

Cipolletti, 23 de octubre de 2020

AUTOS Y VISTOS: los presentes caratulados "CASTILLO MERCEDES ESTHER Y OTRO C/AREVALO Y POBLETE ADISIO S/PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (Ordinario)" (Expte. N° A-4CI-698-C2015), para dictar sentencia definitiva;

RESULTA:

1.- A fs. 10 y vta. compareció la Sra. RAMONA PAILLALEF, por propio derecho y con el patrocinio letrado del Dr. Hugo Roberto Lapuente y promovió demanda de prescripción adquisitiva de dominio de un inmueble ubicado en calle O'Higgins N° 813, designado según Plano N° 466/69 como lote 2 de la Manzana 902, inscripto al T°124, F°122 y finca 14.936, designado catastralmente como 031-G-932 1, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble a nombre de ADISIO ARÉVALO Y POBLETE, contra quien dirigió la acción.

En relación a los hechos, manifestó que es poseedora a título de dueña del inmueble indicado, de manera ostensible, pública, pacífica, continua e ininterrumpida por más de veinte años.

Fundó en derecho en su pretensión.

A los fines de la traba de la litis, peticionó diligencias previas para obtener más datos personales del demandado y titular registral.

2.- A fs. 11 se dispuso el libramiento de oficios a fin de acreditar el último domicilio del demandado.

A fs. 27 la actora denunció haber tomado conocimiento que en el Juzgado Civil, Comercial y de Minería N° 1 de la ciudad de General Roca tramita el expediente caratulado "AREVALO ADISIO y BAEZ DE AREVALO IRENE S/SUCESIÓN AB INTESTATO" (Expte. N° 1539-I-71), e instó la remisión de los mismos a este tribunal.

A fs. 31/39 se agregan y certifican copias de dicho expediente que fuera remitido en préstamo, entre las cuales se encuentra la declaratoria de herederos, surgiendo que sucedieron al causante en carácter de únicas y universales herederas sus hijas Lucinda Ameri y Teodora, ambas de apellido Arévalo y Báez.

3.- A fs. 131 se presentaron los Sres. MERCEDES ESTHER CASTILLO y ISMAEL ALBERTO CASTILLO, con el patrocinio letrado del Dr. Hugo Lapuente, a hacerse parte en los presentes merced a la cesión efectuada por la Sra. Ramona Paillalef, madre de los presentantes, de todos los derechos posesorios y acciones que tiene en los presentes, conforme escritura N° 3475 que en original obra agregada a fs. 133/134.

4.- Luego de toda la información sumaria rendida en autos, e incidencias de por medio,

a fs. 147 se dispuso el traslado de la presente acción a los herederos del demandado por el término de ley.

Asimismo, respecto de la heredera fallecida, conforme acta agregada a fs. 143, se dispuso el libramiento de edictos a los fines de citar a los eventuales herederos, y a todos los que se consideren con derechos sobre el inmueble objeto de autos.

También se dispuso dar intervención a la Municipalidad de Cipolletti y a la Provincia de Río Negro conforme arts. 789, 790 y ccds. del CPCC.

Habiendo sido notificada la co-heredera Teodora Arévalo, conforme diligencia obrante a fs. 195 y vta., sin haber comparecido en autos, se tuvo por incontestada la demanda.

Asimismo, respecto a los herederos de Lucinda Ameri Arévalo, habiéndose librado los edictos respectivos, a fs. 197 se designó Defensor Oficial de Ausentes.

A fs. 198/199 aceptó el cargo discernido el Dr. Gustavo Matías Vidovic y contestó la demanda en expectativa (cfr. art. 356 inc. 1 del CPCC).

5.- A fs. 202 se dispuso la apertura de la causa a prueba y luego, a fs. 209, se proveyeron las ofrecidas por la parte actora y por el Defensor Oficial.

Puesto que no se ofrecieron pruebas a producir en la audiencia prevista en el art. 368 CPCC, la misma no se realizó en este proceso.

Tras certificarse las pruebas efectivamente producidas, a fs. 254 se clausuró el término probatorio y se pusieron los autos a disposición para alegar; facultad procesal que la actora ejerció presentando el alegato que corre agregado a 261/262.

A fs. 264 se pronunció el llamamiento de autos para sentencia (firme y consentido); y
CONSIDERANDO:

6.- Los accionantes pretenden obtener la declaración judicial de adquisición de dominio por prescripción veinteañal (usucapión larga), respecto de un inmueble urbano ubicado en calle O'Higgins N° 813 de esta ciudad, designado como Lote 2 de la Manzana 902, N.C. 03-1-G-932 11, afirmando haber ejercido por el plazo que prescribe la ley la posesión del mismo en forma exclusiva y con ánimo de dueños.

7.- Como cuestión preliminar me referiré al derecho aplicable al presente. Al respecto cabe indicar que si bien la parte actora habría iniciado la posesión del bien cuya usucapión intenta cuando regía el derogado Código Civil de Vélez, resulta que a la fecha de la interposición de la acción, esto es el 20/11/2015, se encontraba ya en vigencia -desde el 1° de agosto de 2015-, el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación Ley N° 26.994, que en su Art. 7° establece la regla de aplicación temporal de la ley, del siguiente modo: "... A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las

consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes...".

En casos similares la jurisprudencia ha dicho: "La norma, siguiendo el Código derogado, establece la aplicación inmediata de la ley a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. ... Las que están en el proceso de constitución son alcanzadas por la nueva ley. Por ejemplo, si se está constituyendo un derecho real o celebrando un contrato o una sociedad o un matrimonio pero todavía no se concluyó. (LORENZETTI, Ricardo Luis, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, T I, Ed. RubinzalCulzoni Pág. 46/47)." (Cf. Juzgado Civil N°1 de Gral. Roca, en autos "Vázquez Marcelo Vicente C/ Spinaci Enrique S/ Usucapión", Expte N°813-J1-11, sent. de fecha 10/09/2018).

En el caso de autos, y según las constancias de la causa que luego se analizarán, el plazo alegado por la parte actora para la configuración de la prescripción adquisitiva se habría producido previo a la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial que rige desde el 1° agosto de 2015, por lo cual al tratarse de una situación jurídica que se afirma como agotada con anterioridad a ello, resultan aplicables las normas vigentes al tiempo de su configuración, esto es el Código Civil, sin perjuicio de las normas procesales (vgr. art. 1.905 del CCyC) cuya aplicación resulta inmediata relativas a los recaudos que debe cumplimentar la sentencia en los procesos como el presente.

No obstante, cabe precisar que el instituto que involucra la presente acción -prescripción adquisitiva de cosas inmuebles- no ha sufrido modificaciones sustanciales y se mantiene conforme fuera definida antes de la reforma del código civil, por la doctrina legal y jurisprudencia, con la sola excepción de algunas cuestiones procesales puntuales de aplicación inmediata.

8.- Ahora bien, tal como se desprende de la relación de causa que antecede, los accionantes pretenden adquirir el dominio del bien inmueble individualizado mediante la prescripción adquisitiva "larga o veinteañal", forma en que se conoce al modo excepcional por el cual se adquiere un derecho real sobre una cosa, por el ejercicio de su posesión con ánimo de dueño durante todo el tiempo fijado por la ley, que correlativamente apareja la extinción del dominio para su anterior titular (conf. Arts. 2524, ap. 7° y 4015 del C. Civil y con similar alcance ahora - Arts. 2565 y 1897 del C. Civil y Comercial).

Delineado conceptualmente el instituto, cabe repasar cuales son los requisitos para su procedencia y el modo en el que deberá ser evaluada la prueba aportada. A tal fin resulta relevante recordar que, conforme la doctrina elaborada por nuestra Corte

Suprema de Justicia de la Nación, para adquirir el dominio por usucapión resulta necesario que la parte acredite fehacientemente haber entrado en la posesión de la cosa, realizando actos de naturaleza de los señalados por el art. 2373 del Código Civil, y que se mantuvo en el ejercicio de esa posesión en forma continua durante los veinte años necesarios para adquirir el dominio por el medio previsto en el inc. 7, art. 2524, Código Civil. Es necesario que el pretense poseedor no sólo tenga la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios se manifiesten de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad; este elemento subjetivo importa no reconocer la titularidad del dominio en otro. La comprobación de tales extremos debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente, toda vez que la posesión veinteañal constituye un medio excepcional de adquisición de dominio (CSJN - Malossi, Noemí Adriana vs. Estado Nacional - Organismo Nacional de Administración de Bienes (ONABE) s. Prescripción Adquisitiva - 15/07/2014 - RC J 5288/14).

Luego, con relación a la prueba, se sostiene que: "La Prescripción Adquisitiva de inmuebles constituye un modo por el cual se llega a adquirir o consolidar una adquisición de la propiedad por medio del cual una situación de hecho se transforma en una situación de derecho, para lo cual es menester cumplir con los requisitos exigidos por la ley? Al ser la usucapión un modo excepcional de adquirir la propiedad, la prueba debe ser concluyente respecto a la posesión *Animus domini* y a su antigüedad, y el fallo que admita la demanda no puede ser basado exclusivamente en la prueba testifical, exigiéndose una concurrencia integrativa de pruebas?" (Cf. CNCiv., Sala G, voto de la Dra. Areán en autos: "N, R. L. c. S. de P., A y otros s/ prescripción adquisitiva" sent. 20/09/2013, Cita online AR/JUR/83519/2013, Thomson Reuters Información Legal).

En el tema, la Excma. Cámara de Apelaciones de esta Cuarta Circunscripción Judicial tiene dicho que: "la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio y la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente. Por lo tanto el juez debe ser muy estricto en la apreciación de la prueba. (Conf- de la CNCiv., sala C, "Sigal, Berko c. Musa de Villar, Amelia y otros s/prescripción adquisitiva). Entonces no basta acreditar aisladamente la realización de actos materiales sobre la cosa, tampoco la realización de actos jurídicos que, como el pago de impuestos, puede hacer presumir la existencia del *animus* pero nada prueban con relación al *corpus* posesorio. Es preciso que de la conjunción de ambos surja indubitable que el poseedor ha tenido la cosa para sí, comportándose como lo hace un propietario, sólo así esa realidad fáctica extendida en el tiempo que no se

corresponde con la realidad del derecho, dará lugar al cabo de veinte años, al nacimiento de una nueva situación jurídica que erige al poseedor en titular del derecho real." (Cf. C.A. Civ, Com. y de Minería de Cipolletti, in re. "GUENTEMIL ALEJANDRO c/ MUNICIPALIDAD DE CATRIEL c/ USUCAPION" (Expte. N° 1996-SC-12) sentencia de fecha 30/08/2013).

En síntesis, dos son los requisitos indispensables para que proceda la prescripción adquisitiva: 1) ejercicio de la posesión sobre una cosa (actividad); 2) transcurso del tiempo fijado por la ley. Y a comprobar si dichos elementos se hallan reunidos en el caso se reduce la intervención del juez en la causa de usucapión.

Es decir, en este tipo de usucapión no interesa el título ni la buena fe (aunque eventualmente pudieran concurrir), sino que la parte actora pruebe que ha poseído el inmueble usucapido con ánimo de dueño, que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida y que con tales características ha durado durante el tiempo exigido por la ley.

Asimismo, y a los fines de determinar la procedencia o no de la acción formulada, atento el orden público involucrado por alterarse por vías de hecho el derecho de propiedad con garantía constitucional, se debe analizar la prueba producida a los fines de determinar con certeza la posesión con los caracteres y por el tiempo que la ley prevé. Y es que "En el marco de un juicio de usucapión, ni el allanamiento ni la rebeldía del demandado bastan por sí solos para la admisión de la demanda, toda vez que, por estar en juego la adquisición de un derecho real, se trata de un proceso de orden público y como tal indisponible, debiendo el órgano judicial dictar sentencia sobre el mérito pese allanamiento del demandado, estando en materia de derechos reales comprometido el orden público y se vulneraría seriamente el interés superior de la sociedad si se permitiera perder el dominio por una mera declaración de voluntad y más aún si se tiene en cuenta los posibles fraudes que podrían cometerse." (Rodríguez, Manuel Hernán vs. Sucesores de Antonio Hernán Rodríguez s. Prescripción Adquisitiva, Cuarta Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributario, Mendoza, Mendoza; 13-mar-2014; Rubinzal Online; RC J 3813/14).

Pues el juicio de usucapión, por su implicancia y objeto, que da por perdido un derecho de propiedad y lo reconoce al poseedor, obliga a extremar en el juez la misión de analizar la prueba con absoluta rigurosidad; teniendo presente que se encuentra el orden público comprometido, por lo que debe lograrse un plexo probatorio consistente para ese propósito.

9.- De los breves términos de la demanda de inicio no surge el origen de la posesión alegada, solo se aduce que ha poseído el inmueble en cuestión por más de veinte años.

Sin embargo, del mandamiento de constatación realizado a fs. 244/245 diligenciado por el Oficial de Justicia, y siendo atendido por la Sra. Ramona Paillalef, a preguntas que se le formulan, la misma manifiesta que vive en el lugar hacen alrededor de treinta años en carácter de dueña, que vivía con su marido Ismael Manuel Castillo, que falleció no recuerda cuanto hace, que le compraron al Sr. Arévalo y Poblete.

A fs. 68 acompañó la actora copia de acta de defunción de Ismael Manuel Castillo, ocurrida en fecha 27 de julio de 1989, en la que consta que el mismo se encontraba casado con Ramona Paillalef.

Ahora bien, puede inferirse de ello que la causa de la posesión es la sucesión, en tanto los continuadores de la posesión que en vida ejerció sobre el inmueble el Sr. Ismael Manuel Castillo, son sus herederos, originándose a partir de ello una coposesión entre sus herederos y la cónyuge por causas posteriores a aquella posesión originaria.

Sin perjuicio que la actora inició el trámite en forma exclusiva, a fs. 133/134 se acompañó cesión de acciones y derechos posesorios litigiosos a favor de sus hijos Mercedes Esther Castillo e Ismael Alberto Castillo, quienes se hicieron parte en el presente proceso a fs. 131, configurando su actuación la conformidad del presente trámite y de allí en adelante, parte actora de los mismos.

Y además de ello, fueron librados edictos a fin de citar al proceso a cualquier persona que se considere con derechos sobre el inmueble en cuestión.

De este modo, se encuentra subsanada cualquier eventual omisión relativa a la denuncia de otros posibles herederos del Sr. Castillo, así como también relegada la alternativa de futuros planteos de nulidad en lo referente a la traba de la litis con cualquier persona que se pudiere arrojar derechos sobre el inmueble objeto de autos.

10.- Sentado lo anterior, del examen de las constancias de la causa se desprende que la parte actora ha cumplido con los requisitos de admisibilidad de la demanda (art. 789 CPCC), esto es, ha acompañado el plano para prescribir (fs. 6) y el informe de condiciones de dominio del bien (fs. 4) cuya prescripción pretende, del cual surge que el mismo como ya se indicó - se encuentra registrado a nombre de Adisio Arévalo y Poblete.

Por otro lado, habiéndose dado intervención a la Municipalidad de Cipolletti y a la Provincia de Río Negro, conforme arts. 789 y 790 del CPCC, ambas respondieron que no se afectarían intereses fiscales en relación al inmueble identificado como 031-G-932

11 (fs. 152 y 153).

A fs. 80/95 se acompañaron copias certificadas de la documentación obrante en la Municipalidad de Cipolletti en referencia al inmueble de autos, las cuales fueron seleccionadas por el Dr. Lapuente.

De dichas copias acompañadas, obra -entre otras-, un certificado de número domiciliario, en que se plasmó como titular a Castillo Ismael, de fecha 20 de mayo de 1993 (fs. 84); un libre de deuda de tasas, contribuciones, derechos, etc. de carácter municipal del Sr. Ismael Castillo y de fecha 06 de diciembre de 1979 (fs. 69); inicio de trámite N° 10916, de fecha 12 de diciembre de 1973, por Castillo Ismael Manuel, a fin de solicitar se otorgue un plano tipo de 3 dormitorios, otorgados por el Municipio, y conexión luz y agua (fs. 91/92). También existen copias del trámite iniciado por la Sra. Paillalef para conexión del gas de fecha 18/05/1993 (fs. 81/83), solicitud de conexión de luz de fecha 07/12/79 (fs. 87/90).

En orden a la prueba informativa producida, surge que a fs. 209/210 Aguas Rionegrinas informa que la cuenta N° 28-007262-00 perteneciente al inmueble NC 031-G-932 11, posee como titular a la Sra. Paillalef Ramona, no adeudando suma alguna en concepto de servicios sanitarios, hasta el periodo 01/19.

A fs. 213 se agregó informe emitido por EDERSA, el cual da cuenta que el titular del suministro eléctrico del inmueble cuya nomenclatura catastral es 031-G-932 11 es la Sra. Castillo Ramona.

A fs. 224/226 se agrega oficio dirigido a la Comisaría Cuarta, del acta de declaración de empleado policial surge que informa el mismo que habiendo sido comisionado para realizar la diligencia, manifiesta que en el día de la fecha (10/05/2019) se hizo presente en el domicilio sito en calle O'Higgins N° 813 de esta ciudad, y al respecto se entrevistó con la ciudadana Paillalef Ramona (74), de nacionalidad argentina, estado civil viuda, de profesión jubilada, domiciliada en O'Higgins N° 813 y la misma manifestó que vive sola en dicha vivienda.

A fs. 230 el Departamento Provincial de Aguas informó que no es posible evacuar el oficio recibido, dado que el servicio de agua potable y desagües cloacales de la ciudad de Cipolletti se encuentra en el área concesionada a ARSA.

A fs. 231 evacúa informe Camuzzi Gas del Sur, e informa que según los registros del organismo, en el domicilio individualizado como O'Higgins N° 813 de la ciudad de Cipolletti, cuentan con el servicio de gas a nombre de Paillalef Ramona, DNI 9.997.317, cuenta abierta desde 28/06/1993.

A fs. 240 fue agregado informe de la Municipalidad de Cipolletti, y sobre el particular, informan que no pueden expedirse acerca de quien ocupa actualmente el inmueble designado catastralmente como 031-G-932-11, que sin perjuicio de ello, el Departamento de Catastro Jurídico Dominial informa que según registros obrantes el Sr. Castillo Ismael figura como adquirente del 100 % del inmueble mencionado y por tanto responsable del pago de tasas.

Acerca de su aptitud probatoria, se ha dicho que: "El pago de los impuestos y servicios por sí solo no constituye un acto posesorio y consiguientemente nada prueba con relación al corpus posesorio; el hecho de que el usucapiente acredite haber abonado los impuestos durante todo el lapso de la posesión, si no está avalado por otras pruebas, carece de entidad suficiente para tener por demostrada dicha posesión, pues un simple tenedor, como un locatario pueden abonar los impuestos y ello por sí solo no lo convierte en poseedor". (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala F ? 06/03/2013 ? Fuoco, Leonardo D. v. Geoghean, Patricio G. y Otros ? AP/JUR/471/2013).

Sin embargo, para establecer la posesión, nuestra legislación exige una prueba compuesta o compleja, y que dicha prueba debe ser concreta en la demostración de haber realizado actos posesorios en el inmueble durante el tiempo requerido. Los actos posesorios de cosas inmuebles, según artículo 2384 del C.C., son su cultura, percepción de frutos, su deslinde, la construcción o reparación que en ella se haga, y en general, su ocupación, de cualquier modo que se tenga, bastando hacerla en alguna de sus partes. Se trata de una enumeración no taxativa.

A los fines de probar dichos actos, además de lo referente a los informes antes referenciados, la parte actora solicitó como única prueba relevante, un mandamiento por el cual el Oficial de Justicia quedó facultado a constatar quien ocupa el inmueble, a qué título lo hacen, recabar información de los vecinos, memoria descriptiva del lugar, dimensiones del inmueble y sus características (fs. 203). En similares términos, fue solicitado también por el Defensor Oficial, la constatación y la tarea de recabar información entre los vecinos del lugar (que también identificará) sobre quién o quienes aparentan ser el o los dueños del inmueble, desde cuándo o en qué fecha estarían ocupando el inmueble y si conocen de la existencia de otras personas que se irroguen presuntos derechos de propiedad o de posesión sobre el mismo (fs. 199).

En orden a ello, y en la forma solicitada, se diligenció el mandamiento de constatación librado en autos, el cual obra agregado a fs. 244/245. El mismo da cuenta que

constituidos en el lugar indicado, son atendidos por Ramona Paillalef, que a preguntas que se le formulan manifestó que vive en el lugar hacen alrededor de más de treinta años en carácter de dueña, que vivía con su marido Ismael Manuel Castillo, que falleció no recuerda cuanto hace. Que le compraron al Sr. Areválo y Poblete. Que en la casa principal (al frente vive sola) y en el departamento hacia el interior vive por ahora porque está separado su hijo Alberto Ismael Castillo. Se le pregunta quien es Mercedes Esther Castillo, informa que es su hija, que no vive en el lugar, que tiene su casa detrás del barrio 12 de Septiembre, que se fue cuando se casó hacen más de quince años. Que su hijo Alberto Ismael Castillo también se fue cuando se casó hacen más de veinte años, y volvió hace más o menos un año y medio cuando se separó. En cuanto a lo edificado se condice con el plano que porta en esta diligencia (fs. 243).

Además de dicha diligencia surge que entrevistaron a la Sra. Gladys Roa, con domicilio en O'Higgins 858, quién manifiesta a pregunta que se le formulan que: a la Sra. Ramona Paillalef la conoce hacen alrededor de 45 años, cuando llegó al sector en 1970 la Sra. Ramona ya vivía en el lugar, entiende que es la dueña desde siempre y vivió siempre en el lugar, no conoce a persona que se irrogue derechos sobre la propiedad. Acto seguido se entrevistan con la vecina Graciela Beatriz Martín Vda. de Russo, domiciliada en O'Higgins 661, y a preguntas que se le formulan, dice que hace 40 años que vive el sector, cuando llegó la Sra. Ramona ya estaba con su marido, tiene entendido que es la dueña y edificó su casa, no conoce a persona que se atribuya la propiedad de la casa.

Todo lo relevado en la diligencia descripta resulta conteste con las pruebas anteriormente relacionadas. Y de esa manera puedo concluir que con la prueba arrimada a la causa se han comprobado los extremos invocados por la parte actora, resultando demostrado convincentemente que efectivamente la peticionante ha poseído el inmueble objeto del juicio en forma continua, pública, pacífica, con ánimo de dueña y durante un plazo que excede a esta fecha el previsto por ley; lo que justifica hacer lugar a la acción entablada en todos sus términos.

En consecuencia, corresponde hacer lugar a la demanda promovida por MERCEDES ESTHER CASTILLO e ISMAEL ALBERTO CASTILLO (cesionarios en autos), contra el titular registral Adisio Arévolo y Poblete, y declarar adquirido por prescripción veinteañal el inmueble ya individualizado.

Atento la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, a los efectos que pudieran surgir en la inscripción del bien, conforme lo establece el art. 1905 del mencionado cuerpo legal se fija como operada la adquisición del dominio por

prescripción veinteañal respecto del inmueble N.C. 01-3-J-151 06 desde fecha 12 de diciembre de 1993, en las que se tiene por adquirido el dominio por el transcurso del plazo legal de veinte años, cuyo inicio se computa en fecha 12 de diciembre de 1973 conforme documental que da cuenta de la solicitud de planos tipo por parte de Ismael Castillo ante el Municipio de la ciudad (fs. 91/92).

11.- Las costas corresponde imponerlas en el orden causado, en tanto el juicio de prescripción adquisitiva es un trámite obligado que debe llevar a cabo quien pretende usucapir, preste o no conformidad quien resulta titular dominial. Y dadas las características y contingencias procesales que exhibe el caso de autos, en el cual una sucesora universal del titular registral (Teodora Arévalo) no compareció al proceso, entiendo que el principio objetivo de la derrota debe flexibilizarse, en tanto de ello puede presumirse desinterés y denota la ausencia de oposición a la pretensión; criterio que también cabe aplicar con relación a los eventuales herederos de Lucinda Ameri Arévalo, quienes actuaron en ausencia representados por el Defensor Oficial, cuya postura asumida dado el carácter funcional de su cargo- no puede considerarse como una verdadera oposición a la pretensión respondida, habida cuenta que se limita a adoptar una actitud de expectativa en los términos del art. 356, inc.1° del CPCC, ateniéndose en definitiva al resultado de la prueba a rendirse en la causa (art 68, segundo párrafo, CPCC).

Por los fundamentos expuestos y lo dispuesto por los artículos 2373, 2524, ap. 7°, 3948, 4015, 4016 y concordantes del Código Civil; artículo 1905 del Código Civil y Comercial y artículo 789 y concordantes del Código Procesal Civil y Comercial, RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva promovida por MERCEDES ESTHER CASTILLO e ISMAEL ALBERTO CASTILLO contra ADISIO AREVALO Y POBLETE (sus sucesores) y, en consecuencia, declarar que los primeros han adquirido el dominio por prescripción veinteañal del inmueble que se designa como Lote 2 de la Manzana 902, Nomenclatura Catastral de origen 031-G-932 11, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al T° 124, F° 122, Finca 14936, y cuya nueva Nomenclatura Catastral según plano N° 025-12 de mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de dominio es 031-G-932 11A.

Tal adquisición dominial se tiene por producida en fecha 12 de diciembre de 1993 (art. 1905 CCyC).

Atento a lo dispuesto por el art. 792 del CPCC, oportunamente líbrese oficio al Registro

de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro, a fin que proceda a la inscripción a nombre de los actor del inmueble supra identificado, cancelando la inscripción anterior que figura a nombre de Adisio Arevalo y Poblete.

II.- Imponer las costas en el orden causado (art. 68, 2° párr. CPCC).

III.- Firme que se encuentre la presente se fijará la audiencia prevista en el art. 24 de ley 2212, para establecer el monto base arancelario y regular honorarios.

IV.- Notifíquese y regístrese.

Diego De Vergilio

Juez