

San Carlos de Bariloche, 20 de agosto de 2026.-

VISTOS: Estos autos caratulados: "**RAMIREZ, NORMA DOLORES C/ CARMELICH VALERICO, MATEO VICENTE Y OTRO S/ USUCAPION**", **BA-09810-C-0000** para dictar sentencia, de los que

RESULTA:

I. Se presentó Norma Dolores Ramirez con el patrocinio letrado de las Dras. Alejandra Autelitano y Dolores Mazzante e interpuso demanda de prescripción adquisitiva (usucapión larga) contra Mateo Vicente Carmelich Valerico, titular registral de inmueble NC 19-1C-517-8 y contra Vicente Manuel Dobarro en su carácter de titular del inmueble NC 19-1C-571-7. El 15/12/2022 se presentó la actora con el patrocinio de la Dra. María José Juez.

Sostuvo que desde hace más de 20 años viene ejerciendo la posesión continua, pacífica e ininterrumpida a título de única y exclusiva dueña de los inmuebles objeto de autos.

Que a lo largo de los años ha ido realizando tareas de alambrado, limpieza y mantenimiento de los lotes, como así también de los lotes linderos toda vez que - conforme lo acredita con la escritura pública- es titular de los mismos.

Indicó que durante este tiempo nadie le efectuó reclamo alguno; que siempre se ha comportado como dueña y su posesión ha sido pacífica, pública e ininterrumpida; que dicha ocupación data del año 1998, fecha en la que adquirió los lotes vecinos.

Asimismo, sostuvo que durante todo este período jamás recibió reclamo alguno por los inmuebles objetos de los presentes autos.

Manifestó que también se encargó del pago de los impuestos que gravan a los inmuebles, las tasas municipales y los impuestos inmobiliarios.

Cita jurisprudencia, funda su pretensión en derecho y ofrece prueba.

II. Impuesto fuera el trámite ordinario el 10/04/2017, se constató el fallecimiento de Vicente Manuel Dabarro, el día 10/08/1995 (fs. 105) y de Mateo Vicente Carmelich Valerico, el día 22/07/2007 (fs. 104), por lo que se ordenó notificar por edictos a los herederos de ambos demandados el 16/08/2024.

El 13/03/2025 tomó intervención la Defensoría de Pobres y Ausentes N° 9, a cargo del Dr. Carlos Gustavo Suarez, Defensor subrogante y Germán Arien Corbella, Defensor

adjunto, en representación de los herederos de los demandados, quien contestaron demanda una vez producida la prueba.

III. En fecha 21/04/2025 se recibió la causa a prueba, habiéndose producido aquellas que surgen de la certificación del 13/03/2026 y demás constancias de autos.

Se decretó la clausura del período probatorio el 08/04/2026, por lo que posteriormente se dictó la providencia de autos para sentencia el 23/06/2026, 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 tiene que 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:

Los dos testigos que declararon en autos en fecha 10/12/2025 (Sres. Dante Aimar Marcovecchio y Juan Patricio Zavaleta, ver registros audiovisuales) fueron coincidentes al sostener que tuvieron conocimiento que, desde el año 1998 aproximadamente, la “dueña” del terreno es la Sra. Ramirez.

Relataron que fue ella quien siempre se encargo de las tareas de mantenimiento y desmalezado del lote.

También indicaron que mantuvo el cercado del mismo y que en el año 2007 aproximadamente, construyó un obrador en dicho lote y que realizó tareas de sembrado de plantas y árboles.

Conforme surge de los registros fílmicos adjuntados de la constatación realizada por el oficial de justicia, el lote cuenta con un portón de ingreso de madera y alambrado con tejido malla.

El mismo no se encuentra habitado y la única construcción existente es el obrador respecto del cual se refirieron los testigos.-

Ahora bien, no obstante que la prueba testimonial no resultaría suficiente para fundar per se la usucapión invocada, en la inspección ocular llevada a cabo en el inmueble (ver registro audiovisual) se ha podido observar que, efectivamente, en el lote existe un obrador y que se encuentran cercados con tejido malla (me remito a una simple observación del registro audiovisual de la diligencia).

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).

Tampoco es menor el dato de que la actora sea titular registral de los lotes linderos a los

inmuebles objeto de autos, lo que hace presumir la ocupación de la parte restante.- De la prueba aportada por la propia actora surge que -efectivamente- es la titular de dos lotes vecinos a los lotes objeto de la presente.

Del mismo modo, no se ha acreditado que la posesión de la actora haya estado viciada por violencia (vis absoluta o vis relativa) o clandestinidad.

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

En este caso, si se tiene en cuenta que la posesión favorable a la actora se remonta hasta el año 1998, momento en que confluyen los indicios coincidentes y suficientes para generar convicción (adquisición de los lotes vecinos, certificado de libre deuda de servicios municipales, así como el pago de impuestos, declaración de los testigos), cabe concluir que esa posesión se mantuvo constante desde entonces, porque no hay la menor evidencia de otra posesión simultánea, contraria e incompatible de los demandados o de un tercero.-

La posesión debe reputarse subsistente aunque no haya evidencias de actos posesorios concretos y reiterados; porque toda posesión se retiene y se conserva por la sola voluntad de continuar en ella, aunque el poseedor no tenga la cosa por sí o por otra persona (artículo 1930 del CCCN); salvo que otro tome justamente una posesión contraria, dado que no pueden coexistir dos posesiones exclusivas sobre la misma cosa.

Obviamente, la carga de acreditar la existencia de actos posesorios pesa sobre quien los invoca, debiendo ser terminante y restrictivamente considerada, ya se trate de quien acciona como usucapiente como de quien opone la prescripción como defensa (cf. CC0101 MP 70668 RSD-187-88 S 21-6-88, "Triana, Juan Saverio c/ Ilarregui y Goñi, Micaela y otros s/ Adquisición por usucapión"; CC0101 MP 70285 RSD-280-88 S 25-8-88, "Acuña, Jorge Rufino c/ Brunner, Otto Francisco s/ Usucapión", fallos publicados en Lex Doctor).

Por ello, teniendo en cuenta que 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 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 a los inmuebles objeto de autos NC 19-1C-517-8 y NC 19-1C-571-7. En consecuencia, declárenselos adquiridos por prescripción a favor de la Sra. Norma Dolores Ramirez **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 los inmuebles permanezca inscripto a nombre de Mateo Vicente Carmelich Valerico el inmueble NC 19-1C-517-8 y a nombre de Vicente Manuel Dobarro el inmueble NC 19-1C-571-7, deberá librarse 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