

San Carlos de Bariloche, 10 de septiembre de 2026.-

VISTOS: Estos autos caratulados: "**VULCANO, MONICA SUSANA C/ VIVALDI, ALBERTO S/ USUCAPION**", **BA-07219-C-0000** para dictar sentencia definitiva, de los que

RESULTA: **I.** El 31/05/2016 se presentó la Sra. Mónica Susana Vulcano, con el patrocinio letrado de la Dra. Paola Mariela Ustaris (quien renunció 03/10/2022, asumiendo el patrocinio la Dra. Claudia Lopez el 05/12/2022), e interpuso demanda de usucapión contra Alberto Vivaldi en su carácter de titular registral del inmueble designado catastralmente como 19-1-F-852-12.

Relató que en 1983, junto a quien entonces era su esposo -Gabriel Arias- vinieron desde Córdoba para radicarse en esta ciudad.

En 1987, a los 4 años de haber llegado manifestó logran comprar una casa ya construida en el Km 15 de la Avenida Bustillo.

Indicó que en el año 1992, se apersonó el Sr. Juariste, quien manifestó ser el dueño del lote lindero y les informo que, según su agrimensor, la construcción de la casa invadía su terreno.

Afirmó que en ese momento se encontraba transitando el embarazo de su tercer hijo, por lo que estaban realizando ampliaciones en la propiedad.

Habiendo comprobado que el alero de su propiedad, efectivamente, invadía el terreno vecino, tomaron la decisión de comprar dicho lote.

Relató que el Sr. Juariste había adquirido el lote del Sr. Alberto Vivaldi, titular registral del inmueble, por lo que en ese momento se realizó un boleto de compraventa. La operación comercial se realizó con la inmobiliaria Marín. Asimismo, manifestó haber extraviado dicho boleto de compraventa.

Manifestó que en el año 1993 se separó de su esposo, quien le cedió los derechos sobre el lote objeto de éstos autos.

Que antes de dicho suceso trató de localizar al Sr. Vivaldi a los fines de poder escriturar el lote, pero las gestiones fueron infructuosas.

Afirmó que desde esa fecha se comportaron como los verdaderos dueños, realizando mejoras, cercado y mantenimiento del lugar.

Refirió que su posesión fue continua pacífica y pública y que durante todo este tiempo ha abonado los impuestos y servicios, tanto provinciales como municipales.

Alegó que en el año 2012 se realizó el plano de mensura a los fines de tramitar la prescripción adquisitiva.

Cito jurisprudencia y ofreció prueba, fundando en derecho su pretensión.

II. Impuesto fuera el trámite ordinario, el 12/05/2017 se constató el fallecimiento de Alberto Vivaldi (fs. 146), por lo que se ordenó notificar por edictos a sus el 13/09/2023.

El 15/08/2024 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 los herederos del demandado, quienes contestaron demanda una vez producida la prueba.

III. En fecha 10/09/2024 se recibió la causa a prueba, habiéndose producido aquellas que surgen de la certificación del 07/05/2026 y demás constancias de autos.

Se decretó la clausura del período probatorio el 20/05/2026, por lo que posteriormente se dictó la providencia de autos para sentencia el 04/08/2026, 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 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 testigos Carlos Alberto Gatti y Silvia Beatriz Truncelliti, quienes son vecinos del lote lindero, declararon en autos en fecha 21/04/2025 (ver registros audiovisuales) y fueron coincidentes al sostener que tuvieron conocimiento que desde el año 1987 la Sra. Vulcano 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 y ampliaciones y relataron que el lugar cuenta con todos los servicios.

El testigo José Oyarzun Herrera declaró haber realizado algunas tareas de mantenimiento en el lugar.

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

Relataron que fue la actora quien siempre se encargó de las tareas de mantenimiento y desmalezado del lote.

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 el lote cuenta con un portón de ingreso

de madera y que ambos terrenos conformarían una sola unidad, en la que se encuentran construidas dos viviendas.

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 del lote lindero al inmueble objeto de autos, lo que seguramente facilitó su ocupación o posesión.-

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.

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

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.

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.-

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 19-1-F-852-12. En consecuencia, declárenselos adquiridos por prescripción a favor de la Sra. Mónica Susana Vulcano **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 Alberto Vivaldi, 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