

El Bolsón, 24 de junio de 2026.

VISTO: El expediente caratulado "**CARABILLO, PAULO ANTONIO C/ VARGAS, JOSE ADOLFO S/ USUCAPION**", **EXPTE. BA-29790-C-0000**, que se encuentra para dictar sentencia;

ANTECEDENTES:

1) Que a fs. 1/94 se presenta el Sr. Paulo Antonio Carabillo, por derecho propio, con el patrocinio letrado de la Dra. Gladys Adriana Mehdi, a fin de promover demanda de prescripción adquisitiva en contra de José Adolfo Vargas, con relación a una fracción de terreno de tres hectáreas, identificado como Lote 10, Nomenclatura Catastral 20-1D-001-03, sito en Mallín Ahogado, Provincia de Río Negro.

Aclara que la acción se dirige contra el titular registral, que se encuentra fallecido, debiendo notificarse al sucesorio "Vargas, Jose Adolfo y Lopez Avigail s/ Sucesión" Expte. N.º 0286-184-80.

Relata que por boleto de compraventa de fecha 3 de noviembre de 1982 la Sra. Abigail López de vargas vendió al Sr. Abel Sergio Galante tres hectáreas que son parte del predio de 15has. 94as. 68M2 del lote 10 de la Sección Mallín Ahogado, Colonia Mixta Martín Fierro de El Bolsón. Que dicho contrato hace referencia al título de propiedad n.º 784 del 24 de mayo de 1971 otorgado por el Gobierno de la Provincia de Río negro a favor de su cónyuge José Adolfo Vargas. Agrega que dicho instrumento cuenta con firmas certificadas e impuesto de rentas de fecha 23/11/1982.

Continúa diciendo que el 20 de julio de 1994 el adquiriente Sr. Alfredo Gianesi Carabillo seño el inmueble que luego adquiriera con fecha 25 de julio de 1994, por boleto de compraventa suscripto con el anterior adquiriente Sr. Abel Sergio Galante, por la misma fracción de terreno. El precio se estipuló en la suma de \$5000 con más la entrega de un rodado. Se entregó la posesión del inmueble, sin ocupante alguno, y se reconoció la servidumbre de paso preexistente.

Refiere que con fecha 22 de mayo de 2009 su padre, Alfredo Ginesi Carabillo, le cedió la fracción de terreno indicada con NC 19-1d-001-03, cuya posesión detentaba desde el año 1996.

Indica que la documentación fue presentada en el expediente "VARGAS JOSE ADOLFO Y LOPEZ AVIGAIL S/Sucesión" Expte. N.º 0286-184-80 que deja ofrecidos como prueba.

Afirma que tanto el presentante como el cesionario han realizado innumerables actos

posesorios, tales como haber efectuado mejoras en el inmueble, construcción de cabaña, abonado impuestos, solicitado planes de pago en Municipalidad, conexión de energía, entre otros.

Acompaña prueba documental y ofrece la restante. Funda en derecho.

2) A fs. 118 se dispuso correr traslado a los herederos declarados de José Adolfo Vargas: Nilda Vargas, Runilda Vargas, Diego Vargas, María Angélica Vargas, Violeta del Carmen Vargas, Margarita Vargas y Heriberto Vargas.

3) A fs. 131 se declaró la rebeldía de Nilda Vargas y de Margarita Vargas.

4) A fs. 139 se amplía la demanda y se ordena correr traslado a Graciela Vargas y Héctor Jorge Vargas, en su calidad de herederos.

5) A fs. 189 se presentan Graciela Vargas y Héctor Jorge Vargas, con el patrocinio letrado de la Dra. Andrea Ranea, y se allanan a la demanda, solicitando la exención de costas. En el mismo acto, la Dra. Mehdi en carácter de apoderada del actor, acepta el allanamiento, pactándose que las costas sean por su orden.

6) A fs. 192 hacen lo propio Nilda Noemí Vargas y Margarita Vargas, patrocinadas por el Dr. Martín Paterlini, En el mismo acto, la Dra. Mehdi en carácter de apoderada del actor, acepta el allanamiento, pactándose que las costas sean por su orden.

7) En fecha 22 de diciembre de 2025 se prescinde de la audiencia preliminar y se decreta la apertura a prueba, cuyo resultado certifica la actuario el 14 de abril de 2026.

8) El 8 de mayo de 2026 se agrega el alegato de la actora. En la misma fecha, se llama autos para sentencia, mediante providencia que, firme y consentida, motiva la presente, en los términos del art. 3 del Código civil y Comercial de la Nación y el art. 200 de la Constitución de la provincia de Río Negro.

ANÁLISIS Y SOLUCIÓN DEL CASO:

I. Que en primer término cabe recordar que la prescripción adquisitiva es un modo de adquirir un derecho real sobre una cosa mediante la posesión por el tiempo fijado por la ley. En el caso de la prescripción adquisitiva larga, la posesión debe ser ejercida de manera ostensible e ininterrumpida durante el plazo de 20 años (arts. 1897, 1899, 1900 y cc. del Código Civil y Comercial).

Recae sobre el poseedor la carga de acreditar la existencia de todos los presupuestos de las normas: se debe poseer con ánimo de dueño; la

posesión debe haber sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida, y durado el tiempo exigido por la ley.

La verificación de estos recaudos en el proceso judicial permite que se tenga por operada la prescripción adquisitiva del bien de que se trate, la que no opera de pleno derecho y ni aún cuando media el allanamiento efectuado por el titular registral o ante su rebeldía, porque la prescripción es una institución de orden público.

II. Sentado ello, corresponde analizar si se encuentran cumplidos dichos requisitos a partir de la prueba producida en autos.

De acuerdo a la certificación del estado de dominio e informe de titularidad del inmueble expedida por el Registro de la Propiedad Inmueble y el plano acompañado, el inmueble comprende una fracción de terreno del inmueble con Nomenclatura Catastral 20-1-D-001-03, que se determina como lote 10, Secc. Mallín Ahogado, sup. 15Has-94As-68Mts2, y que consta inscripto a nombre de José Adolfo Vargas, MI N°1.592.0555.

Se ha acompañado plano de mensura del inmueble que pretende usucapir, registrado bajo el número 962/09, con nomenclatura Catastral 20-1-D-001-03A, con una superficie total de 30.062,63 m².

Asimismo, al momento de analizar el animus domini, tengo presente que obran en la causa los siguientes elementos probatorios:

- 1) Boleto de Compraventa de fecha 3 de noviembre de 1982 suscripto por Avigail López de Vargas en su carácter vendedora a favor del Sr. Abel Sergio Galante.
- 2) Boleto Señal de fecha 20 de julio de 1994, y Boleto de Compraventa de fecha Julio de 1994, suscriptos por el Sr. Abel Sergio Galante, como Vendedor, y el Sr. Alfredo Gianesi Carabillo (padre del actor) en calidad de comprador.
- 3) Escritura de Cesión y Transferencia Número Cuarenta y Cinco, de fecha 22 de mayo de 2009, por la cual el Sr. Alfredo Gianesi Carabillo cede los

derechos sobre el inmueble objeto de autos al accionante Sr. Paulo Antonio Carabillo.

4) Comprobantes de pagos de impuestos correspondientes a servicios retributivos de la Municipalidad de El Bolsón; Impuesto inmobiliario; pagos efectuados en forma continuada en concepto de servicio de electricidad por un período mayor a veinte años a nombre de Paulo Antonio Carabillo; Facturas por compra de materiales de construcción del año 1997 a nombre del actor; y Documentación relativa a gestiones iniciadas para fraccionar y mensurar la propiedad (fs. 28, 31, 32, 88)

5) Fotografías del lugar, que exhiben las mejoras realizadas.

6) Las declaraciones testimoniales de Roberto Raúl Muzy Zagardoy y Roberto Criado en la audiencia de fecha 05/03/2026 permiten corroborar la plataforma fáctica descripta por la parte actora.

Muzy Zagardoy, dijo que era vecino del actor en El Bolsón hace más de seis o siete años. Sabe que hace varios años la familia Carabillo había comprado una chacra en la costa del río. Lo sabe porque él ha estado alguna vez ahí, vivía cerca, cuando llegó en los años noventa y siete, noventa y ocho, por esos años, él Sr. Paulo Carabillo ya estaba ahí. Mencionó que había una cabaña en una época, pero tomó conocimiento de que el fuego se consumió todo. Era un terreno grande, estaba alambrado y tenía una tranquera para entrar. reclamo u objeción en relación a dicha ocupación.

El testigo Roberto Criado declaró haber sido vecino del actor en la chacra. Afirmó que Paulo empezó a vivir ahí más o menos en el año 1995, porque ahí fue cuando después lo ayudó a él a construir su camping. Explicó que el inmueble pertenecía originalmente a la familia Vargas, y que la viuda de éste transfirió el predio a una persona, quien posteriormente se lo vendió al padre del actor, lo que habría ocurrido uno o dos años antes de que Paulo Carabillo comenzara a residir allí.

Relató que al momento en que el actor tomó posesión del inmueble, no existía una vivienda habitable, y que fue el propio Carabillo quien la edificó progresivamente con ayuda de su familia y amigos. Describió una construcción con cocina, habitaciones, baño y living, este último con un piso realizado con botellas de vidrio, material que el propio testigo proveyó. Añadió que el actor también levantó un invernadero en el que cultivaba verduras para consumo y conserva, y que realizó el alambrado perimetral del predio en conjunto con el vecino Jorge Vargas, a fin de delimitar los terrenos e impedir el ingreso de animales. Asimismo, señaló que el actor construyó un acceso propio al inmueble.

Afirmó que Paulo Carabillo era reconocido por todos los vecinos de la zona como dueño del predio, que el inmueble se encontraba cerrado y delimitado, y que la ocupación fue consentida por los propios herederos Vargas que residían en el lugar. Manifestó no haber presenciado ni tenido conocimiento de reclamo u oposición alguna de parte de terceros durante todo el tiempo que duró dicha ocupación. Por último, mencionó que la vivienda, el invernadero y demás mejoras fueron destruidos por el incendio ocurrido el año pasado.

Al exhibir las fotografías del expediente, el testigo reconoció que es la vivienda a la que se refirió y describió cómo era la distribución de los espacios y otros detalles constructivos.

Los elementos probatorios reunidos en autos resultan idóneos y pertinentes para demostrar que el actor ha realizado actos posesorios aptos para la usucapación sobre el inmueble objeto de la acción.

Aquí cabe recordar que la posesión se acredita con actos materiales hechos con animus domini, es decir, con intención de someter la cosa al ejercicio de un poder hecho del modo como lo haría el titular de un derecho real. Pero "basta con la objetivo comprobación de su realización para que pueda considerarse la presencia de este elemento, el que junto con el corpus es

configurativo de la posesión". (Christian R. Pettis - Javier H. Rosenbrock, Código Civil y Comercial de la Nación y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial. Dir, Alberto J. Bueres. 1° ed., Bs. As., Hammurabi, 2017, vol. 4A, p. 251).

Asimismo, los sucesores del titular registral del inmueble, José Adolfo Vargas, no han formulado oposición al progreso de la acción, allanándose Graciela Vargas y Héctor Jorge Vargas a fs. 189, así como también las Sras. Nilda Vargas y Margarita Vargas a fs. 192. En tanto que los restantes herederos no se han presentado en autos, estando debidamente notificados. Ello, permite confirmar que la posesión fue ejercida en forma ostensible y pacífica.

En cuanto a la fecha en que se tuvo por cumplida la prescripción, estimo prudente tomar como referencia la que surge del boleto seña de fecha 20 de julio de 1994 suscripto por el padre del actor, porque que a partir de allí se verifica el comienzo de la posesión que luego continúa en cabeza de su hijo, Sr. Paulo Antonio Carabillo, quien, según la prueba rendida, comienza a realizar actos posesorios de manera ininterrumpida alrededor del año 1997, y luego con la escritura cesión gratuita de fecha 22 de mayo de 2009 se tiene por acreditado el vínculo jurídico de dichas posesiones, acreditando que se configura en autos la adquisición de posesiones con los elementos suficientes para acceder a la pretensión adquisitiva. De este modo el plazo de prescripción se tiene por cumplido el día 20 de julio de 2014.

Es posible entonces tener por acreditada la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida, a título de dueño y durante el plazo legal de 20 años exigida por la normativa vigente.

En base a lo expuesto, considero que se encuentran reunidos los presupuestos para la procedencia de la acción en los términos de los artículos 1899, 1900, 1909, 1928 y 1930 del Código Civil y Comercial, y artículo 692 del Código Procesal Civil y Comercial, por lo que corresponde

declarar que Paulo Antonio Carabillo, ha adquirido por prescripción una fracción de terreno de tres hectáreas sito en Mallín Ahogado, Provincia de Río Negro, inscripto como Lote 10, Tomo 480, Folio 241, Finca 103816, Nomenclatura Catastral de origen 20-1D-001-03, y que según Plano de Mensura 962/09 se registra provisoriamente con Nomenclatura Catastral 20-1-D-001-03A.

III. Las costas serán impuestas por el orden causado (arts. 62 2 párr. y 64 del CPCC). Ello así, pues si bien no todos los codemandados se allanaron expresamente a la demanda, ninguno articuló oposición a la pretensión del actor, siendo este último quien tiene un interés directo en obtener el reconocimiento legal de su derecho. A su vez, no ha acreditado en autos haber intentado previamente la acción de escrituración, ni que la demandada se haya negado a otorgar la escritura traslativa de dominio. Por tales razones, no existiendo vencedor ni vencido en sentido estricto, resulta equitativo que cada parte soporte las costas de su propia actuación procesal. Al respecto, la Cámara de Apelaciones del fuero tiene dicho: “En el caso particular de la prescripción adquisitiva el proceso se inicia en beneficio e interés de quien lo promueve sin que el objeto del juicio se relacione con una obligación incumplida de la demandada que haya dado lugar al litigio.

A ello se suma en el caso que la postura asumida por la demandada no ha sido de oposición o resistencia sino, por el contrario, se ha allanado a la pretensión de la actora (art. 70 C.P.C.C.)” (DE ERRASTI, DIANA MARIA C/ ANAY RUCA SA S/ ORDINARIO – USUCAPIÓN, Expediente EB-00157-C-2023, SI 525 – 04/12/2024).

IV. Firme que se encuentre la presente, los honorarios profesionales serán objeto de regulación en audiencia convocada a dichos efectos (art. 24 de la L.A.)

En mérito a las consideraciones expuestas,

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda y declarar que Paulo Antonio Carabillo, DNI Nro. 22.105.301, ha adquirido por prescripción una fracción de terreno del inmueble identificado como Lote 10, Sección Mallín Ahogado, provincia de Río Negro, inscripto al Tomo 498, Folio 241, Finca 103816, Nomenclatura Catastral de origen 20-1-D-001-03, , con una superficie de 30.062,63 m², registrado en forma provisoria según Plano de Mensura 962/09 con Nomenclatura Catastral 20-1-D-001-03A.

II.- Firme que se encuentre la presente, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro, a fin de que proceda a cancelar las inscripciones de dominio vigentes del inmueble individualizado en el punto que antecede y efectúe la inscripción a nombre del actor (art. 695 del CPCC).

III.- Imponer las costas por su orden (art. 64 del CPCC).

IV.- Diferir la regulación de honorarios para cuando existan pautas para ello (art. 24 de la L.A.).

V.- Firme que sea la presente y previa conformidad de Caja Forense, expídase testimonio o fotocopia certificada de la presente.

VI.- Hacer saber que la presente se protocoliza y se notifica en los términos del artículo 120 del CPCC.

Paola Bernardini

Jueza

FIRMADO DIGITALMENTE