

San Carlos de Bariloche, 11 de junio de 2026.-

VISTOS: Estos autos caratulados: "**CRESCIMBENI, PAULA LUCILA C/ POPIEL DE PORAY WYBRNOWSKI, ANNA MARIA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA (ORDINARIO)**", **BA-07854-C-0000**, de los que

RESULTA: I. El 25/09/2020 se presentó Paula Lucila Crescimbeni con el patrocinio letrado de los Dres. Jorge Luis Olguín y Horacio Fabian Brucellaria e interpuso demanda de usucapión contra Anna María Popiel de Wybrnowski, en relación al inmueble dominio 19-2-B-640-20 ubicado en la calle Armando Tejeda Gomez 7373/5 del Barrio Virgen Misionera de esta ciudad.

Relató que desde 1996 posee animus domini el inmueble en cuestión en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, realizando diversos actos posesorios tales como el cercado.

Asimismo sostuvo que construyó la vivienda y otras dependencias, que instaló el gas natural, el servicio de agua corriente y energía eléctrica, que abonó impuestos y tasas municipales.

Fundó en derecho y ofreció prueba.

II. Impuesto fuera el trámite del proceso ordinario, el 15/04/2024 tomó intervención la Defensoría Oficial N° 9 en representación Anna María Popiel de Wybrnowski- Niega los hechos y contesta demanda una vez producida la prueba el 18/03/2026.

III. Encontrándose trabada la litis, en fecha 28/05/2024 se recibió la causa a prueba, habiéndose producido aquellas que surgen de las certificaciones de prueba del 09/03/2026 y demás constancias de autos.

En fecha 26/05/2026 se dictó la providencia de autos para sentencia, la que se encuentra firme y consentida.

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 e instalado los servicios de agua, luz y gas. Conforme la respuesta de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, agregada el 22/11/2024, la actora es la responsable del pago de los servicios municipales.

La Cooperativa Eléctrica de Bariloche (CEB) informó que desde el 06/02/1998 la actora es titular del servicio ubicado en el inmueble a usucapir.

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/ Ilarregui y Goñi, Micaela y otros s/ Adquisición por usucapición"; CC0101 MP 70285 RSD-280-88 S 25-8-88, "Acuña, Jorge Rufino c/ Brunner, Otto Francisco s/ Usucapición", 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.

Todos los testigos (Gaglioti, Anzorena y Arrechea) coincidieron en afirmar que desde hace alrededor de 30 años la actora ocupa el inmueble, realizando todas las tareas de desmalezado, mantenimiento y construcción de la vivienda. (ver registro audiovisual)

Ahora bien, no obstante que la prueba testimonial no resultaría suficiente para fundar per se la usucapición invocada, en la inspección ocular llevada a cabo en el inmueble (ver registro audiovisual) se ha podido observar que, efectivamente, en el lote existen dos edificaciones (me remito a una simple observación del registro audiovisual de la diligencia).

Se ha resuelto que "En la usucapición, 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/ Prescripción adquisitiva; Mag. Votantes: Julian De Salasabalos De Lucio-rotondo, publicado en Lex Doctor).

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.

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 al actora se remonta hasta 1996, momento en que confluyen los indicios coincidentes que generan convicción (servicios públicos, pagos de tasas 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 1996.

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).

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

III.- Las costas, atento que la Defensoría de Pobres y Ausentes N.º 9 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 Paula Lucila Crescimbeni el inmueble identificado catastralmente NC: 19-2-B-640-20, conforme plano de mensura obrante en autos.- **2)** En cuanto a las costas del juicio se imponen 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 Anna María de Poray Wybrnowski, 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