

San Carlos de Bariloche, 31 de agosto de 2026.-

VISTOS: Los autos **CAYUPUL, FRANCISCO NAZARIO C/ LOPEZ HUAYLLA, VELZO S/ DESALOJOBA-00641-C-2026**

Y CONSIDERANDO:

1º) Que en fecha 06/07/2026 el Sr. Velzo Lopez Huaylla contesta demanda, opone la excepción de prescripción adquisitiva y ofrece prueba al respecto. "Testimonial: Ofrezco el testimonio de: a) Leonardo Omar Riquelme, domicilio en Barrio 28 de abril calle 1; b) Rodolfo Nemesio Cala Calle Las Piedritas y Castilla, casa numero 31; c) Héctor Daniel Collueque, con domicilio en Ing. Jacobacci; d) Mirta Poblete, con domicilio en Barrio 28 de abril, Bariloche 3) Pericial: Se realizara pericia de constructor que examinara las viviendas del actor y del demandado, dando un amplio detalle de las mismas, y tiempo de construcción aproximado. Igualmente se deberá tasar el valor de lo construido 4) Pericial de perito martillero o inmobiliario que deberá establecer el valor del lote en cuestión."

2º) Que al contestar el traslado conferido el actor se opone a la prueba testimonial ofrecida por no cumplir con lo dispuesto por el art. 378 del CPCC y a la prueba pericial del punto 3 y 4 por carecer de total interés y no tener relación alguna con los hechos controvertidos planteados.

3º) Luego el demandado contesta la oposición a la prueba formulada y precisa en relación a la prueba testimonial los datos requeridos por el art. 378 del CPCC (domicilio y los hechos a probar) y respecto a la prueba pericial manifiesta que las mismas se ofrecen a fin de establecer el valor de las construcciones y el tiempo de antigüedad.

4º) Ingresando en el análisis de la cuestión en cuanto a la prueba ofrecida por la parte demandada tendiente a acreditar la posesión veinteañal invocada como defensa, corresponde admitirla, toda vez que la misma resulta pertinente y conducente para la resolución de la controversia planteada.

Ello así, pues si bien el juicio de desalojo no constituye la vía procesal idónea para dilucidar en forma definitiva cuestiones relativas al derecho real de dominio o a la adquisición del inmueble por prescripción adquisitiva, la calidad de poseedor invocada por el demandado puede resultar relevante a los fines de determinar la existencia de un deber de restituir exigible, presupuesto de procedencia de la acción intentada.

En tal sentido, la jurisprudencia ha señalado que, "para resistir la acción de desalojo sobre la base de una posesión con ánimo de dueño, no resulta exigible al demandado una prueba concluyente del derecho real que invoca, sino que basta con que acredite prima facie la seriedad y verosimilitud de la posesión alegada. Asimismo, se ha establecido que no basta la mera invocación de la calidad de poseedor, pero sí resulta suficiente una acreditación seria y verosímil de los actos posesorios invocados." (249-11 - CIRIGLIANO ALBERTO EDGARDO C/ GODOY PEDRO RAUL Y OTROS S/ DESALOJO (Sumarísimo). 28 - 24/10/2013 - DEFINITIVA. UJ1 GENERAL ROCA.)

Por ello, la prueba pericial ofrecida y dirigida a acreditar la antigüedad de la ocupación, los actos posesorios, el comportamiento a título de dueño y demás circunstancias invocadas como sustento de la posesión veinteañal, guarda relación directa con los hechos controvertidos y puede resultar idónea para determinar la procedencia o improcedencia de la acción de desalojo.

Cabe distinguir, en este punto, entre la admisibilidad de la prueba y la eficacia probatoria que posteriormente corresponda asignarle.

La circunstancia de que los elementos ofrecidos pudieran eventualmente resultar insuficientes para acreditar, con el grado de certeza propio de una acción de prescripción adquisitiva, el cumplimiento del plazo legal, no constituye motivo para su rechazo en esta etapa, pues dicha valoración corresponde efectuarla al momento de dictar sentencia.

En consecuencia, corresponde admitir la prueba ofrecida, sin que ello implique habilitar en este proceso una declaración de adquisición del dominio por prescripción adquisitiva, cuestión que, en su caso, deberá ser ventilada por la vía procesal correspondiente.

Además se tiene dicho "En suma, aunque como ya fue señalado no corresponde exigir una prueba concluyente cuando se invoca la posesión como defensa en un proceso de las características del presente (conf. Salgado, A.J., "Locación, comodato y desalojo", Ed. La Rocca, págs. 291/292 y sus citas), lo cierto es que, en el caso particular de autos, con la ínfima prueba rendida por el demandado, solo se puede concluir en que ni siquiera "*prima facie*" (a simple vista) se ha acreditado la verosimilitud de la posesión opuesta a la pretensión de la accionante. (CI-01093-C-2023 - MORENO, LAURA ABRIL DEL ROSARIO C/ MORENO, SEBASTIAN ALBERTO S/DESALOJO (SUMARISIMO) 42 - 11/08/2025 - DEFINITIVA. UJ1 CIPOLLETTI.

Que, a su vez, y aun cuando se pudiere considerar que se trata de un caso de duda, debe prevalecer la admisión de la producción de la prueba, en virtud del principio de amplitud probatoria que debe regir en estos casos y el derecho de defensa de las partes de raigambre constitucional (art. 18 del la Constitución Nacional).

Que en relación a la prueba testimonial toda vez que se ha subsanado la omisión articulada la oposición a la misma resulta abstracta.

5º) Que las costas se impondrán en el orden causado atento el modo en que se resuelve y porque el actor pudo creerse con derecho a peticionar como lo hizo. (art. 62 y 63 del CPCC).

En consecuencia, **RESUELVO:-**

I) Rechazar la oposición a la prueba pericial ofrecida por la demandada. **II)** Declarar abstracta la oposición a la prueba testimonial. **III)** Imponer las costas de lo resuelto en el orden causado. **IV)** Protocolizar, registrar y notificar esta sentencia por art. 120 CPCC.

Cristian Tau Anzoategui
Juez