

San Carlos de Bariloche, 21 de abril de 2026.-

VISTOS: Estos autos caratulados: "**MONTECINO, SANDRA BEATRIZ C/ MONTECINO, PILAR DE LAS NIEVES Y OTROS S/ REIVINDICACIÓN**", **BA-02504-C-2022 para dictar sentencia definitiva**, de los que

RESULTA: I- El 29/12/2022 se presentó Sandra Beatriz Montecino con el patrocinio letrado de la Dra. Stella Maris Viudez, Defensora de Pobres y Ausentes a cargo de la Defensora Oficial Nro. 9 y de los Dres. Gustavo Suarez y German Corbella, Defensores Adjuntos e interpuso demanda de reivindicación contra Pilar de las Nieves Montecino, Martin Duarte y demás ocupantes respecto de la propiedad NC: 19-2-J-284-12, CASA 254 del Plan Habitacional 713, barrio 200 Viviendas, de esta ciudad.

Relató que, conforme surge de la Escritura Publica n° 88 de fecha 02/11/2017, es la titular registral del inmueble objeto autos y que fue despojada de su vivienda por su hermana y su cuñado.

Indicó que su hermana, la Sra. Nieves y su familia, vivían en la casa de atrás del terreno de su madre y que ante una denuncia en contra del Sr. Duarte, debieron retirarse de vivienda, encontrándose imposibilitados de afrontar un alquiler por lo que se acordó verbalmente prestarles su vivienda.

A modo de compensación, la Sra. Nieves debía hacerse cargo del pago de algunas cuotas del plan de la vivienda al I.P.P.V.

Mencionó que a raíz de varias situaciones familiares -que van desde denuncias, enfermedades, etc- el préstamo de la casa se perpetuó más de lo originariamente previsto.

Aseveró que en el año 2014 trató de manera amigable exigirle a su hermana y cuñado la devolución de la propiedad, pero de negaron.

Manifestó que en oportunidad de realizar una constatación en el marco de los autos: "**MONTECINO, SANDRA BEATRIZ C/ OCUPANTES DEL INMUEBLE NC 19-2-J-284-12 S/ DILIGENCIA PRELIMINAR**" **BA-00960-C-2022**, acudió al llamado un vecino lindante a la vivienda objeto de estos autos, quien se identificó como Miguel y dijo ser el hermano mayor de la actora y la demandada.- En esa oportunidad, refirió que en la propiedad vivían la Sra. Pilar de las Nieves Montecino junto a su pareja, Sr. Martin Duarte, indicando que tanto su hermana como su cuñado ocupan

dicho inmueble en razón de haber intercambiado esa casa -propiedad de la actora-, con otra que sería propiedad de la demandada.

La actora relató que esto no es acertado, que sólo otorgó en préstamo la vivienda frente a una situación de extrema necesidad, a fin de evitar que los demandados quedaran en situación de calle, sin otorgar ningún derecho de propiedad sobre la vivienda. Ante esta situación se vio en la obligación de iniciar las presentes actuaciones. Ofreció prueba y fundó en derecho su pretensión.

II. Que impuesto que fuera el trámite de juicio ordinario, el 06/03/2023 se presentó el Dr. Marcelo Fernandez, apoderado de Pilar de las Nieves Montecino y del Sr. Martín Duarte. Contestó demanda, negó los hechos, interponen excepción de prescripción adquisitiva.

Manifestó que la actora nunca ocupó el inmueble objeto de autos, sino que inicialmente lo hizo su hermano, Marcelo Montecino junto a su familia, desde el año 1997 al 1998.

Indicó que la Sra. Pilar de las Nieves Montecino y Martín Duarte eran titulares -desde 1991- de un inmueble ubicado en Pasaje Gutiérrez 1850 NC 19-2-E-390-02, sobre el que además detentaban la posesión, habían ejecutado una platea y se encontraba iniciada la construcción de las paredes para una futura vivienda.

Relató que fue a instancias de la actora que, en el mes de febrero del año 1999, las partes se permutaron informalmente las respectivas propiedades.

Del plan de pagos de la vivienda del IPPV -objeto de autos- la actora sólo había abonado las cuotas correspondientes a los años 1993 a 1995.

A raíz de dicho acuerdo la Sra. Sandra Beatriz Montecinos hizo entrega de la totalidad de la documentación obrante en su poder del inmueble del IPPV.

Es así que el resto de las cuotas fueron abonadas por los demandados.

Alegó que varias de las cuotas fueron abonadas mediante débito directo del recibo de haberes de la Sra. Pilar de las Nieves Montecino.

Continuó relatando que el inmueble de Pasaje Gutiérrez 1850 también fue pagado íntegramente por los demandados y la actora lo recibió libre deudas, quedando compensado de ese modo el mayor valor del inmueble objeto de autos.-

Es así que en año 2000, los demandados iniciaron mejoras en el inmueble cuya

reivindicación reclama la actora.

Sostiene que la Sra. Sandra B. Montecino tomó posesión del inmueble de Pasaje Gutiérrez 1850, donde continuó la edificación y vivió con quien en ese entonces era su esposo.-

Manifiesta que adquirieron dicho inmueble a través de una permuta, aunque informal, y a partir de ese momento se comportaron con ánimo de dueños del inmueble (pues esa fue -según refiere- la real intención y lo acordado por ambas partes), pagando regularmente las cuotas al IPPV, los impuestos, servicios y realizando las mejoras en la propiedad.-

Posteriormente, sus representados tomaron conocimiento que la actora habría vendido la propiedad de Pasaje Gutierrez a otra de sus hermanas, de nombre Carola Montecino.

Finalmente, opuso como defensa de fondo la excepción prescripción adquisitiva del inmueble objeto de autos. Ofreció pruebas y fundó en derecho su defensa.

En fecha 17/05/2023 se recibió la causa a prueba, habiéndose producido aquellas que surgen de la certificación del 23/07/2024 y demás constancias de autos.

En fecha 07/04/2025 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.- En primer lugar, teniendo en cuenta que la accionante es la titular registral del inmueble objeto de autos, corresponde analizar la excepción de prescripción adquisitiva interpuesta por la demandada.-

Sabido es que la prescripción adquisitiva puede entablarse como acción o plantearse como excepción al progreso de una acción real, tal como ha ocurrido en el caso de autos.-

Debe partirse de la premisa de que la usucapión (prescripción adquisitiva) resulta una institución de orden público, por lo que el Juzgador no debe evaluar la carencia de actos posesorios por parte del titular registral del inmueble, sino la real ejecución de tales actos, durante un cierto tiempo, por parte de quien quiera prescribir adquisitivamente a su favor o de su antecesor (cf. "K., Nadia Erika c/ C.i, Eduardo s/ usucapión", expte. nro. 0565/072/04; S.D. nro. 15, del 4/4/06).- Obviamente, la carga de acreditar su existencia pesa sobre quien la invoca (cf. art. 377 del CPCC), debiendo ser terminante y restrictivamente considerada, ya se trate de quien acciona como usucapiente como de

quien -como en el caso de autos- 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 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).-

Pero sin perjuicio de ello y conforme surge del informe de dominio acompañado en la presentación E-0020, hasta el año 2017 el titular registral de inmueble objeto de estos autos era el IPPV por lo que, a los fines de interponer -ya sea como acción o como excepción la defensa de prescripción adquisitiva- debió citarse a este proceso a dicho organismo, a fin de que opusiera las defensas que estimare pertinentes ya que la posesión invocada por los demandados habría transcurrido mientras la titularidad del inmueble le correspondía al IPPV (1999 a 2017), por lo que le hubiera correspondido expedirse sobre los aspectos fácticos y jurídicos que configuran la adquisición por prescripción adquisitiva (posesión, actos posesorios y tiempo de los mismos).-

A mayor abundamiento, la prueba producida no resulta suficiente para acreditar actos posesorios siendo que, además, existe un acto interruptivo (escrituración a favor de la actora en el año 2017) anterior al cumplimiento del plazo de 20 años, contado desde el año 1999 (inicio de la posesión invocada por los demandados).-

Por lo expuesto, corresponde el rechazo de la excepción de prescripción adquisitiva articulada por la parte demandada.

II. Dicho esto, tratándose de la reivindicación de un bien inmueble, rigen las pautas previstas por los Arts. 2256 y cctes del Código Civil y Comercial de la Nación.- Surge de las constancias de autos que la accionante es, actualmente, la titular registral del inmueble objeto de autos.

Cabe destacar que en la reivindicación la prueba deberá versar sobre quién es el titular del derecho y en que medida.

El actor en el juicio de reivindicación necesita acreditar su derecho de propiedad mediante la presentación de un "Título suficiente", entendido no en sentido instrumental sino como acto jurídico revestido de las formas establecidas por el ley, que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real (art. 1892 CCyC)

Sin perjuicio de lo manifestado por la parte demandada respecto de un acuerdo privado y verbal entre partes en relación al intercambio o permuta de propiedades, lo cierto es

que no hay documentación respaldatoria al respecto.

El IPPV informó que trataron en alguna oportunidad realizar un cambio de titularidad, pero la misma no prosperó por falta de presentación de la documentación requerida, no pudiendo precisar ningún dato ampliatorio.

De la prueba testimonial y del careo resultante en autos, nada puede aclararse, toda vez que cada declaración testimonial resulta conteste con la versión de la parte oferente.

En este punto, no puedo dejar de advertir las irregularidades respecto de la ocupación del inmueble, ya que tratándose de una propiedad del IPPV, uno de los requisitos para que la propiedad sea escriturada a favor del adjudicatario y que surge de la cláusula quinta del documento acompañado por el representante legal de dicho organismo, es que el tenedor de dichas viviendas se obliga a habitar la Unidad Habitacional adjudicada con el grupo familiar denunciado, en forma permanente y no podrá: a) Deshabitar y/o abandonar la vivienda; b) Introducir a convivir otras personas que no sean los componentes del grupo familiar denunciado; c) Vender la vivienda, arrendarla, donarla, permutarla, darla a embargo, cederla en cualquier forma y a cualquier título, destinarla y/o utilizarla para otros fines que no le sea propio, modificarla y/o reformarla, y/o producir cualquier clase de obra sin la previa autorización de "EL PROPIETARIO", o sea el IPPV.

Por ello, entiendo que la situación referida al inmueble objeto de autos debe ser puesta en conocimiento de dicho organismo, a los fines que estime corresponder.

Pero aún poniéndome en la posición mas favorable a los demandados y de considerarse que su "posesión" es de año 1998, la cual es anterior al título reivindicante, lo cierto es que el inc. b) del art. 2256 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que, en esta hipótesis, el título del reivindicante resulta insuficiente "para que prospere la demanda", debe estructurarse un análisis del sentido de esa norma a la luz de lo dispuesto en el inciso siguiente del mismo artículo.

Las normas en cuestión, analizadas de manera armónica, no establecen que en el caso de la posesión del demandado que no presenta título sea anterior a la fecha del título del reivindicante la suerte de éste último quede sellada, en tanto que puede mejorar su situación en caso que acompañe los títulos de sus antecesores, hasta llegar a alguno que sea de fecha anterior a la fecha de la posesión del demandado.

Y ello es así porque, en tal caso se presume que este transmitente era el poseedor y propietario de la heredad que se reivindica (Inc C del mismo art. 2256).

Tal como lo entiende la doctrina, si bien el Inciso "c" del artículo citado parece referirse al título del reivindicante, cabe interpretar que abarca también a los títulos de sus antecesores, que por hipótesis no fueron los mismos del demandado (Claudio Kiper, "Tratado de los Derechos Reales -Código Civil y Comercial de la Nación Ley 26.994-", Tomo II, Pág. 484).-

En el mismo sentido, se ha dicho que "...Aunque al reivindicante no le hubiese sido transmitida en ningún momento la posesión de la cosa, a efectos de la reivindicación tal circunstancia es irrelevante y nada debe probar en ese sentido, por cuanto, en virtud de la cesibilidad de la acción, se la considera tácitamente cedida en cada acto de enajenación que compone la cadena, sin requerirse para ello la tradición. Le basta al accionante probar -por medio de presunciones- que uno de los adquirentes intervinientes en las sucesivas enajenaciones era poseedor y propietario y, por consiguiente, que podía reivindicar, para así, a nombre propio, en calidad de cesionario, hacer suyo el derecho de ejercer la acción que competía a ese antecesor..." (Código Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Tom o X, Pág. 324 y SStes, Rubinzal-Culzoni).-

En este orden de ideas, del informe de dominio acompañado surge que la actora adquirió el inmueble del anterior titular registral, mediante el sistema de previa adjudicación de viviendas del IPPV, que puede interpretarse como un dominio revocable (dominio imperfecto) hasta la venta y escrituración definitiva, momento a partir del cual el adjudicatario -en el caso, la actora- consolida un dominio perfecto.-

Ese es en definitiva el título que presentó la actora.-

Respecto a la no ocupación del inmueble al que refirieron los demandados, la Cámara Local, en autos "SPERONI, FERNANDO EUGENIO C/ CRISPENS, ALEJANDRO AGUSTIN y OTRA S/ REIVINDICACION (Ordinario)" Nro.A-3BA-1274-C2017 (R.C. 03340-19); SD del 06 de julio de 2020 (con voto rector del Dr. Cuellar), indicó que "...Y el nóvel Código Civil y Comercial Nacional, como no podría ser de otra manera por no tratarse de ningún nuevo paradigma sino de derecho consolidado en todo el mundo, siguió tal orden ideario. El abandono sigue siendo pues una causal extintiva del derecho real dominial pero nunca lo es a su vez de adquisición por un tercero sino pasando a integrar el dominio privado del Estado (arts. 236 inc. "a", 1907 y cdts. Cód.

cit.). La mayoría doctrinaria considera incluso que es ministerio legis sin necesidad de declaración alguna ni de acto material alguno del Estado. También se sigue sosteniendo, por ejemplo, que la intención de abandono debe ser clara y distinta del puro desprendimiento material del bien y que nunca se presume, sino que debe ser expresa y probada por quien afirme su existencia pues ello se vincula con el carácter perpetuo del dominio (art. 236 Cód. cit.). Tratándose de inmuebles esa voluntad debe ser manifestada incluso por escritura pública (art. 1017 inc. "a" Cód. cit.). Enseña Salvat que para que se configure el abandono dominial es necesario, entre otras condiciones que no vienen al caso, el elemento moral o intencional: no querer ser más titular pues no es abandono el sólo hecho de dejar la propiedad. Los inmuebles no son susceptibles de apropiación y en calidad de bienes vacantes pasarán al dominio privado estatal (art. cit.). La intención de abandono debe ser distinta del mero desprendimiento material del inmueble y éste sólo, sin el acompañamiento de la manifestación volitiva en la forma indicada, no es suficiente para configurarlo pues aplica el carácter perpetuo del derecho real de dominio (ver in extenso por caso Gherzi, A., "El abandono de dominio sobre inmuebles y su adquisición por el Estado", LL Gran Cuyo 2019-Dic.-1; Lorenzetti, R., "Código Civil y Comercial de la Nación", Tº VI, págs. 238 y sgts.; Rivera-Medina, "Código Civil y Comercial de la Nación", Tº V, págs. 260/262, etc., etc.)..."

En síntesis y en relación a la no ocupación alegada por los demandados, debe señalarse que ello no importa abandono.-

III. En suma: si los demandados -conforme sus propios dichos- ocupó un inmueble que sabía que no era propio, que no realizó los trámites ante el IPPV ni le informó la supuesta permuta, no encuentro fundamento alguno que le permita continuar ocupando el inmueble frente a quien -reitero- tiene emplazamiento registral e hizo valer la presunción del Inc. "c" del Art. 2256 Código Civil y Comercial de la Nación, incorporando a la causa su propio título inscripto en el registro público (ver informe de dominio) del que además surge el título de sus antecesores, que también fue perfeccionado en instrumento público, también fue inscripto registralmente y es de fecha anterior a la posesión que dicen detentar aquellos.-

Ha quedado acreditado que la actora presentó título inscripto registralmente (ver informe de dominio), mientras que los demandados no tienen título, reconociendo expresamente que ocupa el lote objeto del presente pero sin poder acreditar la excepción de prescripción adquisitiva ya que, reitero, el inmueble objeto de autos estaba inscripto

a nombre del IPPV y se encontraba sujeto a los normas que regulan las viviendas sociales, organismo ante el cual los demandados debieron hacer valer sus pretensos derechos antes y durante la tramitación de esta causa, en tanto la vivienda perteneció al IPPV hasta el año 2017 y sólo se encontraba adjudicado (dominio revocable) a la actora, quien lo adquirió a título de compra (dominio perfecto) en dicho año.-

Todo ello, sin perjuicio de las acciones que pudieren ejercer los demandados respecto de las cuotas del plan social que dicen haber abonado o por cualquier otro reclamo referido al inmueble.-

IV.- Las costas del proceso se imponen a los demandados (art. 68 y cctes. del CPCC).-

V.- Por lo expuesto, normativa y doctrina citada, FALLO: 1) Desestimar la excepción de prescripción adquisitiva 2) Hacer lugar a la demanda entablada en autos en relación el inmueble NC: 19-2-J-284-12, condenando a Pilar de las Nieves Montecino, Martin Duarte y demás ocupantes a restituirle a la actora Sandra Beatriz Montecino la posesión del mismo en el plazo de 10 días, contados a partir de la notificación de la presente. Ello, bajo apercibimiento de ordenar su inmediato lanzamiento, si correspondiere. 3) En cuanto a las costas del juicio, corresponde imponerlas a los demandados.- 4) Poner en conocimiento del IPPV las irregularidades en la toma de posesión del inmueble NC: 19-2-J-284-12.- 5) Firme la presente, se procederá a fijar la base regulatoria en los términos del art. 24 de la L.A.- 6) Notifíquese a los letrados y partes la presente en los términos del art. 120 del CPCC.-

Mariano A. Castro
Juez