

General Roca, 04 de mayo de 2.026.-

AUTOS Y VISTOS: Para dictar sentencia en estos autos caratulados: "**ESTIVE ROMELINA C/ DOMINGUEZ CAYETANO S/ USUCAPION**" (Expte. N° RO-01688-C-2023), en trámite ante esta Unidad Jurisdiccional N° 5 de General Roca, de los que

RESULTA:

I.- Que se presenta la Sra. Romelina Estive (en adelante también la actora y/o parte actora) promoviendo demanda de prescripción adquisitiva a los fines de adquirir la propiedad del inmueble individualizado con NC 05-1-R-006-02L, Parcela 2, Chacra 006, (Antigua NC 05-1-R-006-02), ubicado en calle Nahuel Huapi N°654 de esta ciudad, con una Superficie de 1.500 m2., inscripto a nombre de Cayetano Domínguez y Sucesión Cayetano Domínguez. Indica que desconoce datos filiatorios y domicilio de los mismos.

Relata que dicho inmueble se encuentra registrado con la nomenclatura catastral antigua (05-1-R-006-02), partida N° 67820, con una superficie total de 25.000 mts2, y que la parcela que pretende usucapir se encuentra dentro de dicho inmueble. Que se trata de una sumatoria de posesiones que comenzó en el año 2.002, cuando el Sr. Larraulet le vende al Sr. Hugo Carballo el terreno ubicado en la chacra N° 232, Lote N° 4, sobre la calle Nahuel Huapi de 1.500 m2., al que le realizó diferentes mejoras, entre ellas construyó una edificación de 8 por 12 mts. con techo de chapa.

En fecha 01/03/2008, el Sr. Carballo junto a su esposa le venden y ceden todos los derechos y acciones sobre dicho lote al Sr. Germán Aldo Osinaga y a la Sra. Soledad Fernández, quienes llevaron a cabo diferentes arreglos (revocaron el quincho y llevaron a cabo el tendido eléctrico, además de construir un tinglado).

El 07/02/2012 el Sr. Osinaga y la Sra. Fernández le venden, ceden y transfieren todos los derechos que le correspondían sobre el boleto de compra venta a la actora sobre el inmueble conocido como chacra N° 232, Lote N° 4, sobre la calle Nahuel Huapi, de 1.500 m2. En dicha cesión, se deja constancia de la entrega de documentación (boleto de compraventa original firmado y sellado por la Dirección General de Rentas de la Provincia de Río Negro, plano de mensura particular para tramitar Prescripción Administrativa de Dominio N° 666/08 e impuestos varios).

Agrega que a partir de la cesión de derechos continuó la posesión con ánimo de dueña, de forma pública y de buena fe, realizando diversas mejoras, como la construcción de un baño, colocación de pisos en una de las habitaciones que había construido, y tendido de gas desde la calle, abonó los gastos inmobiliarios como también de los impuestos, tasas y contribuciones respectivas, las cuales se adjuntan como prueba documental.

Indica que ha dado cumplimiento a los requisitos legales, funda en derecho, ofrece prueba, realiza reserva recursiva y solicita se haga lugar a la demanda.

II.- En fecha [07/03/2024](#), se certifica que el término de publicación de edictos se encuentra vencido y que no se han presentado a estar a derecho los demandados, herederos de Domínguez, ni persona humana o jurídica alguna que se considere con derechos sobre el inmueble cuya N.C. es 05-1-R-006-02; por ello se designa defensor de ausentes y se ordena el traslado de la demanda.

En fecha [22/03/2024](#) se presenta la defensora oficial a contestar demanda, realiza una negativa de todos y cada uno de los hechos argumentados por la parte actora, desconoce documental, y efectúa presentación en estos términos del art. 356, inc. 1 del CPCC.

III.- El [25/03/2024](#) se fija fecha de audiencia preliminar, celebrada en fecha [22/05/2024](#), donde se fijan los hechos controvertidos (la posesión ejercida por la parte actora, el tiempo y características de la misma) y se provee la prueba ofrecida, cuya producción se certifica en autos en fecha [21/10/2025](#), al disponerse la clausura del período probatorio. El [10/12/2025](#) alega la parte demandada, el día [23/12/2025](#) lo hace la actora y, por último, el día [06/02/2026](#) se llama autos a sentencia.

Y CONSIDERANDO:

I.- En el caso de autos, y conforme se ha planteado la demanda, el plazo alegado por la parte actora para la configuración de la prescripción adquisitiva habría vencido durante la vigencia del actual Código Civil y Comercial de la Nación, por lo que resulta aplicable tal normativa, aunque en lo sustancial no ha variado el régimen anterior.

Así se ha señalado que *“...volviendo a los requisitos que debe cumplir quien pretenda acceder a la adquisición de un derecho real por esta vía, observamos que la posesión del sujeto debe ser ejercida ostensible y continuamente (art. 1900 CC yC)*

durante el término de veinte años —para el caso de cosas inmuebles— y diez años para el caso de cosas muebles registrables no hurtados ni robados. Resulta inconducente que el propietario contra quien la prescripción adquisitiva corre, alegue y pruebe la mala fe del poseedor, pues, siguiendo el segundo párrafo de la norma, no puede invocársele la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión. El mayor tiempo exigido en la posesión, insistimos, compensa que la ley se desentienda de las razones por las que la cosa se posee o del modo en que se la adquirió...” (conf. “Herrera, Marisa – Caramelo, Gustavo – Picasso, Sebastián; “Código Civil y Comercial de la Nación comentado”, Ed. Infojus, Tomo V, comertario al art. 1900).

En ese marco tengo presente que, en materia de prescripción adquisitiva del dominio, tanto la posesión -corpus y animus-, como sus características de pública, pacífica, continua, ininterrumpida, y en la extensión temporal por el plazo legal, son requisitos indispensables exigidos por el Código Civil y Comercial de la Nación.

Por otra parte, teniendo en consideración que esta excepcional forma de adquirir el dominio prevalece sobre el título de propiedad inscripto, tales circunstancias deben ser acreditadas en forma clara y convincente, sin dejar lugar a dudas. Por ello en el proceso de reconstrucción de los hechos, tales extremos deben ser demostrados de manera rigurosa e inequívoca, como única forma de hacer viable la acción que se intenta.

En asuntos de esta naturaleza, donde no sólo se trata de intereses de los particulares, sino que además se encuentra involucrado el orden público comprometido en la adquisición de los derechos reales, deben extremarse las precauciones al analizar las declaraciones de los testigos, y el cumplimiento de los requisitos legales, exigiendo otras probanzas o evidencias que, integrando la llamada prueba compuesta, permitan formar en el Juzgador una sólida convicción al respecto, agregando que no resulta siquiera suficiente el allanamiento y/o rebeldía de quien resulte ser la parte demandada.

Así lo ha sostenido desde antaño la Excma. Cámara local de Apelaciones al señalar que “...*En el juicio de usucapión se encuentra comprometido el derecho de propiedad y su transmisión, con afectación en consecuencia del orden público. Los derechos reales se encuentran estructurados legalmente con criterio institucional oponibles erga omnes, incluido el Estado. La conformidad de las partes es relativa. Ni el allanamiento, ni la rebeldía del demandado aunque éste y/o su domicilio fueron*

conocidos, bastan por sí solos para la admisión de la demanda, por lo que el derecho de propiedad es indisponible, valga la reiteración, por estar comprometido el interés público... 1- El art. 4015 del Código Civil, establece como requisito para la procedencia de la acción apropiatoria, el transcurso del lapso de veinte años de posesión pública, pacífica y continua y además, animus domini. 2- Si bien, por exigencias formales, la acción se dirige contra los que figuren como titulares de dominio, no puede perderse de vista que, atento la persecución declarativa de un derecho real, con efecto erga omnes, rodea al proceso de usucapión de "interés público" y el reconocimiento de los títulos que invoque el requirente, puede y debe ser evaluado por el Tribunal a los fines de la procedencia del petitorio. 3- Desde la sanción de la Ley 14.159 (29/9/52) y su reforma por Dec. Ley 5756 (23/9/58), que reformaba el art. 24 de la primera, en su inc. "c", se considera como prueba especialmente considerable, el pago de impuestos y tasas que graven el inmueble, aunque no figuren a nombre del recurrente, obviamente legitimado por su tenencia, pero nada dice sobre la regularidad y periodicidad del pago, por ende, "ubi lex no distinguet, nec nos distinguere debemus", si bien, en relación a otros elementos probatorios por el principio de "unidad de la prueba", pueda, eventualmente ser ameritado, su cumplimiento, como un elemento más demostrativo del "animus domini"; pero en la realidad cotidiana - que no es asunto ajeno a la consideración de los jueces- demuestra que lo gravatorio es el ejercicio de la posesión, real y efectiva, con ánimo de apropiación. 4- La circunstancia de no haber sido controvertida la pretensión, por quienes figuran registrados como titulares de dominio, carece, en nuestro concepto de relevancia, sin perjuicio de constituir un ingrediente más para dar base a la pretensión de usucapir, precisamente porque el Estado, a través de este proceso especial, aunque no le afecten derechos fiscales, como lo expresa el Sr. Procurador del Tesoro, tiene un interés eminente en la regularización de los asientos dominiales como contribución a la seguridad jurídica "in genere". Por otra parte, las declaraciones testimoniales, que, si bien constituyen prueba fundamental del hecho de la posesión con miras a usucapir, no puede constituir el único sustento de la pretensión como lo dice expresamente la ley..." (CAGR, Se. 133/2019 del 18/10/2019, autos "Iparraguirre").

Por ello en el proceso de reconstrucción de los hechos, tales extremos deben ser demostrados de manera rigurosa e inequívoca, como única forma de hacer viable la acción que se intenta.

II.- La parte actora promueve demanda para lograr la adquisición por posesión veinteañal del inmueble anotado en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo nomenclatura catastral: 05-1-R-006-02L, Parcela 2, Chacra 006, (Antigua NC 05-1-R-006-02), Lote N° 4, ubicado sobre calle Nahuel Huapi al 654, de 1.500 m², y cuyo dominio consta a nombre de la Sra. Domingo Cayetano y sucesión de Cayetano Domingo; dicho inmueble se encuentra identificado en el plano de mensura 66/08 acompañado de manera digital y [certificado](#) por el agrimensor.

Afirma la parte actora, que vive en el lugar con ánimo de dueña desde febrero de 2.012, cuando adquiere la propiedad por cesión de derechos y acciones del Sr. Osinaga y Sra. Fernández, quienes a su vez abrían adquirido del los Sres. Carballo y Caneo en marzo del 2008, y estos últimos habrían comprado dicha parcela al Sr. Larraulet en el año 2002.

En primer lugar, cabe mencionar que se ha cumplido con lo dispuesto por los inc. 2 y 3 del art. 789 del CPCyC, adjuntándose el certificado e informe de dominio del Registro de la Propiedad Inmueble y plano de mensura para tramitar prescripción adquisitiva; asimismo se cumplió con el art. 24 inc. b) de la ley 14.159 dado que los planos de mensura contienen los recaudos allí dispuestos.

Respecto a los requisitos de procedencia de la pretensión, esto es, acreditar la actora la posesión continua e ininterrumpida (por acumulación de posesiones), pública, pacífica, con ánimo de dueña y durante el lapso requerido por la ley, corresponde analizar la prueba producida en autos que ha consistido en documental, informativa y testimonial.

Como prueba documental, además del plano e informe de dominio mencionados, obra en autos la siguiente:

1) Facturas del servicio de energía eléctrica (Edersa), sólo acompañan tres (3), una del mes de septiembre de 2.009, noviembre del año 2.011 y otra de enero del 2.012, donde figura como titular el Sr. Osinaga Germán Aldo.

La empresa, en respuesta a la prueba informativa ([22/07/2024](#)) manifiesta que: *"a) La autenticidad no la podemos asegurar porque el Sistema Comercial tiene una limitación de fecha al 27/02/2014. De todos modos, podemos observar del mismo que la fecha de alta del suministro de Osinaga German fue el 10/04/2008 y la fecha de baja el*

12/01/2015. A partir del 12/01/2015 el suministro estuvo a nombre de Estive Romelina hasta el 04/10/2016 que se cortó por deuda. En fecha 05/06/2018 se canceló la deuda
b) El suministro actualmente no se encuentra conectado y no registra deuda...".

2) Comprobantes emitidos por la Municipalidad de General Roca, detallados según el orden en que fueran presentados como documental (Municipio): convenios de pago en febrero del 2.012, marzo del 2008 y julio de 2.009, boleta de junio de 2.008, febrero de 2.012 y marzo 2023.

La Municipalidad de General Roca informa (08/08/2024) que: "A) el Inmueble mencionado actualmente abona Tasas Municipales y registra deuda, a continuación se detallan los siguientes Periodos impagos: Año 2023: Periodos; de 1ra. y 2da. cuota año 2023 y de 7ma. a 12va. cuota año 2023. Año 2024: Periodos; de 1ra. A 8va. Cuota año 2024."

3) Recibos de impuesto inmobiliario, adjunta por periodo anual 2.023 y listados de deuda.

La Agencia de Recaudación Tributaria provincial, al responder a la prueba informativa (22/07/2024) sólo adjunta listados, uno de ellos perteneciente a la nomenclatura: 051R00602 a nombre de "DOMINGUEZ CAYETANO S/SUC" con deuda pendiente.

Las otras están a nombre de Salazar Mirta Gladys (NC 051R006 0260000) y Masoliver Ernesto Raúl (NC: 051R006 0260000) sin deuda.

Luego en fecha 05/02/2025 indica que: " N.C. 05-1-R-006-02L por la cual se solicita información no figura en nuestros registro"

4) Se acompañan también junto a la documental planillas y boletas referentes a la instalación de servicio de gas.

Respecto a ello, la empresa Camuzzi informa en fecha 23/07/2024 que "Al día de la fecha, el suministro de gas natural por redes brindado en calle Nahuel Huapi N° 652 de la localidad de General Roca, posee una deuda de \$43.558,25 cuyo vencimiento opera el 30 de Julio de 2024. Se confirma la autenticidad del documento adunado al oficio en conteste."

Por otro, lado las empresas de elementos para la conexión de gas y mano de obra

reconocen dichas boletas y recibos.

5) Adjunta boleto de compraventa entre los Sres. Hugo Carballo y Mirta Ena Caneo con Osinaga German Aldo y Soledad Fernández que data del mes de marzo de 2.008, luego cesión de derechos sobre el boleto de compra venta de estos últimos para con la actora con su respectiva certificación de firma que fuera ratificada por la escribanía Epifanio en fecha [07/08/2024](#).

III.- De la prueba testimonial surge que el Sr. Hugo Carballo, tomo posesión del terreno finales de los años 90 y que en ese momento se trataba de un terreno vacío que era de Laurralet, y que estaría situado en calle Nahuel Huapi al norte del autódromo. Indica que tuvo que rellenar el mismo, luego lo fue alambrando, hizo limpieza y fue plantando árboles; con el tiempo construyó un quincho hasta que en el año 2.008 le vendió dicho terreno a Osinaga, por boleto de compraventa.

El testigo Osinaga indica que conoce a la actora, que fue él quien le vendió el terreno que habría adquirido al Sr. Carballo en el año 2.008; que tuvo que hacer varias mejoras en el terreno y en la construcción que ya estaba hecha, convirtiendo la misma en una casa, que no había servicios y que fue él quien realizó la conexión al servicio eléctrico, que hasta el momento de la venta tenía las tasas municipales al día, que sabe que la actora realizó la conexión de gas y entiende que el terreno es de ella y por ende, es quien abona los impuestos.

La testigo Ongaro, conoce a la actora desde el año 2.020, indica que es clienta de su inmobiliaria y que administra el inmueble en cuestión, que se trata de una propiedad con servicios básicos (luz y gas) y que el mismo se encuentra alquilado. Reconoce a la actora como dueña y agrega que no ha tenido reclamos respecto a la propiedad.

IV.- Realizando un análisis global de la prueba, tengo en cuenta que las declaraciones testimoniales han sido coincidentes al afirmar que la cadena de posesiones denunciadas en la demanda comenzaron en el año 2.000, con la compra del Sr. Carballo, quien luego le vende a Osinaga en el año 2.008, culminando en febrero del 2.012, con la cesión de derechos sobre dicho boleto a la actora.

Respecto a los servicios, el inmueble cuenta con energía eléctrica que fuera instalada por el Sr. Osinaga el 10/04/2.008, con fecha de baja el 12/01/2.015. Desde el 12/01/2.015 el suministro estuvo a nombre de la actora hasta el 04/10/2016 que se cortó

por deuda y en fecha 05/06/2018 se canceló la deuda pero actualmente no se encuentra conectado (conf. informativa 22/07/2024).

Considero que tales actos ejercidos por esta cadena de posesiones han sido a título de dueños, en su conjunto, son representativos del animus domini y que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida, aún cuando la declaración del Sr. Carballo indica que dejó el terreno abandonado, puede leerse que no hubo un elemento moral o intencional, esto es no querer ser más titular, sino que se refería al mero mantenimiento del mismo.

Nuestro ordenamiento jurídico sostiene en principio que, a partir de ciertos actos que el poseedor realiza sobre el inmueble que detenta, entre los que menciona: cultura, percepción de frutos amojonamiento, mejora, exclusión de terceros y en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga (art. 1928 CCyC). Esa presunción se mantiene hasta que se pruebe lo contrario (art. 1930 CCyC) y en autos no se ha demostrado lo contrario. Así, los medios probatorios analizados en conjunto, conforman un cuadro probatorio suficiente de la denominada prueba compuesta, en sustento de la versión expuesta por la parte actora; con la prueba arrimada en autos ha quedado acreditado la realización de actos posesorios sobre el inmueble en cuestión, que provienen de larga data, y que cumplen el plazo legal requerido.

Es por ello que considero que, conforme con lo dispuesto por la norma mencionada (art. 24 inc. c. de la ley 14.159) y el Código de procedimientos (art. 789 inc. 1), el derecho invocado por la parte actora, tiene debido sustento y no se ha basado únicamente en la prueba testimonial.

A fin de dar cumplimiento con lo dispuesto por el art. 1.905 del C.C. y Com., debo señalar que si bien los testigos indican que la cadena de posesiones comienza a fines de los años 90, no encuentro documental al respecto que indique fecha cierta, conforme la testimonial de Carballo quien fuera el que comenzó con la posesión y ha sufrido un incendio donde perdió la documentación, he de tomar como fecha de inicio de la posesión al día 01/02/2000, teniéndose por cumplido el plazo exigido por la ley el día 01/02/2020.

V.- En cuanto al pago de las costas devengadas por el presente juicio, entiendo que las mismas deben ser impuestas en el orden causado, toda vez que el poseedor interesado en regularizar registralmente el título de dominio que le corresponde por

derecho, debe en todos los casos iniciar el proceso establecido legalmente y producir la prueba que hace a su pretensión.

Por los fundamentos expuestos y lo dispuesto por los arts. 789 del CPCC., 24 Ley 14.159, arts. 2384, 4015, 4016 del Código Civil, arts. 1897, 1899, 1900, 1905 y cc. del Código Civil y Comercial de la Nación;

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda promovida en autos y, en consecuencia, declarar adquirido por prescripción a favor de la Sra. Romelina Estive, el inmueble individualizado en el plano de mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de dominio N° 666/08, con la denominación catastral al efecto del proceso como NC 05-1-R-006-02L, con una superficie de 1.500 mts²., dejándose constancia que la denominación catastral de origen es 05-1-R-006-02, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo Tomo 08 – Folio 343 – Finca 70015.

II.- Fijar como fecha en que se cumplió el plazo de 20 años exigido por ley, el día 01 de febrero de 2.020.

III.- Costas en el orden causado. Difiriendo la regulación de los honorarios profesionales para el momento en que se alleguen elementos estimativos a tal fin.

IV.- Oportunamente líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a los fines de la inscripción, previa acreditación de los libres deudas correspondientes.

V.- Regístrese. Notifíquese en los términos previstos por los arts. 120 y 138 del CPCC.

Notifíquese a la Caja Forense de la Provincia de Río Negro a cuyos efecto se vincula a la misma al presente proceso.

José María Iturburu

Juez