

Cipolletti, 17 de junio de 2026.-

VISTOS: los autos caratulados “**RODRIGUEZ, CESAR C/ SUCESTORES DE CHIRIOTTI, JOSE S/ USUCAPIÓN**” (Expte. N° CI-01081-C-2024), puestos a despacho para el dictado de la sentencia, y de los que:

RESULTA:

I.- Que se presenta César Rodríguez, por derecho propio, promoviendo demanda de prescripción adquisitiva respecto del inmueble identificado catastralmente como Departamento Catastral 03, Circunscripción 1, Sección H, Manzana 275, Parcela 031, ubicado en calle Manuel Estrada N° 1634 de la ciudad de Cipolletti, Provincia de Río Negro, inscripto al Tomo 444, Folio 220, Finca 8936 a nombre de José Chiriotti.

Relata que sus padres, Juan Rodríguez Bravo y Eufemia del Carmen Rodríguez Águila, ingresaron en la posesión del inmueble décadas atrás mediante boleto de compraventa celebrado con el titular registral, ejerciendo desde entonces una ocupación pública, pacífica e ininterrumpida. Refiere que, tras el fallecimiento de aquellos, continuó en la posesión del bien, agregando a la propia la de sus antecesores.

Expone los antecedentes de hecho y de derecho que sustentan su pretensión, acompaña documental, ofrece prueba y solicita se haga lugar a la demanda.

II.- Que conferido el traslado de ley, fueron citados los sucesores del titular registral denunciados en autos, sin que comparecieran a ejercer sus derechos dentro del plazo legal.

III.- Que producida la prueba oportunamente admitida, agregados los

informes requeridos, celebradas las audiencias 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 que exige la acreditación acabada de los extremos previstos por la ley, en tanto importa el reconocimiento de un derecho real susceptible de desplazar la titularidad registral existente.

Para el encuadre normativo del caso, cabe aclarar que si bien las presentes actuaciones se iniciaron y desarrollaron bajo la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial, aunque los hechos fundantes de la pretensión transitaron al amparo del anterior Código Civil; la nueva normativa que nos rige no conlleva incidencia determinante sobre lo que aquí se decide, desde que no se han introducido en la materia modificaciones sustanciales en el régimen del instituto de la prescripción adquisitiva, ni en cuanto a su trámite ni consecuencias; más allá de la anotación de la litis que dispone como medida previa, y los efectos que proyecta la sentencia (art. 1905 CCyC). Consecuentemente corresponde adaptar esas exigencias procesales introducidas, que no afectan derechos de las partes; y verificar si se lograron acreditar los recaudos exigidos para declarar adquirido el dominio del inmueble mediante el instituto de la prescripción adquisitiva, en el Código Civil y Comercial.

Este cuerpo normativo 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 por parte del poseedor.

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. Tales extremos deben resultar acreditados mediante una valoración integral del material probatorio reunido en la causa.

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, 21/02/2006).

Para finalizar la jurisprudencia citada sintetiza esquemáticamente: *"dos son los requisitos indispensables para que proceda la prescripción adquisitiva: 1) ejercicio de la posesión sobre una cosa (actividad); 2) transcurso del tiempo fijado por la ley, y a comprobar si dichos elementos se hallan reunidos en el caso se reduce la intervención del juez en la causa de usucapión"* (Cf. Cám. Apel. Trelew, Sala A, voto del Dr. López Mesa en "Smith Smith c/ Acuña" sentencia de fecha 21/08/2008, Abeledo Perrot Online).

Desde esa perspectiva, corresponde analizar si la prueba documental, informativa y testimonial producida en autos permite tener por acreditado que el actor, por sí y a través de sus antecesores, ejerció sobre el inmueble objeto del proceso una posesión con las características exigidas por la ley durante el plazo previsto por el art. 1899 del Código Civil y Comercial de la Nación.

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

Con relación a la prueba, sabido es que la adquisición del dominio por la posesión continua durante veinte años debe ser objeto de una prueba compleja, debiendo el actor acreditar el cúmulo de hechos, actos y

circunstancias que en su conjunto lleven a un pleno convencimiento de la procedencia de la acción. Bien se ha afirmado que “es necesario contar con prueba compuesta o compleja, pues en procesos como el presente el juzgador debe alcanzar un pleno convencimiento de la cuestión a resolver (por la entidad y efectos de la sentencia, léase adquisición de un derecho real para una parte, y como contrapartida, su pérdida para la contraria), extremo que sólo puede dar la combinación de las distintas pruebas producidas, y no una ponderada en forma aislada” (COLOMBO, Carlos J. y KIPER, Claudio M., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y anotado, 3ª ed. actualizada y ampliada, La Ley, Buenos Aires, 2011, t. VII, p. 645).

Adelanto que, valorado el material probatorio en forma integral, entiendo que la demanda debe prosperar.

En primer lugar, surge de la documentación acompañada que el grupo familiar Rodríguez ingresó al inmueble con sustento en un antecedente negocial concreto, consistente en la libreta de compra por mensualidades celebrada respecto del bien objeto de autos. Si bien dicho instrumento no constituye por sí solo título suficiente para transmitir el dominio, advierto que sí resulta relevante para explicar el origen de la ocupación invocada por la parte actora.

Esa documentación se vincula, además, con los informes producidos por organismos públicos y empresas prestatarias de servicios, los que permiten reconstruir una relación prolongada y estable entre la familia Rodríguez y el inmueble ubicado en calle Manuel Estrada N° 1634 de la ciudad de Cipolletti.

En efecto, la Agencia de Recaudación Tributaria informó que el inmueble designado catastralmente como 031H275-13, partida 32971, figura como responsable del impuesto a nombre de Rodríguez Eufemia del Carmen, DNI N° 92.913.725, a partir del 30/11/1994, por boleto de

compraventa. Este dato reviste especial importancia, en tanto que proviene de un registro público y por ello externo a la parte actora, y permite tener por acreditada, al menos desde esa fecha, la exteriorización administrativa de la relación posesoria invocada.

En igual sentido, la Municipalidad de Cipolletti informó que el inmueble identificado con nomenclatura catastral N° 03-1-H-275-13, partida municipal N° 175800, no registra deuda por tasas retributivas ni contribución de mejoras, y que la responsabilidad de pago figura a nombre de Chiriotti José como propietario y de Rodríguez Eufemina del Carmen como adquirente. Extremo que resulta concordante con la situación jurídica invocada en la demanda: titularidad registral en cabeza de Chiriotti y posesión ejercida por la familia Rodríguez en virtud de una adquisición no escriturada.

También los informes de servicios públicos corroboran esa misma línea de continuidad. Camuzzi Gas del Sur S.A. informó que la titularidad del suministro de gas natural corresponde actualmente a César Rodríguez desde el 8 de febrero de 2022, y que con anterioridad perteneció a Rodríguez E. desde el 2 de enero de 1994 hasta esa fecha. Edersa informó, por su parte, que el suministro de energía eléctrica de calle Manuel Estrada N° 1634 se encuentra a nombre de César Rodríguez desde el 7 de febrero de 2022, y que antes de esa fecha se encontraba a nombre de Rodríguez Águila Eufemia del Carmen. Aguas Rionegrinas S.A. informó que el inmueble se encuentra bajo titularidad de Rodríguez Eufemia y que cuenta con sistema de consumo medido al menos desde el año 2003, acompañando histórico de deuda y consumos.

Estos informes, apreciados conjuntamente, no constituyen meros comprobantes aislados de pago. Por el contrario, revelan una vinculación pública, sostenida y prolongada de la familia Rodríguez con el inmueble, compatible con el ejercicio de actos posesorios a título de dueño. La

incorporación del bien a registros fiscales, municipales y de servicios a nombre de Eufemia del Carmen Rodríguez, y luego a nombre de César Rodríguez, permite reconstruir una continuidad posesoria que se proyecta durante un período largamente superior al plazo legal exigido.

La prueba testimonial producida confirma esa conclusión.

En efecto, el testigo Raúl Alberto Villablanca manifestó conocer a César Rodríguez desde hace más de cuarenta años, ubicándolo siempre en la vivienda de calle Manuel Estrada junto a su madre. Señaló que la ocupación fue pacífica, que no tuvo conocimiento de reclamos de terceros y que el inmueble tuvo mejoras importantes con el paso del tiempo, al punto de referir un cambio total en la construcción.

Por su parte, Elena Aravena declaró conocer a César Rodríguez y a su familia desde hace aproximadamente treinta y cinco años, por haber sido vecina del lugar. Indicó que Eufemia Rodríguez vivía en el mismo domicilio en el que actualmente reside César, que la ocupación fue pacífica, que sabía que habían comprado el inmueble, aunque desconocía la modalidad concreta de la operación, y que no escuchó reclamos de terceros. También relató la existencia de mejoras y ampliaciones en la vivienda, así como una relación vecinal directa con Eufemia Rodríguez.

Ambos testimonios resultan concordantes entre sí y se muestran compatibles con el resto de la prueba producida. Advierto que si bien los testigos no precisan con exactitud la fecha inicial de ocupación, ello no les resta eficacia convictiva. En efecto, sus declaraciones son valoradas conforme a las reglas de la sana crítica y atendiendo a la naturaleza de los hechos sobre los que declaran, vinculados con una ocupación familiar de larga data. Destaco por ello que lo relevante es que ambos ubican a la familia Rodríguez en el inmueble desde hace varias décadas, describen una ocupación pública y pacífica, refieren mejoras materiales y no mencionan interrupciones ni reclamos de terceros.

A ello se suma la documentación sucesoria y la cesión de derechos hereditarios acompañada. De allí surge que César Rodríguez reviste la calidad de heredero de Juan Rodríguez Bravo y Eufemia del Carmen Rodríguez Águila, y que los restantes coherederos cedieron a su favor los derechos hereditarios que pudieran corresponderles. Esta circunstancia permite explicar la continuidad posesoria entre la ocupación ejercida originariamente por sus padres y la actualmente invocada por el actor.

En consecuencia, puede advertirse así que la prueba reunida no se agota en un único elemento, sino que conforma un cuadro probatorio compuesto, serio y convincente. A modo de resumen, la libreta de compra permite explicar el origen de la ocupación; los registros fiscales, municipales y de servicios exteriorizan el ejercicio prolongado de actos compatibles con el dominio; los testigos corroboran la ocupación pública, pacífica y continua del inmueble; y la documentación sucesoria justifica la continuidad del actor en la posesión que antes ejercieron sus padres.

En definitiva, la valoración conjunta de la prueba documental, informativa y testimonial reunida en autos permite alcanzar el grado de convicción requerido para tener por acreditado que César Rodríguez, por sí y como continuador de la posesión ejercida por sus antecesores, ha detentado el inmueble objeto de autos de manera pública, pacífica, continua e ininterrumpida, con ánimo de dueño, durante el plazo legal exigido para la procedencia de la prescripción adquisitiva.

III.- Que, acreditada la posesión 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, si bien la prueba documental acompañada permite vincular el ingreso de la familia Rodríguez al inmueble con un antecedente negocial anterior, entiendo prudente tomar como punto de partida objetivo la fecha

informada por la Agencia de Recaudación Tributaria de la Provincia de Río Negro.

Dicho organismo informó que el inmueble designado catastralmente como 031H275-13, partida 32971, figura como responsable del impuesto a nombre de Rodríguez Eufemia del Carmen a partir del 30/11/1994, por boleto de compraventa.

Esa fecha proviene de un registro público, externo a la parte actora, y resulta concordante con el resto de los elementos probatorios producidos en autos. Por tal razón, aparece como una referencia temporal suficientemente objetiva y segura para fijar el inicio del plazo legal, sin necesidad de retrotraerlo a fechas anteriores que, aunque compatibles con la prueba reunida, no resultan indispensables para resolver favorablemente la pretensión.

En consecuencia, computado el plazo veinteañal desde el 30/11/1994, corresponde tener por cumplida la prescripción adquisitiva el día 30/11/2014.

Por ello, de conformidad con lo previsto por el art. 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación, corresponde declarar adquirido por prescripción adquisitiva en favor de César Rodríguez el dominio del inmueble objeto de autos, identificado conforme al plano de mensura acompañado y demás constancias registrales y catastrales obrantes en la causa.

IV.- Que, en relación con las costas, corresponde apartarse del principio objetivo de la derrota.

Si bien la demanda prospera, debe ponderarse que los sucesores del titular registral fueron citados al proceso y no formularon oposición a la pretensión. Asimismo, la promoción de esta acción resultaba necesaria para obtener el reconocimiento judicial del derecho invocado y regularizar la situación registral del inmueble.

En tales condiciones, atento la naturaleza declarativa del presente proceso y la ausencia de una contradicción efectiva, considero razonable imponer las costas por su orden, de conformidad con lo previsto por el art. 62 del CPCC.

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

Por todo ello,

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda interpuesta por César Rodríguez y, en consecuencia, declarar adquirido por prescripción adquisitiva a su favor el dominio del inmueble ubicado en calle Manuel Estrada N° 1634 de la ciudad de Cipolletti, Provincia de Río Negro, individualizado conforme plano de mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de dominio N° 37-2024 como Departamento Catastral 03, Circunscripción 1, Sección H, Manzana 275, Parcela 031, con una superficie de 396,50 m², antecedente registral Lote 13, Tomo 444, Folio 220, Finca 8936, inscripto a nombre de José Chiriotti.

II.- Fijar como fecha de cumplimiento del plazo legal de la prescripción adquisitiva el día 30 de noviembre de 2014, conforme lo dispuesto por el art. 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación.

III.- Disponer que, firme la presente, librese 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 18/09/2024), se sirva registrar el dominio individualizado con la **NC 03-1-H-275-031** bajo la titularidad de César Rodríguez DNI 13.462.587, conforme al Plano de mensura 37-2024 (cf. art. 695 del CPCC).

IV.- Imponer las costas por su orden, conforme lo considerado (cf. art. 62 CPCyC)

V.- Fijar la audiencia arancelaria, una vez firme que se encuentre la presente, en los términos del art.24 de la L.A.-

VI.- 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