

San Carlos de Bariloche, 21 de abril de 2026

**VISTOS:**

Los autos caratulados **HUENELAF, MANUEL C/ AILLAPAN BAEZ, DIEGO NICOLAS Y OTROS S/ REIVINDICACION (ORDINARIO) BA-30186-C-0000** para dictar sentencia,

**RESULTA:**

A) Que Manuel Huenelaf demandó la reivindicación del inmueble identificado catastralmente como 19-2E-453-04, ubicado en la Calle Sarmiento entre los números 2375 y 2333 de esta ciudad, en contra de Diego Nicolas Aillapan Baez y Yanina Diaz y/o demás ocupantes del inmueble.

Relata que adquirió la posesión del inmueble en el mismo acto de la escritura libre de ocupantes por tradición tal como da cuenta la escritura .

Cuenta que procedió a alambrar el predio adquirido en la fecha de la posesión, y que luego de algunos años comenzó a viajar asiduamente por trabajo a la Provincia de Chubut.

Refiere que a partir del año 2003 continuó viajando a diversas ciudades de la Provincia de Chubut; alternativamente a Comodoro Rivadavia, Trelew y Puerto Madryn, y que durante las ausencias en Chubut, dejó a cargo del cuidado del terreno al Sr. Rafael Aillapán que vivía en el terreno lindero y se ocupaba de cuidar el inmueble al efecto de su manutención y evitar intrusiones de extraños de cualquier tipo.

Expone que durante ese tiempo entre 2003 y 2011 continuó abonando los impuestos y tasas (Municipal (Tasa) y servicios del inmueble así como visitándolo todos los años al venir a Bariloche, y que posteriormente se radicó definitivamente en la Ciudad de Puerto Madryn por razones laborales a partir del año 2013.

Alude que, sin perjuicio de haber tenido la posesión del inmueble desde la fecha referida (18/05/1984) y hasta 2013, no puede precisar exactamente la fecha de desposesión, pero puede estimarla a partir del mes de abril de 2018, fecha en que se tomó conocimiento de la existencia de ocupación del inmueble por terceras personas diferentes a su parte, el demandado Aillapan Baez, Diego Nicolás y/o Diaz, Yanina.

Cuenta que ha realizado numerosas tratativas a fin de obtener la restitución del inmueble, todas con resultado negativo, por lo que se ve obligado a iniciar la reivindicación judicial de la cosa.

Manifiesta que realizó ante la Justicia Penal de Río Negro una denuncia de usurpación en el año 2018 en autos MFP-BA-04582-2018 “HUENELAF, MANUEL C/ NN S/ USURPACIÓN” por ante la Unidad Fiscal Temática N° 6 de la IIIa Circunscripción de Bariloche a cargo de la Dra. Alejandra Bartolomé, que en dicha actuación compareció a audiencia el 09/11/2018 el Sr. Aillapan Báez, Diego Nicolás; DNI 29.941.077, con domicilio en Sarmiento 2375 en la que se analizó el criterio de oportunidad según art. 96 del CPP. El Sr. Aillapan Baez, Diego Nicolás manifestó que no usurpó el terreno, pero que reconoció que tiene la posesión desde hace 12 años.

Por otra parte, demanda la indemnización del daño causado por la

desposesión del inmueble y por tanto su privación de uso, goce, y/o explotación para obtener frutos.

Sostiene que en el caso de autos, por sí solo queda probado el daño por privación de uso y goce del bien inmueble por efecto de la desposesión, así como que los demandados han usado y gozado gratuitamente del inmueble durante la totalidad del tiempo desde la desposesión.

Refiere que dicha privación de uso, puede ser cuantificada directamente por los cánones locativos mensuales (frutos civiles) que hubieran podido ser percibidos colocando el inmueble en alquiler durante el lapso descripto desde 2013 que se estima entre \$ 3.000 y \$ 15.000 actuales, calculado como el probable valor del 1% del valor de mercado aproximado del inmueble, tal como se estima en el mercado inmobiliario de locaciones urbanas.

Concluye diciendo que tal importe de canon locativo, multiplicado por los meses desde la época de desposesión aproximada, arroja un monto de frutos civiles no percibidos de entre \$ 321.000 (107 meses desde enero de 2013 a noviembre de 2021) y \$ 1.605.000, ello tomando solamente esos alquileres sin reajustes (\$ 3.000 a actuales \$ 15.000), lo que así solicita se estime prudencialmente como condena personal accesoria a los demandados.

**B)** Que con fecha 23/03/2022 se presentan a contestar demanda los demandados Diego Nicolas Aillapan Baez y Griselda Yanina Diaz, con el patrocinio letrado del Defensor de Pobres y Ausentes.

Exponen que el único dueño verdadero del inmueble identificado catastralmente como 19-2E-453-04, sito en calle Sarmiento 2345 de esta

ciudad, es Diego Nicolas Aillapan Baez, y que vive en el lugar desde hace más de veinte años.

Refieren que en el año 2001, con ayuda de su padre construyeron una primer vivienda en el terreno lindante al de su propiedad y que desde siempre se encontraba anexado a su terreno.

Indican que construyeron una casillita de madera de aproximadamente 6x3 metros, encontrándose el terreno baldío, que tenía un pozo que se relleno, luego se limpió, se cercó y se hizo la casilla.

Manifiestan que con el paso de los años se fueron realizando mejoras, además de plantar y limpiar el terreno, se hizo un ampliación de 4x3 mts. de material, se plantó un guindo, y rosas.

Sostiene que entre otros actos posesorios, ha abonado impuestos y requerido ante la junta vecinal San Ceferino, otorguen certificación para la conexión del servicio eléctrico, siendo de conocimiento de todos los vecinos que vive, junto a su grupo familiar, en forma permanente y con ánimo de dueño desde el año 2001.

Apunta que desde la adquisición del lote objeto de autos en el año 2001 ha realizado diversos actos posesorios, primero limpiando el terreno, desmalezando el mismo que se encontraba baldío, cercando, plantando, construyendo y luego ampliando la vivienda donde actualmente vive con su familia.

Dice que durante todo este tiempo han colocado los servicios públicos esenciales, los que se encuentran a su nombre y regularizado el pago de impuestos municipales y provinciales

Continúa diciendo que resulta de palmaria claridad que es único y legítimo propietario, quien en forma pública, pacífica e ininterrumpida por mas de veinte años viene ejerciendo la posesión con ánimo de dueño, desconociendo cualquier derecho superior al que detenta, lo que ha sido reconocido en sede judicial, ya que han repelido una acción penal por las que se pretendió atribuir responsabilidad penal por el delito de usurpación.

Por último solicitan el rechazo de la demanda, con costas.

C) Que con fecha 17 de febrero de 2023 se recibió la causa a prueba y se produjo la que certificó la Oticca con fecha 17 de marzo de 2025.

D) Con fecha 23/10/2025 alegó la parte actora, y con fecha 29/10/2025 alegó la parte demandada.

E) Que con fecha 10/04/2025, se llamó autos para sentencia, en cual se encuentra firme.

### **Y CONSIDERANDO:**

1º) Que el art. 2248 del Código Civil y Comercial de la Nación, primer párrafo, establece que "La acción reivindicatoria tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que producen el desapoderamiento". En concordancia con ello, se ha definido a la acción reivindicatoria como "...la acción real que tiene por objeto hacer declarar en juicio la existencia del derecho real en aquellos casos en los que haya mediado desposesión de la cosa -mueble o inmueble-, y así obtener su restitución..." (Kiper, Claudio "Tratado de Derechos Reales", Código Civil y Comercial de la Nación, ley

26.994, Tomo II, pág. 450). En tal definición, podemos observar la utilización de los términos "acción real" y "derecho real", que son conceptos diferentes, ya que es posible transmitir la acción sin que se perfeccione la transmisión del derecho, lo cual explica el ejercicio de la primera sin la titularidad del segundo (ver, por ejemplo, Guillermo A. Borda "Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales", tomo II, 5ª edición actualizada por Delfina Borda, párrafos 1484 a 1486, La Ley, 2008).

2º) Que a los fines de ejercer las acciones reales es necesario ser titular del derecho real respectivo, debiendo demostrar el título y la tradición (art. 1892 del Código Civil y Comercial de la Nación). En relación al término "título" se ha entendido que "...el Código exige la presentación del título que acredita el derecho a poseer del actor, no se refiere al título en sentido instrumental, sino a la causa en que se apoya el derecho, el acto jurídico hábil para transmitir la propiedad. (SCBA., "Fornes de Panizzi, Leonor y otras c/Sosa, Daniel Víctor y otros s/Reivindicación" del 16/03/2011). También se ha establecido que el título al que aluden los arts. 2790 a 2792 es el traslativo de dominio, pero no implica necesariamente que sea la escritura pública, ya que apunta a la causa en que se funda el derecho real y no el título en sentido documental y formal (conf. Bueres-Highton "Código Civil...", Ed. Hammurabi, págs. 603/603 vta.). ("FERRADA CLAUDIO GUSTAVO C/ RUFF ALFREDO ROBERTO S/ ORDINARIO", SD nro. 6, del 01/03/2017)

Por ende, la palabra "título" no se refiere al instrumento en sí mismo sino que responde al concepto de "causa", es decir, al acto jurídico que sirve de causa a la tradición a los efectos de adquirir el dominio.

3º) Que, en el caso que nos ocupa, el accionante Manuel Huenelaf acreditó

mediante la documentación acompañada en el escrito inaugural (escritura pública número doscientos diecisiete del 08/05/1984) y la prueba informativa dirigida al Registro de la Propiedad inmueble, contestada con fecha 29/03/2023, la titularidad del inmueble objeto de autos.

Recuérdese que no interesa establecer aquí si hubo tradición o no, porque a partir del plenario de la Cámara Nacional en lo Civil "Arcadini, Roque (suc.) c/ Maleca, Carlos" se ha reconocido la potestad de ejercer la acción reivindicatoria a quien se le ha otorgado la pertinente escritura traslativa de dominio, aún antes de habersele hecho la tradición de la cosa. Es más, antes de ese plenario, ya la Corte Suprema de Justicia de la Nación se había pronunciado que la escrituración importaba una cesión de acciones, en los términos del art. 1444 del Código Civil (Fallos 108:34, entre otros). A su vez, dicho fallo plenario resulta aplicable aún con la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial (Kiper, ob. cit., pág. 460). Es decir, que, aun cuando a una persona le pudiere faltar uno de los requisitos necesarios para adquirir el derecho real de dominio -tradición-, igualmente se le otorga la posibilidad de ejercer la acción real para reivindicar la cosa, con la finalidad no sólo de proteger el derecho real, sino también de perfeccionarlo, como bien señala el Dr. Kiper en "Legitimación del adquirente que tuvo la posesión de la cosa para ejercer la acción reivindicatoria" (La ley on line, AR/DOC/695/2011)

En este mismo sentido, se ha dicho que: "Cuando quien transmite al actor en la reivindicación cuenta con título anterior a la posesión del demandado y no se reserva ningún derecho sobre la cosa, cede implícitamente todas las acciones, entre ellas la reivindicatoria (art. 1616 CCyC). A raíz de ese argumento se sostiene (comentario al art. 2249 CCyC) que debe triunfar en la acción reivindicatoria contra el tercer poseedor de la cosa, el comprador

de un inmueble con escritura pública pero sin tradición, es decir, aun antes de haber adquirido el derecho real y con un título posterior a la posesión del demandado, pero siempre que el título del vendedor sea de fecha anterior a tal posesión, pues, de otro modo, no podría haber cedido la acción reivindicatoria." (Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, dirigido por Marisa Herrera-Gustavo Caramelo- Sebastián Picasso, Tomo V, Libro Cuarto, comentario al art. 2256 del CCyC, pág. 407).

En tal senda, conforme quedó demostrado el accionante acreditó su calidad de titular registral del inmueble en cuestión.

Por ello, de acuerdo con lo expuesto y lo dispuesto por el art. 2247. 2252 y cc del Código Civil y Comercial de la Nación, cabe concluir, que la parte actora posee legitimación activa para ejercer la acción reivindicatoria y título suficiente para que sea procedente su reclamo.

4º) Delineado el título con que cuenta el reivindicante se impone adentrarse en el análisis de la defensa opuesta por el demandado, a los fines de impedir el éxito de la presente acción.

Que se presentaron en carácter de ocupantes Diego Nicolás Aillapan Baez y Griselda Yanina Diaz, invocando una posesión de hace más de veinte años.

Ahora bien, la parte demandada demandado no probó que hubiera ejercido la posesión que se requiere para adquirir el dominio por prescripción durante el plazo de 20 años, a título de dueño, en forma pacífica e ininterrumpida. Recuérdese que la prescripción adquisitiva sin título requiere veinte años de posesión continua (artículos 1897 y 1899 del

Código Civil y Comercial de la Nación). 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, íd. 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 de la posesión deben haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente. Para que pueda ser reconocida la posesión invocada a los fines de adquirir el dominio de un inmueble por usucapión, 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 (conf. Corte Sup., 27/9/2005, LL 2006-A-234, íd. 4/7/2003, LL 2003-F-921; íd. 7/10/1993, ED 159-223). El constante ejercicio de la posesión debe haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente (conf. Corte Sup., 27/9/2005 LL 2006-A-234)".

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

Que, a la luz de tales principios, considero que en este caso no hay elementos probatorios suficientes para acreditar, con los alcances señalados, la posesión veinteañal de la demandada, en forma pacífica, ininterrumpida y pública.

Tal es así, que en el caso que nos ocupa, el demandado Diego Nicolás Aillapan Baez invocó ejercer la posesión desde el año 2001.

En relación al pago de tributos invocados por la parte demandada, al respecto, se puede observar que los pagos de las tasas por servicios municipales fueron realizados recién en el año 2010, en adelante, y el pago de impuestos en la Agencia de Recaudación Tributaria de la Provincia de Río Negro, fue realizado a partir del año 2013. Tales extremos, aun

acreditados resultan insuficientes para tener por cumplido el plazo legal exigido por ley a los fines de la prescripción adquisitiva, toda vez que no alcanza a configurar el lapso requerido por la normativa vigente

Por demás, la Municipalidad de San Carlos de Bariloche informó con fecha 25/04/2023 que el inmueble individualizado catastralmente como 19-2E-453-04-0000 Cta:033338, posee como titular y encargado de pago al Sr. Huenelaf Manuel desde 1980; que en concepto de Tasa por Servicios Municipales (TSM), no posee periodos pendientes de pago, que se abonó anual 2023 el 07/03/2023, que no se encuentra registro del sistema que la Tasa por servicios Municipales este siendo abonada o si fue abonada por otra persona distinta al titular del inmueble .

Por otro lado, conforme lo informado por la CEB mediante contestación de oficio de fecha 04/04/2023, se acreditó que el lote en cuestión no cuenta con el servicio de luz.

Sin perjuicio de ello, se informó que conforme la Nomenclatura Catastral de la referencia se registra un medidor de suministro de energía eléctrica cuya titularidad recae sobre la Sra. Toledo Igor Norma Orieta, con domicilio en calle P. Peatonal 2226, circunstancia que no resulta de interés a los efectos de acreditar actos posesorios en el inmueble objeto de la presente contienda.

Asimismo, tampoco se acreditó que el lote objeto de las presentes contara con los restantes servicios, tales como agua, gas etc., extremo que conlleva la ausencia de prueba relativa al pago de los mismos. En consecuencia, no se demostró el cumplimiento de erogaciones típicas del comportamiento de poseedor con ánimo de dueño. (art.356 del C.P.C.C)

A su vez, la constancia emitida por la Junta Vecinal del Barrio San Ceferino, de fecha 2/09/2024, nada aporta a los fines pretendidos, toda vez que refiere al registro del Sr. Aillapan Ñanco Rafael DNI N° 92.620.341 (quien fuera padre del demandado) en el padrón de la junta, en consecuencia, carece de fuerza probatoria a los efectos de demostrar que el Sr. Diego Nicolás Aillapan ocupó el inmueble en cuestión, realizando actos posesorios durante el lapso legal, con ánimo de dueño, en forma pública, pacífica e ininterrumpida.

De igual manera, las fotografías acompañadas no resultan idóneas, ni son demostrativa de que el demandado hubiera ejercido la posesión desde el año 2001 en relación al lote en cuestión, razón por la cual, carecen de eficacia probatoria para demostrar la fundabilidad de la pretensión deducida para repeler la reivindicación deducida.

Y si bien hay testigos que refieren que el demandado, habría realizado mejoras, los mismos 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 la totalidad del plazo previsto por ley.

Que si bien los testigos declararon que el Sr. Diego Nicolás Aillapan realizó mejoras en el lote, ninguno de ellos pudo precisar con claridad la fecha de inicio de tales trabajos, limitándose a realizar manifestaciones genéricas o imprecisas.

Asimismo, los testigos tampoco dieron cuenta el carácter por el cual el Sr. Diego Nicolas Aillapan ocupa el lote en cuestión, sino que solo pudieron

afirmar que su padre vivía en el lote de al lado.

Tal es así que el testigo Abdon Caquis refirió que en el lote en cuestión no había nada, y que el accionante hizo una casita hace 3 años, que no sabe el carácter por el cual ocupa.

De las restantes declaraciones testimoniales se extrae que, el testigo Carlos Ortuño no pudo precisar el carácter por el cual ocupa la parte demandada, ya que manifestó que no lo sabía. Por otra parte, Daniel Quinenao al ser interrogado acerca de dicha cuestión respondió que el demandado ocupa el lote porque estaba vacío. Que Delia Santana expuso que no sabe cuando comenzaron a vivir en el inmueble, que ellos se ocuparon de mantenerlo limpio, pero no recuerda a partir de que fecha. Asimismo, Gladys Zimmermann declaró en tal sentido, que piensa que Diego Nicolás Aillapan es titular del lugar, que vive ahí pero no sabe, lo conoce como vecino nada más, y que el padre vivía al lado.

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 virtud de ello el déficit probatorio existente en la causa, no permite demostrar la existencia de los hechos invocados por el demandado Diego Nicolás Aillapan Baez, y la demandada Griselda Yanina Diaz.

A todo evento, el plazo de prescripción adquisitiva que se invoca ha sido interrumpido, puesto que el accionante inició en el año 2018 una denuncia por usurpación en sede penal, contra los ocupantes del inmueble y tal

accionar judicial ha interrumpido la prescripción adquisitiva. Ello, más allá del resultado del proceso de usurpación en sede penal, pues lo relevante aquí es que se ha demostrado la voluntad de ejercer su derecho de propiedad.

En tal sentido, el Código Civil y Comercial de la Nación dispone que “El curso de la prescripción se interrumpe por toda petición del titular del derecho ante autoridad judicial que traduce la intención de no abandonarlo, contra el poseedor, su representante en la posesión, o el deudor, aunque sea defectuosa, realizada por persona incapaz, ante tribunal incompetente, o en el plazo de gracia previsto en el ordenamiento procesal aplicable.” (Art. 2546 del C.C y C.N)

Bajo tal andamiaje, nótese que el co-demandado Diego Nicolas Aillapan invocó su posesión desde el año 2001, en consecuencia y sin perjuicio de que tal circunstancia no ha sido probada, tampoco se puede interpretar que transcurrió el plazo veinteañal desde tal fecha, por cuanto la accionante inició su formal reclamo en sede penal en el año 2018.

Mas aún, se advierte de las actuaciones penales caratuladas: "HUENELAF MANUEOL C/NN S/ USURPACION", N° MPF BA-04582-2018, que el demandado manifestó en la audiencia de conciliación celebrada con fecha 9 de noviembre de 2018, ante la Oficina de Métodos Alternativos de Resolución de Conflictos, que hacía 12 años que habitaba el lote en cuestión.

Es decir que, conforme sus dichos, el demandado ingresó al lote en el año 2006, lo cual denota una fuerte contradicción con los hechos narrados en su contestación de demanda, y tampoco cumpliría con el plazo de veinte años

establecido por la normativa aplicable.

En conclusión, el demandado no alcanzó a demostrar de manera acabada, mediante prueba contundente, concreta y precisa, los actos posesorios efectuados en el lote objeto de las presente durante el plazo previsto por ley.

Es que, el solo hecho de la aprehensión física de un a cosa, no lleva a concluir, sin más que el "animus" existe en quien la tiene. En consecuencia, en base a las constancias objetivas que ofrece la presente causa y teniendo como norte el derecho de propiedad consagrado en nuestra Constitución Nacional (art. 17) y Provincial (art. 29,) la acción sobre reivindicación debe prosperar, descartándose la defensa interpuesta por la parte demandada por prescripción adquisitiva.

5°) Que, sentado ello, corresponde pasar a tratar los daños y perjuicios reclamado por el accionante. Sobre la cuestión la Cámara de Apelaciones local ha citado jurisprudencia que ha dicho: "Para que nazca el derecho del propietario de peticionar los daños y perjuicios seguidos de la ocupación ilícita, basta la simple intención de la titular de reunirse con su inmueble pues los perjuicios económicos son una consecuencia deducible de la falta de disposición, debido a la ocupación ilícita ejercida por el reivindicado. Por ello es que los ocupantes del inmueble deben indemnizar al propietario por los frutos civiles que hubiera podido percibir de él, representados por el valor locativo que deja de ingresar a su patrimonio, pues la falta de restitución y el mantenimiento de la ocupación sin contar con derecho para hacerlo constituyen un obrar antijurídico, que genera un perjuicio cierto derivado de la privación de su uso, y que como contrapartida se erige en un beneficio incausado para el deudor que continúa aprovechándose del bien

sin abonar contraprestación alguna. Así las cosas, la falta de restitución y el mantenimiento de la ocupación sin contar con derecho para hacerlo constituyen un obrar antijurídico atribuible a los accionados que genera a la propietaria demandante un perjuicio cierto e indemnizable. Por lo tanto, los demandados deben indemnizar al propietario por los frutos civiles que hubiera podido percibir del inmueble, los que en el caso están representados por el valor locativo que ha dejado de ingresar al patrimonio del titular del dominio y habrán de computarse desde que fuera requerida la restitución a través de la notificación del traslado de la demanda" (Cám. Civ. y Com. Azul, Sala 1a., "MARTORELL", 26/12/2012, Sent. N° 424, LD Textos). Es que, como tiene dicho gran parte de la doctrina la privación del uso basta para demostrar el daño, porque en general no se tiene la cosa sino para utilizarla y aprovecharla como habitualmente sucede -según el curso natural y ordinario de las cosas-, quedando el afectado vedado de usufructuarla hasta su recuperación (Zavala de González, M., "Resarcimiento de Daños", T° 1, p. 127; etc., etc.)" (A-3BA-601-C2014 PHILIP, SYLVIA MARIA C/ BONE, RAFAEL Y OTROS S/ REIVINDICACION (Ordinario), SD, nro, 31 del 20/05/2021)

Por lo tanto, en base a ello, y teniendo en cuenta que la parte actora se ha visto privada de uso del inmueble objeto de este juicio, corresponde indemnizarla por la suma de \$450.000.

Tal monto surge de multiplicar el promedio del valor locativo mensual del lote de \$9000 (nueve mil pesos) estimado por el accionante en su escrito inaugural (entre \$3000 y \$15.000), ya que no hay otro medio probatorio que demuestre un monto mayor, y no fue contrarrestado por la parte contraria, por lo que, de acuerdo con las constancias obrantes en la causa y en uso de las facultades conferidas por el art. 145 del CPCC, corresponder

tenerlo por acreditado en los términos expuesto, por la cantidad de cincuenta meses (50) que sufrió ese daño, período comprendido desde la notificación de la demanda (02-03-2022) y hasta la presente sentencia.

Se aclara que el reclamo resulta procedente desde la fecha de notificación de la demanda, fecha a partir de la cual la parte demandada bien pudo conocer la ilegitimidad de su título frente al que presentó el accionante.

Dicha reparación corresponde admitirla en este caso, aún cuando se pudiere considerar que la ocupación de la demandada hubiera sido de buena fe, la que cabe presumir, porque “...Distinto es el sistema en cuanto a la percepción de los frutos, ámbito en el cual la buena o mala fe se califica en cada hecho de la percepción, sin ser suficiente la buena fe inicial. Cada acto de percepción constituye un hecho aislado, cuyo carácter es independiente de las percepciones anteriores.” (Lorenzetti, Ricardo Luis, “Código Civil y Comercial de la Nación, comentado”, Tomo IX, págs. 179/182, Ed. Rubinzal Culzoni, 2015). Por ello, una vez anoticiada de la presente demanda, nació la obligación de la demandada de reparar este daño.

6°) En efecto, corresponde condenar a Diego Nicolás Aillapan Baez, Griselda Yanina Diaz y su grupo familiar, personas que de ellos dependan y demás ocupantes, a entregar a la parte actora el inmueble cuya nomenclatura catastral es 19-2E-453-04 en el plazo razonable de treinta días corridos y bajo apercibimiento de ejecución.

Asimismo, corresponde condenar a pagar a Diego Nicolás Aillapan Baez y Griselda Yanina Diaz en el plazo razonable y usual de diez días corridos a Manuel Huenelaf la suma de \$450.000 en concepto de capital más los intereses moratorios (art. 1748 del CCyC), que se calcularán sobre cada

período devengado desde la fecha de notificación de la demanda (02/03/2022) y hasta la fecha de la presente sentencia a la tasa nominal anual (T.N.A.) establecida por el Banco Patagonia -agente financiero de la Provincia- para préstamos Personales Personas Humanas (mercado abierto/clientela general/joven) ("Machin" del STJRN SD 104 del 24/06/2024) y Acordada N° 23/2025 del STJRN. Todo ello, bajo apercibimiento de ejecución.

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 parte demandada debe pagar las costas del juicio porque no hay razones para omitir el principio general del resultado (artículo 62 del CPCC)

8º) Que la regulación de honorarios debe diferirse hasta que quede firme la condena en costas y se determine la base, porque a la audiencia necesaria para establecerla sólo debe citarse al obligado a pagar los honorarios (artículo 24, primer y segundo párrafo, de la ley G 2212) y sólo después de aquella firmeza se sabrá con certeza quién es el obligado. Si la audiencia se celebrase sin firmeza de la imposición y después se revocase la condena en costas, resultaría que en el procedimiento regulatorio habría participado quien no debía y viceversa (artículo 24 citado)

En consecuencia, **FALLO: I)** Condenar a la parte demandada Diego

Nicolás Aillapan Baez, Griselda Yanina Diaz, y su grupo familiar, personas que de ellos dependan y demás ocupantes, a entregar a la parte actora el inmueble cuya nomenclatura catastral es 19-2E-453-04 en el plazo razonable de treinta días corridos y bajo apercibimiento de ejecución **II)** Condenar a pagar a Diego Nicolás Aillapan Baez y Griselda Yanina Diaz en el plazo razonable y usual de diez días corridos a Manuel Huenelaf la suma de \$450.000 en concepto de capital más los intereses moratorios (art. 1748 del CCyC), que se calcularán sobre cada período devengado desde la fecha de notificación de la demanda (02/03/2022) y hasta la fecha de la presente sentencia a la tasa nominal anual (T.N.A.) establecida por el Banco Patagonia -agente financiero de la Provincia- para préstamos Personales Personas Humanas (mercado abierto/clientela general/joven) ("Machin" del STJRN SD 104 del 24/06/2024) y Acordada N° 23/2025 del STJRN. Todo ello, bajo apercibimiento de ejecución. **III)** Imponer las costas a la parte demandada. **IV)** Diferir la regulación de honorarios hasta que se establezca la base. **V)** Protocolizar, registrar y notificar esta sentencia por ministerio de la ley (art. 120 del CPCC, según ley 5777 y Acordada 09/22, anexo I Pto. 9 "a" del Superior Tribunal de Justicia de Río Negro)

**Cristian Tau Anzoátegui**

**Juez**