

San Carlos de Bariloche, 29 de diciembre de 2025.-

VISTOS: Los autos "**SAVIGLIANO, ADRIANA INES C/ MONTICEL S.R.L. S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA** " expediente N° **BA-08380-C-0000**, de los que:

RESULTA: I: Que en fecha 11/12/2017 se presentó el Dr. Guillermo Harari Nahem, apoderado de la Sra. Adriana Inés Savigliano e interpuso demanda de usucapión del inmueble NC: 19-2C-424-01 contra Monticel S.R.L. por ser el titular registral del citado inmueble conforme el informe de dominio adjuntado.

Relató que la ocupación del bien data de 1949 por la Sra. Aurelia Díaz Villafañe, hoy fallecida, quien en fecha 30/03/1994 autorizó a su sobrino Eduardo Jorge Mackinlay a ceder el bien o por cualquier otro contrato, quien a su vez ocupó el inmueble por donación de los derechos.

Es así que el Sr. Mackinlay cedió sus derechos el 27/07/1999 a la Sra. Adriana Inés Savigliano, conforme de cesión acompañada, en la que obran las firmas certificadas ante el juez de paz.

Manifestó que desde entonces la Sra. Savigliano ocupa el predio y cumple con las obligaciones fiscales; que tanto él como sus antecesores se comportaron como dueños del inmueble, realizando al efecto distintos actos posesorios; y que, en fin, concurren todos los requisitos legales para justificar el pedido.

Refirió que la posesión se ha ejercido durante todo el tiempo en forma pública, pacífica e ininterrumpida, por más de 60 años.

Fundó en derecho su pretensión y ofreció pruebas.

Impuesto que fuera el trámite del proceso ordinario, el 21/11/2023 fue

debidamente notificado el demandado en autos, el cual no se presentó a contestar demanda.

El 28/04/2023 la Sra. Savigliano se presentó con el patrocinio de la Dra. Alexia Gschwind.

En fecha 15/03/2024 se recibió la causa a prueba, habiéndose producido aquellas que surgen de la certificación del 22/04/2025 y demás constancias de autos.

En fecha 09/12/2025 se dictó la providencia de autos para sentencia, 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 tres testigos que declararon en autos fueron coincidentes al sostener que tuvieron conocimiento que, desde el año 1993 aproximadamente, la “dueña” del terreno era la Sra. Adriana Ines Savigliano.

Relataron que fue ella quien siempre se encargo de las tareas de mantenimiento y desmalezado del lote. También que mantuvo el cercado del mismo y que en el año 2003 aproximadamente, construyó un obrador en dicho lote y que realizó tareas de sembrado de plantas y árboles.

Asimismo, de la prueba aportada por la propia actora surge que la Sra. Savigliano es la titular registral de dos lotes vecinos al lote objeto de autos.

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

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

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 cosas.

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 (cesión de derechos, certificado de libre deuda de servicios municipales), 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.-

Se acreditó la secuencia ininterrumpida de los antecesores en la ocupación del inmueble, con el mandato especial conferido por la Sra. Díaz Villafañe al Sr. Eduardo Mackinlay para ceder, entre otros, el inmueble motivo del juicio.

Por ello, considero que la actora ha logrado acreditar con suficiencia la unión posesoria con sus antecesores (el corpus y el animus domini), imprescindibles para hacerse del dominio, con arreglo al orden ideario teórico antes reseñado.

Por eso, si la posesión se ha mantenido por sola voluntad en la medida en que nadie la ha perturbado ni reclamado, resulta intrascendente el aspecto baldío del inmueble y la ausencia de mejoras.

En ese contexto, el aspecto baldío y la ausencia de mejoras tampoco excluye completamente la publicidad de la posesión ejercida por los actores, es decir la posibilidad de que los demandados la conocieran, porque estos tenían de todos modos la posibilidad suficiente de advertir que el comprador por boleto estaba registrado como responsable de pago y que alguien abonada las deudas fiscales, prueba complementaria del ejercicio de 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.

Por último, el silencio guardado por los demandados ante las pretensiones de los actores no implica conformidad (artículo 150 del CPCC) pero es, de todos modos, una conducta procesal que constituye un elemento adicional de convicción sobre la solución señalada (artículo 145 inciso 5, último párrafo, del CPCC).

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.

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

IV.- Las costas del proceso se imponen al demandado (art. 68 y cctes. del CPCC).-

V.- 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. Adriana Inés Savigliano el inmueble identificado catastralmente NC: 19-2C-424-01, **2)** En cuanto a las costas del juicio, se imponen al demandado.- **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 Monticel S.R.L 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