

Viedma, 12 de mayo de 2026.

AUTOS Y VISTOS: Los caratulados “**RIAL, MARIA LAURA C/PRESUNTOS HEREDEROS DE RIAL, OVIDIO BARTOLOME Y CAMPOS, WENCESLADA NASIANSENA S/USUCAPIÓN**”, EXPTE. N° VI-02986-C-2024, puestos a despacho a los fines de resolver, de los que;

RESULTA:

1.- En fecha 30/12/2024 se presenta María Laura Rial, por su propio derecho e inicia demanda de usucapión contra Ovidio Bartolomé Rial, sus sucesores y/o contra quien en definitiva resulte titular del dominio, con relación al inmueble ubicado en calle Zatti N° 329 (fondo) de Viedma, identificado catastralmente como 18-1-A-382-02C, que se determina según título como lote 02C de la manzana 382, de una superficie de 313,20 m², inscripto ante el RPI en el Tomo 614, Folio 124, Finca 1979.

Afirma que es poseedora y ha poseído a título de dueña, en forma pública, pacífica e ininterrumpida el inmueble objeto del presente desde el día 30/07/2024 hasta el día de la fecha, sin intrusión y sin ningún tipo de reclamo por parte del titular dominial como así tampoco por terceros.

A los efectos de cumplir con la posesión por el periodo de años que corresponden a la prescripción adquisitiva larga (20 años), une su posesión a la de su padre: Pedro Andrés Rial, refiriendo que éste le ha transferido la posesión con *animus dominis*, en razón del boleto de compraventa y cesión de acciones y derechos posesorios que acompaña a la presente, instrumento privado con firmas certificadas el 30/07/2024.

Manifiesta que conforme surge del informe de asientos vigentes detallado el titular de dominio del inmueble objeto del presente es Ovidio Bartolomé Rial, quien adquirió por un proceso de usucapión contra Juan Manuel

Mariqueo, una superficie de 1.250 m², siendo una de las partes el lote que se pretende a usucapir (departamento del fondo).

Refiere que Ovidio Bartolomé Rial ejerció sus derechos y obligaciones como dueño del inmueble hasta el 28/01/1972, fecha en la que su padre al unirse en matrimonio, con el apoyo de su padre Ovidio Bartolomé Rial, procede a construir en el lote que se pretende prescribir la casa en la cual viviría toda su familia.

Agrega que en el año 1980, el lote de 1.250 m² que se encontraba inscripto a nombre de su abuelo, Ovidio Bartolomé, fue subdividido por éste en 3 parcelas y continuó viviendo él en una de ellas (lote 02D). En otra parcela continuó viviendo su hijo Pedro Andrés Rial (lote 02C), y una contigua que quedaría en la familia (lote 02A).

Sostiene que su padre vivió allí toda su vida, tuvo hijos e incluso nietos viviendo junto a él, por lo que esa casa fue el domicilio donde nacieron y se criaron todos sus hijos, donde los visitaban sus amigos y donde pasaban todos los cumpleaños, egresos, navidades y fin de año.

Expresa que el día 19/12/1997 fallece Ovidio Bartolomé Rial (su abuelo) pero sus herederos no iniciaron sucesorio, quedando su casa en poder de uno de sus hijos, es decir, su padre.

Indica que la mayor parte de su vida la ha pasado en ese domicilio, y en el año 2019, luego de mucho esfuerzo, logró terminar otra casa, que se desarrolló sobre el fondo del inmueble que se pretende usucapir. Desde ese entonces dejó de vivir en la casa de adelante y se fue a vivir a la casa de atrás junto a su hijo.

Señala que cuando su abuelo Ovidio Bartolomé Rial adquirió el bien por usucapión la superficie era de 1.250 m², pero en el año 1980, se registró el plano 274-80 que dio lugar al fraccionamiento de la parcela, generando la

parcela 02A, 02C (ésta de 313,20 m² que se pretende prescribir) y 02D donde continuó viviendo Pedro Andrés Rial, hijo del titular y padre de la actora.

Sostiene que desde 1972 su padre, Pedro Andrés Rial, ejerció la posesión legal y material del inmueble, a título de dueño, en forma pública, pacífica e ininterrumpida, sin intrusión y sin ningún tipo de reclamo por parte del titular dominial ni de terceros.

Manifiesta que desde el fallecimiento del titular registral ninguno de sus herederos o persona con derecho sobre el bien turbó la posesión de su padre, continuándola éste de forma pública, pacífica e ininterrumpida, y sin intrusión alguna, y a comienzos del año 2024 le comunica a ella y a su hermano su intención de hacerse del reconocimiento del dominio, pero que no estaba dispuesto a hacer todo lo que ello conllevaba, y que, por tal motivo, le propone que le compre los derechos que tenía sobre el inmueble e inicie los trámites para poder registrarlo a su nombre, poniéndole como condición que él pueda habitar la casa de adelante cuando así lo desee.

Refiere que así es como el día 30/07/2024 celebran el “boleto de compraventa y cesión de acciones y derechos posesorios” que acompaña, y desde ese entonces comienza a ejercer la posesión a título de dueña.

Relata que ni por acciones u omisiones del Sr. Ovidio Bartolomé Rial, sus sucesores y/o de terceros, se ha generado en este tiempo una causal para extinguir la posesión, y es así que nunca más tuvieron noticias sus herederos o personas con derecho al bien.

Sostiene que los documentos y la prueba a producirse harán indubitables los actos posesorios realizados por quien poseía y quien posee, introduciendo mejoras al inmueble, llegando a construir la vivienda familiar donde vive junto a su hijo. En tal sentido, argumenta que dichas

mejoras serán corroboradas con la prueba documental, informativa y testimonial a producirse oportunamente.

Concluye que la toma de posesión comenzó en fecha 28/01/1972 por parte de Pedro Andrés Rial hasta la venta y continuidad de la posesión de su parte desde el 30/07/2024 a la fecha.

Seguidamente funda en derecho, ofrece prueba y concreta su petitorio.

2.- A continuación, en fecha 28/02/2025, la parte actora amplía la demanda contra la Sra. Nasiansena Wenceslada Campos (su abuela) y toda vez que ambos titulares han fallecido, también demanda a los sucesores “y/o a quien en definitiva resulte titular del dominio del inmueble”.

3.- En fecha 03/02/2025 se tiene por promovida demanda de adquisición de dominio por usucapión respecto del inmueble individualizado, y en fecha 10/03/2025 se ordena citar por edictos a los herederos de los demandados y/o a quienes se consideren con derechos sobre los bienes que se pretenden usucapir para que en el plazo de 10 días se presenten en autos a hacer valer sus derechos, bajo apercibimiento de designar Defensor de Ausentes para que los representen. Se dispone además la anotación de la presente litis con relación al bien inmueble objeto de autos (conf. art. 1905 segundo párrafo del CCyC).

4.- El 14/04/2025, encontrándose vencido el plazo conferido a los demandados y/o a quienes se consideren con derechos para comparecer en estos autos, conforme publicación edictal efectuada e informe de la Coordinadora de la OTICCA (art. 116 del CPCC), sin que lo hubieran efectuado, se hace lugar al apercibimiento dispuesto en la providencia de fecha 10/03/2025 y, en consecuencia, se comunica al Centro de Atención de la Defensa Pública (CADEP) a fin que indique la Defensora de Pobres y Ausentes, para que los represente en autos (conf. Res. N° 215/14 PG), la

que se designa con posterioridad.

5.- En fecha 25/04/2025 comparece la Sra. Defensora de Pobres y Ausentes designada en representación de los herederos de los demandados, contesta la demanda en cumplimiento de la carga impuesta por el código ritual, y en ese marco realiza una negativa categórica de todos los hechos relatados en esa pieza procesal. También efectúa un amplio desconocimiento de la totalidad de la documental acompañada.

Por último, adhiere a la prueba ofrecida por la parte actora sin que ello implique reconocimiento alguno.

6.- En fecha 16/05/2025, atento a la naturaleza del conflicto, en el que se encuentra involucrado el orden público, así como el estado y constancias de las presentes actuaciones -demandados ausentes- se estima prudente y razonable, conforme art. 334 del CPCC y art. 34 CPCC, prescindir de la audiencia preliminar y abrir la presente causa a prueba.

7.- Se certifica por Secretaría la prueba producida -26/11/2025- y conforme las facultades previstas en el art. 482 del CPCC (hoy art 429 del nuevo CPCC), se ponen los autos para alegar. En fecha 16/12/2025 presenta el alegato la parte actora y hace lo propio la parte demandada. Ambos alegatos se agregan a autos en fecha 26/12/2025. Posteriormente, en fecha 24/02/2026, se llama a autos para dictar sentencia, providencia que se encuentra firme y motiva la presente.

CONSIDERANDO:

I.- La cuestión a resolver.

De acuerdo al modo en que la litis ha quedado trabada, la cuestión radica en determinar si resulta procedente la declaración de adquisición del dominio por prescripción adquisitiva -usucapión- por parte de María Laura Rial con relación al inmueble ubicado en calle Zatti N° 329 (fondo) de

Viedma, identificado catastralmente como 18-1-A-382-02C, que se determina según título como lote 02C de la manzana 382, de una superficie de 313,20 m², inscripto ante el RPI en el Tomo 614, Folio 124, Finca 1979.

II.- El derecho aplicable.

En tanto los hechos invocados para la adquisición del dominio ocurrieron en su mayor parte antes de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial, conforme a la jurisprudencia emitida al respecto, corresponde aplicar el régimen anterior, ello es el Código Civil de Vélez, sin perjuicio de las normas de contenido procesal que en el nuevo código se han dispuesto al respecto y en el entendimiento de que aún aplicando el CCyC la solución del caso no sería distinta. Coincidentemente, desde la jurisprudencia se ha decidido que "si los hechos que se invocan para la adquisición del dominio acaecieron antes de la entrada en vigencia del CCyC corresponde aplicar el régimen legal anterior", sin perjuicio de advertir que "aún cuándo se adoptara una postura distinta en relación a la aplicación de la ley en el tiempo, la solución no variaría, habida cuenta de los principios contemplados en los artículos 1891,1899, 1909, 1911, 1939 y concordantes del nuevo ordenamiento legal" (Kemelmajer de Carlucci Aída "La Aplicación del Código Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes" Segunda Parte. 1ra ed. Santa Fe- Rubinzal Culzoni Editores. 2016. Pág. 248).

De este modo, será de aplicación el art. 1905 del Código Civil y Comercial en virtud de que 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.

Mayoritariamente se sostiene que las leyes procesales se aplican de forma inmediata a las causas pendientes, siempre que no se prive de validez a los

actos procesales cumplidos, ni se deje sin efecto lo actuado de conformidad con las leyes anteriores. De modo tal que en los juicios de prescripción larga, el juez debe disponer la anotación de la litis y en la sentencia debe fijar la fecha en la que la adquisición se produjo, aunque hayan comenzado antes de la entrada en vigencia del CCyC (conf. Kemelmajer de Carlucci, La aplicación del Cód. Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes. Ed. Rubinzal Culzoni. Santa Fe 2015. pág. 110).

Respecto de la accesión de posesiones, la jurisprudencia tiene dicho que “el vínculo de derecho” está dado por el título en virtud del cual se entregó la cosa, lo cual constituye un requisito para que opere la “accesión de posesiones”, pues debe haber un nexo jurídico de transmisión, es decir que resulta indispensable que ya sea a título oneroso o gratuito se transmitan los derechos posesorios; por ende que para que se puedan unir dos posesiones distintas es indispensable un vínculo jurídico destinado a transmitir los derechos posesorios o sea una continuidad indisoluble entre los “tradens” anteriores, siendo bastante a esos efectos que medie una tradición traslativa de posesión, aunque este último vínculo jurídico sea defectuoso” (cf. Cc0203, Lp 105303, Rsd-112-6 S, Fecha: 04/07/2006; “Aquino, Horacio Daniel c/Pineda, Conrado (sucesión Vacante) S/ Prescripción Adquisitiva”; publ. Lex Doctors 8.0).

III.- Requisitos de procedencia de la acción interpuesta.

a) Principio general.

En razón de lo expuesto precedentemente, y tal como se encuadró en el Considerando I, corresponde adentrarme ahora a analizar la procedencia o no de la acción de prescripción adquisitiva incoada por María Laura Rial.

Es conveniente señalar que quien pretende que le sea reconocida la adquisición de la propiedad por prescripción, debe probar que ha poseído el

inmueble usucapido con ánimo de dueño, que la posesión ha sido publica, pacífica, continua e ininterrumpida y que, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo exigido por la ley (Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, Código Civil y Normas Complementarias. T° 6 'B', Ed. Hammurabi, 2001. Pág. 750).

Asimismo, vale decir también que conforme a la nomenclatura del Código Civil y Comercial, y sin perjuicio de lo antes dicho respecto de su aplicación, la exigencia de posesión ha de ser ostensible y continua, lo cual también exige la no interrupción.

En ese sentido la posesión para usucapir debe ser en los términos del art. 1909 del CCyC, extremos que a su vez se integran con sus elementos característicos (...) el corpus, esto es el poder físico sobre la cosa, y el animus, es decir el comportarse como lo haría el propietario mismo de la cosa. Al que ha poseído durante veinte años sin interrupción no puede oponérsele ni la falta de título, ni su nulidad, ni la mala fe en la posesión. (Jorge Joaquín Llambías y María Josefa Méndez Costa, Código Civil Anotado, T° V 'C', Ed. Abeledo-Perrot. Pág. 832-849).

Por un lado, se requiere la acreditación de expresiones claras y convincentes del *animus domini*; los actos de posesión deben poder caracterizarse como un ejercicio directo del derecho de propiedad y no ser el producto de una simple tolerancia del titular del fundo. En otras palabras, la prueba de la posesión debe ser plena e indubitable no solo en lo que respecta a la individualización del bien, sino también en relación a los actos posesorios invocados, que deben ser inequívocos y evidenciar ánimo posesorio. Ello implica la conformación de una prueba completa, la que, dentro de lo razonable, debe abarcar todo el periodo de posesión. Por otro lado, no basta que se demuestre un relativo desinterés por el inmueble por parte del titular del dominio; mientras no se pruebe que alguien posee con

ánimo de dueño -animus possidendi-, se lo debe considerar un mero tenedor. La actitud del poseedor no debe aparecer como incierta o equivocada, sino que debe evidenciar el propósito de ejercer sobre el bien una acción excluyente de todo otro propietario, sometiéndolo a su señorío (Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, Código Civil y Normas Complementarias. T° 6 'B'. Ed. Hammurabi, 2001. Pág. 751).

Corresponde aquí señalar también que dadas las razones de orden público que se encuentran comprometidas, la apreciación de la prueba debe ser realizada de modo estricto y cauto, pues se trata de 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 (Fallos: 300:651; 308:1699 y 316:2297, entre otros). En tal sentido, se habla de la conformación de una prueba compuesta la que dentro de lo razonable, debe abarcar todo el período de posesión, lo cual permite al propietario, tener la posibilidad de conocer los actos posesorios, lo que hace a la publicidad u ostensibilidad de su ejercicio (Fallos: 326:2048), más ello significa que es necesaria una visión integradora y de conjunto a los fines de resolver la procedencia de la petición.

Por otro lado, es sabido que la accesión de posesiones se produce, cuando una posesión pasa y continúa de manos de un primitivo poseedor a manos del actual; y "para que una persona pueda unir su posesión a la de otra de quien no es heredera es indispensable que exista entre ambas un acto jurídico destinado a transmitirle sus derechos posesorios; y si este falta el poseedor actual tan sólo puede invocar su propia posesión para poder adquirir el dominio por usucapión (Salas, A. y Trigo Represas, F., Código Civil, T° 3, pág. 338 y sus citas).

b) Usucapión entre coherederos. Principio reforzado de la prueba del ánimo de dueño y necesaria interversión del título.

En el caso de familiares, el *animus domini* no se presume. Cuando existe una relación familiar, la ocupación suele ser *tolerada*, con basamento en la confianza familiar. Es decir: la intención de comportarse como dueño exclusivo del inmueble no se presume, con lo cual, no es suficiente a los fines de probarlo la habitación en el inmueble durante largos años. Por el contrario, es necesario acreditar la calidad excluyente de comportamiento como dueño de la cosa, que desconoció derechos de los demás, que no fue consentida y debe ser manifiesta, continua y comprobable. Y ello, en tanto existe condominio hereditario.

El origen de la ocupación se remonta al abuelo de la prescribiente, quien es justamente el titular registral del inmueble. Luego, esa continuidad en la posesión pretendida lo es primigeniamente por Pedro Andrés Rial y luego esgrimida por la actora, María Laura Rial, a partir del 30/07/2024.

No obstante, la calidad de exclusiva y a título de dueño por parte del padre de la actora, de quien dice suma su posesión, a los fines de hacer valer ese extremo lleva ínsito necesariamente un cambio en la especie de su relación de poder con la cosa objeto de usucapión en autos. Es decir, debió intervertir el título.

Aquí, por el modo de proponer la demanda y lo que surge de las constancias de autos, la actora debe probar la interversión unilateral, pues no ha acompañado ningún contrato con los demandados que pruebe la mutación en base a la bilateralidad de voluntades de su posición, tal como lo pretende en demanda.

A ello se agrega que la apreciación de la prueba debe ser de un alto estándar dado que rige la regla del artículo 3449 del CC que prevé que si hay varios herederos de una sucesión - tal el caso- la posesión material de la herencia por alguno de ellos aprovecha a los otros, radicando el fundamento jurídico en la comunidad hereditaria, la cual no se observa

extinguida conforme a la prueba producida en autos.

Debe recordarse que "Durante la comunidad hereditaria cada uno de los herederos tiene derechos específicos que benefician a la totalidad de los coherederos. Ello son los derivados de la posesión y de la acción reivindicatoria" (Código Civil de la República Argentina Explicado. Directores: Compagnucci de Caso, Ferrer, Kemelmajer de Carlucci, KIpoer, Lorenzetti y otros. Ed. Rubinzal -Culzoni Editores . Santa De. 2011. Pág. 14).

Asimismo, sabido es que existe un principio consistente en la inmutabilidad de la causa de la posesión, la cual conforme a la normativa aplicable se encuentra en el art. 2353 del Código Civil - y en el art. 1915 del CCyC-. Dicho principio no cede ante un cambio interno de voluntad de la persona respecto de la cosa ni por el transcurso del tiempo, sino que solo cede - muta- ante actos exteriores de suficiente oposición, en este caso a coherederos de los titulares registrales. Se ha dicho al respecto que "También hay interversión de título cuando el coposeedor excluye a los otros y comienza una posesión exclusiva". Código Civil y leyes complementarias, Comentado anotado y concordado. T. 10. Belluscio, Augusto. Director. Zannoni Eduardo. Director. Editorial Astrea. Bs. As. 2.005. Pág. 209.

IV.- Valoración de los hechos a partir de la prueba producida.

Aplicadas estas definiciones al caso corresponderá preguntarse ahora si bajo la perspectiva referida en párrafos precedente el actor ha intervertido el título. Es decir, si ha demostrado con suficiencia que su posición como poseedor ya no es también en beneficio de los coherederos conforme a la regla del art. 3449 del Código Civil, sino a exclusivo título de dueño, y en especial si los demás coherederos han tenido o tienen noticia inequívoca de ello.

Efectuadas las anteriores precisiones, para el análisis y resolución del caso traído a examen, recurriré especialmente a la prueba que en este estado permanece en el proceso y la valoraré conforme a las reglas de la sana crítica de acuerdo con lo que prescribe el art. 386 del CPCC (hoy art. 356 del nuevo C.P.C.C.) y en definitiva, fundaré mi decisión conforme art. 200 de la Constitución Provincial.

Respecto de la documental obra agregada en la misma fecha de interposición de la demanda: Informe sobre asiento vigente del registro de la Propiedad e Inmueble con relación al inmueble en cuestión: Plano según mensura N° CO 908/2024; Certificado emitido por el Juzgado de Paz de Viedma, que acredita el inicio del beneficio de litigar sin gastos; Boleto de compraventa y cesión de acciones y derechos posesorios celebrado entre Pedro Andrés Rial (vendedor-cedente) y María Laura Rial (compradora-cesionaria), suscripto en fecha 10/07/24, con certificación de firma en fecha 30/07/24, en foja de actuación notarial numero B01164823; Certificado de Valuación Fiscal; Registro Catastral (SIREC); Captura de Plano de mensura 274/80; Copias exp. 066-81 obras-Municipalidad Viedma; Boletas, comprobantes de pago desde 09/05/1974 y libre deuda por tasas municipales con la Municipalidad de Viedma. Nota a la Subsecretaria de Hacienda de fecha 04 de febrero 2014, comprobante de pago de tasa de gestión y tramites, y disposición n° 272/14; Boletas y comprobantes de pago de impuesto inmobiliario con la Agencia de Recaudación Tributaria de la Provincia de Río Negro, desde 31/10/1974; Boletas y comprobantes de pago de servicios público de Electricidad con Edersa; Boletas y comprobantes de pago de servicio publico de agua con Agua y Energía Eléctrica y Aguas Rionegrinas; Boletas y comprobantes de pago de gas con Gas del Estado y Camuzzi; Boletas y comprobantes de pago de obras sanitarias con Empresa Obras Sanitarias de la Nación y el Departamento Provincial de Aguas (DPA); Facturas de Telecom Argentina S.A

"Personal"; Resumen de cuenta Banco Hipotecario; Resumen de cuenta Banco Credicoop; Partida Nacimiento de Maria Laura Rial; Copia D.N.I. vigente de la Sra. María Laura Rial; Copia D.N.I caduco de la Sra. María Laura Rial; Partida Nacimiento de Agustín Pedro Rial; Carnet Perinatal CLAP -PS7OMS y Boletín de Calificaciones Nivel Primario de la Sra. Rial Maria Laura Colegio N°1, calle 25 de Mayo Viedma, años 1985, 1986, 1987, 1988, 1889.

Asimismo tengo presente la documentación en poder de terceros acompañada por la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Viedma. Se agrega adjunta al Mov. I0012.

Y la prueba informativa a: Municipalidad de Viedma (informe adjunto al Mov. I0015); la Agencia de Recaudación Tributaria de Río Negro acompaña informe en el Mov.E0019; EDERSA agrega informe adjunto en Mov. I0014; Aguas Rionegrinas SA informó en el Mov. I0015 y Camuzzi Gas Pampeana SA presentó respuesta en el informe adjunto en Mov. I0013.

Finalmente, tendré presente la inspección ocular llevada a cabo en fecha 14/11/2025 en donde se constata el inmueble en cuestión y se observa una reja que ingresa a un pasillo de entrada de rodados. En el fondo del inmueble se observan dos departamentos, con un patio en común, con fogón, compuestos cada uno de ellos, de un living, cocina, pasillo, dos dormitorios y un baño. Y principalmente se constató el inmueble objeto de autos -Parcela 2C, departamento del fondo-. Cabe destacar que en esa oportunidad se tomaron fotografías del encuentro, las que obran agregadas a autos.

Reseñada entonces la prueba producida debo valorar si la misma resulta suficiente o no a los fines de acreditar la posesión de la actora por el lapso de veinte años, con el respectivo cumplimiento de los requisitos legales exigidos.

Es que debo destacar que: “Importando la usucapión un medio excepcional de adquirir el dominio -lo que implica su extinción en cabeza del verdadero titular en virtud del principio de exclusividad (art. 2508, Código Civil)-, requiere por lo mismo que la comprobación de los extremos exigidos por la ley surjan de manera insospechable, clara y convincente, exigiéndose una prueba diversificada y compuesta”. (conf. Ramírez de Melnicov, Elena s. Prescripción adquisitiva Tercera Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributario, Mendoza, Mendoza; 01-feb-2013; Rubinzal Online; RC J 6046/13 y arg. fallo CAV en autos "López Daniel Oscar c/Romero Vda. de Barbieri Mirian Mabel y otras s/Ordinario" en trámite por expediente N° 7874/2015).

En ese sentido, observo que la actora pretende adquirir por prescripción adquisitiva una parcela del inmueble de titularidad de Ovidio Bartolomé Rial y su esposa: Nasiansena Wenceslada Campos, abuelos de ésta.

Así, la actora argumenta que resulta poseedora del inmueble en cuestión por haber adquirido los derechos y acciones posesorias a través de un boleto de compraventa celebrado con su padre, Pedro Andrés Rial, el cual es uno de los hijos de los titulares del inmueble.

En primer lugar, se advierte que la actora fundamenta la posesión veintañal para usucapir en el boleto privado acompañado, aunque no se han aportado pruebas que acrediten que su padre Pedro Andrés Rial haya poseído el inmueble a título de dueño por el lapso legal requerido, es decir, que haya intervertido el título.

De la escasa prueba aportada no surgen elementos que demuestren actos posesorios a título de dueño por parte de Pedro Andrés Rial, sino que solamente se puede asumir que ocupó dicha vivienda en su calidad de hijo de los titulares. En el propio escrito de inicio la accionante manifiesta que Pedro Andrés Rial comenzó a vivir en una de las unidades funcionales del

inmueble, luego de contraer matrimonio, a través de la ayuda de parte de sus padres.

De la prueba documental acompañada y los informes de la Municipalidad de Viedma, ART Río Negro, EDERSA, Aguas Rionegrinas y Camuzzi Gas Pampeana SA se observa que el titular de los servicios siempre fue Ovidio Bartolomé Rial, desde el 2014 en alguno de ellos Pedro Andrés Rial y recién durante los años 2024 y 2025 María Laura Rial figura como responsable del pago en alguno de los servicios.

Por su parte, el permiso de construcción se encuentra a nombre del titular registral -Bartolomé Ovidio Rial- y luego de fallecido este último en fecha 19/12/1997, recién en el año 2014 Pedro Andrés Rial realiza presentación a efectos de regularizar las deudas existentes por tasas.

En ese sentido, tengo en cuenta que la actora manifiesta que luego de fallecidos los titulares del bien que pretende usucapir, sus herederos no iniciaron la sucesión, aunque omite mencionar que justamente uno de sus herederos resulta ser su padre, quien refiere le transfiere sus derechos posesorios al solo efecto de que esta inicie el presente proceso de usucapión, siempre y cuando le permita seguir habitando en el inmueble -previsto incluso en una de las cláusulas del boleto acompañado-.

Por su parte, la accionante en su escrito de inicio manifestó que produciría prueba tendiente a acreditar actos posesorios y mejoras introducidas al inmueble, y que ello sería corroborado con prueba informativa y testimonial. No obstante, no se ha ofrecido ni producido prueba alguna respecto a mejoras realizadas. Tampoco se han producido declaraciones testimoniales que puedan dar cuenta de la posesión a título de dueños.

Para que exista interversión del título, no es suficiente la inacción de los demás copartícipes en incoar la acción de partición o la pasividad ante

determinados actos como la realización de mejoras, pago de impuestos, etc. Para que medie la interversión del título, quien pretende prescribir deberá demostrar que en determinado momento comenzó a poseer a título de único propietario de la cosa, haciendo conocer a los restantes copartícipes de tal circunstancia. Y esta circunstancia significa también haber dejado de poseer, en el caso que lo fuera, como heredero, ya que si reconoce que su posesión se deriva de su calidad de heredero, entonces está continuando a la persona del causante y, en consecuencia, poseyendo el bien como parte de la masa indivisa que corresponde a la sucesión.

Esta circunstancia es fundamental, ya que reconocerse poseedor como heredero es continuar poseyendo por la misma causa y no constituye interversión del título el hecho de que sea el único heredero que está poseyendo el bien, si así lo reconoce.

Tal como anticipé, la prueba, en este caso, se encuentra agravada, ya que es necesario probar, no solo la posesión, la cual puede ostentar por ser copartícipe, sino que debe probar la interversión del título, es decir, debe probar que poseyó a título de dueño y no como heredero y, además, debe probar la posesión en forma excluyente, que poseyó como único dueño excluyendo a los restantes, acreditando tales circunstancias a través de la realización de actos materiales ejercidos sobre el inmueble. Y a partir de dicha mutación o interversión es que comienza a correr el plazo de la usucapión, es decir, por lo menos con veinte años previos al inicio de la demanda.

De las constancias de autos no surge que los actores hayan realizado la interversión del título de su posesión de heredero de un heredero declarado a dueño exclusivo, más allá de los actos de mantenimiento y de preservación del inmueble acreditados y probados en las actuaciones, los cuales pueden ser equiparados con aquellos realizados por el administrador

o cuidador de un bien de la masa hereditaria, en beneficio de todos los coherederos que poseen en común. De esta manera, los herederos originarios del causante (tíos de la actora) o incluso los herederos de éstos, no han tenido conocimiento de la voluntad de Pedro Andrés Rial de comenzar a poseer a título de único, exclusivo y excluyente dueño, ya que la actora, quien dice posee el bien desde el 30/07/2024 esgrime la accesión de posesiones.

Así se ha dicho que “La posesión debe ser no sólo una ejercida a título de dueño sino también en carácter de exclusivo propietario de la cosa. Si por el contrario la posesión se ejerce en carácter de condómino o de coheredero, por lo mismo que se reconoce en otros un derecho de condominio o de comunidad hereditaria, la posesión no puede servir de base para la prescripción contra estos últimos” (Salvat, R., “Derecho civil argentino – Derechos reales”, Tº II, pág. 226).

Por lo hasta aquí expuesto, no puedo sino concluir que no ha sido probada la posesión efectiva, pacífica, ostensible y no interrumpida del bien por parte de la actora, como continuadora de la tampoco probada posesión de su padre, con la contundencia exigida por la normativa en la especie (Conf. arg. art. 4015 y conc. del Código Civil como antecedente y 1899 del CCyC) y durante el término de veinte años.

Lo cierto es que en la adquisición del dominio por usucapión tercia indefectiblemente el “orden público” que signa este tipo de procesos, y en general todos los atinentes a la adquisición de derechos reales y su transmisión, por el interés superior de la sociedad (Conf. Arg. Beatriz Arean, Juicio de usucapión, pág. 311/12; id. Claudio Kiper y Mariano Otero, Prescripción adquisitiva, pág. 297, Ed. Jurídicas Cuyo; vid. CNCiv. Sala F, in re: “Martínez” del 01.09.2003, entre muchos).

Finalmente y en otro orden de ideas, la discontinuidad en el pago de los

impuestos y la titularidad del pago de los mismos me impide considerar dicha prueba como actos posesorios realizados por la parte actora durante el plazo de veinte años exigidos por la ley. Lo que interesa probar en la acción de usucapión es conocer la fecha en que el accionante se constituyó como titular, o el momento en que se instalaron los servicios, o prueba de actos a los fines de explicitar desde cuándo y cuánto es el tiempo que permaneció poseyendo como dueño.

En consecuencia, en este caso en particular, teniendo en cuenta todo lo expuesto, los principios referenciados, normativa, doctrina, y jurisprudencia reseñada, la demanda interpuesta no puede prosperar, puesto que no se ha acreditado que se ha poseído el inmueble con ánimo de dueño, que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida, pública y ostensible durante todo el periodo de tiempo exigido por la ley -veinte años-.

Finalmente, debo decir respecto de la cosa juzgada en los trámites de usucapión que la sentencia que acoge la demanda hace cosa juzgada material. Con relación a juicios posteriores que se inicien en caso de rechazo, se ha dicho que "...ello no significa que en caso de ser rechazada (y a contrario sensu, existir posibilidad de volver a proponerlo a la jurisdicción) pueda volverse sobre cuestiones que fueron ya analizadas y resueltas, con lo cual se encuentran firmes. Obviamente, tampoco podrán proponerse cuestiones omitidas por negligencia, sino que el planteo deberá basarse en hechos sobrevinientes.

En jurisprudencia que comparto, la Corte bonaerense tiene dicho: "Así como el art. 682 del Código Procesal Civil y Comercial brinda efectos de cosa juzgada material a la sentencia que reconoce la posesión del usucapiente, no puede sostenerse -por oposición- que el fallo que rechaza la pretensión por falta de acreditación de la posesión (c. y a.) sea inocuo y el

déficit que provocara el rechazo de la pretensión pueda ser subsanado mediante un proceso ulterior". (Referencia Normativa: Cpcb Art. 682; SCBA, C 97578 Sentencia del 17/06/2009 en “Raimondo, Carmelo Y Otro C/Paz, Claudia Y Otro S/Usucapión”).

V.- Costas y honorarios.

Con relación a las costas del proceso, no encuentro razones suficientes para apartarme de lo dispuesto en el art. 62 del CPCC y el principio general de la derrota, sin perjuicio de que deberá tenerse en cuenta el beneficio de litigar sin gastos iniciado.

En cuanto a los honorarios, cabe diferir su regulación hasta que existan pautas para hacerlo con sujeción a lo previsto en el art. 24 y conc. de la ley de aranceles.

Por todo lo expuesto,

RESUELVO:

I.- Rechazar la demanda interpuesta en fecha 30/12/2024 por María Laura Rial, conforme los Considerandos respectivos.

II.- Con relación a las costas del presente y por aplicación del Art. 62 del CPCC se imponen a la parte actora, conforme los fundamentos expuestos en el Considerando respectivo, sin perjuicio de que deberá tenerse en cuenta el beneficio de litigar sin gastos iniciado.

III.- Diferir la regulación de honorarios hasta que existan pautas para ello, con sujeción a lo previsto en el art. 24 y conc. de la ley de aranceles.

IV.- Notifíquese conforme arts. 120 y 138 del CPCC.

Julieta Noel Díaz

Jueza