

San Carlos de Bariloche, 26 de agosto de 2026

VISTOS:

Los autos caratulados **DE VRIES, DANIEL JULIO C/ PAZ, MICAELA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA BA-01253-C-2024** para dictar sentencia,

RESULTA:

A) Que Daniel Julio De Vries interpuso demanda por demanda por prescripción adquisitiva contra MICAELA PAZ, fallecida , en su carácter de titular registral del lote denominado catastralmente como 19 2 C 320 14 (19 2 C 320 40 según plano de mensura acompañado) de San Carlos de Bariloche, tendiente a que se declare adquirido el dominio de este a su favor.

Relata que en 1987 adquirió el inmueble de la calle Los Arrayanes 235 de esta ciudad, dónde se instalaron con su familia y es el hogar familiar desde ese entonces hasta la actualidad. Que al poco tiempo, en el año 1988 comenzó a poseer el lote lindero -objeto de esta acción - que se encontraba desocupado.

Dice que a partir de ese momento comenzó a poseerlo de manera personal realizando mejoras, pagando tasas municipales e impuestos, comportándose como el verdadero dueño del mismo, que su posesión animus domini ha sido durante todo el tiempo, pública, pacífica e ininterrumpida, por más de 35 años, y durante ese lapso realizando actos posesorios tales como cercado, plantación de especies vegetales como frambuesas, se mantuvo limpio y ordenado, se instalaron el sistema de riego, un invernadero, un garaje y un taller de bicicletas, se proveyó de energía eléctrica, se pagan y pagaron los impuestos y la tasa municipal.

Destaca que el lote constituye en el terreno una sola unidad con el inmueble donde se ubica su casa familiar, lindero con el que es objeto de autos, que por esa razón constituía y constituye parte integrada del patio de su casa, dónde se desarrollaba la actividad familiar y lugar de esparcimiento y juego de sus hijos que en la actualidad

tienen 37 y 38 años, como puede apreciarse en las fotografías que se acompañan.

Expone que dicho lote tiene una superficie de 806,50 m², según el título e informe de dominio y de 804,27 m², conforme el plano de mensura N° 945/14.

Refiere que cumplidos los requisitos legales que sustentan la adquisición del dominio y a los fines preparatorios de la presente demanda, se confeccionó por parte agrimensor Diego Pablo Antolín, el plano de mensura N° 304/21, que se acompaña, el que fue inscripto por la Dirección General de Catastro de la Provincia de Río Negro, con fecha 29 de abril de 2021.

Concluye diciendo que ha tenido la posesión del inmueble mencionado desde el año 1988 y hasta la fecha de buena fe, de manera pacífica, pública, ostensible, continúa e ininterrumpida y con animus domini, cumpliéndose de manera holgada el plazo de 20 años que exige la ley.

Ofrece prueba y funda en derecho.

B) Que con fecha 9/09/2024 se ordenó publicar edictos atento el fallecimiento de la demandada, y el desconocimiento de quienes fueran sus herederos.

C) Que con fecha 27/12/2024 se presentó a tomar intervención por los eventuales herederos de Micaela Paz el Defensor Oficial.

Requiere los autos “Agencia de Recaudación Tributaria c/ Paz, Micaela s/ Ejecución fiscal (digital)” expte. n° D-1VI-969-CR2014 en trámite ante la Unidad Jurisdiccional n° 1 de Viedma, en donde la demanda ausente fallecida -Micaela Paz (cuit: 27-03419482-9)- es parte en dicho proceso, fin de determinar la existencia de herederos.

D) Que con fecha 26/03/2025 se recibió la causa a prueba, proveyéndose la misma con fecha 26/05/2025.

E) Que con fecha 02/06/26 el Defensor Oficial Subrogante se pronunció sobre el mérito de la prueba y al alegar se remite a esa presentación; y con fecha 25/06/2026 alegó la

parte actora.

F) Que con fecha 14/08/26 se llamó autos para sentencia.

Y CONSIDERANDO:

1º) Que, en primer término, cabe aclarar, que no resulta de aplicación a este caso el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, porque ello afectaría el derecho de defensa de las partes de raigambre constitucional (art. 18 de la Constitución Nacional), ya que, el hecho invocado, habría ocurrido bajo el régimen del Código Civil de Vélez Sarsfield.

Por lo tanto, y en virtud del principio de irretroactividad en la aplicación de las leyes, habré de aplicar la normativa vigente en ese momento.

2º) Que uno de los modos de adquisición del dominio es a través de la prescripción adquisitiva (art. 2524, inciso 7º, del Código Civil). A su vez, "La prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley" (art. 3948 del Código Civil).

3º) Que el art. 4015 del Código Civil contempla que se prescribe la propiedad de cosas inmuebles cuando se ejerce 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.

Entonces, de acuerdo con ello, para adquirir el dominio por medio de la prescripción adquisitiva, la posesión debe cumplir con los siguientes requisitos:

a) Se debe poseer la cosa a título de dueño. Según el art. 2351 del Código Civil la posesión exige en el poseedor tener una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio del derecho de propiedad. Se requiere que el poseedor actúe respecto de la cosa como lo haría el propietario.

b) La posesión debe ser continua, no interrumpida (art. 4015 del Código Civil). Debe

considerarse no continua solamente cuando la interrupción ha durado un año (art. 3984 del Código Civil).

c) La posesión debe ser pública y pacífica. Estos requisitos no surgen de la ley, pero son aceptados por la doctrina mayoritaria (Borda, Guillermo A., "Tratado de Derecho Civil", Reales, tomo I, nro. 370, Abeledo Perrot, 1992).

4º) Que, al respecto, se ha señalado que "...en los juicios de esta naturaleza, se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y sólo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al Juzgador sobre los hechos afirmados. Es que están en juego poderosas razones de orden público, pues se trata de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente apareja la extinción para su anterior titular en virtud del principio de exclusividad de este derecho real sentado por el art. 2508, CCiv. (conf. voto de la suscripta en C. Nac. Civ., sala H, 21/2/2007, LL 2007-C-228, con nota de Guillermo Luis Martínez, *id.* esta sala G, 27/6/2008, "Murúa, Rodolfo O. y otro v. Maleh de Mizrahi, Raquel", LL Online, AR/JUR/5446/2008)". Y que: "Dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio de un inmueble por el medio previsto en el art. 2524, inc. 7, CCiv., la realización de los actos comprendidos en el art. 2384 de dicho cuerpo legal y el constante ejercicio.

Por lo tanto, "El juez debe ser muy estricto en la apreciación de las pruebas, dadas las razones de orden público involucradas. Es un medio excepcional de adquisición del dominio, de modo que la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente (conf. C. Nac. Civ., sala 1ª, 11/8/1998, LL 1999-B-238; *id.* sala H, 13/6/1997, LL, 1997-F, 475; CNFederal Civil y Comercial, sala 1ª, 30/6/1989 LL 1990-A-58; C. Apel. CC Rosario, sala 1ª, 26/5/1998, LLLitoral 1999, 112; C. Apel. Civ. Y Com. Santa Fe, sala 1ª, 22/11/1979, Juris, 61-132, C.Apel. Civ., Com. y Minería San Juan, sala 2ª, 20/12/2005, La Ley Online, Corte Sup. Just. Tucumán, 22/8/2005, Lexis n. 1/70023525-4, C. Civ. y Com. Santiago del Estero, sala 2ª, 29/10/2004, Lexis n. 19/15056)". (Jurisprudencia citada por la CNCivil, Sala G, en autos "Gómez, Ramón R. v. Segal, León s/ prescripción adquisitiva", del 11/06/12).

En este mismo sentido, se ha pronunciado la Cámara de este fuero en forma reciente en

autos "Gaspar Lucas E. c/ Vera Benigno s/ reivindicación (Ordinario)", del 27/11/2014, SD nro. 78.

5º) Que, en este caso, la parte actora no ha demostrado haber realizado actos posesorios suficientes para demostrar el ejercicio de una posesión continua, con ánimo de dueño, durante el lapso legal de 20 años que se exige en estos casos.

En este sentido, la parte actora no acreditó haber efectuado el pago de impuestos del inmueble en cuestión, como así tampoco el pago de la multa de obras particulares y servicios por tasas municipales (2021/2025), habida cuenta que mediante la resolución interlocutoria de fecha 11/09/2025 se desestimó por extemporánea la prueba que intento introducir en dicha dirección.

Sin perjuicio de la validez procesal de dicha prueba, y en relación al pago efectuado por servicios de la junta vecinal parque Melipal, puede advertirse que los pagos efectuados fueron realizados con posterioridad al inicio de la presente demanda, lo que tampoco resultarían idóneos a los fines de acreditar la posesión exigida por ley, ya que dichos pagos no tienen un efecto posesorio retroactivo al período de deuda que se esté cancelando con el pago, sino que, conjugado con el resto de la prueba compuesta, puede configurar una evidencia más de la posesión con ánimo de dueño, pero siempre al momento de hacerse efectivo el desembolso y no antes.

Es decir, que poco importa que lo que se esté abonando sean períodos anteriores, lo verdaderamente central para este caso es la fecha del sello o impresión de la entidad bancaria o de recaudación, la que dará cuenta de la realización del acto posesorio en sí en ese momento.

Por otra parte, conforme el estado de cuenta remitido por el ente municipal respecto de las tasas por servicios, se informó que la misma se encuentra a nombre de la titular Micaela Paz. A su vez, conforme se desprende del detalle de liquidación de la misma, los períodos del año 2008 en adelante, recién fueron abonados con fecha 27/01/2021.

Que la restante prueba acompañada (facturas y comprobantes de pago de materiales) no resultan idóneas, ni son demostrativa de que el accionante hubiera ejercido la posesión

desde el año 1988 en relación al lote en cuestión, máxime cuando las mismas datan del año 2021 en adelante, razón por la cual, carecen de eficacia probatoria para demostrar la fundabilidad de la pretensión deducida para adquirir el dominio por esta vía. Como así también las fotografías acompañadas.

Por otro lado, tampoco se acreditó el suministro de energía eléctrica en el lote objeto de autos.

Y si bien hay testigos que refieren que el accionante habrían realizado mejoras, los mismos no fueron categóricos respecto de la posesión invocada en el lote en cuestión, durante el plazo prescriptivo, y resultan insuficientes por sí solos para demostrar la prescripción adquisitiva, ya que la sentencia no puede basarse sólo en testimonios (art. 789, inciso 1º, del CPCC).

Esta última exigencia de la normativa procesal, se condice con el carácter restrictivo de la procedencia del instituto de la prescripción adquisitiva que regula la normativa de fondo, al contemplarse, como ya se adelantó, que la posesión debe haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente.

Por lo tanto, en virtud de tal rigurosidad probatoria contemplada por el ordenamiento normativo para este tipo de procesos, los testimonios rendidos carecen de fuerza probatoria suficiente para demostrar la existencia de esos hechos invocados.

Así se ha dicho que "La prueba testimonial no puede servir de único fundamento para tener por acreditada la posesión pública y pacífica por más de veinte años a título de dueño de una propiedad. Esta debe ser fidedigna, completa y concluyente, sin que pueda dejar dudas sobre los hechos que autoricen a tener por cumplida la usucapión.

Recuérdese que en estos casos, "el Juez debe apreciar la declaración para formar su convicción de conformidad con las reglas de la sana crítica, merituando qué grado de valor y fuerza probatoria tiene el testimonio, apreciándolo globalmente en si mismo y conjugándolo con los otros testimonios, con las restantes pruebas producidas y con los reconocimientos de las partes..." (Juan Manuel Converset (h), "El testigo de oídas y testigo actor", Revista de Derecho Procesal Civil y Comercial del 10-10-2014, on line

IJ-LXXIII-704).

Máxime, no puede perderse de vista que las declaraciones testimoniales no cuentan con un correlato documental adecuado, ya que, como dijera anteriormente, no han sido acompañadas a estos actuados instrumentos que acrediten el pago, recibos de pago de impuestos o la realización de mejoras en el inmueble durante el plazo previsto por ley.

A mayor abundamiento, cabe destacar que el plano de mensura acompañado para tramitar la prescripción adquisitiva, data del año 2021.

En este sentido, cuando su realización es de fecha reciente a la iniciación del proceso, su importancia como prueba del ánimo del actor es muy relativa, pudiendo en cambio resultar con valor corroborante en dicho aspecto, cuando tiene una antigüedad que permita descartar la perspectiva del proceso como su único fundamento, y acogerlo como acto determinativo y también publicitario de la extensión de su posesión.

Es decir que cuanto más cercana sea su confección a la fecha de antigüedad de la posesión invocada, más fuerza de convicción tendrá como elemento integrante de la prueba compuesta que la posesión adquisitiva requiere.

En tal inteligencia, nótese que el accionante invoca una posesión desde el año 1988, y el plano de mensura para tramitar la prescripción adquisitiva fue confeccionado recién en el año 2021, razón por la cual carece de fuerza probatoria para demostrar la posesión invocada.

En efecto, el carácter restrictivo de la procedencia del instituto de la prescripción adquisitiva que regula la normativa de fondo exige que la posesión debe haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente, y no puede basarse exclusivamente en la prueba testimonial (art. 692, inciso 1º, del CPCCRN).

En conclusión, y más allá de que el accionante resulta ser titular registral del inmueble lindero y del esfuerzo argumentativo efectuado en torno a los hechos, lo cierto es que el mismo debió demostrar de manera acabada, mediante prueba contundente, concreta y precisa, los actos posesorios efectuados en el lote objeto de las presente NC° 19 2 C 320

14 durante el plazo previsto por ley, cuestión que no logró probar.

Es que, el solo hecho de la aprehensión física de una cosa, no lleva a concluir, sin más que el "animus" existe en quien la tiene.

6º) Que en virtud de todo lo expuesto, y siendo que era carga de la accionante acreditar los hechos invocados en la demanda (art.348 del CPCCRN, según let 5777), corresponde rechazar la demanda.

Los jueces no están obligados a tratar todas las cuestiones propuestas por las partes sino sólo aquellas que estiman conducentes para la correcta solución del litigio (Fallos 308:2172; 310:1853; 310:2012; etcétera), ni ponderar exhaustivamente todas las pruebas agregadas sino sólo aquellas que estiman conducentes para fundar sus conclusiones (Fallos 308:584 entre otros).

7º) Que la actora debe pagar las costas del juicio atento a su resultado y porque no hay razones para omitir el principio general (artículo 62 del CPCCRN).

8º) Que la regulación de honorarios debe diferirse hasta que quede firme la imposición de costas y se establezca la base, porque a la audiencia necesaria para establecerla sólo debe citarse al obligado a pagar los honorarios (artículo 23, primer y segundo párrafo, de la ley 2212) y sólo después de aquella firmeza se sabrá con certeza quién es el obligado.

En consecuencia, **FALLO:** **I)** Rechazar la demanda. **II)** Condenar a la actora a pagar las costas del juicio. **III)** Diferir la regulación de honorarios hasta que se determine la base. **IV)** Protocolizar, registrar y notificar esta sentencia por ministerio de la ley (Art. 120 del CPCC y Acordada 36/22, anexo I Pto. 9 "a" del Superior Tribunal de Justicia de Río Negro).

Cristian Tau Anzoátegui

Juez

