

Cipolletti, 23 de Junio de 2026.-

VISTOS: Los autos caratulados "**GONZALEZ JUAN HECTOR C/ SASO ANDRES S/ USUCAPION**" (Expte. N° CI-01061-C-2024), puestos a despacho a los fines del dictado de la presente sentencia, de los que;

RESULTA:

1. En movimiento (I0001) de fecha 25/06/2024 se presentó el Sr. JUAN HÉCTOR GONZÁLEZ, DNI 13.665.335, por derecho propio, con patrocinio letrado, promoviendo demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra el Sr. ANDRÉS SASSO —también identificado como SASO - respecto de una fracción de 9 hectáreas 50 áreas identificada como Lote 01B, desmembrada de un inmueble de mayor extensión de 40 hectáreas 01 área 46 centiáreas, inscripto bajo Matrícula 02-8907, Nomenclatura Catastral 02-2-G-G90-01, sito en la localidad de Barda del Medio, Contralmirante Cordero.

Relató que ejerce la posesión del inmueble como continuación de la ejercida por su antecesor, el Sr. JORGE ORLANDO GHEZZI, quien adquirió la fracción mediante boleto de compraventa suscripto con el titular registral ANDRÉS SASSO el 17 de mayo de 2004. Posteriormente, el 15 de mayo de 2017, el Sr. Ghezzi le cedió todos sus derechos y acciones posesorias mediante instrumento privado con certificación notarial. Fundó su pretensión en los arts. 1897, 1899, 1901 y concordantes del CCyC, ofreció prueba y solicitó se declare adquirido el dominio a su favor.

2. Informado el posible fallecimiento del demandado ANDRÉS SASSO por el Oficial Notificador, se procedió a la citación por edictos. Ante la incomparecencia de herederos o terceros interesados, se designó Defensor de Pobres y Ausentes, cargo que ejerció el Dr. Gustavo Matías Vidovic, quien aceptó el cargo, contestó la demanda con negativa general

de los hechos y solicitó que la prueba sea evaluada exhaustivamente. (Cf. E0019)

3. Abierta la causa a prueba, se produjo prueba documental, informativa, testimonial y mandamiento de constatación judicial. Clausurado el período probatorio el 22 de septiembre de 2025, la parte actora presentó alegato de bien probado en tiempo y forma. Se dispuso el llamamiento de autos para sentencia, providencia que se encuentra firme y consentida.

CONSIDERANDO:

4. Que la prescripción adquisitiva constituye un modo excepcional de adquisición del dominio, razón por la cual los hechos que le sirven de fundamento deben encontrarse debidamente acreditados mediante prueba seria, precisa y concordante.

El Código Civil y Comercial de la Nación establece que los derechos reales pueden adquirirse por prescripción (art. 1897), disponiendo que la prescripción adquisitiva larga requiere la posesión ostensible y continua durante veinte años (art. 1899), sin necesidad de título ni buena fe. Para este tipo de usucapión no interesan el título ni la buena fe, sino que la parte actora acredite que ha poseído el inmueble con ánimo de dueño, que esa posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida y que con tales características ha perdurado durante el tiempo mínimo exigido por la ley.

Se ha dicho que "*La usucapión es un modo de adquirir los derechos reales por la continuación de la posesión en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante el tiempo establecido por la ley. Se basa en dos hechos fundamentales: la posesión de la cosa por parte de quien no es dueño y la duración de ella por un cierto tiempo. De la conjunción de la posesión con el tiempo la ley hace derivar la adquisición, siendo este uno*

de los efectos más importantes de la posesión. Por tratarse de una peculiar forma de adquisición del dominio, debe acreditarse en forma insoslayable el cumplimiento de los requisitos que la ley impone para ello. Se destaca que nuestro sistema legal no contiene la presunción de que cualquier ocupación es para sí y a título de dueño. Además, recae sobre quien invoca el título la prueba del animus domini". (Cf. Autos "Farfan, Graciela Estela vs. Gaichua S.A. y otro s. Prescripción adquisitiva /// CNCiv. Sala K; 24/05/2024; Rubinzal Online; RC J 5164/24)

En el presente caso, los hechos fundantes de la pretensión se desarrollaron íntegramente bajo la vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, por lo que resultan directamente aplicables sus disposiciones. Cabe destacar, por su importancia procesal, la exigencia del art. 1905 CCyC en cuanto a la fijación de la fecha de adquisición del derecho real en la sentencia.

Tratándose de un modo excepcional de adquisición del dominio, la prueba debe ser apreciada con criterio estricto y surgir de elementos serios, precisos y concordantes. El art. 24 de la Ley 14.159 exige una valoración integral de los distintos medios probatorios, no bastando por sí sola la prueba testimonial. En este sentido se ha señalado que "es necesario contar con prueba compuesta o compleja, pues en procesos como el presente el juzgador debe alcanzar un pleno convencimiento de la cuestión a resolver, extremo que sólo puede dar la combinación de las distintas pruebas producidas, y no una ponderada en forma aislada" (COLOMBO, Carlos J. y KIPER, Claudio M., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y anotado, 3ª ed., La Ley, Buenos Aires, 2011, t. VII, p. 645).

Asimismo, el Superior Tribunal de Justicia de Río Negro ha señalado que, dada la naturaleza particular de este modo de adquisición del dominio, deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que sirven de base a la

adquisición, imponiéndose un criterio estricto en la valoración del material probatorio (STJRN, "Barbieri de Martínez, E. c/ Ahumedes, F. s/ Reivindicación s/ Casación", Se. 5/06, del 21/02/2006).

En lo que hace a los recaudos de admisibilidad del art. 24 de la Ley 14.159, el inmueble objeto de autos se encuentra individualizado conforme el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 559/17, visado por Catastro, que determina la fracción de 9 hectáreas 50 áreas identificada como Lote 01B, NC 02-2-G-G90-01B, desmembrada de la Matrícula 02-8907, NC 02-2-G-G90-01, siendo su titular registral ANDRÉS SASSO, encontrándose así los recaudos de admisibilidad debidamente cumplimentados.

5.- Que, ingresando al análisis del material probatorio incorporado al proceso, corresponde examinar en primer término la cadena posesoria invocada por el actor y el nexo jurídico que la sustenta, para luego ponderar los actos posesorios acreditados.

El actor invoca la accesión de posesiones prevista en el art. 1901 CCyC, computando el tiempo de posesión de su antecesor el Sr. Jorge Orlando Ghezzi; en efecto, la cadena posesoria acreditada es la siguiente:

En primer lugar, conforme surge del instrumento privado que cuenta con firma certificada y fecha cierta y que fuera adjuntado a la demanda, el Sr. JORGE ORLANDO GHEZZI adquirió la posesión de la fracción objeto de autos mediante boleto de compraventa suscripto con el titular registral ANDRÉS SASSO el 17 de mayo de 2004. Este instrumento acredita el nexo jurídico del primer eslabón de la cadena posesoria y la tradición de la posesión desde el titular registral al primer poseedor de la cadena y fue inclusive reconocido por el Sr. Ghezzi en oportunidad de prestar su declaración testimonial.

En segundo lugar, el Sr. JORGE ORLANDO GHEZZI cedió al actor JUAN HÉCTOR GONZÁLEZ todos sus derechos y acciones posesorias

sobre la fracción mediante instrumento privado con certificación notarial de fecha 15 de mayo de 2017. Este instrumento acredita el nexo jurídico del segundo eslabón y la transmisión de la posesión al actor.

La jurisprudencia tiene dicho que "La accesión de posesiones requiere que existan dos posesiones distintas, ambas idóneas para la usucapión. Para ello, es necesario que la transmisión se haya efectuado a través de un vínculo jurídico válido y quien invoca la unión de posesiones debe demostrar tres extremos: a) el nexo jurídico, esto es, el título en virtud del cual se transmitió la cosa; b) los actos posesorios atribuibles a su antecesor o antecesores; c) los actos posesorios propios. (Juzg. CC Común X, San Miguel de Tucumán, "Capisano, Simona del Valle vs. Cordon Bleu S.A.", 11/06/2024, Rubinzal Online, RC J 10361/25).

Asimismo se ha señalado que resulta suficiente que medie una tradición traslativa de posesión aunque el vínculo jurídico sea defectuoso ("Pascal Néstor Gustavo c/ Weinbach, Esteban José s/ Otros", Cámara de Apelaciones de IV Circ. Jud. Río Negro, 13/05/2011).

Advierto que aquellos tres extremos referidos se encuentran acreditados en autos. El nexo jurídico surge de los instrumentos acompañados; los actos posesorios del antecesor Ghezzi resultan de la prueba testimonial y de la declaración del propio cedente en autos y los actos posesorios propios del actor surgen del mandamiento de constatación y del resto de la prueba producida, conforme se desarrolla seguidamente.

En efecto, los testigos Tacchella, Valenzuela, Saluzzi y el propio Ghezzi declararon de manera concordante que tanto el actor como su antecesor se comportaron como dueños de la fracción en forma pública, pacífica e ininterrumpida. Reviste especial relevancia la declaración del Sr. Ghezzi, quien confirmó haber tenido la posesión desde el año 2004 y habérsela transmitido al actor en 2017, acreditando con ello tanto los actos posesorios del primer eslabón como la efectiva transmisión de la posesión

al segundo. La concordancia de los testimonios, corroborada por el resto de la prueba producida, les otorga plena eficacia probatoria, siendo de destacar que ninguno de los declarantes refirió conflictos posesorios, actos de interrupción o reclamos de terceros.

Por su parte, la prueba producida da cuenta de actos posesorios de envergadura incompatibles con una mera tenencia o un vínculo precario con el inmueble. En efecto, se acreditó la realización de mejoras sustanciales sobre la fracción: limpieza de canales de riego, cercamiento perimetral con alambrado y plantación de alamedas, construcción de una vivienda de material con techo de chapa y de un galpón o tinglado destinado al acopio de alfalfa. Cría de animales, como ovejas y gallinas. Tales mejoras, por su naturaleza y magnitud, exteriorizan inequívocamente un comportamiento propio de quien se comporta como dueño de la cosa, siendo actos que sólo quien tiene esa convicción estaría dispuesto a realizar sobre un inmueble ajeno.

Así también, la prestataria del servicio de energía eléctrica confirmó la existencia de suministro eléctrico a nombre del actor sobre calle derivador que no tiene deuda.

Finalmente, obra mandamiento de constatación diligenciado el 29 de abril de 2025, en el que el Oficial de Justicia verificó que el Sr. González se encontraba en el predio, que existe una vivienda ocupada por terceros a quienes el actor les prestó el lugar —lo que es a su vez un acto propio de quien se comporta como dueño, disponiendo del inmueble a favor de terceros—, y que hay plantaciones de alfalfa y frutales en producción, todo ello corroborado también por las fotografías que fueron acompañadas a dicha diligencia. El estado del predio constatado es coherente con el ejercicio continuado y efectivo de la posesión invocada.

En conclusión, la prueba producida permite tener por acreditados los extremos precedentemente enunciados. Surgiendo el nexo jurídico de los

instrumentos acompañados, mientras que los actos posesorios del antecesor y del actor encuentran respaldo suficiente en las restantes pruebas incorporadas al expediente, confirmando así la existencia de una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida con ánimo de dueño ejercida por el Sr. Ghezzi desde el 17 de mayo de 2004 y continuada por el actor desde el 15 de mayo de 2017, sin que exista evidencia de interrupciones, conflictos posesorios o reclamos de terceros.

En consecuencia, encontrándose acreditados los presupuestos exigidos por los arts. 1897, 1899, 1901 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, corresponde hacer lugar a la demanda.

6. Que, en aras del cumplimiento de lo dispuesto por el art. 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación, corresponde fijar la fecha en que se tuvo por cumplido el plazo de prescripción adquisitiva y se produjo la adquisición del derecho real.

En virtud de la accesión de posesiones acreditada, el cómputo del plazo veinteañal debe iniciarse desde la fecha en que el primer poseedor de la cadena jurídica acreditada —el Sr. Jorge Orlando Ghezzi— tomó posesión de la fracción, lo que ocurrió el 17 de mayo de 2004 conforme el boleto de compraventa suscripto en esa fecha con el titular registral.

Dicha fecha constituye la exteriorización más antigua y fehaciente de la voluntad de poseer con ánimo de dueño dentro de la cadena posesoria acreditada en autos, resultando por ello la referencia temporal objetiva apropiada a los fines del art. 1905 CCyC. En este sentido se ha dicho que "La demanda por prescripción adquisitiva debe ser admitida valorándose la testimonial producida y la prueba compuesta que exige que el fallo se funde en algo más que la testimonial, a fin de reflejar la iniciación y continuidad de la posesión en distintos años, lo cual permite concluir que los actores la ejercieron de manera ostensible y continua (art. 1900, Código Civil y Comercial), debiendo fijarse la fecha en la cual, cumplido el plazo,

se produce la adquisición del derecho real, conforme lo dispone el art. 1905 del Código Civil y Comercial." (Cf.R., B. O. y otro/a vs. Sindicato Único de Trabajadores del Neumático Argentino. s. Prescripción adquisitiva de dominio - Sindicato Único de Trabajadores del Neumático Argentino vs. S., C. s. Desalojo (Excepto por falta de pago) /// C 1ª CC Sala I, San Isidro, Buenos Aires; 01/12/2015; Rubinzal Online; RC J 304/16)

Computado el plazo veinteañal desde el 17 de mayo de 2004, corresponde tener por cumplida la prescripción adquisitiva el día 17 de mayo de 2024, fecha en la que se produjo la adquisición del derecho real de dominio a favor del accionante.

7.- Que, en lo referente a las costas, atento la naturaleza declarativa de la acción, la incomparecencia del demandado y la intervención del Defensor de Ausentes en cumplimiento de su función institucional —sin que su actuación pueda considerarse una oposición en sentido técnico—, resulta equitativo y razonable imponerlas por su orden, de conformidad con lo dispuesto por el art. 62 del CPCyC.

Por ello, **RESUELVO:**

I. HACER LUGAR a la demanda promovida por JUAN HÉCTOR GONZÁLEZ, DNI 13.665.335, y en consecuencia declarar que ha adquirido por prescripción adquisitiva a su favor el dominio de la fracción de 9 hectáreas 50 áreas identificada como Lote 01B, Nomenclatura Catastral 02-2-G-G90-01B, desmembrada de la Matrícula 02-8907, NC 02-2-G-G90-01, sita en la localidad de Barda del Medio, Contralmirante Cordero, originalmente inscrita a nombre de ANDRÉS SASSO, conforme Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 559/17 visado por Catastro.

II. TENER POR CUMPLIDO el plazo legal de la prescripción adquisitiva el día 17 de mayo de 2024, de conformidad con lo dispuesto por el art. 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación y los fundamentos

expuestos en los considerandos precedentes.

III. LIBRAR OFICIO al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro, en el marco de lo dispuesto por el art. 695 del CPCyC, a fin de que, previo levantamiento de la medida de anotación de litis ordenada el 14/03/2025, proceda a inscribir el dominio de la fracción identificada como Lote 01B, NC 02-2-G-G90-01B, desmembrada de la Matrícula 02-8907, a nombre de JUAN HÉCTOR GONZÁLEZ, DNI 13.665.335, conforme Plano de Mensura N° 559/17, practicando la cancelación parcial de la inscripción anterior que figura a nombre de ANDRÉS SASSO respecto de la superficie usucapida.

IV. IMPONER las costas por su orden (art. 62 CPCyC).

V. FIJAR AUDIENCIA ARANCELARIA, una vez firme la presente, en los términos del art. 24 de la L.A.

VI. Incorporar la presente al Protocolo Digital de Sentencias y hágase saber que quedará notificada conforme lo disponen los Arts. 38 y 138 del CPCC.

Mauro Alejandro Marinucci

Juez Subrogante