

San Carlos de Bariloche, 7 de agosto de 2026.

VISTOS: Los autos caratulados **BESADA, RUBEN C/ DE SIMON, JOSE DANTE LUIS S/ USUCAPIÓN; BA-00900-C-2022**, para dictar sentencia.

RESULTA:

A) Que mediante la presentación de fecha 24.08.22 Rubén Besada promovió demanda por prescripción adquisitiva contra José Dante Luis de Simón por el 50 % del inmueble identificado catastralmente como NC 19-1-P-641-01.

Relató que en el año 1992 compró al Sr. José Gilardoni el 50% de la propiedad sita en calle Chingolos 11450 del barrio "Pájaro Azul" y adquirió los derechos de posesión animus domini por el otro 50%, ya que el vendedor venía ejerciendo dicho derecho por más de 25 años, según consta en la escritura 72 del año 1992 del escribano Spoturno.

Sostiene que desde 1992 es poseedor de la totalidad del lote, donde construyó su casa y realizó innumerables mejoras al inmueble, como cercado, jardín, alambrado, también tramitó y abonó la conexión de gas, agua, mediante la correspondiente Junta Vecinal según los comprobantes que se adjuntan y realizó el pago de servicios e impuestos hasta la fecha según se desprende de los comprobantes que se adjuntaron al escrito.

Acompañó prueba documental y dejó ofrecida la restante para el momento procesal oportuno.

Citó el derecho aplicable.

B) Que una vez agotadas las instancias de averiguación de domicilio a los fines de notificar la demanda y habiendo tomando conocimiento del fallecimiento del demandado, se procedió a la designación de los Defensores oficiales (cf. decreto 01.11.24).

C) Que mediante la presentación de fecha 20.12.24 los Dres. Suárez y Corbella, a cargo de la Defensoría 9 tomaron intervención en autos, en

representación de los eventuales herederos de José Dante Luis de Simón.

En cumplimiento del imperativo procesal negaron todos y cada uno de los hechos invocados en la demanda, como así la documental presentada, por no constarle su autenticidad.

Dejó ofrecida la prueba e hizo reserva de ampliar su contestación en los términos del art. 356 del Código Procesal en su anterior versión.

D) Que a través de la presentación de fecha 11.03.26 la Defensoría interviniente contestó demanda y se pronunció sobre el mérito de la prueba en los términos del arts. 329 CPCC.

E) Mediante el decreto de fecha 20.04.26 se clausuró el periodo probatorio poniéndose los autos a disposición de las partes para alegar, de modo que, habiendo hecho uso de tal facultad ambas partes (cf. presentaciones de fecha 09.03.26 y 28.04.26) y encontrándose firme el llamamiento de "autos", quedaron estos en condiciones de dictar sentencia.

Y CONSIDERANDO:

1. De acuerdo con lo dispuesto por el art. 1897 del Código Civil y Comercial, "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".

Por su parte, el art. 1899 fija dicho plazo en 20 años cuando no hubiese justo título o buena fe.

Respecto de dicho instituto se dice que consiste en "la adquisición de un derecho real sobre cosa propia, o sobre cosa ajena...por la continuación de la posesión durante veinte años, en forma pacífica, pública, continua e ininterrumpida" (conf. Gatti, Edmundo, Teoría de los derechos reales. Ed. Abeledo Perrot, pág. 342, año 1975).

En cuanto a los requisitos mencionados cabe señalar que la posesión es pacífica cuando no es adquirida o tenida por violencia, clandestinidad o abuso de confianza (art. 1921 del Cód. citado).

Entonces, quién pretende adquirir un bien inmueble debe demostrar la realización de actos posesorios que importen haberse comportado como dueño de aquél por espacio de veinte años.

En tal sentido, nuestro ordenamiento jurídico sostiene que dicho recaudo queda demostrado, en principio, a partir de ciertos actos que el poseedor realiza sobre el inmueble que detenta, entre los que menciona: cultura, percepción de frutos amojonamiento, mejora, exclusión de terceros y en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga (art. 1928, Código Civil). Esa presunción se mantiene hasta que se pruebe lo contrario (art. 1930, del Cód. cit.).

2. Delineados los caracteres del instituto, y analizada la prueba producida en autos, puede concluirse que se encuentra acreditada la posesión pública y pacífica del bien en carácter de dueño, por el plazo exigido legalmente.

En tal sentido cabe destacar que los testigos son contestes en afirmar que el actor detenta la posesión del bien objeto de este trámite desde hace más de veinte años con ánimo de dueño.

El Sr. Velázquez reconoció conocer a Besada de hace más de treinta años, que estaba al tanto de la adquisición de la propiedad en el barrio "Pájaro Azul" dado que colaboró con la construcción de la vivienda familiar para reemplazar la casilla de madera que originalmente se encontraba emplazada en el lugar por una de material y especificó que se ocupó de los revoques de la vivienda familiar y del tanque de agua. También agregó que se reencontró con el actor en 2024 cuando lo volvió a contratar para hacer arreglos en entre piso, revoques y electricidad.

La testigo Cuevas, esposa de Velázquez, ratificó sus dichos, agregando que el actor y su grupo familiar vivieron ininterrumpidamente en el inmueble objeto de reclamo desde principios de la década de 1990 hasta los años 2010 o 2011 estimativamente, y a partir de ese momento

"iban y venían" desde San Luis. Reafirmó que Besada siempre se hizo cargo del mantenimiento del lote.

Citado a declarar el Sr. Gómez, vecino del inmueble reclamado, afirmó que entre el año 1990 y 1992 se asentó la familia Besada en el barrio, que hasta ese momento no había nada allí pero que él construyó la vivienda con algún ayudante para reemplazar la primera vivienda de madera; que actualmente el terreno se encuentra cercado con alambre y la casa alquilada a instancias del actor.

Todo lo dicho por los testigos se encuentra corroborado, a su vez, por la prueba documental presentada en autos.

Con relación a ésta cabe señalar que la municipalidad confirmó la autenticidad de los comprobantes de pago de tasas municipales emitidos con menos de diez años (cf. presentación 21.07.25) y que el actor se encuentra al día; a lo que cabe agregar que el 19.03.12 éste último solicitó que se confeccionara un plano de mensura para prescribir este inmueble, de acuerdo a las constancias aportadas por la Dirección Provincial de Catastro (cf. presentación 29.04.25).

En lo que respecta al pago de impuestos y servicios provinciales, Agencia de Recaudación tributaria de Río Negro, informó que las constancias de autos, en principio, coinciden con la información recabada en su base de datos y que el inmueble partida 177253 no registra deuda a la fecha (cf. presentación 13.03.26).

Requerida la Cooperativa de Electricidad de Bariloche, confirmó que el suministro eléctrico se encuentra registrado a nombre de Rubén Héctor Besada, que las facturas se asemejan a las emitidas por dicha entidad y que se encuentra al día con el pago del servicio (cf. presentación 23.06.25); y la Junta Vecinal del barrio "Pájaro Azul" confirmó que el actor solicitó la conexión a la red de agua en fecha 15.12.92, que a tal fin acompañó copia de la escritura traslativa de dominio, que abonó su parte proporcional de la

red de gas natural y que como usuario del servicio de agua, no registra deuda con la junta (cf. presentación 27.07.25).

En tal sentido cabe recordar que, el art. 24, inc. C, de la ley 14.159 le otorga especial relevancia al pago de tributos aún cuando los recibos no figuren a nombre del poseedor.

Por último, el mandamiento de constatación (cf. presentación 11.08.25) da cuenta de la existencia de una vivienda de material y ladrillos, donde reside el Sr. Fumale con sus dos hijas, en carácter de inquilino de Raúl Besada, con quién suscribió un contrato de locación, vigente hasta el 01.26. El oficial de justicia describió el inmueble como bien cuidado y en buen estado de conservación, que cuenta con un dormitorio, cocina, living comedor y baño en planta baja y un dormitorio más en planta alta.

En síntesis, es necesario señalar que las construcciones realizadas, el pago de tasas municipales y servicios públicos, constituyen actos posesorios que demuestran el carácter de dueño de la cosa y que la posesión es pública pues nadie acreditó en autos lo contrario.

3. Como consecuencia de ello, corresponde admitir la demanda interpuesta y disponer que Rubén Besada adquirió por prescripción adquisitiva, el 50% del inmueble objeto de autos, ubicado en calle Chingolos 11.450 de ésta ciudad (NC 19-1-P-641-01).

4. Las costas se imponen por su orden, atento que el demandado no dio motivo alguno para la promoción de este trámite ni cuestionó su procedencia (art. 62, 2do. párrafo del Cód. Procesal).

5. Corresponde diferir la pertinente regulación de honorarios para una vez establecido el valor del bien (art. 33, de la L.A.).

En atención a todo lo cual,

FALLO: I) Hacer lugar a la demanda interpuesta y en consecuencia, declarar que Rubén Besada adquirió por prescripción adquisitiva el 50%

del inmueble objeto de esta acción. II) Disponer el libramiento de oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a fin que proceda a modificar la inscripción vigente en función de lo aquí resuelto. III) Imponer las costas por su orden (art. 62, párrafo del Cód. Procesal). IV) Diferir la regulación de honorarios para una vez establecido el valor del bien (art. 33, L.A.). V) Notifíquese de conformidad a lo dispuesto por los arts. 120 y 138 CPCC.

Santiago V. Moran

Juez