

El Bolsón, 15 de diciembre de 2025.

VISTO: El expediente caratulado "**CASTILLO MONTENEGRO, BLANCA ELIANA C/ FAZIO, EVA VIRMA S/ ORDINARIO - USUCAPIÓN**", **EB-00268-C-2023**, que se encuentra para dictar sentencia;

ANTECEDENTES:

1) Que el día 1ero. de diciembre del año 2023 se presenta Blanca Eliana Castillo Montenegro, por propio derecho, con el patrocinio letrado de las Dras. Águeda Garate y Mariana P. Schwartzman, a fin de promover acción de prescripción adquisitiva en contra de Eva Virma Fazio, respecto del inmueble situado en la localidad de El Bolsón, identificado catastralmente como 20-1-G-442-06.

Refiere que el día 1ero. de abril de 1991 compró a la Sra. Fazio, lo que entonces era la Parcela 9 de la Manzana 041C, Sección G, actual 20-1-G-442-06. Arguye que se confección boleto de compraventa pero nunca se le extendió un ejemplar, a cambio obtuvo un certificado de escritura en trámite y la escritura original.

Explica que en aquel entonces era muy común entregar la escritura del antecesor imposibilitando así otra venta, hasta que se confeccionara la escritura nueva, lo cual también hace presumir la venta efectuada a esa parte. No obstante ello pasaron los años y no pudo lograr concluir el trámite para obtener la escritura, porque la escribana interviniente falleció y no pudo lograr que la titular registral firme la escritura, en tanto la misma se encuentra avanzada de edad.

Afirma que desde el año 1991 se encuentra poseyendo de forma continuada, ininterrumpida y de buena fe (pacífica) el inmueble, es decir por más de 31 años, sin que la titular dominial expresara voluntad contrari.

Menciona que ha realizado mejoras en la propiedad, tales como colocación de cerco, cerramiento con ligustrina, plantaciones, construcción de de dos cabañas una de madera y otra de material, y dos departamentos.

Comenta que su hijo Nicolás nació mientras vivían en esa casa, vivió toda su infancia y adolescencia y aún continúa viviendo en una de las cabañas junto con su familia, añade que hoy cuenta con 29 años.

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

2) El 7 de diciembre de 2023 se dispuso correr traslado de la demanda y anotar la litis en el Registro de la Propiedad Inmueble.

3) El 14 de marzo de 2014 se declara la rebeldía de la demandada.

4) El 9 de abril de 2025 se prescinde de la audiencia preliminar y se abre la causa a prueba, cuyo resultado certifica la actuaria el 10 de septiembre de 2025.

5) El 26 de septiembre de 2025 se agrega el alegato de la actora.

6) El 14 de octubre de 2025 se llama autos para sentencia, mediante providencia que se encuentra firme y consentida y que motiva la presente en un todo de acuerdo a lo dispuesto por el 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. En primer lugar corresponde precisar que conforme lo expresado por la actora en la demanda, el plazo para la configuración de la prescripción adquisitiva habría acaecido en el año 2011, en virtud de la posesión pública, continua e ininterrumpida ejercida por esa parte desde la fecha de adquisición denunciada, esto es, el 1ero. de abril del año 1991.

Teniendo en cuenta entonces que el plazo alegado para la configuración de la prescripción adquisitiva se habría cumplido con anterioridad a la entrada en vigencia del actual Código Civil y Comercial de la Nación, 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.

Ello sin perjuicio de las normas procesales cuya aplicación resulta inmediata, como el artículo 1905 del CCyC relativo a los recaudos que debe cumplimentar la sentencia en los procesos como el presente.

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: “Prescribase 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).

III. Delineado conceptualmente el instituto, cabe repasar cuáles son los requisitos para su procedencia para luego analizar la prueba producida en autos.

De la doctrina elaborada por la Corte Suprema de Justicia de la Nación se desprende que es necesario que el pretense poseedor no sólo tenga la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios se manifiesten de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad (cfr. art. 2373); este elemento subjetivo importa no reconocer la titularidad del dominio en otro (Fallos: 311:2842 y 328:3590).

A su vez, resulta relevante recordar que en esta forma de adquisición del dominio (cfr. art. 2524 inc. 7mo. CC), no basta con que se acredite un relativo desinterés por el inmueble, sino que es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir y que sean lo suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe haber tenido conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía que corresponde los derechos que le han sido desconocidos (Fallos: 291:139 y 326:2048).

Luego, con relación a la prueba, se sostiene que: "La prueba debe reunir condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad" (Areán 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, recayendo sobre la actora la carga de acreditarlos.

IV. En ese marco, corresponde analizar en primer lugar si se encuentran cumplidos los requisitos de admisibilidad de la acción establecidos en el artículo 692 del Código Procesal Civil y Comercial de la provincia.

La certificación del estado de dominio e informe de titularidad del inmueble expedida por el Registro de la Propiedad Inmueble acredita que el inmueble se designa como Lote 10, Quinta 27, El Bolsón, Superficie 675 m² (NC. 20-1-G-442-06) y conforme datos inscriptos al T°793, F°162, Finca 71.895, registrado a nombre de Eva Virma

Fazio, argentina, soltera, LC N°4.765.333.

Se ha acompañado plano de mensura del inmueble que pretende usucapir, con NC 20-1-G-442-012, por lo que se encuentran satisfechos los recaudos de admisibilidad de la acción.

Asimismo, al momento de analizar el animus domini, tengo presente que obran en la causa los siguientes elementos probatorios: 1) escritura del inmueble objeto de autos otorgada a nombre de la titular registral Sra. Eva Virma Fazio; 2) certificación expedida por la escribana Lanfre que consiga que el 1ero. De abril del año 1.991 se encontraba en trámite la escritura de dominio de Eva Virma Fazio a favor de Eliana Blanca Castillo Montenegro sobre dicho bien; 3) Fotografías; 4) Planos que exhiben las mejoras y edificaciones realizadas; 5) Habilitación Comercial a nombre de la actora del “Hospedaje Nico” de fecha 11/09/2007 y actas de inspección; 6) Comprobantes de pago de servicios, impuestos y tasas, así como también certificados de libre deuda, que acreditan gestiones realizadas por la actora para contratar servicios en el domicilio sito en Rivadavia 2152 de esta ciudad y pagos efectuados en forma continuada en concepto de servicios de gas, luz, agua, telefonía, internet, cable, tributos municipales y provinciales, por un período mayor a veinte años; 7) Informativa rendida por la Agencia de Recaudación Tributaria de RN (27/05/2025), Aguas Rionegrinas (19/05/2025 y 12/06/2025) y Municipalidad de El Bolsón (08/05/2025) que acredita la autenticidad y la concordancia de la documental acompañada con los registros correspondientes.

Por otra parte, los hechos expuestos en la demanda fueron corroborados con los testimonios receptados en la audiencia del día 27 de Mayo de 2025.

La Sra. Miriam Raquel Mateos, dijo ser vecina de la Sra. Castillo. Sabe que vive en calle Rivadavia, la conoció cuando estaban las dos embarazadas, su hijo nació en junio y el de ella en julio, en el año 93/94, en ese momento ya vivía en esa casa. Afirmó que desde que la conoce vive ahí, en forma pacífica, y se comporta como dueña. Manifestó que cuando compro la casa tenia cocina comedor dos habitaciones y baño, era un terreno grande con una casa, no tenía cerco ni nada, ella le hizo alguna ampliación, cerro todo, cree que atrás hay dos cabañas. Sabe que tuvo un emprendimiento turistico.

El Sr. Oscar Cesar Cuevas, vecino y amigo de la actora, expresó que vive en frente de su casa, entre Rivadavia y El Valle. Sabe que compró en el año 91 y en el 92 se mudó ahí. Que nunca vivió en otra casa, ni tiene otra vivienda. Afirmó que la propiedad es de la actora. Que se comporta como dueña y desconoce que existan reclamos en torno a la propiedad. Agregó que ella hizo mejoras, construyó una cabaña chiquita atrás y otra

más grande, después hizo dos departamentos, y un cerco de rejas adelante.

También prestó declaración la Sra. Iris América Riquelme, vecina de la actora. Ratificó que la Sra. Castillo vive en calle Rivadavia casi esquina El Valle. Refirió que ella se mudó en el 87 a la casa de la esquina, al poco tiempo, en el 90/91 conoce a los dueños de esa vivienda. La estaban arreglando y luego llega Eliana (actora) a vivir ahí. Asegura que siempre vivió ahí, en forma pacífica, ha visto refacciones, arreglos, construcción de cabaña y departamento, colocación de rejas. Mencionó que cuando la conoció estaba embarazada de Nico, su hijo menor, que nació en esa casa y ahora tendría 27/30 años aproximadamente. Agregó que en un momento había un cartel de hospedaje Nico después no, estima que lo debe haber dado de baja.

En definitiva, todos los testimonios surgen coincidentes y concordantes respecto de la posesión continua con ánimo de dueño ejercida por la Sra. Eliana Blanca Castillo Montenegro con respecto al inmueble ubicado en la calle Rivadavia N° 2152 de esta ciudad, en forma permanente, continua, sin que se conozcan a su respecto reclamaciones de terceros comportándose como dueña del mismo durante un período aún superior al requerido por la ley.

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).

IV. Definido lo anterior, resulta fundamental establecer la fecha de inicio de la posesión para el cómputo del plazo de usucapión.

En la demanda se alega que la Sra. Castillo Montenegro ocupó el inmueble desde el 1ero. de abril del año 1991. Tal afirmación encuentra respaldo probatorio en la certificación notarial expedida por la escribana Lanfre en esa fecha, que indica que se encuentra en trámite la escritura correspondiente. Este instrumento resulta un elemento clave para determinar el inicio del ejercicio posesorio a los fines de la usucapión, que además se encuentra respaldado por la prueba documental acompañada (escritura, fotografías, comprobantes de pago de servicios, habilitación comercial, etc.) y por los testimonios incorporados a la causa. Todo lo cual genera una presunción iuris tantum de

que la actora en aquella época se encontraba en posesión del inmueble y realizando actos posesorios.

Por ello la adquisición dominial debe fijarse a los 20 años desde la referida fecha, o sea, el 1ero. de abril de 2011.

V. En base a lo expuesto, encontrándose reunidos los presupuestos para la procedencia de la acción, corresponde declarar que la Sra. Eliana Blanca Castillo Montenegro ha adquirido por prescripción el inmueble objeto de autos.

VI. Imponer las costas por su orden (art. 62 del CPCC).

VII. La regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes se difiere hasta que haya pautas para ello, con sujeción a lo previsto en el art. 24 y conc. de la ley de aranceles (L.A.).

En mérito a las consideraciones expuestas,

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda y declarar que Eliana Blanca Castillo Montenegro, DNI Nro. 92.639.068, ha adquirido por prescripción el inmueble identificado como Lote 10, Quinta 27, El Bolsón, Superficie 675 m² (NC. 20-1-G-442-06) de la localidad de El Bolsón, inscripto al T°793, F°162, Finca 71.895, registrado en forma provisoria según plano 187/23 con NC 20-1-G-442-012.

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 de la actora (art. 695 del CPCC).

III.- Imponer las costas por su orden (art. 62 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