

San Carlos de Bariloche, 01 de julio de 2025

VISTOS:

Los autos caratulados **TATO MANTILARO, JUAN DIEGO Y OTROS C/ PROTERVA S.A.C.I.F. S/ USUCAPION BA-30096-C-0000** para dictar sentencia,

**RESULTA:**

A) Que con fecha 15/07/2021 Juan Diego Tato Mantilaro, Juan Andrés Tato y María Magdalena Tato, iniciaron demanda de prescripción adquisitiva en relación al inmueble NC 19-1-P-310-08, ubicado en la calle Lago Hess 13110, de esta ciudad contra la titular registral Proterva S.A.

Relatan que sus padres ocuparon el inmueble objeto de la presente litis desde el año 2000, y que con fecha 8 de Julio de 2008, mediante Escritura Pública Numero 243, ante el Escribano Público Fabrizio Andrés Fatto, les cedieron los derechos posesorios.

Manifiestan que el inmueble objeto del presente, siempre estuvo desocupado y nadie se ha apersonado en todos estos años. En el año 2000, sus padres por seguridad, cercaron y limpiaron el inmueble, que es lindero a su casa

Señalan que al poco tiempo comenzaron a realizar trabajos de mantenimiento, desmalezamiento, cercado y portón, y ante la falta de persona alguna que se presente e invocara propiedad en el año 2004 se ocupó el terreno.

Refieren que con motivo de esas acciones posesorias, en el año 2008, el Juez de Faltas de esta ciudad, inició actuaciones, las cuales fueron motivo de una presentación por parte de su madre, esgrimiendo la posesión y la intención de adquirir el lote por prescripción adquisitiva

Esbozan que desde el año 2005 abonaron los impuestos y tasas municipales en forma ininterrumpida asumiendo en ese mismo año el pago de impuestos y tasas atrasadas, que

fueron abonados en forma retroactiva.

Indican que cumplieron con el requisito previsto por el art. 1901 del C C y C, en cuanto establece que a los efectos de la prescripción adquisitiva, la posesión debe ser ostensible y continua.

Sostienen que la posesión ha sido ostensible ya que ha sido notoria y conocida por terceros, en especial, los vecinos para quienes han sido los dueñas del inmueble todos estos años.

Fundan su demanda en derecho y ofrecen prueba.

B) Que con fecha 5/9/2022 la parte actora acompañó cédula diligenciada, notificando el traslado de la demanda a Proterva S.A.C.I.F. No habiéndose presentado a contestar la misma.

C) Que con fecha 9/9/2022 se recibió la causa a prueba y se produjo la que certificó la Oticca el 27/12/2023. D) Que con fecha 6/02/2024 alegó la parte actora.

E) Que con fecha 13/11/2024 se procedió a citar a Diego Pando a los fines de que ejerza los derechos que le pudieren corresponder en estas actuaciones, por el plazo de 15 días, bajo apercibimiento de continuar el proceso según estado (Art. 791 CPCC)

F) Que pese a encontrarse debidamente notificado el mismo no ha comparecido, siguiendo en consecuencias los autos en estado de dictar sentencia,

**Y CONSIDERANDO:**

1º) Que, en primer término, debo señalar, que resulta de aplicación a este caso el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, porque la presente demanda se funda en el derecho posesorio que se habría ejercido a partir del año 2000, por lo que el plazo de prescripción alegado de veinte años no estaría cumplido con anterioridad a la entrada en vigencia de dicho cuerpo normativo que ocurrió el 01/08/15 (ley 26.944).

En tal sentido, el art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación dispone que: “A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tiene efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposiciones en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo.”

En consecuencia, en virtud de lo dispuesto por dicha normativa y atento a que el derecho no se habría consumado antes de la entrada en vigencia de la nueva normativa, el presente caso se juzgará bajo las nuevas disposiciones contenidas en Código Civil y Comercial de la Nación.

2º) Que uno de los modos de adquisición del dominio es a través de la prescripción adquisitiva, tal como lo contempla el art. 1897 del Código Civil y Comercial, al disponer que "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".

El plazo fijado por la ley para los supuestos en que no existe justo título o buena fe, como ocurre en este caso, es de veinte años (art. 1899 del Código Civil y Comercial). Entiéndase por buena fe la que se requiere en la relación posesoria que consiste en no haber conocido ni podido conocer la falta de derecho a ella (art. 1902, del Código citado).

A su vez, dicha posesión debe ser ostensible y continua en el tiempo (art. 1900 del Código Civil y Comercial).

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. 1909 del Código Civil y Comercial de la Nación 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. “El curso de la prescripción se interrumpe por el reconocimiento que el deudor o poseedor efectúa del derecho de aquel contra quien prescribe.” (artículo 2545 del Código Civil y Comercial de la Nación) o 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 Código Civil y Comercial de la Nación).

c) La posesión debe ser ostensible (pública, exteriorizada, no clandestina).

3º) Que, al respecto, la jurisprudencia anterior a la reforma del Código, que, de todos modos resulta aplicable actualmente por no haberse efectuado modificaciones sustanciales, ha dicho 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 forma reciente en autos "Gaspar Lucas E. c/ Vera Benigno s/ reivindicación (Ordinario)", del 27/11/2014, SD nro. 78.

**4º)** Que en este caso, a pesar de tal criterio restrictivo, entiendo que se configuran los requisitos aludidos precedentemente, ya que los accionantes han demostrado, con el conjunto de la prueba colectada, que ejercieron la posesión del inmueble en cuestión a título de dueños, como así también la de sus predecesores, en forma continua, ininterrumpida, pública y pacífica durante el lapso legal previsto y que la posesión no fue viciosa, es decir, adquirida por violencia o clandestinidad ( arts. 2364 y art. 2475 del Código Civil).

Por un lado, quedó acreditado el pago de las tasas municipales del inmueble objeto de autos NC 19-1-P-310-08, como así también el impuesto inmobiliario de la provincia de Río Negro, desde el año 2004 (ver documentación adjunta al escrito de inicio)

Dichos pagos de tasas y servicios constituyen una exteriorización del ánimo del poseedor y no se exige que los mismos hayan sido efectuados en forma regular mes a mes, porque lo importante es que sean elementos suficientes para demostrar la

antigüedad de la posesión y que el poseedor haya actuado respecto de la cosa como lo hubiera hecho el propietario.

En este sentido se ha dicho que "La demostración de pago de impuestos y tasas que gravan el inmueble, que dispone el art. 24 inc. c) de la ley 14.159, ref. por Decreto Ley 5.786/58, se justifica porque tal pago constituye una exteriorización del "animus" del poseedor. Tal pago, realizado en diversas oportunidades y con mucha anterioridad a la iniciación del proceso por usucapión constituye un insuperable elemento objetivo de convicción (conf. C. 1 C.C. La Plata, Sala III, 9-5-74 E.D. 56-627). Dicha ley no exige que esos pagos sean efectuados mes a mes, ni durante dilatados períodos, sino que al igual que los actos posesorios que enuncia el art. 2384 del Código Civil lleven al convencimiento del juzgador de la realidad de la posesión invocada por el usucapiente, durante el lapso requerido para la transformación de aquélla en propiedad por prescripción adquisitiva. Los pagos efectuados en diversas épocas demuestran, "prima facie", el "animus domini" del usucapiente durante el lapso transcurrido entre aquéllos.

Asimismo, obra el plano de mensura para tramitar prescripción adquisitiva con fecha 2004, a nombre de Stella Maris Mantilaro.

Por otro lado, las declaraciones testimoniales son contestes en afirmar la posesión de la parte actora en el inmueble desde el año 2000 en forma ininterrumpida, pública y como dueña del mismo.

En tal sentido, María Isabel Vosen declaró ser vecino de los accionantes, desde el año 2000 manifestó que los accionantes vivieron siempre en el inmueble de forma ininterrumpida y describió las características de la casa.-

Así también, Aldo Alberto Mendiberri declaró ser vecino, y que los accionantes ocupan el inmueble desde el año 2001, Asimismo, describió las características de la casa.

En este sentido se ha dicho que "La valoración de una prueba testimonial constituye una facultad propia de los magistrados, quienes pueden muy bien inclinarse hacia aquellas declaraciones que les merecen mayor fe para iluminar los hechos de que se trate. De tal modo, en la apreciación de la prueba testimonial lo relevante es el grado de credibilidad

de los dichos en orden a las circunstancias personales de los testigos, razón de ser de su conocimiento, interés en el asunto y coherencia, requisitos que de no concurrir total o parcialmente autorizan a alegar sobre la idoneidad del declarante (CNciv, sala D, del 28/09/2000, " N., M. M. c. Transportes Metropolitanos General San Martín", LA LEY 2001 D, 214).

Y, 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).

También quedó acreditado, que en el año 2008 Juan Manuel Tato y Stella Maris Mantilaro le cedieron los derechos y acciones posesorias del inmueble NC 19-1-P-310-08, que detentaban desde el año 2000, a Juan Diego Tato Mantilaro, Juan Andrés Tato y María Magdalena Tato, conforme da cuenta la escritura número doscientos cuarenta y tres, acompañada con el escrito inaugural.

Que del material probatorio precedentemente analizado entiendo que los accionantes han demostrado que sus antecesores hubieran ejercido la posesión, es decir, se configura en este caso la accesión de posesiones que se invoca.

En tal sentido se ha dicho que cuando "...se invoque la accesión de posesiones -hoy unión de posesiones en el CCCN-, debe acreditarse tanto la posesión del antecesor como la del continuador de dicha detentación material de la cosa (ver esta Sala en » WILHELM SERGIO ANTONIO C/ VIVAS MIGUEL ANGEL POLONIO Y OTROS S/ JUICIOS ORDINARIOS», CUIJ 21-00835596-4, fallo del 27.07.2017)" ("Vázquez Martha Noemí y otros c/ Gamboa Antonio Cayetano y otros s/ usucapión", Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Santa Fe, Sala/Juzgado: III, del 5-jul-2019).

Y que: "...para justificar la accesión de posesiones el cesionario de un anterior poseedor debe probar -no sólo su posesión- sino también los actos posesorios ejecutados por

quienes le han cedido.

6°) Que la constatación realizada con fecha 30/08/2023 da cuenta de las características del inmueble y dimensiones del terreno.

7°) Que, a todo lo expuesto, cabe agregar, que la incontestación de la demanda exige a los accionantes de acreditar los hechos invocados en la demanda, los que se tendrán por ciertos, salvo que fueran inverosímiles (art. 60 del CPCC).

Por ello, y en concordancia con lo dispuesto por el art. 329, inciso 1° del CPCC, corresponde tener por ciertos los hechos invocados en la demanda y por auténtica la documental acompañada.

En consecuencia, de un análisis integral de la documentación acompañada, como así también de los testimonios aportados a la causa, entiendo que los accionantes demostraron la posesión del inmueble en cuestión desde el año 2000.

Máxime, teniendo en consideración que los padres de los accionantes compraron el lote contiguo el 7 de Julio de 2000, conforme da cuenta la escritura número doscientos cuarenta y tres, obrante a fs. 124/126 de las actuaciones caratuladas "Pando Diego c/ Proterva S.A.C.I.F S/ Ejecución Fiscal", en trámite por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial, y Minería N°1 de ésta Circunscripción.

8°) Por último, resulta menester destacar que en dichas actuaciones caratuladas "Pando Diego c/ Proterva S.A.C.I.F S/ Ejecución Fiscal, se decretó la nulidad de todo lo allí actuado, rechazando la acción intentada (ver resolución fs. 257/264), razón por la cual no pueden interpretarse que dicha acción interrumpió la posesión de los antecesores de los accionantes.

9°) Que lo dicho es suficiente para declarar que Juan Diego Tato Mantilaro, Juan Andrés Tato y María Magdalena Tato, adquirieron por prescripción adquisitiva, en iguales e idénticas proporciones (33,33% cada uno de ellos), el inmueble NC 19-1-P-310-08, ubicado en la calle Lago Hess 13110, de esta ciudad.

En este sentido, el art. 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación dispone que "La sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva, en proceso que debe ser contencioso, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo.

La sentencia declarativa de prescripción larga no tiene efecto retroactivo al tiempo en que comienza la posesión".

Los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver CSJN, Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225); y que tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (art. 386, in fine, del ritual; CSJN, Fallos: 274:113; 280:3201; 144:611).

**10°)** Que las costas deben imponerse en el orden causado en virtud del criterio sentado en autos "TRANSPORTES LUIS FRANZGROTE E HIJOS S.R.L. C/ BOVINO, NICOLÁS SILVERIO S/ USUCAPION" (R.C. 01805-16)" (Cámara de Apelaciones Civil de Bariloche, 15/09/17).

**11°)** 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 recién 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)** Declarar que Juan Diego Tato Mantilaro, Juan Andrés Tato y María Magdalena Tato, adquirieron por prescripción adquisitiva, en iguales e idénticas proporciones (33,33% cada uno de ellos), el inmueble NC 19-1-P-310-08, ubicado en la calle Lago Hess 13110, de esta ciudad, con fecha 7/07/2020 **II)** Expedir oportunamente testimonio de esta sentencia y librar oficio al Registro de la Propiedad Inmueble para inscribir lo resuelto, una vez cumplidos los trámites procesales y

arancelarios pertinentes. **III)** Imponer las costas por su orden. **IV)** Diferir la regulación de honorarios hasta que quede firme la condena en costas y 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 36/22, anexo I Pto. 9 "a" del Superior Tribunal de Justicia de Río Negro).

**Cristian Tau Anzoátegui**  
**Juez**