

San Carlos de Bariloche, 8 de junio de 2026.-

VISTOS: Estos autos caratulados: "**GIMENEZ, MARIANO ARMANDO Y OTRO C/ HEREDEROS: BOOCK DE SAR, MATILDE S/ USUCAPION**", **BA-09807-C-0000** para dictar sentencia definitiva, de los que

RESULTA: I) El 06/11/2007 se presentaron Mariano Armando Gimenez y Roberto Gildo Gimenez con el patrocinio letrado del Dr. Gerardo Francisco Viegner e interpusieron demanda por usucapión contra los herederos de Matilde Boock de Sar: su cónyuge superstite Francisco Sar, y sus hijos Sony Nelly Sar, Bernardi Andrés Sar y Francisco Héctor Sar, por las 2/16 avas partes del inmueble NC-19-1-N-009-04.

Relataron que su padre, Mariano Gimenez, entre los años 1976 a 1980 adquirió a través de una serie de cesiones de derechos el inmueble objeto de autos, de parte de los herederos declarados en la sucesión caratulada: "CANDIA DE BOOCK, MARÍA S/ SUCESIÓN TESTAMENTARIA" Expte. N.º 00058-2006.

Indicaron que todos los herederos declarados en la misma habían cedido a su parte los derechos sobre el inmueble, y que el instrumento que acreditaba la cesión por parte de Matilde Boock, se habría extraviado.

Sostuvieron que su padre había pagado el 100% del inmueble y que durante 30 años la posesión ha sido pacífica.

No habiendo encontrado a los herederos de Matilde Boock para que efectúen una nueva cesión y considerando que han transcurrido más de 20 años que estipula la ley para adquirir por usucapión, promovieron la acción.-

Relataron que han abonado puntualmente impuestos y tasas que gravan el inmueble, y que los aparentes condóminos de los 2/16 avas partes han demostrado absoluto desinterés, toda vez que no han denunciado los derechos en el sucesorio de la Sra. Matilde Boock de Sar, ni tampoco han pagado tasas o impuesto alguno en más de 28 años, ni han realizado actos posesorios.-

Fundaron en derecho su pretensión, citaron jurisprudencia y ofrecieron prueba.

II. Impuesto fuera el trámite del proceso ordinario, a fs. 252/254 se presentaron Francisco Héctor Sar, Soni Nelly Sar y Bernardo Andrés Sar, en calidad de herederos de Matilde Boock de Sar, con el patrocinio letrado del Dr. Alfredo Iwan. En dichas presentaciones se allanaron y solicitaron la eximición de costas.

Corrido el debido traslado, los actores aceptaron tanto el allanamiento como la eximición de costas.

Sin perjuicio de ello, el 20/10/2008, teniendo a la vista la sucesión de “CANDIA DE BOOCK, MARÍA S/ SUCESIÓN TESTAMENTARIA” Expte. N.º 00058-2006 y toda vez que el certificado de dominio agregado a fs. 233 el inmueble se encuentra inscripto a nombre de María Candia de Boock, se ordenó enderezar la demanda y notificar a los herederos de la Sra. Candia de Boock. Dicha resolución fue confirmada por la Alzada.

La Defensoría de Pobres y Ausentes N.º 9 tomó intervención por los herederos Otto Rodolfo Boock y Federico Boock a fs. 404; por los herederos de Ana Alicia Boock, por Marcelo Oscar Banfi y Boock, Jose Luis Banfi y Boock, Leonardo Ariel Banfi y Boock, Francisco Juan Banfi, Nancy Nélide Guzman, Mónica Beatriz Guzman, Adrian Ricardo Guzman. Erika Juanita Boock y Garcia, Enrique Mario Gustavo Boock y Garcia, Julia Aida Garcia, Encarnación Tacul, Aurora Reyes, Rosa Esther Candia, Nélide Luisa Candia, el 17/03/2025; por Elida Josefa Boock y Muñoz y por Elsa Boock y Muñoz, tomó intervención a fs. 553.

Fueron declarados rebeldes: Elva Edit Boock y Muñoz a fs. 734, Alfredo Boock y Muñoz a fs. 734, Nilda Gloria Boock y Muñoz, a fs. 734, Ricardo Boock el 26/10/2022, Alfredo Boock el 18/06/2021, Ercira Elena Mora Imanao el 05/05/2021, Luis Alejandro Candia el 29/10/2021, Martin Sebastian Candia el 05/05/2021 y Santiago Lujan Candia el 05/05/2021.

Haroldo Boock y Muñoz se presentó con el patrocinio del Dr. Rodolfo Rodrigo a fs. 471.- Se allanó y solicito la eximición de costas. Corrido el debido traslado, los actores aceptaron tanto el allanamiento como la eximición de costas.

Ana María Boock de Villagran se presento con el patrocinio letrado de la Dra. Claudia Lopez y se allanó. Corrido el debido traslado, los actores aceptaron tanto el allanamiento como la eximición de costas.

Luis Horacio Monti, Raul Alberto Monti, Jorge Osvaldo Monti, Sonia Monti, se presentaron con el patrocinio de la Dra. Fernanda Rilo y se allanaron a fs. 634. Corrido el debido traslado, los actores aceptaron tanto el allanamiento como la eximición de costas.

III. Encontrándose trabada la litis en fecha 23/04/2025 se recibió la causa a prueba,

habiéndose producido aquellas que surgen de la certificación del 11/03/2026 y demás constancias de autos.

En fecha 19/05/2026 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:

De la documental acompañada surge que se han abonado -desde el año 1978- tanto el impuesto inmobiliario como los servicios municipales, lo que sirve como una prueba meramente complementaria, en tanto que un mero tenedor -por ejemplo, un inquilino-, también puede pagar impuestos.-

Obviamente, la carga de acreditar la existencia de actos posesorios pesa sobre quien los invoca (cf. art. 377 del CPCC), 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/ Iarregui 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 los actores, 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, conforme el allanamiento de varios de los demandados.

Pero mas allá de ese allanamiento, los testigos Juan Carlos Manqueo y Christian Werther Viertel Eggers declararon que conocieron a las actores, afirmando que saben que hace de más de 20 años que ostentan la calidad de dueños del lote en cuestión.

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 una edificación (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 Salas-abalos De Lucio-rotondo, publicado en Lex Doctor).

Tampoco es menor el dato que los actores son los titulares registrales del ? avas parte del inmueble objeto de autos, lo que hace presumir la ocupación de la parte restante.-

Del mismo modo, no se ha acreditado que la posesión de los actores 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).

En este caso, si se tiene en cuenta que la posesión favorable a los actores se remonta hasta 1980, momento en que confluyen los indicios coincidentes que generan convicción (cesión de derechos, certificado de libre deuda de servicios municipales, testigos, constatación), 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 los actores 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 1978.

Todas estas circunstancias, sumado al allanamiento de algunos codemandados, me llevan a la conclusión de que corresponde receptor la demanda.

III.- Se exime de costas a los demandados Haroldo Boock y Muñoz, Ana María Boock

de Villagran, Luis Horacio Monti, Raul Alberto Monti, Jorge Osvaldo Monti y Sonia Monti, toda vez que el allanamiento fue oportuno y los actores prestaron conformidad a la eximición de costas (art. 64 y cctes. del CPCC), por lo que corresponde imponerlas a los actores.-

Las costas respecto de los ausentes, representados por la Defensoría de Pobres y Ausentes N.º 3, 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 y Cctes. del Cod. Procesal Civil).-

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 los Sres. Mariano Armando Gimenez y Roberto Gildo Gimenez (en partes iguales), 2/16 avas parte el inmueble identificado catastralmente NC: 19-1-N-009-04. **2)** En cuanto a las costas del juicio, se imponen al actor y por su orden, conforme lo expuesto en el apartado III. de la presente.- **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 María Gumercinda Candia, 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, y a los declarados rebeldes en su domicilio conforme lo establece el art. 121 inc. g. del CPCC.

Mariano A. Castro

Juez