

Juzgado Civil N° 3  
3ra. Circ. Judicial  
San Carlos de Bariloche

San Carlos de Bariloche, 17 de abril de 2019.-

VISTOS:

Los autos caratulados "ANDRADE, ILOIR y OTRO C/ GELAIN y RAVIZZA, JOSE CAYETANO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA" (Expte. A-3BA-828-C2015), para dictar sentencia.

RESULTA:

A) A fs. 79/89 Iloir Andrade y Ricardo Teófilo Villarroel iniciaron demanda por usucapión respecto del inmueble sito en calle Vilcapugio 1157 de esta ciudad (NC 19-2-E-288-04) contra José Cayetano Gelain y Ravizza. Según dijeron, el Sr. Herminio Villarroel adquirió el mencionado inmueble mediante boleto de compraventa firmado el 06.01.79, aclarando que el dueño fue representado por el Sr. Daniel Anniello Cópola. Afirmaron que, desde el momento mismo de la operación, Herminio Villarroel y su cónyuge, Pascuala Muñoz, recibieron la posesión del inmueble comportándose como dueños del mismo ejerciendo la posesión en forma pública, pacífica e ininterrumpida. Señalaron que éstos, luego de adquirir el lote, construyeron una casa y solicitaron la conexión de luz y agua y empezaron a pagar los impuestos. Indicaron que, tiempo después, los adquirentes les cedieron en forma onerosa los derechos posesorios y que, posteriormente, ampliaron la vivienda. Finalmente, apuntaron que, al verse imposibilitados de elevar a escritura pública el boleto de compraventa, eligieron esta vía a fin de obtener el reconocimiento de su derecho. Fundaron en derecho y ofrecieron prueba.

B) A fs. 147 se dispuso la citación por edictos del demandado en virtud de haberse

acreditado su fallecimiento.

C) A fs. 168/171 tomó intervención la Defensora de Menores y Ausentes. En primer término, solicitó se revoque la providencia que ordenó su intervención, sosteniendo que la actora no había realizado todas las diligencias necesarias para citar a juicio a los herederos del demandado. En forma subsidiaria, contestó la demanda negando los hechos invocados por la actora. Finalmente, hizo reserva de ejercer el derecho que le acuerda el art. 356 del Código Procesal.

D) A fs. 173/180 la actora contestó el traslado del planteo efectuado por la Defensora, solicitando su rechazo.

E) A fs. 188/189 se rechazó la revocatoria deducida por la Defensora, manteniéndose su intervención en autos.

F) A fs. 341vta. se clausuró el periodo probatorio y se pusieron los autos a disposición de las partes para alegar, de modo que, habiendo hecho uso de tal facultad ambas partes (fs. 345/346 y 350/355) 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 las 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...".

Ahora bien, la prescripción adquisitiva consiste en 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" (con. 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 y es continua cuando los actos posesorios se realizan en forma sucesiva; es decir, cuando la posesión no ha sido interrumpida (arts. 2365 y 2369, Código Civil).

Entonces, quién pretenda adquirir un bien inmueble por esta vía debe acreditar la aprehensión material del bien y la realización de actos posesorios que indiquen haberse comportado como dueño de aquél por espacio de veinte años.

En tal sentido, nuestro ordenamiento jurídico sostiene que dicho recaudo queda

revelado, en principio, a partir de ciertos actos que el poseedor realiza sobre el inmueble que detenta, entre los que menciona, cultura, percepción de frutos, deslinde, construcción y en general, su ocupación, de cualquier modo que se tenga (art. 2384, Código Civil).

Esa presunción se mantiene hasta que se pruebe lo contrario (art. 2362, del Cód. cit.).

2. Ahora bien, en el caso concreto de autos se encuentra acreditada la posesión pública y pacífica del bien por el plazo exigido legalmente.

En efecto, de la prueba producida surge que, tanto los padres del Ricardo Villarroel, como éste y su cónyuge, ocupan el inmueble desde hace más de treinta y cinco años.

En primer término cabe recordar que el Sr. Isla señaló que su primer trabajo consistió en hacer un relevamiento de la pequeña casa que existía en el inmueble objeto de este trámite. Destacó que el mismo le pertenecía a Herminio Villarroel y, en la actualidad, a su hijo. Destacó que la antigua casa de madera se transformó en una casa de material y que tanto Herminio, como su hijo, se comportaron como dueños del inmueble. Recordó que, con motivo de efectuar trámites administrativos ante el municipio, entre la documentación estaba el boleto de compraventa.

Por su parte, el Sr. Sobarzo dijo que conoce el inmueble desde hace 40 años ya que vive en el barrio. Dijo que la casa pertenecía a Herminio Villarroel y ahora a su hijo. Y, al igual que el Sr. Isla, señaló que antes la casa era de madera y ahora de material con servicios que antes no tenía, como luz y gas. Finlante, reconoció las fotografías de fs. 70/75.

En último término, Aguilar Cárdenas y Orozco, si bien afirmaron que conocen el inmueble desde hace, aproximadamente, 15 y 10 años, ambos coincidieron en señalar que, por razones laborales, siempre contactaron a Ricardo Villarroel en dicho predio.

Tales testimonios encuentran respaldo en los restantes elementos probatorios incorporados al proceso.

En efecto, del expediente administrativo llevado a cabo ante el municipio local se advierte que el mencionado Isla efectuó, en nombre de Herminio Villarroel, tareas de relevamiento del inmueble objeto de esta acción; como así también, que en él figuraba el boleto de compraventa del inmueble en favor de aquél.

Asimismo, se advierte que el Sr. Herminio Villarroel figura como titular del servicio de electricidad de dicho inmueble desde el año 1983 (fs. 236).

A ello cabe agregar que Camuzzi informó que dio de alta el servicio de gas el 10.05.94 a nombre de aquél.

En resumidas cuentas, analizando los elementos señalados y valorados en conjunto, se puede extraer como conclusión que están reunidos los recaudos previstos en los arts. 4015 y 4016 del Código Civil, esto es, que los actores detentan la posesión con ánimo de dueño del inmueble objeto de autos desde hace más de veinte años.

Para ello, cabe tener en cuenta la posesión fue iniciada por el Sr. Herminio Villarroel y su cónyuge, la cual se extendió por casi 20 años; como así también que la misma fue continuada por los aquí actores, en carácter de cesionarios de aquéllo configurándose, la unión de posesiones prevista en el art. 4005 del Código Civil.

Finalmente, cabe apuntar que la posesión es pública, pues varios testigos se expresaron en tal sentido y pacífica, pues nadie se presentó en autos señalando lo contrario.

3. Como consecuencia de ello, corresponde admitir la demanda interpuesta y disponer que Iloir Andrade y Ricardo Villarroel adquirieron, por prescripción adquisitiva, el inmueble sito en Vilcapugio 1157 (NC 19-2-E-288-04), de esta ciudad.

4. Las costas correrán a cargo de los actores, atento que el demandado no dió motivo a la promoción de este litigio ni se opuso a su progreso (art. 68, 2° párrafo del Cód. Procesal).

5. Corresponde diferir la regulación de honorarios para una vez establecido el valor del bien (art. 33, de la L.A.).

En atención a todo lo cual,

**FALLO:** 1) Hacer lugar a la demanda interpuesta y consecuencia declarar que Iloir Andrade y Ricardo Villarroel adquirieron por prescripción adquisitiva el inmueble objeto de esta acción. 2) Disponer el libramiento de oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a fin que proceda a modificar la inscripción vigente en función de lo aquí resuelto. 3) Imponer las costas a la actora (art. 68 del CPCC). 4) Diferir la regulación de honorarios para una vez establecido el valor del bien (art. 33, de LA). 5) Disponer la notificación, registro y protocolización de la presente.

Santiago V. Moran

Juez