

San Carlos de Bariloche, 25 de septiembre de 2026.-

VISTOS: Estos autos caratulados: "**FABIAN, MARIA MERCEDES Y OTROS C/ DE LA TORRE, JOSE S/ USUCAPIÓN**", **BA-01696-C-2022** para dictar sentencia definitiva, de los que

RESULTA: I. El 18/11/2022 se presentaron María Mercedes Fabian y Oscar Esteban Sosa, con el patrocinio letrado de las Dras. Carla Orticelli y María Olmedo Murua, e interpusieron demanda de prescripción adquisitiva (usucapión) contra el Sr. José de la Torre en su carácter de titular registral del inmueble designado catastralmente 19-1-P-630-10, ubicado en la calle Diucas y Jilgueros del Barrio Pájaro Azul de esta ciudad.

Sostuvieron que en el año 1974, el Sr. Antonio Sosa (esposo de María Mercedes Fabian y padre de Oscar Esteban Sosa) adquirió del Sr. De la Torre el inmueble objeto de éstos autos mediante un boleto de compraventa, y que desde esa fecha comenzó a ocupar el mismo pero que, por distintas circunstancias, no pudo lograr escriturar a su favor el inmueble adquirido.

Expresaron que luego del fallecimiento del Sr. Sosa no pudieron hallar el mencionado boleto, aunque destacaron que la posesión iniciada por el causante fue continuada por ellos.-

Expusieron que se realizaron mejoras en el inmueble tales como limpieza como la poda, el parqueizado y la construcción de un cerco perimetral.

Relataron que en el año 1990 el Sr. Sosa efectuó las obras correspondientes a la instalación de la red de gas y abonó regularmente -hasta su fallecimiento- todos los tributos municipales y provinciales correspondientes al inmueble, cuyos comprobantes de pago adjuntaron a la presente.

El 31/08/2017 falleció el Sr. Antonio Sosa, año en el que los actores encomendaron la realización de los planos de mensura al agrimensor Juan Case a los fines de iniciar la presente usucapión.

Manifestaron que son continuadores de la posesión ejercida por el Sr. Antonio Sosa durante más de 40 años y que la misma fue ejercida de forma continua, pacífica e ininterrumpida, a título de dueños.

Sostuvieron que la ocupación del lote objeto de autos fue desde el primer momento con

"animus domini" y se la continuó hasta la fecha en forma ininterrumpida y pacífica.

Afirmaron que la ocupación ha sido notoria y pública, no habiendo tenido nunca -en más de 40 años de posesión ininterrumpida- reclamaciones de tipo administrativo, extrajudicial o judicial alguna en relación al inmueble.

Asimismo, alegaron que los vecinos y propietarios linderos del inmueble y la Junta Vecinal los consideran los legítimos propietarios.-

Fundaron su pretensión en derecho y ofrecieron pruebas, solicitando se haga lugar a la demanda de usucapión.

II. Impuesto fuera el trámite ordinario el 23/02/2023 y no pudiendo ubicar el domicilio del demandado, se ordenó notificarlo por edictos el 02/07/2024.-

El 19/11/2024 tomó intervención la Defensoría de Pobres y Ausentes N° 9 a cargo del Dr. Carlos Gustavo Suarez, Defensor subrogante y Germán Ariel Corbella, Defensor adjunto, en representación del demandado ausente, quienes contestaron demanda en oportunidad de manifestarse sobre el mérito de la prueba.-

III. En fecha 01/04/2025 se recibió la causa a prueba, habiéndose producido aquellas que surge de la certificación de prueba del 05/03/2026 y de las demás constancias de autos.-

Se decretó la clausura del período probatorio el 06/04/2026, por lo que posteriormente se dictó la providencia de autos para sentencia el 01/09/2026, 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.- 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 debe 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:

Los testigos Montenegro, Estrella y Pischel fueron coincidentes al afirmar que tienen conocimiento que desde hace aproximadamente 30 años los actores son dueños del lote.

Incluso el testigo Rodriguez manifestó saber que siempre se acercan al predio a realizar tareas de cuidado.-

También fueron coincidentes en manifestar que el lote cuenta con todos los servicios y que no reconocen en otra persona la calidad de dueños, mas que a la familia Sosa. (ver registro audiovisual 29/10/2025).

Indicaron además que han realizado mejoras y se han encargado del mantenimiento del lote.

En conclusión, todos los testigos coincidieron en afirmar que el tiempo, las mejoras

introducidas como así también el carácter pacífico y continuo de la ocupación de la se encontrarían verificados.-

Conforme surge de la prueba informativa, el responsable del pago de las tasas y servicios municipales es el Sr. Antonio Sosa, tal como surge de la respuesta brindada por la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, agregada en autos el 22/07/2025.

La junta vecinal Pájaro Azul, cuya respuesta obra en la presentación E-38, certificó que los pagos de la conexión de gas fueron realizados por el Sr. Sosa en concepto de lote baldío y que la conexión al servicio de agua potable fue realizada durante el mes de julio del año 2025.-

Asimismo cabe destacar que de la prueba documental acompañada surgen recibos del pago del impuesto inmobiliario datados en el año 1981 y del pago del impuesto municipal desde el año 1979.

En este sentido, se ha acreditado que existió la posibilidad de que el demandado conociera la posesión de los actores, porque este tenía la posibilidad suficiente de advertir que aquellos realizaban los pagos de servicios e impuestos y que además realizaron obras de mantenimiento y conservación.

No debe olvidarse al respecto que, en materia de posesión, el animus se acredita con el corpus, en tanto que los hechos que caracterizan el corpus acreditan al mismo tiempo la posesión y, si se realizan actos posesorios, presume el animus.-

El lote no se encuentra habitado, pero la posesión debe reputarse subsistente aunque no haya evidencias de actos posesorios concretos y reiterados, porque toda posesión se retiene y se conserva por la sola voluntad de continuar en ella, aunque el poseedor no tenga la cosa por sí o por otra persona (artículo 1930 del CCCN), salvo que otro tome justamente una posesión contraria, dado que no pueden coexistir dos posesiones exclusivas sobre la misma cosas.

En ese contexto, el aspecto baldío y la ausencia de mejoras tampoco excluye completamente la publicidad de la posesión ejercida por los actores, es decir, la posibilidad de que los demandados la conocieran, porque estos tenían de todos modos la posibilidad suficiente de advertir que el comprador por boleto estaba registrado como responsable del pago del impuesto municipal en tanto que los recibos acompañados estaban a nombre del Sr. Sosa y que alguien distinto a ellos abonaba las deudas fiscales,

prueba complementaria del ejercicio de la posesión.-

Respecto de la constatación se ve el mantenimiento del terreno, así como obras que se están realizando (ver registro audiovisual agregado el 15/10/2025).

En tal sentido se ha resuelto que *"En la usucapión, 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).

Por ello, entiendo que -mas allá de la declaración de los testigos- 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) que sirve como elemento probatorio para acreditar que han ejercido la posesión -unión de posesiones- en forma ostensible, pública y continua por un período superior a 20 años.

Ahora bien, en lo que respecta al carácter de la posesión, entiendo que en modo alguno puede ser considerada clandestina en tanto y en cuanto la misma podía ser fácilmente conocida por los titulares registrales, sus herederos y/o incluso por terceras personas ajenas a la litis, lo que le confiere, además, el carácter de pública.-

Ello así, teniendo en cuenta la ubicación del inmueble y la circulación de sus calles, que permiten su visualización desde fuera de los límites del terreno.

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 de 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 a los actores se remonta hasta 1975 -por unión de posesiones-, momento en que confluyen los indicios coincidentes que generan máxima convicción (declaraciones testimoniales, pago de servicios municipales y provinciales, instalación de servicios públicos), 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.

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

III.- En cuanto a las costas del juicio, teniendo en cuenta que ha intervenido la Defensoría Oficial 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, 75 y Cctes. del Cod. Procesal Civil).-

IV.- Por todo lo expuesto, normativa, jurisprudencia y doctrina 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 los Sres. María Mercedes Fabian y Oscar Esteban Sosa -en partes iguales- el inmueble identificado catastralmente NC19-1-P-630-10, ubicada en la calle Diucas y Jilgueros del Barrio Pájaro Azul de esta ciudad.- **2)** En cuanto a las costas del juicio, corresponde imponerlas en el orden causado.- **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 José de la Torre, se ordenará librar el oficio a los fines de la inscripción de la presente sentencia y en caso de corresponder ordenar el levantamiento de la anotación de la litis.- **5)** Notifíquese la presente a las partes y letrados en los términos del art. 120 del CPCC.

Mariano A. Castro
Juez