

San Carlos de Bariloche, 23 de septiembre de 2026.-

VISTOS: Estos autos caratulados: "**LOPEZ, HUGO DANIEL Y OTRO C/ HEREDEROS DE CASTRO, ABEL ANDRES S/ USUCAPION (ORDINARIO)**", **BA-07539-C-0000** para dictar sentencia definitiva, de los que

RESULTA: I. Que el día 13/03/2010 (fs. 42/48) se presentaron Hugo Daniel Lopez y Luzmira Asunción Crespo con el patrocinio letrado del Dr. Sebastián Arrondo, y luego con el patrocinio de la Dra. Lorena Laura Carabio (fs. 98) e interpusieron demanda de prescripción adquisitiva (usucapión) contra Abel Andrés Castro en carácter de titular registral del inmueble NC19-3-D-382-09, ubicado en Dina Huapi.

Manifestaron que con fecha 6 de julio de 1975 compraron el inmueble objeto de autos al Sr. Castro, instrumentando la operación mediante boleto de compraventa, el cual adjuntaron a la demanda.

Sostuvieron que tomaron inmediata posesión del inmueble adquirido de buena fe, a la espera de poder realizar la respectiva escritura.-

Destacaron que desde la firma del boleto y hasta la interposición de la demanda, transcurrieron más de 30 años en los que han ejercido la posesión del bien en forma pacífica, sin interrupciones y de manera pública.

Relataron que el lote se encuentra perfectamente deslindado, que lo han mantenido en perfecto estado de conservación y que han abonando todos y cada uno de los gastos relativos a la administración del mismo.

Fundaron en derecho su pretensión, citaron jurisprudencia, ofrecieron pruebas y solicitaron que se haga lugar a la demanda.

II. Impuesto fuera el trámite ordinario el 30/03/2010 (fs. 49) y ordenado el traslado de la demanda, a fs. 86 se acreditó el fallecimiento del Sr. Abel Andrés Castro.

A fs. 126 se certificó -conforme los autos: "CASTRO, ABEL ANDRES S/ SUCESION AB INTESTATO" Expte. N° BA-17502- C-0000- la existencia de los herederos del demandado.

El 08/02/2022 se presentó el Dr. Luis Gonzalo Caride Berg en su carácter de apoderado de María Gerónimo, María Isabel Castro, María Celina Castro, María Angélica Castro, María Graciela Castro y Abel Andrés Antonio Castro, herederos de demandado, con el

patrocinio letrado del Dr. Mariano Díaz Mendizábal.- Contestaron demanda y plantearon reconvención por reivindicación.

En primer término, negaron genéricamente por imperativo legal todos y cada unos de los hechos invocados por los actores.

Sin embargo, refirieron que el lote fue adquirido por el Sr. Abel Andrés Castro en el año 1965 y que en la década del 70 realizó un loteo denominado "El Milagro" de la localidad de Dina Huapi, individualizado catastralmente como 19-3-D-382-09. Sostuvieron que la mensura de dicho fraccionamiento fue aprobada en 1972 pero que, posteriormente, entre los años 1976 y 1998, dicha iniciativa habría sido suspendida, por lo que devino imposible la escrituración de dichos inmuebles.

Como consecuencia de la suspensión del fraccionamiento, indicaron que muchas operaciones de compraventa fueron rescindidas por los compradores, decidiendo éstos - en la mayoría de los casos- suspender el pago de las cuotas y abandonar los contratos.

Sostuvieron que tal fue el supuesto del lote objeto de autos, respecto del cual jamás se otorgó la posesión.

Afirmaron que, aún en el caso de considerar por ciertas las constancias de pago aportadas por los accionantes, los mismos no cubrirían ni el 50% del total de 140 cuotas pactadas, por lo que entendieron que los compromisos recíprocos quedaron extinguidos.

Ofrecieron pruebas, fundaron en derecho su pretensión solicitando el rechazo de la demanda por usucapión y peticionaron que se haga lugar a la reivindicación.

III. En fecha 04/03/2024 los actores contestaron el traslado a la reconvención por reivindicación, donde negaron genéricamente por imperativo legal todos y cada unos de los hechos manifestados por los demandados, solicitando el rechazo de la misma, con costas.

IV. En fecha 24/02/2023 se recibió la causa a prueba, habiéndose producido aquellas que surgen de las constancias de autos.

En fecha 28/08//2026 se dictó la providencia de autos para sentencia, la que se encuentra firme.

Por ello y en función de lo dispuesto por los art. 200 de la Constitución de la Provincia

de Río Negro y art. 3 del Código Civil y Comercial de la Nación, corresponde emitir un pronunciamiento definitivo.

CONSIDERANDO: I.- Las partes han reconocido expresamente las siguientes circunstancias fácticos-jurídicas que resultan relevantes a los fines del dictado de la presente sentencia, conforme las pretensiones sustentadas en los escritos de demanda, contestación, reconvención y contestación de la reconvención:

Ambas reconocieron la titularidad registral del inmueble objeto de éstos autos a nombre de Abel Andrés Castro; que el Sr. Abel Andrés Castro realizó un fraccionamiento de un loteo denominado el Milagro, en la zona de Dina Huapi, del cual forma parte el inmueble objeto de autos; que dicho loteo fue vendido en cuotas y que por cuestiones ajenas a las partes, los compradores de dichos lotes no pudieron escriturar.

Ahora bien, más allá de los términos de la reconvención planteada, lo cierto es que los demandados por usucapión reconocieron la venta del lote que fuera adquirido por los aquí actores, e incluso los inconvenientes posteriores que imposibilitaron la escrituración.-

En tal sentido resulta pertinente recordar la teoría de los actos propios, principio general del derecho que impide a un sujeto colocarse en un proceso judicial en contradicción con su anterior conducta (BORDA, Alejandro; "La teoría de los actos propios", Ed. Abeledo Perrot, 3er. ed. ampliada y actualizada, Bs. As., 2000, p. 141).

Se ha definido a la doctrina de los actos propios como "un principio general del derecho, fundado en la buena fe, que impone un deber jurídico de respeto y sometimiento a una situación jurídica creada anteriormente por la conducta del mismo sujeto, evitando así la agresión a un interés ajeno y el daño consiguiente" (cf. Fueyo Laneri, Fernando, "Instituciones de Derecho Civil Moderno", Ed. Jurídica de Chile, Santiago, 1990, p. 310).

Al respecto, se ha dicho que: "La doctrina de los actos propios alude a la inadmisibilidad de una conducta ulterior que resulte incoherente con otro comportamiento previo y propio del mismo sujeto. El fundamento está dado en razón de que la conducta anterior ha generado -según el criterio objetivo que de ella se desprende- confianza en que quien la ha emitido permanecerá en ella, pues lo contrario importaría incompatibilidad o contradicción de conductas emanadas de un mismo

sujeto, que afectan injustificadamente la esfera de intereses de quien suponía hallarse protegido pues había depositado su confianza en lo que creía un comportamiento agotado en su dirección de origen. (conf. Morello y Stiglitz, LL. 1984 – A - 865).” (STJRN., Se. N° 134/05 “B., S. R.”);

“La doctrina de los actos propios constituye substancialmente una prohibición de contradecir actualmente, con una reclamación en justicia, extremos materiales anteriores razonablemente entendidos por otros que estaban autorizados para derivar ese entendimiento en razón de alguna relación de derecho preexistente (conf. “Doctrina de Los Actos Propios”, Manual de Jurisprudencia LA LEY, pág. XXXII).” (STJRN., Se. N° 134/05, “B., S. R.”).

Considero que relativizar lo expresamente reconocido por los herederos del Sr. Castro en relación a la venta del lote y al cobro de al menos algunas cuotas, sería avalar un enriquecimiento sin causa.

Ello así, en tanto que no manifestaron ni acreditaron que esos compromisos recíprocos quedaran extinguidos, tal como refirieron al contestar demanda.-

No se ha acreditado que hayan existido reclamos por parte de éstos por un incumplimiento contractual, ni rescisión, ni resolución, ni ninguna de las causales de extinción de los contratos.-

Sin perjuicio de ello, teniendo en cuenta que los reconvinientes son los herederos del titular registral, corresponde analizar si los actores han probado una posesión pacífica pública y continua de más de 20 años de ese inmueble que, originalmente, adquieren mediante un boleto de compraventa, hecho reconocido por los demandados.-

Debe partirse de la premisa de que la usucapión (prescripción adquisitiva) resulta una institución de orden público, por lo que el Juzgador no debe evaluar la carencia de actos posesorios por parte del titular registral del inmueble, sino la real ejecución de tales actos, durante un cierto tiempo, por parte de quien quiera prescribir adquisitivamente a su favor o de su antecesor (cf. "K., Nadia Erika c/ C.i, Eduardo s/ usucapión", expte. nro. 0565/072/04; S.D. nro. 15, del 4/4/06).-

Obviamente, la carga de acreditar su existencia pesa sobre quien la invoca, debiendo ser terminante y restrictivamente considerada, ya se trate de quien acciona como usucapiente como de quien de quien opone la prescripción como defensa (cf. CC0101

MP 70668 RSD-187-88 S 21-6-88, "Triana, Juan Saverio c/ Ilarregui y Goñi, Micaela y otros s/ Adquisición por usucapión"; CC0101 MP 70285 RSD-280-88 S 25-8-88, "Acuña, Jorge Rufino c/ Brunner, Otto Francisco s/ Usucapión" , fallos publicados en Lex Doctor).-

Ello es así ya que "Como la prescripción adquisitiva tiende a prevalecer sobre el título de propiedad, debe producirse la prueba en forma clara y convincente, sin dejar lugar a dudas de que realmente se ha tenido la posesión continúa del bien durante el lapso de la usucapión larga de un modo efectivo, en forma quieta, pública, pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dueño, de modo que el proceso de reconstrucción de los hechos demuestra de manera inequívoca: a) la existencia de actos posesorios; b) la continuidad de esa posesión; c) la inexistencia de actos turbatorios; d) el carácter público de la conducta desplegada; y e) la antigüedad de la posesión que exceda al lapso exigido por la ley, o sea, el de veinte años.-" (Cc0000 Tl 10040 Rsd-20-104 S, Fecha: 29/08/1991, Juez: Macaya (sd), Caratula: Orona, Elfa C/ Monez Cazón, Adolfo Y Otros S/ Posesión Veinteañal, fallo publicado en Lex Doctor).-

II. Analizando la prueba colectada en autos, cabe efectuar las siguientes consideraciones: La testigo Romero, manifestó tener conocimiento que los actores adquirieron un lote en Dina Huapi y que hacían tareas de mantenimiento y mejoras.

Asimismo, el testigo Hugo Manfredini reconoció que la libreta de pago de cuotas del lote objeto de éstos autos era la utilizada por la inmobiliaria y que se encargó de comercializar el loteo El Milagro, inmobiliaria propiedad de su padre, como así también reconoció las firmas allí insertas.

Respecto del valor de la constatación (en concordancia con la testimonial y la prueba oficiatoria a la Municipalidad de Dina Huapi) se ha resuelto que "En la usucapión, el reconocimiento judicial representa un medio de convicción, una práctica insoslayable a los fines de lograr la convicción sobre la existencia de mejoras reveladoras de los actos posesorios y en especial, si las huellas y vestigios de los mismos se retrotraen en el curso de los años, a través de lo que indican las máximas de la experiencia universal".(Obs. Del Sumario: Morello, Sosa, Berizonce, Cod. Proc. Civ. Y Com. Comentado, Tomo V-b Pag. 520; Cc02 Se 11856 S; Fecha: 29/10/2004; autos Caratula: Segovia De Correa Lidia A. C/ Rigourd De Medina Olga Y/u Otros Y/o Propietarios S/ Prescripcion Adquisitiva; Mag. Votantes: Julian De Salas-abalos De Lucio-rotondo, publicado en

Lex Doctor).-

El lote no se encuentra habitado, pero la posesión debe reputarse subsistente aunque no haya evidencias de actos posesorios concretos y reiterados, porque toda posesión se retiene y se conserva por la sola voluntad de continuar en ella, aunque el poseedor no tenga la cosa por sí o por otra persona (artículo 1930 del CCCN), salvo que otro tome justamente una posesión contraria, dado que no pueden coexistir dos posesiones exclusivas sobre la misma cosas.

En ese contexto, el aspecto baldío y la ausencia de mejoras tampoco excluye completamente la publicidad de la posesión ejercida por los actores, es decir, la posibilidad de que los demandados la conocieran, porque estos tenían de todos modos la posibilidad suficiente de advertir que el comprador por boleto estaba registrado como responsable del pago del impuesto inmobiliario en tanto que los recibos acompañados estaban a nombre de la actora, Luzmira Asunción Crespo (fs. 6 y ss) y que alguien distinto a ellos abonaba las deudas fiscales, prueba complementaria del ejercicio de la posesión.-

Ahora bien, en cuanto se refiere al carácter de la posesión, entiendo que en modo alguno puede ser considerada clandestina en tanto y en cuanto fue reconocida por ambas partes que la venta de dicho inmueble existió.

Además, la misma fácilmente podía ser conocida por el titular registral, sus herederos o por terceras personas ajenas a la litis, teniendo en cuenta la ubicación del lote, el cercado y cuidado del mismo (conforme la constatación, ver registro audiovisual) visibles incluso desde fuera de los límites del terreno.-

Por otro lado, tampoco se ha acreditado la existencia de violencia física y/o psicológica -"vis absoluta" o "vis relativa"- ni clandestinidad en el origen de la ocupación sin que, por el contrario, reitero, se reconoció expresamente la compraventa, el pago de tasas, servicios municipales e impuestos provinciales del inmueble (ver fs. 5/30).

Por todas estas circunstancias, si se tiene en cuenta que la posesión favorable a la actora se remonta hasta el año 1975, momento en que confluyen los indicios coincidentes y suficientes para generar convicción (venta del inmueble reconocida por ambas partes) cabe concluir que esa posesión se mantuvo constante desde entonces, porque no hay la menor evidencia de otra posesión simultánea, contraria e incompatible de los

demandados o de un tercero, conforme criterio aplicado por la Cámara local que ha flexibilizado los recaudos para usucapir cuando se acredita la "altísima probabilidad" de la existencia de una posesión, estableciendo que "...por loable que sea el propósito de evitar pretensiones injustificadas o hasta fraudulentas, ese rigor tampoco debe exagerarse con la exigencia de pruebas en demasía..." (Autos "Ferrari", SD del 08/09/2023, voto del Dr. Riat).- .

En definitiva, la prueba reunida es suficiente para concluir que ha operado la prescripción adquisitiva, aunque se la aprecie con rigor y se interprete que la cuestión es de orden público (STJRN, 11/03/2014, "Guentemil", Se. 14/14).

III. Por lo expuesto, corresponde desestimar la reconvención por reivindicación.-

IV.- Las costas del proceso se imponen a los demandados (art. 62 y cctes. del CPCC).

V.- En consecuencia, conforme lo expuesto y normativa citada, FALLO: 1) Hacer lugar a la demanda por usucapión en relación al inmueble objeto de autos. En consecuencia, declárese adquirido por prescripción a favor de los Sres. Hugo Daniel Lopez y Luzmira Asunción Crespo -en partes iguales- el inmueble identificado catastralmente NC19-3-D-382-09 ubicado en Dina Huapi, desestimando la reconvención por reivindicación.- 2) En cuanto a las costas del juicio, se imponen a los demandados.- 3) Firme la presente, se procederá a fijar la base regulatoria en los términos del art. 24 de la L.A.- 4) Oportunamente, una vez firme la presente, cumplidos los demás requisitos formales y siempre que el inmueble permanezca inscripto a nombre Abel Andrés Castro, se ordenará librar el oficio a los fines de la inscripción de la presente sentencia y en caso de corresponder ordenar el levantamiento de la anotación de la litis.- 5) Notifíquese a los letrados y partes la presente en los términos del art. 120 del CPCC.

Mariano A. Castro
Juez