

San Carlos de Bariloche, 14 de septiembre de 2026

VISTOS: Estos autos caratulados: "**PUCA, CLAUDIA MARGOT C/ NOVA S.A. S/ USUCAPIÓN**", **BA-01668-C-2023** para dicta sentencia definitiva, de los que

RESULTA: I. El 04/09/2023 se presentó la Sra. Claudia Margot Puca con el patrocinio letrado de los Dres. Andrea Lorena Koulinka y Sergio Martín Estofan Aguilar e interpuso demanda de usucapión contra Nova S.A. respecto del inmueble designado catastralmente NC 19-2-J-180-022.-

Relató que en fecha 12 de julio de 1993 adquirió el lote objeto de autos -a pagar en cuotas-, con quien entonces era su pareja, el Sr. Jorge Fabián Aro, mediante boleto de compraventa suscripto con Playa Bonita S.A. y Nova S.A.-

Sostuvo que tomó posesión en el mismo acto, tal como surge de la cláusula tercera del boleto suscripto.

Asimismo manifestó que, posteriormente, se separó del Sr. Aro y como ya se habían abonado algunas cuotas, suscribieron una cesión de derechos sobre el terreno el 22/09/1993.-

Manifestó que continuó abonando la totalidad de las cuotas, finalizando el plan de pagos en fecha 26/02/2010.

En dicha oportunidad, indicó que los vendedores le otorgaron la autorización para tramitar la escritura, designando incluso la escribana que estaría a cargo.-

Señaló que, por cuestiones económicas, no pudo escriturar el inmueble y que posteriormente tomó conocimiento que NOVA S.A cesó sus actividades comerciales, por lo que no pudo -según sus dichos- ubicar a ningún representante legal para poder lograr la firma de la escritura.-

Relató que cuando compró el lote era estaba baldío y que, con el transcurso de los años y con mucho esfuerzo y sacrificio, construyó allí su hogar y crió a sus hijas.-

Refirió que realizó todo tipo de mejoras, desde la construcción de la casa hasta el cerco y la contratación de los servicios públicos de agua, luz y gas.

Sostuvo también que abonó los impuestos municipales y provinciales.-

Relató que posee la posesión de buena fe desde hace más de 30 años de forma pacífica e ininterrumpida, pero que el cese de actividades de NOVA S.A hizo imposible la firma la escritura correspondiente, razón por la cual tuvo que iniciar la presente acción.-

Fundó su pretensión en derecho, citó jurisprudencia y ofreció pruebas, solicitando se haga lugar a la demanda.-

II. Impuesto fuera el trámite ordinario el 13/11/2023 y no pudiendo ubicar el domicilio de la demandada, se ordenó notificarla por edictos el 09/02/2024.-

El 13/06/2024 tomó intervención la Defensoría de Pobres y Ausentes N° 9 a cargo del Dr. Carlos Gustavo Suarez, Defensor subrogante y Germán Ariel Corbella, Defensor adjunto, en representación de la demandada ausente, quienes contestaron demanda en oportunidad de manifestarse sobre el mérito de la prueba.-

III. En fecha 21/07/2025 se recibió la causa a prueba, habiéndose producido aquellas que surgen de las constancias de autos.-

Se decretó la clausura del período probatorio el 25/06/2026, por lo que posteriormente se dictó la providencia de autos para sentencia el 21/08/2026, la que se encuentra firme.-

Por ello y en función de lo dispuesto por los arts. 200 de la Constitución de la Provincia de Río Negro y 3 del Código Civil y Comercial de la Nación, corresponde emitir un pronunciamiento definitivo.-

CONSIDERANDO: I.- La prescripción adquisitiva, conforme lo dispuesto por el Art. 1897 del Código Civil y Comercial de la Nación, es uno de los modos de adquirir derechos reales.- Las normas que regulan la prescripción son de orden público y no pueden ser modificadas por convención (art. 2533 del Código Civil y Comercial de la Nación).-

Los requisitos para adquirir por prescripción son 2: posesión y tiempo.-

La posesión debe ser ostensible, continua e ininterrumpida (art. 1900 del mismo cuerpo legal).-

La posesión es ostensible (pública) cuando no es clandestina (ver Art. 1921 del mismo código).-

El nuevo Código Civil y Comercial pretende que el titular del derecho real de dominio tenga la posibilidad de conocer la posesión que se ejerce en su contra, en tanto que tiene derecho a oponerse.-

Por ello, el Juez no debe evaluar la carencia de actos posesorios por parte del titular registral del inmueble, sino la real ejecución de tales actos (en forma pública, ostensible y continua) durante un cierto tiempo, por parte de quien quiera adquirir un derecho real por prescripción, a su favor o de su antecesor.-

En suma, para obtener la declaración judicial de adquisición del dominio por prescripción, el reclamante debe acreditar los extremos de dicha pretensión, esto es, la existencia concreta de actos posesorios (posesión pública, ostensible y continua) durante

el plazo de 10 o 20 años, según corresponda.-

Por lo tanto, la prueba de la posesión y sus elementos constitutivos “corpus y animus domini”, su carácter público, continuo y su extensión durante el tiempo previsto por la ley (en el caso de autos, 20 años), es impuesta al actor (Kiper, Claudio; "Tratado de derechos reales", tomo II, pág. 628).-

II. Analizando la prueba producida en autos, cabe efectuar las siguientes consideraciones:

En autos no existe prueba alguna que contradiga las afirmaciones de la parte actora, que se sustentan en el boleto traído a juicio (desconocido por los defensores), del que surgiría que la actora habría tomado la posesión del inmueble en el año 1993.-

Tampoco se verificó la existencia de algún acto fehaciente con carácter interruptivo del curso de la prescripción adquisitiva.

Los testigos Delicia Luján, Julio Lino y Mercedes Lino, quienes son vecinos, declararon en autos en fecha 11/02/2026 (ver registros audiovisuales) y fueron contestes al sostener que desde hace más de 20 años la Sra. Puca vive en dicho lugar en forma ininterrumpida y que, a lo largo de todo ese tiempo, se ha comportado como dueña y que nadie ha cuestionado su permanencia en el lugar. Indicaron además que ha realizado mejoras en dicho lote, que van desde la construcción de su vivienda, ampliaciones, etc.-

En conclusión, todos los testigos coincidieron en afirmar que el tiempo, las mejoras introducidas como así también el carácter pacífico y continuo de la ocupación de la Sra. Puca, se encontrarían verificados.-

Conforme surge de la prueba informativa, el inmueble cuenta con servicio de energía eléctrica desde 1994 (Informe CEB, agregado el 18/09/2025) y desde el año 2008 con el servicio de agua corriente (informe agregado el 24/09/2025 emitido por Aguas Rionegrinas).-

En este sentido, se ha acreditado vidente que existió la posibilidad de que los demandados conocieran la posesión de la actora, porque estos tenían la posibilidad suficiente de advertir que la aquella realizaba pagos de servicios e impuestos y que realizó obras.

No debe olvidarse al respecto que, en materia de posesión, el animus se acredita con el corpus, en tanto que los hechos que caracterizan el corpus acreditan al mismo tiempo la posesión y, si se realizan actos posesorios, presume el animus.-

De la constatación agregada a autos el 15/10/2025 se evidencian las mejoras realizadas,. Se ha resuelto que *"En la usucapión, el reconocimiento judicial representa un medio de*

convicción, una práctica insoslayable a los fines de lograr la convicción sobre la existencia de mejoras reveladoras de los actos posesorios y en especial, si las huellas y vestigios de los mismos se retrotraen en el curso de los años, a través de lo que indican las máximas de la experiencia universal ".(Obs. Del Sumario: Morello, Sosa, Berizonce, Cod. Proc. Civ. Y Com. Comentado, Tomo V-b Pag. 520; Cc02 Se 11856 S; Fecha: 29/10/2004; autos Caratula: Segovia De Correa Lidia A. C/ Rigourd De Medina Olga Y/u Otros Y/o Propietarios S/ Prescripcion Adquisitiva; Mag. Votantes: Julian De Salasabalos De Lucio-rotondo, publicado en Lex Doctor).

Por ello, entiendo que -mas allá de la declaración de los testigos) la ocupación efectiva del inmueble por parte de la actora, sin reconocer en otro un mejor derecho, configura un acto posesorio evidente (Art. 1928 del Código Civil y Comercial de la Nación) sirve como elemento probatorio para acreditar que ha ejercido la posesión en forma ostensible, pública y continua por un período superior a 20 años.

En consecuencia debe tenerse por acreditado que ha ejercido la posesión en forma ostensible, pública y continua por un período superior a 20 años.

Ahora bien, en lo que respecta al carácter de la posesión, entiendo que en modo alguno puede ser considerada clandestina en tanto y en cuanto la misma podía ser fácilmente conocida por los titulares registrales, sus herederos y/o incluso por terceras personas ajenas a la litis, lo que le confiere, además, el carácter de pública.-

Ello así, teniendo en cuenta la ubicación del inmueble y la circulación de sus calles, que permiten su visualización desde fuera de los límites del terreno.

Tampoco se verificó la existencia de algún acto fehaciente con carácter interruptivo del curso de la prescripción adquisitiva.-

Sumado a ello, debe contemplarse el criterio de la Excma. Cámara de Apelaciones en la causa **“FERRARI, PABLO MAXIMILIANO Y OTRO C/ROMERO, OSCAR AUGUSTO Y OTROS S/ USUCAPIÓN. ORDINARIO” BA-09755-C-0000**, por el cual propone flexibilizar los elementos probatorios en torno de la posesión.

Todas estas circunstancias, me llevan a la conclusión de que corresponde receptar la demanda.-

III.- En cuanto a las costas del juicio, teniendo en cuenta que ha intervenido la Defensoría Oficial y conforme criterio del Tribunal de Alzada (ver sentencia de cámara de fecha 7/09/2017 dictada en autos "Cifuentes C/ Jurowski S/Usucapión", entre otros), corresponde imponerlas en el orden causado (Arts. 62, 75 y Cctes. del Cod. Procesal Civil).-

IV.- Por todo lo expuesto, normativa y doctrina citada, **FALLO: 1)** Hacer lugar a la demanda por usucapión en relación al inmuebles objeto de autos NC 19-2-J-180-022. En consecuencia, decláraselo adquirido por prescripción a favor de la Sra. Claudia Margot Puca.- **2)** En cuanto a las costas del juicio, corresponde imponerlas en el orden causado.- **3)** Firme la presente, se procederá a fijar la base regulatoria en los términos del art. 24 de la L.A.- **4)** Oportunamente, una vez firme la presente, cumplidos los demás requisitos formales y siempre que el inmueble permanezca inscripto a nombre de Nova S.A., líbrese oficio a los fines de la inscripción de la presente sentencia.- **5)** Notifíquese la presente a las partes y letrados en los términos del art. 120 del CPCC.

Mariano A. Castro

Juez