

San Carlos de Bariloche, 6 de agosto de 2026.

VISTOS: Los autos caratulados **SEGUEL, NESTOR DE LA CRUZ C/ ORGANIZACION LAGO MORENO S.A.I.C.I.Y.A. S/ USUCAPIÓN; BA-02756-C-2023**, para dictar sentencia.

RESULTA:

A) Que mediante la presentación digital de fecha 26.12.23 Néstor de la Cruz Seguel promovió acción de prescripción adquisitiva respecto del inmueble identificado como NC 19-2-J-231-20, con más todo lo edificado y cercado sobre el mismo, ubicado en la calle Molle 397 del Barrio Frutillar de ésta ciudad contra Organización Lago Moreno Sociedad Anónima, Inmobiliaria, Comercial, Industrial y Agropecuaria.

Manifestó que detenta la posesión sobre el inmueble detallado desde el año 1985 cuando la Organización Lago Moreno SACYA, a través de su presidente el Sr. Mariano Giménez efectuó la venta del inmueble, mediante un boleto de compraventa, por el monto total de pesos argentinos trescientos setenta mil (\$ 370.000) y que el precio total del inmueble fue saldado en su totalidad, mediante distintas cuotas las cuales terminó de cancelar en el mes de marzo de 1986.

Destacó que ejerció la posesión del inmueble por más de 30 años durante el cual no recibió ningún reclamo sobre el mismo y por lo tanto su posesión siempre fue pública, pacífica e ininterrumpida, ya que en la actualidad continua viviendo en el inmueble junto con su familia.

Agregó que, no obstante haber iniciado diversas gestiones para escriturar el terreno conforme lo convenido en el boleto de compraventa, las mismas fracasaron por no poder contactar a la sociedad demandada, ni a sus representantes legales.

Concluyó que habiendo ejercido la posesión del inmueble materia reclamo por más de 38 años, en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, cumple con los requerimientos exigidos por la ley para solicitar que se declare la prescripción adquisitiva por el transcurso del tiempo.

Fundó en derecho; acompañó la prueba documental pertinente y dejó ofrecida la restante para su oportunidad.

B) Que por medio de la providencia de fecha 08.08.24 se decretó la rebeldía de Organización Lago Moreno Sociedad Anónima, Inmobiliaria, Comercial, Industrial y Agropecuaria por no haber contestado la demanda en tiempo y forma.

C) Mediante el decreto de fecha 30.03.2026 se clausuró el periodo

probatorio poniéndose los autos a disposición de las partes para alegar, de modo que, habiendo hecho uso de tal facultad la parte actora (cf. presentación de fecha 23.04.26) y encontrándose firme el llamamiento de "autos", quedaron estos en condiciones de dictar sentencia.

Y CONSIDERANDO:

1. De acuerdo con lo dispuesto por el art. 1897 del Código Civil y Comercial, "la prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley".

Por su parte, el art. 1899 fija dicho plazo en 20 años cuando no hubiese justo título o buena fe.

Respecto de dicho instituto se dice que consiste en "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).

En cuanto a los requisitos mencionados cabe señalar que la posesión es pacífica cuando no es adquirida o tenida por violencia, clandestinidad o abuso de confianza (art. 1921 del Cód. citado).

Entonces, quién pretende adquirir un bien inmueble debe demostrar la realización de actos posesorios que importen haberse comportado como dueño de aquél por espacio de veinte años.

En tal sentido, nuestro ordenamiento jurídico sostiene que dicho recaudo queda demostrado, en principio, a partir de ciertos actos que el poseedor realiza sobre el inmueble que detenta, entre los que menciona: cultura, percepción de frutos amojonamiento, mejora, exclusión de terceros y en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga (art. 1928, Código Civil). Esa presunción se mantiene hasta que se pruebe lo contrario (art. 1930, del Cód. cit.).

2. Delineados los caracteres del instituto, y analizada la prueba producida en autos, puede concluirse que se encuentra acreditada la posesión pública y pacífica del bien en carácter de dueña, por el plazo exigido legalmente.

En tal sentido cabe destacar que los testigos son contestes en afirmar que el actor detenta la posesión del bien objeto de este trámite desde hace más de veinte años con ánimo de dueño.

En su declaración testimonial Altamiranda manifestó que ayudó a Seguel a hacer

la platea del inmueble ubicado en Molle 397, aproximadamente en el año 1994; aclaró que primero limpiaron el terreno, después instalaron el cerco de alambre y hacía el año 97 colocaron el techo de la casa y las aberturas e instalaron el baño. Detalló que la vivienda familiar cuenta con un comedor cocina grande orientado al frente, un dormitorio grande, un baño y un dormitorio más pequeño.

En el mismo sentido, el testigo Navarro, que además es vecino del barrio El Frutillar, sostuvo que conoce el terreno materia de autos; que reconoce como dueño a Seguel, que vive allí con su grupo familiar, integrado por el matrimonio y dos hijas, y que fue el actor quien limpió, cercó y construyó su casa.

Finalmente, el testigo Vallejos, compañero de trabajo, declaró que en el año 1997 ayudó a Seguel a bajar unos materiales para continuar con la construcción de la vivienda familiar; que allí sigue viviendo con su mujer y sus hijas, y que actualmente el lote se encuentra cercado con mampostería, rejas y un portón para el ingreso del vehículo.

Todo lo dicho por los testigos se encuentra corroborado por la prueba documental presentada en autos.

Con relación a ésta cabe señalar que la municipalidad confirmó que el encargado de pago es el Sr. Seguel Néstor (cf. presentación 22.07.25); a lo que cabe agregar que el 20.10.15 éste último solicitó que se confeccionara un plano de mensura para prescribir este inmueble, de acuerdo a las constancias aportadas por la Dirección de Catastro de Río Negro (cf. presentación 12.05.25).

En lo que respecta al pago de impuestos y servicios cabe señalar que de la contestación de oficio de la ART surge que el responsable de pago del impuesto inmobiliario es Néstor Seguel (cf. presentación 02.06.25).

Por su parte, Camuzzi informó que el titular del suministro del gas en el inmueble ubicado en calle Molle 397 es el actor desde el 01.09.03 (cf. presentación 21.05.25).

Requerida la Cooperativa de electricidad de Bariloche, confirmó que el suministro eléctrico y las cloacas se encuentran registradas a nombre de Seguel desde el año 2002 (cf. presentación 12.05.25) y la Junta Vecinal del barrio "El Frutillar" confirmó que es socio de la misma (cf. presentación 15.1.25).

En tal sentido cabe recordar que, el art. 24, inc. C, de la ley 14.159 le otorga especial relevancia al pago de tributos aún cuando los recibos no figuren a nombre del poseedor.

Por último, el mandamiento de constatación da cuenta que en el terreno se

encuentran dos construcciones de material, una de ellas sería la "casa principal" y sobre la parte trasera se está construyendo otra vivienda que donde residirá la hija mayor del matrimonio Seguel; que el lote se encuentra cercado tal como surge de las fotografías adjuntas, con material y rejas para el ingreso vehicular (cf. presentaciones 13.03.26 y 25.03.26).

En síntesis, es necesario señalar que las construcciones realizadas, el pago de tasas municipales y servicios públicos, constituyen actos posesorios que demuestran el carácter de dueño de la cosa y que la posesión es pública pues nadie acreditó en autos lo contrario.

3. Como consecuencia de ello, corresponde admitir la demanda interpuesta y disponer que Néstor de la Cruz Seguel adquirió por prescripción adquisitiva, el inmueble objeto de autos.

4. Las costas se imponen a la demandada vencida (art. 62, 1er. párrafo del Cód. Procesal).

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

En atención a todo lo cual,

FALLO: I) Hacer lugar a la demanda interpuesta y en consecuencia, declarar que Néstor de la Cruz Seguel adquirió por prescripción adquisitiva el inmueble objeto de esta acción. II) 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. III) Imponer las costas a la demandada vencida (art. 62, párrafo primero del Cód. Procesal). IV) Diferir la regulación de honorarios para una vez establecido el valor del bien (art. 33, L.A.). V) Notifíquese al actor de conformidad a lo dispuesto por el art. 120 CPCC y a la sociedad demandada por cédula al domicilio real de conformidad con el art. 121 CPCC.

Santiago V. Moran
Juez