

Cipolletti, 16 de junio de 2026.-

VISTOS: Los autos caratulados “SUCESORES DE SANCHEZ, JOSE ABEL C/ SUCESORES DE BLANCO RODRIGUEZ, LEONARDO JOSE MARIA S/ USUCAPIÓN” (Expte. N° CI-00862-C-2025) puestos a despacho a los fines del dictado de la presente sentencia de los que,

RESULTA:

I.- Que en fecha 01/07/2025 se presentó la Sra. Nélida Tripaila, en su carácter de administradora judicial de los autos "SÁNCHEZ, JOSÉ ABEL S/ SUCESIÓN AB INTESSTATO", promoviendo acción de prescripción adquisitiva respecto del inmueble identificado catastralmente como NC 03-1-H-265-11 de la ciudad de Cipolletti, inscripto registralmente a nombre de Leonardo José María Blanco Rodríguez, todo ello conforme movimiento (I0001)

Expuso que el inmueble habría sido adquirido por Alejo Cesario Helgueta mediante boleto de compraventa celebrado con el titular registral en el año 1977 y que, posteriormente, en fecha 13/02/1995, éste habría transferido los derechos que detentaba sobre el bien a José Abel Sánchez, cónyuge fallecido de la accionante.

Sostuvo que la posesión ejercida por José Abel Sánchez debía computarse conjuntamente con la de su antecesor, invocando la accesión de posesiones a los fines de completar el plazo legal requerido para la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva.

Fundó en derecho, ofreció prueba y solicitó se hiciera lugar a la demanda.

II.- Impreso el trámite de ley, se ordenó la citación del demandado y de quienes pudieran considerarse con derecho sobre el inmueble mediante edictos, sin que compareciera persona alguna.

En consecuencia, en movimiento (I0008) se designó Defensor de Ausentes, quien asumió la representación procesal del demandado y/o de quienes se consideraran con derecho sobre el bien, contestando la demanda mediante una negativa general de los hechos invocados y solicitando su rechazo.

III.- Producida la prueba ofrecida por las partes, se incorporó la documental acompañada con la demanda y se diligenció el mandamiento de constatación ordenado en autos.(I0014)

Clausurado el período probatorio y agregados los alegatos de la parte actora, quedaron las actuaciones en estado de dictar sentencia.

Y CONSIDERANDO:

I. Derecho aplicable.

Como cuestión preliminar corresponde determinar el derecho aplicable al caso.

La parte actora invoca una situación posesoria cuyo origen se remonta a hechos que habrían acontecido durante la vigencia del Código Civil de Vélez Sarsfield. Sin embargo, la presente acción fue promovida encontrándose vigente el Código Civil y Comercial de la Nación.

Al respecto, el art. 7 del CCCN establece que las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, principio que impone la aplicación inmediata de la nueva legislación a las consecuencias no agotadas de las relaciones jurídicas en curso.

Cabe señalar que el instituto de la prescripción adquisitiva de inmuebles no ha sufrido modificaciones sustanciales en sus elementos estructurales. Continúa exigiendo la acreditación de una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante el plazo legal previsto por la ley, circunstancias que deben ser demostradas mediante prueba suficiente y concluyente.

En consecuencia, corresponde aplicar las disposiciones contenidas en los arts. 1897, 1899, 1900, 1901 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, así como las previsiones específicas de la Ley 14.159 en materia probatoria.

II. Régimen probatorio de la prescripción adquisitiva.

La prescripción adquisitiva constituye un modo excepcional de adquisición del dominio. Por tal motivo, quien pretende beneficiarse con sus efectos debe acreditar de manera suficiente la totalidad de los presupuestos exigidos por la ley.

La posesión apta para usucapir debe exteriorizarse mediante actos materiales inequívocos, desarrollados de manera pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante el plazo legal previsto. Asimismo, la prueba de tales extremos debe surgir de un conjunto de elementos concordantes que permitan alcanzar un grado de convicción suficiente acerca de la efectiva configuración de la situación posesoria invocada.

La especial rigurosidad que caracteriza a la prueba de la prescripción adquisitiva ha sido reiteradamente destacada por la jurisprudencia. En tal sentido, se ha señalado que la usucapión constituye un medio excepcional de adquisición del dominio y que la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera clara y convincente, por lo que el juez debe ser particularmente estricto en la apreciación de la prueba producida (STJRN, "Barbieri de Martínez c/ Ahumedes", Se. 5/06).

Asimismo, la Cámara de Apelaciones local ha sostenido que en este tipo de procesos las pruebas deben ser analizadas en forma integral y resultar concluyentes, con condiciones sustanciales de exactitud y precisión, pues sólo corresponde admitir la adquisición del dominio por usucapión cuando los extremos acreditados generen certeza suficiente acerca de los hechos invocados (Conf. Cámara de Apelaciones de Cipolletti, "Painemilla c/ Recchioni", Sent. del 17/05/2023; "Guzmán Soto c/ Natenzon", Sent. del 29/06/2007).

Particularmente, cuando se invoca la accesión de posesiones prevista por el art. 1901 del Código Civil y Comercial, no basta acreditar la existencia del vínculo transmisivo entre poseedores. Resulta además indispensable demostrar que la posesión ejercida por el antecesor reunió los caracteres exigidos para usucapir, pues sólo de ese modo puede computarse válidamente el período anterior a favor del sucesor.

Desde tales premisas corresponde examinar si el material probatorio efectivamente incorporado al expediente alcanza el grado de convicción exigido para tener por acreditados los extremos constitutivos de la prescripción adquisitiva invocada.

III. Valoración de la prueba producida.

Examinadas las constancias incorporadas al expediente conforme las reglas de la sana crítica racional, concluyo que la acción promovida no puede prosperar.

En primer lugar, corresponde señalar que no se encuentra controvertida la titularidad registral del inmueble objeto del proceso, la cual surge acreditada mediante el informe de dominio acompañado con la demanda. Asimismo, se encuentran cumplidos los recaudos formales exigidos para la promoción de este tipo de acciones.

Sin embargo, ello no releva a la parte actora de acreditar los presupuestos sustanciales exigidos para la procedencia de la prescripción adquisitiva pretendida.

La accionante sostiene que el inmueble fue adquirido por Alejo Cesario Helgueta mediante una operación celebrada con el titular registral en el año 1977 y que posteriormente, en fecha 13/02/1995, dicho adquirente transfirió sus derechos a José Abel Sánchez, cónyuge fallecido de la aquí presentante.

Sobre esa base pretende adicionar ambos períodos posesorios mediante la figura de la accesión de posesiones prevista por la ley.

Ahora bien, la documentación acompañada permite reconstruir los antecedentes contractuales invocados por la actora, particularmente la existencia de la libreta de título provisorio y la posterior cesión de derechos efectuada en favor de José Abel Sánchez.

No obstante, tales instrumentos únicamente permiten acreditar la existencia de

relaciones negociales vinculadas al inmueble, mas no resultan suficientes para demostrar el efectivo ejercicio de actos posesorios por parte de Alejo Cesario Helgueta durante el período que pretende computarse mediante accesión.

En efecto, no se produjo prueba testimonial, informativa o documental idónea que permita verificar que dicho antecesor ejerció sobre el inmueble una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida con ánimo de dueño.

Tampoco se incorporaron elementos objetivos que permitan reconstruir de qué modo aquella posesión se habría exteriorizado durante el extenso período comprendido entre el año 1977 y la alegada transferencia de derechos al Sr. Sánchez.

Por otra parte, la documentación correspondiente a tasas, servicios e impuestos acompañada por la accionante resulta insuficiente para acreditar la antigüedad de la ocupación invocada.

Las boletas agregadas corresponden a períodos recientes y, si bien constituyen indicios compatibles con una vinculación actual con el inmueble, no permiten demostrar la continuidad de la posesión durante el plazo legal requerido.

A ello se suma que no se produjo prueba informativa dirigida a las entidades emisoras de tales instrumentos a fin de verificar su autenticidad ni para determinar desde cuándo José Abel Sánchez o la aquí accionante figuraban como responsables de los respectivos servicios.

Asimismo, el mandamiento de constatación diligenciado en autos permite verificar la ocupación actual del inmueble por parte de la Sra. Nélide Tripaila y de su grupo familiar.

Sin embargo, dicha diligencia únicamente acredita la situación existente al momento de su realización y no resulta suficiente para demostrar la continuidad de la posesión durante el extenso lapso temporal invocado en la demanda.

Del mismo modo, las referencias efectuadas por la vecina entrevistada durante la constatación no sustituyen la producción de prueba testimonial en los términos previstos por el ordenamiento procesal ni permiten, por sí solas, tener por acreditados los extremos exigidos para la procedencia de la acción.

IV. Insuficiencia probatoria y accesión de posesiones.

Debo señalar que la particularidad del presente caso radica en que la pretensión no se sustenta exclusivamente en la posesión atribuida a José Abel Sánchez y posteriormente continuada por la aquí accionante, sino fundamentalmente en la posibilidad de adicionar a dicho período la posesión que habría ejercido Alejo Cesario

Helgueta desde el año 1977.

Sin embargo, la accesión de posesiones prevista por el art. 1901 del Código Civil y Comercial exige no sólo acreditar la existencia del vínculo transmisivo entre poseedores, sino también demostrar que la posesión ejercida por cada uno de ellos reunió los caracteres exigidos para usucapir.

En el caso, aun cuando pudiera considerarse acreditada la existencia de antecedentes contractuales entre el titular registral, Alejo Cesario Helgueta y posteriormente José Abel Sánchez, lo cierto es que no se ha demostrado de manera suficiente el ejercicio de actos posesorios por parte del primero durante el período que pretende computarse.

La libreta de compra acompañada con la demanda y la documentación relativa a la posterior transferencia de derechos constituyen elementos aptos para acreditar los antecedentes invocados por la accionante, pero no permiten inferir por sí mismos la existencia de una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante el lapso exigido por la ley.

Desde esa perspectiva, la ausencia de prueba idónea respecto de la posesión ejercida por el antecesor impide tener por configurados los presupuestos necesarios para la procedencia de la accesión invocada.

Aun cuando pudiera considerarse acreditada una vinculación actual de la accionante con el inmueble, la prueba producida tampoco permite reconstruir con el grado de certeza requerido el desarrollo de una situación posesoria ininterrumpida durante el plazo legal exigido para la adquisición del dominio por prescripción.

Traigo a colación en este punto, aquellas formulaciones que la Corte Suprema ha sentado en orden a la ineludible prueba que sobre la posesión debe practicarse, en el siguiente extracto de fallo: *“Dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por el medio previsto en el art. 2524, inc. 7º, del Código Civil (art. 4015 de aquél), la realización de los actos comprendidos en el art. 2373 de dicho cuerpo legal y el constante ejercicio de esa posesión deben haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente, lo cual no se puede inferir de pruebas insuficientes.”* Autos: Aero Club Salta c/ Estado Nacional s/ ordinario -posesión veinteañal - medida cautelar. Tomo: 326 Folio: 2048 Exp.: A. 2447. XXXVIII. - Fecha: 04/07/2003. Y en el ámbito provincial, el Superior Tribunal ha dicho: *“Como sostienen Bueres - Highton: “Dada la naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio y aún cuando el mismo se adquiere sin necesidad de una sentencia que así lo*

declare, es evidente que, cuando se recurre a la justicia en busca de esa sentencia, deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que han servido de base a la adquisición. En efecto, la usucapión no puede ser conocida y verificada por el juez mientras no sea alegada y probada por el interesado. Por otra parte el juez debe ser muy estricto en la apreciación de las pruebas dadas las razones de orden público involucradas. (...) Se permiten, en general, todos los medios de prueba, pero, recogiendo un principio que ya era consagrado por la ley 14159, dispone el decr. - ley 5756/58 que el fallo no puede fundarse exclusivamente en la prueba testimonial. (...) la sentencia no puede fundarse exclusivamente en los dichos de los testigos, debe estar corroborada por evidencias de otro tipo que exterioricen la existencia de la posesión o de algunos de sus elementos durante buena parte del plazo de prescripción, aún cuando no lo cubran en su totalidad.” (conf. Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, ?Código Civil y Normas Complementarias, Análisis doctrinario y jurisprudencial?, tº 6B, págs. 748,749 y 757). (Voto de los Dres. Sodero Nievas y Balladini).STJRNSC: SE. <5/06> ?B. DE M., E. c/ A., F. s/ REIVINDICACION s/ CASACION? (Expte. N° 19947/05 - STJ-), (21-02-06).

En definitiva, la insuficiencia probatoria verificada en autos no radica exclusivamente en la ausencia de determinados medios de prueba, sino además en la imposibilidad de reconstruir con el grado de certeza exigido por la ley el ejercicio de una posesión apta para usucapir por parte de Alejo Cesareo Helgueta, presupuesto indispensable para la procedencia de la accesión invocada.

En consecuencia, la valoración integral del material probatorio reunido en autos no alcanza a generar el grado de convicción necesario para tener por acreditados los extremos constitutivos de la pretensión deducida.

Por ello, la demanda debe ser rechazada.

V. Costas.

Las costas se imponen por su orden en atención a las particularidades del caso, la naturaleza de la pretensión ejercida y a que la acionante pudo razonablemente considerarse con derecho a promover la acción (art. 62 del CPCyC).

VI. Honorarios.

La regulación de honorarios se diferirá hasta tanto exista base cierta para ello, de conformidad con las previsiones de la Ley G N° 2212.

Por ello,

RESUELVO:

I.- Rechazar la demanda de prescripción adquisitiva promovida por NÉLIDA TRIPAILA, en su carácter de administradora judicial de los autos "SÁNCHEZ, JOSÉ ABEL S/ SUCESIÓN AB INTESTATO", respecto del inmueble identificado catastralmente como NC 03-1-H-265-11 de la ciudad de Cipolletti, inscripto registralmente al Tomo 568, Folio 128, Finca 9081 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro.

II.- Costas en el orden causado (art. 62 del CPCyC).

III.- Diferir la regulación de honorarios para la **oportunidad** en que exista base cierta para ello.

IV.- REGÍSTRESE y NOTIFIQUESE por sistema PUMA (cf. 138 CPCyC).-

Mauro A. Marinucci

Juez Subrogante