

Cipolletti, 28 de abril de 2026.

VISTAS: Para dictar sentencia definitiva en las actuaciones caratuladas "**PINO, MARIA AURORA C/ BLANCO RODRIGUEZ, LEONARDO JOSE MARIA S/ ORDINARIO - USUCAPIÓN**" (**EXPTE. N° CI-02826-C-2024**) de las que;

RESULTA:

I. La pretensión.

En movimiento (I0001) se presenta la Sra. María Aurora Pino y promueve formal demanda de prescripción adquisitiva larga sobre el inmueble sito en calle Don Bosco N° 1567 de la ciudad de Cipolletti, individualizado bajo la Nomenclatura Catastral 03-1-H-272-30, dirigiéndola contra su titular registral, Sr. Leonardo José María Blanco Rodríguez.

Relata, en sustento de su pretensión, que adquirió el lote bajo la modalidad de compra en cuotas con anterioridad al año 1975 y que, una vez cancelada la totalidad del precio convenido, tomó posesión material y efectiva del bien en ese mismo año.

Sostiene haber ejercido desde entonces, y por un lapso superior a cincuenta años, actos posesorios de modo público, pacífico, continuo e ininterrumpido, exteriorizados a través de la edificación de su vivienda familiar y del pago regular de tasas, servicios e impuestos que gravan al inmueble.

II. Trámite procesal.

En movimiento (E0011), ante la incomparecencia del demandado, quien fue citado por edictos y atento a las certificaciones de su fallecimiento agregadas en autos, se confirió intervención al Sr. Defensor

Oficial de Ausentes, quien asumió la representación procesal y contestó la demanda en los términos de ley.

Cumplidos los recaudos rituales, en movimiento (I0012) se proveyó la causa a prueba. Producida en su totalidad, la actora presentó su alegato de bien probado, quedando los autos en estado de dictar sentencia, providencia consentida por las partes, y;

CONSIDERANDO:

I. Encuadre normativo.

La prescripción adquisitiva larga es el modo previsto por la ley a través del cual se adquiere un derecho real sobre un bien inmueble mediante el ejercicio ininterrumpido de la posesión, durante el plazo legal de veinte años (cfr. arts. 1897, 1899 y concordantes del CCCN).

La figura, también denominada usucapión, se ha caracterizado como una consecuencia que el ordenamiento impone al propietario que ha manifestado desinterés por la cosa, materializada en la cancelación de la inscripción registral del titular indolente y la consiguiente recompensa al poseedor que la ha puesto en valor (cfr. Cám. Apel. Trelew, Sala A, voto del Dr. López Mesa, in re “Smith Smith c/ Acuña s/ Prescripción Adquisitiva”, 21/08/2008; en igual sentido, en “D’Adam c/ Sucesores de Fernández”, Sentencia 8/16, Expte. 434/2015).

Dado su carácter excepcional, la doctrina y jurisprudencia coinciden en exigir que la prueba de la posesión animus domini y de su antigüedad sea concluyente, no pudiendo el fallo que admite la demanda fundarse exclusivamente en la prueba testifical (CNCiv., Sala G, voto de la Dra. Areán, in re “N., R. L. c/ S. de P., A. y otros”, sentencia del 20/09/2013).

II. Requisitos de procedencia.

La acción exige la concurrencia de dos extremos:

a) Posesión efectiva. Compuesta por el corpus —poder físico sobre la cosa— y el animus domini —comportamiento como titular del derecho real—, ejercida de modo ostensible, continuo y conforme a la conducta propia de un dueño (arts. 1900 y 1909 CCCN).

b) Plazo de veinte años. El art. 1899 del CCCN establece para la prescripción adquisitiva larga la innecesidad de buena fe y de justo título, exigiendo en cambio la posesión por un lapso no inferior a veinte años, ejercida en la forma indicada en el inciso anterior.

La acreditación de ambos requisitos debe ser plena e indubitable, abarcando — dentro de lo razonable — todo el período de posesión; no basta la mera demostración de actos materiales aislados ni el simple desinterés del titular registral, sino que es preciso que de la conjunción del corpus y el animus surja indubitable que el poseedor ha tenido la cosa para sí, comportándose como un propietario (Bueres-Highton, Código Civil y Normas Complementarias, t. 6‘B’, Hammurabi, 2001, p. 751; Cám. Apel. Civ. Com. y de Minería de Cipolletti, in re “Guentemil c/ Municipalidad de Catriel”, sentencia del 30/08/2013).

III. Constancias acreditadas en la causa.

Como recaudos formales, se advierte que se cumplieron los requisitos de los arts. 692 del CPCC: en efecto, la actora acompañó plano de mensura particular (inc. 3) e informe de dominio (inc. 2). La Provincia de Río Negro y la Municipalidad de Cipolletti, por las constancias incorporadas el 07/04/2025 (I0006), informaron que con la presente causa no resultan afectados intereses fiscales.

Producida la prueba de fondo, surge de las actuaciones lo siguiente:

1) Libreta de pago. La documental adjunta sólo permite identificar los años en los que se fueron haciendo los pagos —mediante los sellos— y la firma del vendedor; carece, en cambio, de toda referencia que permita individualizar a la actora como compradora del lote, motivo por el cual no resulta apta para anudar vínculo entre la Sra. Pino y el inmueble.

2) Facturas de servicios públicos. Las boletas adjuntadas con la demanda —correspondientes a Aguas Rionegrinas, Edersa y Camuzzi— figuran, en su gran mayoría, a nombre del Sr. Luis Hipólito Burgos. Solamente unas pocas, todas de los últimos cuatro o cinco años, lucen a nombre de la actora.

3) Informe de Aguas Rionegrinas. Da cuenta de una deuda de \$ 23.623,73 al 25/03/2025 y consigna que el servicio se encuentra registrado a nombre de Luis H. Burgos.

4) Informe de la Agencia de Recaudación Tributaria de Río Negro (ARyT). Se incorporó en movimiento (0016) e informa que, si bien el inmueble figura registralmente a nombre de Blanco Rodríguez, Leonardo José, en concepto de poseedor responsable tributario solidario en carácter de poseedor aparece consignado el Sr. Luis Hipólito Burgos.

5) Mandamiento de constatación. Diligenciado el 25/06/2025, da cuenta de que la Oficial de Justicia fue atendida por la Sra. Verónica Amante, quien manifestó vivir allí desde hace un año junto a su pareja Federico Burgos, y la hija de ambos, e indicó que en el inmueble también reside la Sra. María Aurora Pino desde hace más de cuarenta años pero que en ese momento no se encontraba.

6) Prueba testimonial. Los testimonios recibidos en audiencia —vecinos de la actora— fueron coincidentes en señalar que la Sra. Pino habita el inmueble desde hace más de veinticinco a treinta años, en forma

permanente; describieron el predio como cercado por un paredón, con un portón y un local en el frente, y la vivienda al atrás. Una de las testigos (Sra. Prospitti) refirió la existencia en algún momento, en el local, de un comercio de ciclismo —extremo no postulado en la demanda—.

IV. La presencia del Sr. Luis Hipólito Burgos como dato dirimente.

Un dato singular atraviesa toda la prueba documental e informativa de autos y reclama tratamiento específico: la consistente aparición del Sr. Luis Hipólito Burgos vinculado al inmueble. Las facturas de los tres servicios públicos esenciales (agua, energía eléctrica y gas) se emiten a su nombre; el informe de Aguas Rionegrinas lo confirma como titular del servicio; y la propia ARyT lo identifica oficialmente como “poseedor responsable tributario solidario” del bien. A ello se suma que en el inmueble convive un Sr. Federico Burgos —cuya relación con el primero no fue esclarecida— junto a su pareja e hija.

Destaco que ni la actora en la demanda ni los testigos hicieron mención alguna del Sr. Burgos: no se explicó su vínculo con aquella, ni el título en virtud del cual figura ante el Estado y los prestadores de servicios como poseedor del inmueble. Esta omisión es decisiva, pues la usucapión exige la acreditación inequívoca del animus domini en cabeza del actor, y aquí la documentación oficial atribuye la calidad de poseedor a un tercero distinto de la accionante.

En tales condiciones, la actora no sólo no logra acreditar mediante prueba documental su propia posesión con ánimo de dueña, sino que la documentación incorporada apunta en sentido contrario: la posesión pública y reconocida ante terceros (servicios públicos y fisco) recae en el Sr. Burgos.

V. Valoración integral de la prueba y conclusión.

De lo expuesto se sigue que el único elemento que vincula con cierta solidez a la actora con el inmueble es la prueba testimonial, complementada parcialmente por unas pocas boletas recientes a su nombre y por la constatación del mandamiento. Sin embargo, conforme reiterada doctrina legal, la sentencia que admite la usucapión no puede fundarse exclusivamente en la prueba testifical (cfr. art. 692, inc. 1, CPCC).

Así lo ha sostenido reiteradamente la Excma. Cámara de Apelaciones local: la prueba testimonial, por sí sola, no es suficiente para acreditar la posesión en un proceso de usucapión; tiene valor sólo cuando se complementa con otros elementos probatorios idóneos —cesión de derechos, pago regular de impuestos, documental que individualice al actor como poseedor, etc.— (cfr. “Flores Riquelme c/ Asociación Empleados de Comercio de Cipolletti”, sentencia del 03/09/2025; “Herrera Lucila del Carmen c/ Sura y Cifuentes”, Expte. CI-24728-C, sentencia del 19/09/2025; “Cea Hipolito Eusebio c/ Ayala”, Expte. 3935-SC-19, sentencia del 28/09/2020; en concordancia, STJRN, Se. N° 58/09 del 11/08/2009, in re “D., M. A. c/ F., P. y otro”).

En el caso de autos, las restantes pruebas no sólo no robustecen la testimonial, sino que se contraponen a ella en su elemento esencial: la documental e informativa atribuye la calidad de poseedor a un tercero —el Sr. Burgos— ajeno al proceso, y la libreta de pago no permite identificar a la accionante como compradora original. La testimonial, aun siendo conteste en cuanto a la presencia física de la actora en el inmueble, no llega a demostrar el ejercicio de actos posesorios animus domini en su exclusiva cabeza, requisito indispensable para el acogimiento de la pretensión.

Tratándose la materia que nos ocupa de un instituto de orden público, en el que cualquier duda razonable debe inclinar la decisión hacia el rechazo de la acción —ya que su admisión conlleva la pérdida del dominio

del titular registral—, corresponde concluir que la accionante no ha logrado acreditar de manera plena, indubitable y concluyente la posesión pública, pacífica, continua, ininterrumpida y con ánimo de dueña sobre el inmueble cuya prescripción adquisitiva persigue, en los términos exigidos por los arts. 1897, 1899, 1900 y 1909 del CCCN.

El rechazo de la acción se impone, lo que así se decide.

VI. Costas y honorarios.

En materia de costas, entiendo que corresponde imponerlas por su orden. Aun cuando la demanda no prospera, la actora pudo razonablemente considerarse con derecho a litigar a la luz de su efectiva ocupación del inmueble y de los testimonios coincidentes que respaldan su presencia allí (cfr. art. 62, segundo párrafo, CPCC).

En cuanto a los honorarios profesionales, conforme criterio del Superior Tribunal de Justicia provincial —“Club Atletico Monumental Argentino c/ Gonzalez y otra s/ Usucapión s/ Casación”, Expte. A-1VI-593-C2017, Se. 4 del 09/02/2021, en consonancia con la doctrina sentada en “M., L. S. c/ O., O. R. s/ Divorcio s/ Casación” (Se. 46/18)—, corresponde regular los honorarios del Sr. Defensor Oficial de Ausentes en la oportunidad procesal pertinente, con independencia del modo en que se impongan las costas.

Por todo ello, RESUELVO:

I. RECHAZAR la demanda de prescripción adquisitiva incoada por la Sra. María Aurora Pino respecto del inmueble identificado catastralmente como NC 03-1-H-272-30 de la ciudad de Cipolletti.

II. Disponer que, firme la presente, se libre oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro a fin de que proceda al

levantamiento de la medida de anotación de litis que en este acto se ordena, inscripta sobre el dominio individualizado con la NC 03-1-H-272-30, Tomo 470, Folios 176 y 177, Fincas 8.923, 99.671 y 99.672.

III. Imponer las costas por su orden, conforme se expone en el considerando VI.

IV. Diferir la regulación de honorarios profesionales para la audiencia que se convocará a tales efectos una vez firme la presente (cf. art. 24 L.A.), debiendo oportunamente cumplimentarse con la Ley 869.

V. Incorporar la presente al Protocolo Digital de Sentencias y hágase saber que quedará notificada conforme los términos de la Acordada N° 36/2022, Anexo I, art. 9, inc. “a”.

Mauro Alejandro Marinucci

Juez