto lograr la recuperación del uso y goce de un bien inmueble, cuando media una obligación de

restituir exigible. Mas en modo alguno dicho proceso puede versar sobre el derecho a poseer, o las cuestiones atinentes a la protección o tutela de la posesión, pues las mismas desbordan el ámbito del mismo desde que son propias de los interdictos, o de las acciones posesorias, o, en su caso, desde el punto de vista del dominio, de la reivindicación" (conf. Arazi-Rojas, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, t. III, pág. 327, Ed. Rubinzal Culzoni, año 2001).

En tal sentido, el art. 680 del Código Procesal dispone que "la acción de desalojo procederá contra locatarios, sub-locatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber sea exigible".

Esto significa que la acción es viable cuando existe una relación contractual entre las partes o cuando el demandado es un mero ocupante sin intención alguna de ejercer la posesión.

De ello se desprende que puede resistir la acción de desalojo aquél que acredite una posesión con ánimo de dueño.

Como tal situación se verifica en el caso bajo examen, en forma parcial, la demanda debe desestimarse respecto de algunos demandados los cuales han acreditado no ser intrusos o meros ocupantes sin intención de ejercer la posesión de ciertos lotes objeto de esta acción.

Muy por el contrario, los Sres. Jorge Raúl Lopez, Iris Beatriz Díaz, Juan Carlos Coney, José Rafael Vargas, Argentino Jorge Del Castillo, Fidel René Mamani y Elena Schwitzgabel han demostrado que ocupan de forma legítima el inmueble objeto de esta acción.

Véase, en tal sentido, que estos le compraron parcelas del lote pastoril 127 bien a quién fuera titular registral, esto es, Antonio Buenuleo .

Por su parte, éste último suscribió un acuerdo con los aquí demandados reconociendo haber vendido los bienes objeto de esta acción y asumiendo el compromiso de otorgar la pertinente escritura de dominio en favor de estos.

Dicho convenio, suscripto el 02.05.85, fue presentado en autos "Buenuleo, Antonio s/ usucapación, expte. nro. 0012/013/77 -ver fs. 420-.

En dicho acuerdo reconoció haber vendido los lotes a quienes intervinieron en autos "Ruspil, Farías y otros c/ Buenuleo Antonio s/ escrituración" (expte. 0806/108/84, que

tramitara ante el Juzgado Civil y Comercial n° 1 de esta circunscripción judicial del cual se desprende que integraron la demanda los Sres. Jorge Rafael Vargas, Fidel Mamai (conf. fs. 201/201 vta), la Sra. Lucila Zapata (fs. 208) quién le cediera sus derechos a la Sra. Elena Schwitzgabelle (instrumento agregado a fs. 91 de este trámite); el Sr. Argentino Jorge del Castillo (fs. 308) , Jorge Raúl Lopez (cesionario del Sr. Reyes Pozas, el cual fue a su vez cesionario de Micucci y éste último Arismendi quién integrara dicho reclamo (ver fs. 332 vta de autos Ruspil y 86/88 de este trámite).

En cuanto al Sr. Juan Carlos Coney, cabe señalar que resultó adquirente de una porción del inmueble objeto de este juicio, mediante el instrumento agregado a fs. 76. Finalmente, la Sra. Iris Beatriz Díaz, resulta cesionaria del boleto de compraventa mediante el cual Antonio Buenuleo le vendió un lote al Sr. Manuel Segundo Vera Vázquez, conforme surge del instrumento agregado a fs. 77, el cual lleva la firma de Buenuleo.

Ello demuestra que las personas mencionadas no revisten el carácter de intrusos pues la tenencia del bien les fue otorgada mediante boleto de compraventa por su titular y/o por el adquirente mediante cesión de aquél.

De tal modo, la acción entablada no se ajusta a las previsiones del art. 680 del Código Procesal por lo cual, como se anticipara, deberá la parte actora ejercer, respecto de los mencionados, el derecho aquí invocado en una acción que permite mayor debate y prueba respecto de su derecho a la posesión.

Cabe aclarar que, como se rechaza la demanda respecto de Fidel Mamani, corresponde también el rechazo respecto de Rosa Zulema Caquis y Raúl Mamani, por tratarse de personas que viven en el inmueble del primero de los nombrados.

Es que, el carácter que la parte actora exhibe es, en principio, el mismo que expone la demandada, esto es, ambas partes adquirieron, de parte del Sr. Buenuleo el mismo inmueble y ambas tiene el mismo derecho a su ocupación.

No obstante ello, como surge del mencionado art. 680 del Código Procesal, esta no es la vía para discutir quién tiene mejor derecho a la posesión, ya que ésta solo procede contra locatarios, sub locatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible.

Y, como queda claro de los instrumentos señalados, los aquí demandados no encuadran

en ninguna de las hipótesis previstas en la norma indicada.

Sin embargo, distinta es la situación de los restantes co demandados, quiénes no demostraron derecho alguno a la posesión pues no aportaron elemento alguno ni produjeron prueba alguna que justifique la ocupación que detentan.

2. Como consecuencia de lo expuesto, corresponde hacer lugar, parcialmente a la demanda interpuesta y condenar a Tamara Villaroel, Mario López, Lidia Turra, Enriqueta Figueroa, Enrique Ñanco, Cid Graciela Mabel, Felicinda Ortega, Jovita Díaz, Cristina Díaz, Daniel Rivas, Delia Palmas, Graciela Mabel Cid, José González, Bernardo Salazar, Gloria, Silvia Villalobos, Gloria Nadur, Nelda Catalina Norambuena, Virginia Violeta Díaz, Carlos Raúl Fuentes, Olga Villalobos, Patricio Rojas, Dina Garcés, Lucas Jeremías Lopez, Antonio Arabales, Segundo Arrebol, Pedro Arrebol, Delia Paredes, María Luisa Sanchez, José González, Alicia González Gonzalez, Carlos Segundo López y Haydee Santana a restituir el bien objeto de este trámite a la parte actora, en el término de 10 días, bajo apercibimiento de lanzamiento.

3. Imponer las costas a la parte actora por el rechazo parcial y a los demandados por la admisión de demanda en su contra, ello en función del resultado del proceso (art. 68 del Código Procesal).

4. Diferir la pertinente regulación de honorarios para una vez determinado el valor del bien objeto de este proceso.

En consecuencia,

FALLO: I) Hacer lugar parcialmente a la demanda interpuesta y condenar a Tamara Villaroel, Mario López, Lidia Turra, Enriqueta Figueroa, Enrique Ñanco, Cid Graciela Mabel, Felicinda Ortega, Jovita Díaz, Cristina Díaz, Daniel Rivas, Delia Palmas, Graciela Mabel Cid, José González, Bernardo Salazar, Gloria, Silvia Villalobos, Gloria Nadur, Nelda Catalina Norambuena, Virginia Violeta Díaz, Carlos Raúl Fuentes, Olga Villalobos, Patricio Rojas, Dina Garcés, Lucas Jeremías Lopez, Antonio Arabales, Segundo Arrebol, Pedro Arrebol, Delia Paredes, María Luisa Sanchez, José González, Alicia González Gonzalez, Carlos Segundo López y Haydee Santana a restituir la posesión a la parte actora en el término de 10 días, bajo apercibimiento de lanzamiento. II) Rechazar la demanda respecto de Jorge Raúl Lopez, Iris Beatriz Díaz, Juan Carlos Coney, José Rafael Vargas, Argentino Jorge del Castillo, Fidel Mamani y Elena

Schwitzgabel. III) Imponer las costas a los demandados vencidos y a la actora respecto por el rechazo de la acción. IV) Diferir la pertinente regulación de honorarios hasta tanto se establezca el valor del bien objeto de este proceso. V) Protocolizar, registrar y notificar esta sentencia en los términos dispuestos en la Acordada 36/22, anexo I Pto. 9 "a" del Superior Tribunal de Justicia de Río Negro).

Santiago V. Morán

Juez