

San Carlos de Bariloche, 26 de febrero de 2026.-

VISTOS: Los autos "**MENDEZ, NORMA C/ ROSA, ALEJANDRO CARLOS S/ USUCAPIÓN**" expediente N° **BA-10180-C-0000** , de los que:

RESULTA: I.- Que en fecha 07/12/2009 se presentó Norma Mendez con el patrocinio letrado de los Dres. Rodrigo Garcia Spitzer y Gustavo Gabriel Morlacchi e interpuso demanda de prescripción adquisitiva (usucapión larga) contra Alejandro Carlos Rosa, Misión de Amor Asociación Civil, Nélide Paul, Jaime Desegno, Elena Elba Rosa y Basso, Alba Nieves Aybar Augier, Carmen Margarita Rosa y Basso y Virginia Carlota Rosa en su carácter de titulares registrales del inmueble denominado catastralmente 19-01-C-001-08.

Relató que su madre Ana Inés Mendez (hoy fallecida) ocupó el inmueble por más de 45 años y que el 06/12/2004 mediante una cesión de derechos ante la escribana Sylvia Astuena, sumando al inicio del presente más de 50 años de posesión.

Manifestó que su madre llegó a ésta ciudad en el año 1951 y ue en esa oportunidad se relacionó con Obando Ventura.

Indicó que en el año 1958 conoció al Sr. Onofrio Macías, quien vivía en el inmueble objeto de estos autos y le ofreció trabajo para atender la carnicería y despensa del barrio, como así también para cuidar los animales que allí tenía.

Refirió que como el Sr. Macías estaba bastante mayor, le ofreció vivir con él, mudándose a la casa principal de dicho predio.

Afirmó que al poco tiempo de mudarse fallecen los Sres. Macías y Obando, por lo que a partir de 1959 se quedaron habitando el lugar la Sra. Ana Mendez y la actora.

Manifestó que desde esa fecha habitan dicha propiedad en calidad de dueñas, no sólo realizando tareas de mantenimiento y cuidado sino también llegando a contratar trabajadores a los fines de poder realizar las mismas.- También mencionaron que en el año 1972 se produce un incendio en la propiedad que habitaban, debiendo construir nuevamente la propiedad, decidiendo hacerla en otra parte del terreno para poder tener mayor acceso a la ruta.

Describieron los actos posesorios realizados en todos estos años que van

desde mejoras, reparaciones y hasta juicios de desalojo en calidad de actoras.- Fundaron en derecho su pretensión y ofrecieron pruebas.

II. Impuesto fuera el trámite del proceso ordinario el 30/08/2010 se presentó el Dr. Juan Pablo Alvarez Guerrero, en su carácter de apoderado de Misión de Amor Asociación Civil.- Contestó demanda negando todos y cada uno de los hechos invocados por la parte actora.

Relató que tanto el Sr. Macías como el Sr. Ovando fueron cuidadores del inmueble objeto de autos y que la Sra. Ana Mendez era la pareja del Sr. Ovando y que sus mandantes siempre ejercieron actos posesorios sobre el inmueble. Ofrece prueba y funda en derecho su defensa.-

El 14/12/2011 se presentó el Dr. Juan Pablo Alvarez Guerrero en su carácter de apoderado de Nélide Paul (por si y en representación de Carmen Margarita Rosa y Basso) y Virginia Carlota Rosa. Contestó demanda, negó los hechos y ofreció pruebas.-

El 22/02/2012 se presentó nuevamente el Dr. Juan Pablo Alvarez Guerrero, en su carácter de apoderado Sara Susana Dessegno y Marcelo Alejandro Graciano, en su carácter de herederos de Jaime Dessegno y se adhieren a la contestación de la demanda realizada por la Misión de Amor Asociación Civil, Virginia Carlota Rosa y Nélide Paul.

El 22/02/2012 se presentó el mismo letrado en su carácter de apoderado de Ana María Cristina Pochat y Roberto Marcelo Pochat, en su carácter de herederos de Elena Elba Rosa y de Carmen Margarita Rosa y Basso. Contestó demanda, negó los hechos y ofreció pruebas.-

El 23/03/2012 se presentó el mismo letrado, esta vez en su carácter de apoderado de Alba Nieves Aybar Augier, Alejandro Alberto Alter y Claudia Ana Alter. Contestó demanda, negó los hechos y ofreció pruebas.-

En fecha 28/08/2023 se recibió la causa a prueba, habiéndose producido aquellas que surgen de la certificación del 28/10/2025 y demás constancias de autos.

En fecha 10/02/2026 se dictó la providencia de autos para sentencia, la que se encuentra firme.-

III. Producida la prueba que obra incorporada en autos, quedó la presente en estado de ser resuelta.

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:

Conforme surge de los registros fílmicos adjuntados a la constatación realizada por el oficial de justicia el 01/09/2025, el lote cuenta con un portón de ingreso,

alambrado y una construcción (vivienda).-

De la prueba testimonial surge que todos los testigos coincidieron en que conocen a la aquí actora y a su madre por más de 40, 50 años y algunos desde más tiempo.

Así, la Sra. María Baso relató que le consta que fueron realizando mejoras en el inmueble, que construyeron un casa y que la fueron ampliando con los años.

Asimismo declaró que tuvo conocimiento que a lo largo de los años tuvieron que sacar intrusos que querían asentarse en la propiedad, como así también evitar la tala no autorizada de árboles.

La Sra. Evelina Catalán declaró que hace mas de 58 años que viven ahí; que anteriormente tenía animales (gallinas, vacas, ovejas); que siempre cuidaron del lugar y que lo mantenían alambrado.

La Sra. Elida Ceballos relató que la casa en la que vivían inicialmente la Sra. Mendez sufrió un incendio y luego construyeron una nueva y que el predio estaba cercado.

En suma, todos los testigos coincidieron no sólo en el tiempo que la actora y su madre viven en ese lugar sino también de todos los actos posesorios realizados en calidad de dueñas del lugar.

De la prueba instrumental aportada, causas "Mendez Norma del Carmen s/ Dcia. Violación de domicilio c/ Soto Soto José Heriberto" MPF-BA-01029-2022, Mendez Norma del Carmen c/ Dominguez Eduardo s/ Turbación de la posesión y daño. MPF-BA-03420-2022 y "Mendez Norma del Carmen C/ Dominguez Eduardo s/ Usucapión" MPF-BA-03330-2020, surge que en todas las presentaciones realizadas, la Sra. Mendez (madre) actuaba en calidad de dueña del inmueble objeto de autos.

De los autos "Mendez, Ana Inés s/ Asencio, Manuel s/ Desalojo" Expte. 0368/180/06, se dictó sentencia a favor de la madre de la actora, reafirmando de esta manera el animus dominis sobre la propiedad.

De los autos "Alvarez Miguel Angel, Grilla Pascial y Mena Celestino s/ Usurpación", expte 604-8-98, más allá que la sentencia penal no se expide

sobre cuestiones civiles, deja en claro que la Sra. Mendez nunca fue desplazada de su ocupación, ni vulnerada la esfera de custodia que detentaba, absolviendo a los imputados por cuanto las acciones de éstos no perturbaron la posesión de la Sra. Mendez.

De la prueba documental aportada por la actora surge un pedido de conexión de agua en el año 2003, del servicio de energía eléctrica en el año 1985 y aportaron algunos recibos de pago de servicios municipales y de impuesto inmobiliario.

Por ello, entiendo que resulta la posibilidad de que los demandados conocieran la posesión que ejerció la actora y su madre, ya que pudieron advertir que se realizaban pagos de servicios e impuestos, obras y que se repelió a ocupantes, con la inequívoca relación posesoria que ello hace presumir.-

A mayor ahondamiento, los demandados no pudieron desvirtuar los actos posesorios realizados animus dominus por la actora, en tanto que sólo manifestaron que la ocupación había sido como pareja de quien fuera el cuidador.

El sólo pago de algunos de impuestos inmobiliarios y municipales per se no resulta suficiente para rechazar la usucapión incoada, como así tampoco haber contratado en alguna oportunidad a alguien para hacer un cerco.

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 o incluso por terceras personas ajenas a la litis, lo que le confiere, además, el carácter de pública.

Del mismo modo, no se ha acreditado que la posesión de las actoras 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.-

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 a la posesión.

En definitiva, la prueba reunida es suficiente para concluir que ha operado la prescripción adquisitiva, aunque se la aprecie con rigor y se interprete que la cuestión es de orden público (STJRN, 11/03/2014, "Guentemil", Se. 14/14). Es que, por loable que sea el propósito de evitar pretensiones injustificadas o hasta fraudulentas, ese rigor tampoco debe exagerarse con la exigencia de pruebas en demasía, incluso ante la rebeldía o el mismo allanamiento de los titulares, salvo que fundadamente se tema la ligereza o el abuso de quien pretenda adquirir en perjuicio injustificado del dueño que efectivamente controvierte la pretensión, o incluso de terceros.

En este caso, si se tiene en cuenta que la posesión favorable a las actoras se remonta hasta 1958, momento en que confluyen los indicios coincidentes que generan máxima convicción (cesión de derechos, certificado de libre deuda de servicios municipales, testigos), cabe concluir que esa posesión se mantuvo constante desde entonces porque no hay la menor evidencia de otra posesión interruptiva, contraria e incompatible, sea de los titulares registrales, sus herederos o de un tercero.

Por ello, teniendo en cuenta que la ocupación efectiva del inmueble por parte de la actora y su madre configura un acto posesorio evidente (art. 1928 del Código Civil y Comercial de la Nación) debe tenerse por acreditado que han ejercido la posesión ostensible, pública, pacífica y continua desde el año 1958.

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

III.- Las costas del proceso se imponen a los demandados (art. 62 y cctes. del CPCC).-

IV.- Por lo expuesto, normativa y jurisprudencia citada, **FALLO: 1)** Hacer lugar a la demanda por usucapión en relación al inmueble objeto de autos. En consecuencia, declárese adquirido por prescripción a favor de la Sra. Norma Méndez el inmueble identificado catastralmente NC: 19-01-C-001-08, conforme plano de mensura obrante en autos.- **2)** En cuanto a las costas del juicio, se imponen a los demandados.- **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 Alejandro Carlos Rosa, Misión de Amor Asociación Civil, Nélica Paul, Jaime Desegno, Elena Elba Rosa y Basso, Alba Nieves Aybar Augier, Carmen Margarita Rosa y Basso y Virginia Carlota Rosa deberá librarse oficio a los fines de la inscripción de la presente sentencia.- **5)** Notifíquese a los letrados y partes la presente en los términos del art. 120 del CPCC.

Mariano A. Castro
Juez