

El Bolsón, 8 de septiembre de 2026.

VISTO: El expediente caratulado "**JOHN, DANA SAMANTA Y OTROS C/ DEL EGIDO, INES Y OTROS S/ ORDINARIO - USUCAPIÓN**", **EB-00085-C-2025**, que se encuentra para dictar sentencia;

ANTECEDENTES:

1) Que el día 4 de julio del año 2025 se presentan Marcos Agustín John, Dana Samanta John, Donato Alejandro John y Martín Felipe John, por derecho propio, con el patrocinio letrado del Dr. Hugo Salvador Ansaldi, a fin de promover demanda de prescripción adquisitiva en contra de Inés del Egido de Ezquerra, con relación al 50 % del inmueble NC 20-1-G453-006 (de origen 20-1-G-453-02) poseído por más de 30 años.

Relatan que en el año 1993 el Sr. Martin Albino John (de quien fueron declarados herederos en JOHN MARTIN S/ SUCESION EB-00004-C-2024) y la Sra. Frida Ferena Rutschiida Ferena Rutschi, ocuparon el lote precitado, construyendo a medias las edificaciones que ahí se encuentran hoy.

Afirman que siempre las tasas y los impuestos siempre los pagaron -en igual proporción- John y Rutschi. Fallecido John, heredaron sus derechos de ocupación: el 50 % su hijo Marcos, y la otra mitad sus nietos Martín, Dana y Donato.

Expresan que se ha cumplido más de treinta años de posesión pacífica, continua, ininterrumpida, ostensible y de buena fe, razón por la cual solicitan la adquisición del dominio de la mitad indivisa del lote, por usucapión.

Acompañan prueba documental y oFrida Ferena Rutschiecen la restante. Fundan en derecho.

2) En fecha 25 de julio de 2025 cumplen en acompañar el certificado de dominio del inmueble y amplían la demanda contra los herederos del cónyuge de la demandada: Esteban, Inés, Zulema, todos de apellido Ezquerra y Del Egido, y Guillermo y Cecilia, ambos de apellido Ezquerra y Sofi.

3) El 25 de agosto de 2025 se dispuso correr traslado de la demanda y anotar la litis en el Registro Nacional de la Propiedad Inmueble.

4) En fecha 6 de octubre de 2025 se presentan María Isabel Labandibar, María José Ceferina Ezquerra, Andrea Patricia Ezquerra, Rodrigo Martín Ezquerra, Diana Alejandra Ezquerra, en carácter de herederos de Esteban Ezquerra; y Ricardo Ernesto Arrias, Alicia Cristina Arrias, Maria Fabiana Arrias, Pablo Eugenio Arrias, en carácter

de herederos de Zulema Ezquerra, con el patrocinio letrado de Darío Martín Barroero, y se allanan a la demanda, solicitando la exención de costas.

5) En fecha 10 de octubre de 2025 hacen lo propio Hernán Horacio, Claudio Oscar, Marcelo Andrés y Ada Carolina Inés, todos de apellido Ceriieldin, patrocinados por el Dr. Darío Barroero, y en fecha 14 de octubre de 2025 Micaela, Josefina, Iñaky (por su apoderada Viviana López), Sebastián, Federico y Jeremías, todos de apellido Ceriieldín, patrocinados por la Dra. Pamela Gregori y el Dr. Gerardo Fabián Rudolph.

6) El 5 de noviembre de 2025 el Defensor Oficial, Dr. Alejandro Morera, asume la representación de los ausentes Guillermo Ezquerra Sofi y herederos de Ines del Egido de Ezquerra. Luego de negar los hechos, señala los defectos de la pretensión, solicitando que en caso de que la actora no acredite con prueba suficiente la posesión, se rechace la acción.

7) El 16 de diciembre de 2025 se celebra la audiencia preliminar y se decreta la apertura a prueba, cuyo resultado certifica la actuaria el 5 de mayo de 2026.

8) El 29 de mayo de 2026 se agregan los alegatos de la actora y del Defensor de Ausentes. En la misma fecha, se llama autos para sentencia, mediante providencia que, firme y consentida, motiva el dictado de 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. De acuerdo con lo expuesto por los actores en su escrito de inicio, la posesión del inmueble objeto de la litis inicia en el año 1.993, por lo que el plazo para la configuración de la prescripción adquisitiva se habría cumplido – hipotéticamente – en el año 2013, es decir, con anterioridad a la entrada en vigencia del actual Código Civil y Comercial de la Nación. De modo que estamos frente a una situación jurídica que se afirma como agotada o consumada antes que ello, por lo que corresponde aplicar las normas del Código Civil que regía en la época de los hechos articulados (art. 7 CCyC) Ello sin perjuicio de las normas procesales cuya aplicación resulta inmediata, como el artículo 1905 del CCyC y los artículos 692 a 695 del CPCC, con relación a los recaudos que deben cumplimentar estos procesos.

II. Continuaré por recordar que la usucapión es un modo de adquirir el dominio a través de la posesión continua, ininterrumpida, pública y pacífica, a título de dueño y por un lapso de veinte años.

Así lo disponía el art. 3948 del Código Civil derogado: “La prescripción para adquirir,

es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley.”

Complementando ello, el art. 4015 establecía: "Prescribese también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor..."; y el 4016 que: "al que ha poseído durante veinte años sin interrupción alguna, no puede oponérsele ni la falta de título ni su nulidad, ni mala fe en la posesión".

Dicha normativa tiene su correspondencia con el actual Código Civil y Comercial de la Nación que establece que la prescripción adquisitiva de derechos reales, si no existe justo título o buena fe, debe ser ostensible y continua por un plazo de veinte años (arts. 1899 y 1900 CCyC).

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 publica, pacífica, continua e ininterrumpida, y durado el tiempo exigido por la ley.

Luego, con relación a la prueba, se sostiene que: "La prueba debe reunir condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad" (Arean en "Código civil y Normas Complementarios", Dir. Bueres, "Alberto J., Coor, Highton, Elena E., T:6B, p. 749, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2001); y, "por las razones de orden público involucradas, el Juez debe ser muy estricto en la apreciación de las mismas" (CNCiv., Sala "I", 11-08-98, publicado en LA LEY 1999-B,238; id. Sala "H", 13-06-97, LA LEY 1997 F, 475).

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.

III. En el presente caso, los actores Marcos Agustín John, Dana Samanta John, Donato Alejandro John y Martín Felipe John manifestaron que eran herederos de Martin Albino John, quien, junto a la Sra. Frida Ferena Rutschi, ocuparon el inmueble objeto de la litis en el año 1993, construyendo edificaciones a medias y pagando tasas e impuestos en proporciones iguales.

Sostuvieron que, tras el fallecimiento de Martin Albino John, heredaron los derechos de ocupación que le correspondían a él, lo que motivó el reclamo por sólo el 50% del inmueble.

Se han presentado los herederos de Inés Ezquerra, de Esteban Ezquerra y de Zulema Ezquerra, allanándose a la demanda. Asimismo, intervino el Defensor Oficial Dr. Alejandro Morera, en representación de los demandados ausentes, Guillermo y Cecilia, ambos de apellido Ezquerra Sofi, y herederos de Inés Del Egido de Ezquerra, oponiéndose al progreso de la pretensión.

Debo resaltar que los actores reconocen expresamente la existencia de una coposeedora por la restante mitad indivisa, que no sólo se encuentra perfectamente individualizada sino que además se refleja dicha circunstancia en el plano de mensura para prescripción adquisitiva acompañado a autos (CO 339/25) que identifica explícitamente a Rutschi, Frida Ferena como una de las personas que "pretenden prescribir" el dominio del inmueble, junto con los actores.

Sin embargo, cabe advertir que la Sra. Rutschi no fue integrada al proceso, ni citada, existiendo una inconsistencia técnica y jurídica que impide declarar prescripta la porción indivisa por los actores si hay otra coposeedora ajena al juicio que puede verse afectada con la sentencia.

De igual manera, el hecho de estar identificada en el plano de mensura como poseedora junto a los actores de la totalidad del inmueble, representa un obstáculo para el eventual progreso de la acción, ya que la sentencia debería apoyarse en ese mismo plano para su inscripción registral.

El Código Civil de Velez al regular la posesión de una cosa indivisible en el artículo 2408 establece que "cuando la cosa es indivisible, la posesión de una parte importa la posesión del todo". Por otra parte, el artículo 2409 dispone que "dos o más personas pueden tomar en común la posesión de toda la cosa".

Doctrinariamente se ha interpretado que la coposesión es un condominio en marcha. Por ello, "en principio, los coposeedores, deben tomar la posesión en conjunto, de todo o parte de la cosa, según sea el caso; de allí ha de surgir el corpus posesorio, o relación factica de los coposeedores con la cosa. Por otra parte, y para completar los elementos de la posesión, se requiere el animus o intención de poseer a título de condómino, no de dómimo exclusivo."

Se define así a la coposesión "como una posesión de dos o mas personas que la toman en conjunto, sobre una cosa indivisa, con la intención de tenerla a título de condómino, situación, factitivo, que da nacimiento a derechos: acciones posesorias y posibilidad de usucapir la cosa, bajo el derecho real de condominio, por una parte indivisa." (Encina Fazio de Bello, M., "Coposesión y prescripción adquisitiva", TR LALEY

AR/DOC/3255/2001).

En un fallo reciente, la Cámara de Apelaciones del fuero ha señalado que “no es factible poseer partes indivisas o inciertas: sólo son susceptibles de posesión las cosas enteras, o las partes ciertamente divididas de una cosa divisible (artículo 2410 -ultima parte- de CC, artículo 1912 del CCCN). Cuando varios sujetos poseen en común la totalidad de una cosa indivisible o no dividida (es decir indivisas) hay coposesión; y cuando varios sujetos poseen partes divididas de una misma cosa divisible, hay posesión parcial. Por lo mismo, poseer una parte de una cosa indivisible importe logicamente la posesión del todo (artículo 2408 del CC). De ello se infiere que la posesión parcial sólo puede generar una usucapión parcial o Frida Ferena Rutschiagmentaria (...). En cambio, la usucapión indivisa (vale decir total) sólo puede derivar de una posesión o coposesión de toda la cosa.”

A su vez, el tribunal advierte que “un plano ajustado a la pretensión es un recaudo de admisibilidad esencial”, y que configura un “obstáculo para la pretensión” la circunstancia de que el plano de mensura indique a una persona distinta de los actores como quien pretende prescribir. En ese orden, subraya que “el plano debe graficar el inmueble y la posesión de quien demanda”. Y agrega que “todo ello puede observarse de oficio e impide el progreso de la demanda, por tratarse de cuestiones de orden público y de apreciación estricta (STJRN, 11/03/2014, “Guentemil”, Se. 14/14)”.

En dicho precedente la Alzada deja en claro que ante la existencia de otros poseedores, lo correcto es la “promoción conjunta con estos de una usucapión indivisa o total, en cuyo caso podrían -si así lo acordaran- dividir posteriormente el condominio, o separar el uso y goce en partes materiales o temporales (artículo 1987 del CCCN), o dividir privadamente el inmueble si fuese divisible, o afectarlo a otro tipo de coparticipación jurídica si fuera indivisible (por ejemplo, someterlo a propiedad horizontal)”.

Dichos lineamientos resultan plenamente aplicables al caso examinado, ya que nada obsta a que los actores regularicen su situación dominial, siempre que se observen los recaudos formales y sustanciales aludidos.

Adicionalmente, del análisis integral de las actuaciones se desprende que la parte actora no logró acreditar los hechos constitutivos en los que sustentó su pretensión.

En efecto, los propios actores estructuraron la demanda sobre la existencia de una comunidad posesoria integrada por ellos y la Sra. Frida Ferena Rutschi, a quien atribuyeron la realización de mejoras junto al Sr. Martín Albino John, el pago de impuestos y el ejercicio conjunto de la posesión sobre el inmueble objeto del proceso.

Esa circunstancia no reviste carácter accesorio, sino que constituye uno de los presupuestos fácticos esenciales de la acción, pues precisamente sobre la base de esa comunidad posesoria solicitaron el reconocimiento judicial de la adquisición por prescripción del cincuenta por ciento (50 %) indiviso del inmueble.

Sin embargo, la prueba producida no logró corroborar esa plataforma fáctica. Por el contrario, la actividad probatoria se concentró en acreditar actos posesorios realizados por el Sr. Martín Albino John y, posteriormente, por sus sucesores, sin que la intervención posesoria de la Sra. Frida Ferena Rutschi encuentre respaldo suficiente en los restantes elementos incorporados al expediente.

En efecto, de los comprobantes de pago de impuestos y tasas municipales no surge dato alguno que permita vincular a la Sra. Rutschi con el ejercicio de la coposesión invocada, pues aquéllos figuran a nombre de los titulares registrales o consignan como responsable de pago a la Sra. Teresa Acheritobehere, quien, según los testigos, habría sido la pareja del Sr. Martín Albino John.

Asimismo, los testimonios rendidos no corroboran la comunidad posesoria invocada en la demanda. Ninguno de los declarantes refirió haber observado a la Sra. Rutschi ejerciendo actos posesorios sobre el inmueble ni desarrollando una posesión conjunta con el Sr. John; por el contrario, todos atribuyeron los actos materiales de ocupación, mantenimiento y aprovechamiento del bien exclusivamente a Martín Albino John, a su pareja y a sus hijos.

En tales condiciones, no se encuentra acreditado uno de los hechos constitutivos sobre los cuales los propios accionantes fundaron la demanda, esto es, la existencia de una coposesión con la Sra. Frida Ferena Rutschi en los términos invocados en el escrito inicial y reflejados en el plano de mensura para prescripción adquisitiva. Consecuentemente, no puede tenerse por demostrada, con el grado de certeza que exige este tipo de procesos, la composición del sujeto poseedor ni la concreta cuota indivisa cuya adquisición se pretende.

Por ello, aun cuando pudiera disponerse la comparecencia de la Sra. Rutschi en esta etapa – si mediara conformidad de partes y con la única finalidad de dictar una sentencia útil –, tal medida no resultaría idónea para superar el déficit probatorio señalado, desde que la controversia ya fue delimitada y la actividad probatoria se desarrolló íntegramente sobre una realidad posesoria distinta de aquella descrita en la demanda. La incorporación tardía de la coposedora no supliría la ausencia de prueba respecto de un hecho constitutivo cuya acreditación incumbía exclusivamente a la parte

actora.

Finalmente, esa insuficiencia probatoria proyecta sus efectos sobre la eficacia misma de la pretensión deducida. El plano de mensura que sirve de sustento a la acción individualiza como poseedores del inmueble tanto a los actores como a la Sra. Rutschi, mientras que la demanda persigue el reconocimiento judicial del dominio únicamente respecto del cincuenta por ciento (50 %) indiviso en favor de los primeros.

No habiéndose acreditado la comunidad posesoria invocada ni la participación de la referida coposeedora en los términos afirmados por los accionantes, tampoco existe correspondencia entre la realidad posesoria demostrada en autos, los sujetos individualizados en el plano y aquellos que resultarían alcanzados por una eventual sentencia favorable, extremo que impide el dictado de un pronunciamiento con aptitud para producir los efectos registrales perseguidos.

IV. Por todos los argumentos expuestos, se impone el rechazo de la demanda de prescripción adquisitiva deducida por Marcos Agustin John, Dana Samanta John, Donato Alejandro John y Martín Felipe John.

V. Las costas deberán ser soportadas por los actores porque no se advierten en el caso circunstancias excepcionales que justifiquen apartarse del principio objetivo de la derrota (art. 62 del CPCC). Por el contrario, el rechazo de la acción deriva de una deficiente configuración y acreditación de la pretensión.

VI. 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.- Rechazar la demanda de prescripción adquisitiva deducida por Marcos Agustin John, Dana Samanta John, Donato Alejandro John y Martín Felipe John, por los fundamentos que anteceden.

II.- Imponer las costas a los actores (art. 62 del CPCC).

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

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

Paola Bernardini

Jueza

FIRMADO DIGITALMENTE