

Cipolletti, 19 de junio de 2026.

VISTAS: Para dictar sentencia definitiva en las actuaciones caratuladas "**VERBAUWEDE, RAUL ANTONIO EZEQUIEL C/ LAPLACE, CARLOS NICANDRO S/ ORDINARIO - USUCAPIÓN**" (EXPTE. N° CI-02746-C-2024) de las que;

RESULTA:

I.- Que en movimiento (I0001) se presenta Raúl Antonio Ezequiel Verbauwede, por derecho propio, promoviendo demanda de prescripción adquisitiva respecto del inmueble ubicado en la ciudad de Cinco Saltos, Provincia de Río Negro, individualizado catastralmente como parcela 11 de la Manzana 187, con frente sobre calle Rivadavia N° 929, denunciando como titular registral a Carlos Nicandro Laplace.

Relata que ejerce la posesión del inmueble desde hace varios años con ánimo de dueño, en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, invocando además la accesión de las posesiones ejercidas con anterioridad por sus antecesores, cuyos derechos posesorios le fueron cedidos mediante escritura pública de fecha 30 de marzo de 2010.

Considera que la cesión acompañada es justo título y sumado a su buena fe, estima que se encuentra cumplimentado con suficiencia el plazo decenal de la prescripción breve establecido en art. 1898 del CCC.

Expone los antecedentes de hecho y de derecho en los que sustenta su pretensión, acompaña documental, ofrece prueba y solicita se declare adquirido el dominio del inmueble por prescripción adquisitiva.

II.- Que, conferido el traslado de la demanda, se dispuso la citación de los sucesores del titular registral y de quienes se consideraran con derechos sobre el inmueble, interviniendo posteriormente la Defensora de Ausentes en representación de los eventuales interesados, quien contestó demanda efectuando una negativa general de los hechos invocados y solicitando el rechazo de la acción, con costas conforme movimiento (E0009)

III.- Que producida la prueba oportunamente admitida, agregados los informes requeridos, diligenciado el mandamiento de constatación, recibidas las declaraciones testimoniales y presentado el alegato de la parte actora, se dispuso el llamamiento de autos para sentencia, providencia que se encuentra firme y consentida.

Y CONSIDERANDO:

I.- Que la prescripción adquisitiva constituye un modo excepcional de adquisición del dominio, razón por la cual los hechos que le sirven de fundamento deben encontrarse debidamente acreditados mediante prueba seria, precisa y concordante.

El Código Civil y Comercial de la Nación establece que los derechos reales pueden adquirirse por prescripción (art. 1897), disponiendo que la prescripción adquisitiva larga requiere la posesión ostensible y continua durante veinte años (art. 1899), sin necesidad de título ni buena fe y en el caso de la llamada breve requiere justo título y buena fe (art. 1898).

Asimismo, la posesión apta para usucapir debe ejercerse de manera pública, pacífica, continua e ininterrumpida, exteriorizando un efectivo señorío sobre la cosa con intención de comportarse como dueño.

Ha dicho nuestra Excma. Cámara de Apelaciones que *“La posesión debe probarse por la realización efectiva de hechos que demuestren la voluntad de tener la cosa para sí. En este orden de ideas, la prueba de la posesión debe ser clara e indubitable, no siendo suficientes las declaraciones de testigos en las cuales no se concreta con precisión la realización de actos posesorios (CNCiv. Sala E, J.A. 19-1973; id.Sala A, E.D. 90-320). No debe haber dudas de que realmente se ha tenido la posesión continua del bien durante el plazo de 20 años de un modo efectivo, en forma quieta pública, pacífica, ininterrumpida, con ánimo de dueño y no la mera tenencia de la cosa, ya que admitir lo contrario importa confundir ocupación con posesión (conf. CNCiv. Sala D, mayo 4/84, E.D. 111-540). Tampoco tienen eficacia para la prescripción adquisitiva otros actos materiales que no son necesariamente demostrativos de la posesión, ya que pueden ser también realizados por quienes reconocen en otros la propiedad (art. 2352 Cód. Civil)”*. (CNCiv., sala C, "Sigal Berko c. Musa de Villar, Amelia y otros s/prescripción adquisitiva").(Cf. Autos HERRERA LUCILA DEL CARMEN C/ SURA Y CIFUENTES JUAN ANTONIO Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA (ORDINARIO) Sent. 19/09/2025)

En igual orientación, el Superior Tribunal de Justicia de Río Negro ha señalado que, dada la naturaleza particular de este modo de adquisición del dominio, deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que sirven de base a la adquisición, imponiéndose un criterio estricto en la valoración del material probatorio (STJRN, “Barbieri de Martínez, E. c/ Ahumedes, F. s/ Reivindicación s/ Casación”, Se. 5/06, del 21/02/2006).

Corresponde tener en consideración que si bien la actora pretende encuadrar su

pretensión en la prescripción breve prevista en el art. 1898, ello no resulta viable en tanto la cesión acompañada no reviste el carácter de justo título tal como refiere en tanto el mismo no cuenta con aptitud para transmitir un derecho real (cf. art. 1902 CCC) ya que expresamente indica que se trata de una cesión de derechos y acciones posesorias.

Es por ello que en la presente causa, el análisis se realizará considerando la accesión de posesiones y si en tal sentido se cumplimentan los requisitos establecidos en la norma.

En este sentido, cuando la posesión invocada no se limita a la ejercida personalmente por el actor sino que comprende también la de sus antecesores, el ordenamiento admite la accesión de posesiones, permitiendo computar el tiempo correspondiente a los sucesivos poseedores siempre que exista entre ellos un vínculo jurídico idóneo que explique la continuidad del ejercicio posesorio.

La jurisprudencia ha dicho que *"La accesión de posesiones requiere que existan dos posesiones distintas, ambas idóneas para la usucapión. Para ello, es necesario que la transmisión se haya efectuado a través de un vínculo jurídico válido y quien invoca la unión de posesiones debe demostrar tres extremos: a) el nexu jurídico, esto es, el título en virtud del cual se transmitió la cosa; b) los actos posesorios atribuibles a su antecesor o antecesores; c) los actos posesorios propios.*(Cf. Autos Capisano, Simona del Valle vs. Cordon Bleu S.A. s. Prescripción adquisitiva /// Juzg. CC Común X, San Miguel de Tucumán, Tucumán; 11/06/2024; Rubinzal Online; 1010/2020; RC J 10361/25).

Por su parte la Alzada ha dicho que *"Y respecto de la accesión de posesiones, la jurisprudencia tiene dicho que "el "vínculo de derecho" está dado por el título en virtud del cual se entregó la cosa, lo cual constituye un requisito para que opere la "accesión de posesiones", pues debe haber un nexu jurídico de transmisión, es decir que resulta indispensable que ya sea a título oneroso o gratuito se transmitan los derechos posesorios; por ende que para que se puedan unir dos posesiones distintas es indispensable un vínculo jurídico destinado a transmitir los derechos posesorios o sea una continuidad indisoluble entre los "tradens" anteriores, siendo bastante a esos efectos que medie una tradición traslativa de posesión, aunque este último vínculo jurídico sea defectuoso" (cf. Cc0203, Lp 105303, Rsd-112-6 S, Fecha: 04/07/2006; "Aquino, Horacio Daniel C/ Pineda, Conrado (sucesión Vacante) S/ Prescripción Adquisitiva"(Cf. Autos: PASCAL NESTOR GUSTAVO C/ WEINBACH, ESTEBAN JOSE S/ OTROS 13/05/2011)*

Desde esa perspectiva entonces, corresponde analizar si la prueba documental, informativa, testimonial y demás elementos incorporados al proceso permiten tener por acreditada una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida sobre el inmueble objeto de autos durante el plazo legalmente exigido.

II.- Que, sentado lo anterior, corresponde analizar la prueba producida a fin de determinar si se encuentran acreditados los presupuestos exigidos para la procedencia de la acción.

La valoración conjunta del material probatorio reunido en autos permite concluir que el actor ha demostrado el ejercicio de actos posesorios sobre el inmueble objeto del proceso y, asimismo, la existencia de una cadena posesoria anterior susceptible de ser computada mediante accesión.

En primer término, reviste especial relevancia la escritura pública de cesión de derechos y acciones posesorias de fecha 30 de marzo de 2010, mediante la cual Alberto Alejandro Cardillo cedió a favor de Raúl Antonio Ezequiel Verbauwede todos los derechos y acciones posesorias que ejercía respecto del inmueble objeto de autos. En dicho instrumento se individualizan además los sucesivos poseedores anteriores, consignándose que Cardillo recibió la posesión de Daniel Gustavo López, quien a su vez la había recibido de Raúl Manuel Martínez, refiriéndose una continuidad posesoria previa vinculada al inmueble.

Insisto que si bien la referida escritura no constituye título traslativo de dominio ni resulta apta para fundar una prescripción breve, sí reviste significativa importancia para explicar el origen de la ocupación invocada por el actor, acreditar la transmisión de la posesión y justificar la accesión de los tiempos posesorios ejercidos por sus antecesores.

A partir de dicha cesión, el actor exteriorizó actos materiales compatibles con el ejercicio de la posesión. En tal sentido, se acompañaron comprobantes relativos a trabajos de cerramiento, construcción de paredones y mejoras efectuadas sobre el inmueble, los cuales resultan concordantes con el estado de ocupación constatado posteriormente en autos.

Por otra parte, las constancias emitidas por organismos públicos corroboran la vinculación del actor y de su antecesor inmediato con el inmueble. En particular, la documentación acompañada permite verificar actuaciones registrales vinculadas al Sr. Cardillo desde el año 2005, mientras que los comprobantes tributarios e informes producidos reflejan la asunción de cargas inherentes al inmueble por parte del actor

durante los años posteriores.

Asimismo, el mandamiento de constatación diligenciado da cuenta de que el inmueble se encontraba delimitado mediante cerramiento perimetral, con portón de acceso y demás mejoras compatibles con un ejercicio exclusivo de la posesión, circunstancia que se encuentra documentada mediante las fotografías incorporadas al expediente.

La prueba testimonial producida refuerza dichas conclusiones. Los testigos Beratz, Oliva y Daboser describieron de manera concordante la ocupación ejercida por el actor, las mejoras realizadas sobre el terreno, la existencia de cerramientos, paredones, portones y servicios, así como el reconocimiento vecinal de Verbauwede como poseedor del inmueble. Ninguno de ellos refirió conflictos posesorios, actos de interrupción o reclamos formulados por terceros.

Sus declaraciones aparecen corroboradas por el resto de la prueba producida y permiten concluir que la posesión ejercida por el actor se desarrolló de manera pública, pacífica y ostensible, exteriorizando un comportamiento inequívocamente compatible con el ánimo de dueño.

A su vez, la escritura pública de cesión, valorada conjuntamente con la restante prueba incorporada al expediente, permite tener por acreditada la existencia de una continuidad posesoria anterior al ingreso personal del actor, resultando procedente la accesión de posesiones prevista por la ley.

En definitiva, la prueba documental, informativa, testimonial y de constatación conforma un cuadro probatorio compuesto, serio y concordante, suficiente para tener por acreditado que el actor y sus antecesores ejercieron sobre el inmueble una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante un lapso superior al requerido por la ley para la adquisición del dominio por prescripción.

III.- Que acreditada la posesión apta para usucapir en los términos expuestos, corresponde determinar la fecha en que debe tenerse por cumplido el plazo legal de la prescripción adquisitiva, conforme lo exige el art. 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación.

En el caso, la procedencia de la acción no se sustenta exclusivamente en la posesión ejercida personalmente por el actor desde la cesión instrumentada el 30 de marzo de 2010, sino en la accesión de las posesiones ejercidas por los sucesivos antecesores individualizados en la escritura pública de cesión de derechos y acciones posesorias acompañada a la causa.

Sin embargo, la prueba producida no permite reconstruir con exactitud la fecha de inicio de cada una de las transmisiones posesorias referidas en dicho instrumento. Por tal razón, a los fines de cumplir con la exigencia impuesta por el art. 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación, corresponde acudir a la referencia temporal objetiva más antigua incorporada al expediente.

En ese sentido, la documentación agregada acredita actuaciones registrales vinculadas al inmueble y al Sr. Alberto Alejandro Cardillo correspondientes al 22 de febrero del año 2005, constituyendo las constancia fehaciente más antigua obrante en autos respecto de la cadena posesoria invocada.

Por ello, sin perjuicio de la mayor antigüedad que razonablemente cabe atribuir a la posesión en virtud de la accesión acreditada, corresponde tomar dicha referencia temporal como base objetiva para la determinación de la fecha prevista por el art. 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación.

En consecuencia, computado el plazo veinteañal desde dicha fecha, corresponde tener por cumplida la prescripción adquisitiva el día 22 de febrero de 2025.

Por ello, encontrándose acreditados los extremos exigidos por los arts. 1897, 1899, concordantes y aplicables del Código Civil y Comercial de la Nación, corresponde hacer lugar a la demanda promovida por Raúl Antonio Ezequiel Verbauwede y declarar adquirido

IV.- Que en materia de costas corresponde apartarse del principio general de la derrota.

Ello así, por cuanto la presente acción reviste naturaleza declarativa y fue promovida con el objeto de obtener el reconocimiento judicial de una situación posesoria que requería necesariamente de una sentencia para acceder a su registración dominial.

Asimismo, si bien intervino la Defensora de Ausentes en representación de los eventuales interesados, no existió una controversia efectiva respecto de los hechos invocados por la parte actora ni una actividad procesal que permita identificar una conducta determinante de la promoción o prolongación innecesaria del litigio.

En tales condiciones, atendiendo a las particularidades del caso, considero razonable imponer las costas por su orden, de conformidad con lo dispuesto por el art. 62 del Código Procesal Civil y Comercial.

La regulación de honorarios se diferirá hasta tanto exista base patrimonial suficiente para su determinación.

Por ello,

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda promovida por Raúl Antonio Ezequiel Verbauwede y, en consecuencia, declarar adquirido por prescripción adquisitiva a su favor el dominio del inmueble objeto de autos, individualizado con NC 02-1-F-187-11 conforme plano de mensura 1127/2023 obrante en la causa y demás constancias catastrales y registrales incorporadas al expediente.

II.- Tener por cumplido el plazo legal de la prescripción adquisitiva el día 22 de febrero de 2025, de conformidad con lo dispuesto por el art. 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación y los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes.

III.- Disponer que, firme la presente, se libre oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro, a fin de que previo levantamiento de la medida de anotación de litis que en este acto se ordena (inscripta en fecha 31/10/2025), se sirva registrar el dominio individualizado con la NC 02-1-F-187-11 bajo la titularidad de Raúl Antonio Ezequiel Verbauwede conforme al Plano de mensura 1127/2023 (cf. art. 695 del CPCC).

IV.- Librar los oficios que resulten necesarios a los organismos administrativos y catastrales pertinentes para su toma de razón.

V.- Imponer las costas por su orden (art. 62 del CPCyC).

VI.- Diferir la regulación de honorarios profesionales hasta tanto exista base patrimonial suficiente para su determinación.

VII.- Incorporar la presente al Protocolo Digital de Sentencias y hágase saber que quedará notificada conforme lo disponen los Arts. 38 y 138 del CPCC.

Mauro Alejandro Marinucci

Juez