

General Roca, 18 de agosto de 2026.

I) Proceso: Para dictar sentencia en las presentes actuaciones "[ACTOR_1] C/ [DEMANDADO_1] S/ ORDINARIO (USUCAPION)" (RO-00440-C-2025), del registro de esta Unidad Jurisdiccional n° 9 a mi cargo;

II) Antecedentes: 1) Demanda iniciada por La [ACTOR_1] el 14/03/2025: Se presenta mediante apoderado y con patrocinio letrado, promoviendo demanda de adquisición de dominio por usucapión contra [DEMANDADO_1] y/o quien resulte titular registral del inmueble ubicado en [DIRECCION_DEMANDADO_1], individualizado como 05-1-D-782-13, partida n° 5445, con una superficie de 300 mts².

Manifiesta que en el año 1995 la [ACTOR_1] recibe el inmueble y comienza a realizar actos posesorios, construyendo un salón con el fin de convertirlo en un templo (iglesia), el cual termina siendo una construcción con un frente de 6 metros y una longitud de 30 metros aproximadamente. Sostiene que además efectuó plantación de árboles para parquear, solicitó la instalación de los servicios de luz, gas y agua, y comenzó a efectuar pagos de impuestos inmobiliarios y tasas municipales.

Denuncia que del informe expedido por el RPI surge que el titular es [DEMANDADO_1], ofrece prueba, funda en derecho y peticiona.

2) Citación del demandado: En fecha 03/07/2025 se ordenan las diligencias para la averiguación del domicilio del demandado, las que fueron realizadas con resultado negativo, disponiéndose la citación por edictos.

En fecha 06/11/2025 se designa Defensora de ausentes al demandado, presentándose la dra. Cintia Veuthey el 17/11/2025, asumiendo la intervención en el carácter de defensora de ausentes del demandado [DEMANDADO_1].

Niega todos y cada uno de los hechos argumentados por el accionante, los que no puede reconocer ni implícita ni explícitamente y desconoce el presunto derecho de la actora en que funda la presente acción, como así también la prueba documental que adjunta a su demanda.

Deja constancia que se presenta en los términos del art. 356, inc. 1 del Cód. Procesal (hoy 329 inc.1).

3) Apertura y clausura de la etapa probatoria: Encontrándose en juego el orden público se ordenó la producción de los medios probatorios, clausurándose la etapa en fecha 30/04/2026. El 05/05/2026 alega la defensora de ausentes y el 11/05/2026 la parte actora.

En fecha 26/06/2026 pasa la causa para dictar sentencia, providencia que se encuentra firme y consentida.

III- Fundamentos de hecho y de derecho: 1) La cuestión a decidir: La parte actora pretende se le reconozca adquirido por prescripción adquisitiva el derecho real de dominio del inmueble identificado ante RPI con designación catastral 05-1-D-782-13, T° 677, F° 102, Finca 25738, que se determina como Solar 3 de la manzana O, con una superficie de 300 mts².

El actor alega que desde el año 1995 comenzó a realizar actos posesorios, construyendo un salón, efectuando plantaciones de árboles para parquear y solicitó la instalación de servicios, efectuando el pago de impuestos provinciales y municipales.

En materia de prescripción adquisitiva del dominio, tanto la posesión - corpus y animus-, como su continuidad, y la extensión temporal por el plazo legal, son requisitos indispensables exigidos por la legislación.

Teniendo especial 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 sobre la posesión continua del inmueble durante el lapso requerido por la ley, que la misma lo ha sido de un modo efectivo, y en forma pública, pacífica, ininterrumpida, y con ánimo de dueño.

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.

"La prueba compuesta es la coordinación de elementos correspondientes a diferente naturaleza probatoria y deja como saldo sistematizador una acreditación. Las declaraciones testimoniales, evaluadas a la luz de la sana crítica, son sumamente importantes para resolver la cuestión, por cuanto los testigos dan cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que aluden realizados. Sin embargo es sabido que la ley requiere que la prueba testimonial no sea la única aportada por el demandante, es decir que se halle corroborada por la evidencia de otro tipo, que formen con ella la prueba compuesta..." (Lex Doctor CC0001 SI 62503 RSD 252-94 S 25-10-94).

Por ello, corresponde analizar si se han cumplido los presupuestos fácticos y jurídicos requeridos por la ley para que proceda la adquisición del dominio por prescripción.

2) Los hechos y las pruebas: Dentro de los hechos relevantes para el

conflicto, analizaré la prueba conducente para la resolución de la controversia.

Antes que ello debo recordar que de acuerdo a la normativa procesal, salvo disposición legal en contrario, los jueces formarán su convicción respecto de la prueba de conformidad con las reglas de la sana crítica - art. 356 CPCyC. La valoración de toda la prueba debe efectuarse conforme las reglas de la sana crítica, es decir por los principios generales -lógica, máximas de experiencia que deben guiar en cada caso la apreciación de la prueba y que excluyen la discrecionalidad absoluta del juzgador (Palacio - Alvarado Velloso, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, t. 8, pág. 140).

En este proceso se ha producido:

2.1) Documental: La incorporada al proceso.

2.2) Informativa: Camuzzi Gas del Sur [I0014](#); Aguas Rionegrinas S.A. [I0015](#); Edersa [I0016](#); Municipalidad de General Roca [I0017](#);

2.3) Testimoniales: declararon Alejandro Acuña, Héctor Daniel Maidana y Jesús Benito Burgos.

3) Valoración de la prueba y solución del caso: La procedencia de la pretensión exige la prueba en cabeza de la parte actora de su actual posesión en forma continua, durante el lapso requerido por la ley, y que la misma lo ha sido de un modo efectivo, y en forma quieta, pública, pacífica, ininterrumpida, y con ánimo de dueño.

Se ha dicho en tal sentido que: *"...El proceso de adquisición del dominio por usucapión ofrece una peculiaridad en materia probatoria, ya que el art. 1º del decreto-ley 5756/58 dispone, en su inc. c), párrafo primero, que "...se admitirá toda clase de prueba, pero el fallo no podrá*

basarse exclusivamente en la testimonial..." (Derecho Procesal Civil, Palacio, Tomo VI, pág. 320), norma que ha sido igualmente receptada por el art. 789 inc. 1 del Cod. procesal Civil y Comercial de Río Negro.

En igual dirección, la Excma. Cámara de Apelaciones, ya en su anterior composición, se ha expedido en los autos "Musetti Juan Carlos c/Orelo Alfredo Antonio s/ Usucapión" en relación: *"...a las reglas procesales que ordenan este juicio contradictorio y, específicamente, lo relativo a la insuficiencia de las testimoniales como único medio de prueba.."* (Jurisprudencia Condensada, Tomo 19, pág.62).

Que desde la perspectiva expuesta, encuentro que la prueba producida por la accionante, que ha consistido en documental, informativa y testimonial.

3.1) Testimonial.

Todos los testigos que declararon en autos tienen conocimientos de lo posesión del inmueble por parte de la iglesia, por ser miembros de la misma y haber participado, en mayor o menor medida, en la construcción de la edificación existente.

Alejandro Acuña, declaró que es miembro de la [ACTOR_1] desde hace 43 años, aunque en la actualidad no concurre a la iglesia que funciona en el inmueble de autos.

Manifestó que conoce el inmueble ubicado en [DIRECCION_DEMANDADO_1], que es el que ocupa la [ACTOR_1] desde hace 32 años mas o menos.

Recordó que ha contribuido y se ha comprado material para la construcción de esa iglesia y que la iglesia hizo construcción existente en el inmueble, así como que todos los vecinos preguntaban que iban a construir.

Por último aseguró que la iglesia tiene todos los impuestos al día.

El testigo Héctor Daniel Maidana, conoce el inmueble ubicado en

[DIRECCION_DEMANDADO_1], porque asiste ahí desde el año 2000.

Relató que en ese tiempo estaba el pastor Darío Caviglioni que le pidió que vaya con su esposa a trabajar en el lugar como anciano de iglesia, que es un cargo que la iglesia da para hacerse cargo de la membresía y que todo trabaje bien. En la actualidad se desempeña como director de la escuela sabática.

Dijo que no le consta desde que año posee el inmueble la iglesia, pero sabe que desde varios años antes que empezara a asistir.

En cuanto a los actos posesorios, declaró que la iglesia hizo el edificio, el templo. Cuando él llegó, hicieron los baños nuevos, se conectó la cloaca y se terminó la salita de niños.

Sabe que se pagan impuestos y servicios, porque su niera es la tesorera y se encarga de ello.

Por último, obra la declaración de Jesús Benito Burgos.

Manifestó que conoce el inmueble ubicado en [DIRECCION_ACTOR_1], porque está el templo de la [ACTOR_1], hace más de 30 años, desde año 1993 ó 1994.

Aseguró que la iglesia hizo el edificio y que paga los servicios e impuestos.

Refirió que la ocupación fue pública, porque cuando se compró el terreno, todos los vecinos sabían.

3.2) Documental e Informativa:

a) De Camuzzi Gas del Sur, la actora acompañó una nota N° 597/23, una solicitud de prestación de servicio n° 001533 y dos facturas. Todas ellas en copias simples.

Respecto a la nota n° 597/23, fechada el 23/09/2023, con el membrete de Camuzzi y dirigida a la [ACTOR_1], con domicilio en [DIRECCION_DEMANDADO_1], donde al empresa prestadora del servicio de gas informó que la cuenta 8332-0-9406-0010077/8 es de titularidad de [ACTOR_1] y que el servicio fue solicitado el 14/08/1995.

La solicitud de la prestación del servicio público de gas N° 001533, con fecha 14/08/1995, a nombre de [ACTOR_1], para el domicilio

[DIRECCION_DEMANDADO_1], firmada por Alejandro Acuña.

Luego obran dos facturas emitidas por Camuzzi, a nombre de la actora y referida al domicilio donde se ubica el inmueble que se pretende prescribir, cuenta 8332[TELEFONO], una con fecha de emisión 07/02/2025 y 10/03/2025. En ambas facturas consta que a la fecha de su emisión, no se registraba deuda.

Respecto a estos dos documentos, Camuzzi informó en autos que tanto la nota n° 597/23 como las facturas acompañadas son auténticas. En cambio, de la solicitud de prestación de servicio N° 001533, manifestó que no podía expedirse sobre su autenticidad debido a su antigüedad.

Además informó la firma que el suministro de gas natural pertenece a [ACTOR_1], en el domicilio de [DIRECCION_ACTOR_1].

Si bien Camuzzi no pudo confirmar la autenticidad de la solicitud n° 001533, del propio documento y del informe de la empresa emisora, surgen indicios que permiten relacionarlo con los actores y el inmueble de autos. Así, la fecha de solicitud (04/08/1995) es próxima a la que Camuzzi informa el alta del servicio (14/08/1995), como así también la misma fue firmada por Alejandro Acuña, quien declaró como testigo en autos e hizo referencia de haber participado en los inicios de la iglesia en la calle [DIRECCION_DEMANDADO_1].

Por otro lado, las facturas adjuntadas no constan abonadas, sin embargo de las mismas surge que no existen deudas a la fecha de su emisión.

b) Acompañó la parte actora 4 documentos digitalizados de Aguas Rionegrinas S.A., consistentes en dos facturas del servicio de agua potable y desagües, emitidas a nombre de [ACTOR_1], pertenecientes al inmueble de autos, con domicilio en [DIRECCION_ACTOR_1], una del período 6/2024 y la otra del período 1/2025. Ambas tienen adosadas tickets de pago y figura impreso que no registran deudas a la fecha de su emisión.

También se acompañó digitalmente una factura de libre de deuda, referida al inmueble de autos, emitida el 22/09/2023.

Por último, se adjuntó nota emitida el 28/09/2023, con membrete del Aguas Rionegrinas, donde se informa que el inmueble 05-1-D-782-13, ubicado en [DIRECCION_ACTOR_1], cuya titularidad se encuentra a nombre de [ACTOR_1],

desde septiembre del año 1999 y adeuda a la fecha de emisión la suma de \$ 5.553,19.

Estos documentos fueron los que la parte actora adjuntó al oficio remitido a Aguas Rionegrinas como prueba informativa y por los cuales ésta última se expidió.

Al respecto, Aguas Rionegrinas informó que la documentación adjuntada coincide con lo que consta en sus registros y acompañó liquidación e histórico de deuda.

Informó una deuda total al 04/12/2025 de \$ 14.006,44 y un "Histórico de Deuda" que va del período 04/2004 al 05/2025, constando las fechas en que se realizó cada pago del servicio, el cual ha sido periódico y sostenido en el tiempo.

c) De Edersa S.A. acompañó 6 documentos digitalizados, 5 de los cuales corresponden a facturas de liquidación del servicio y una solicitud de suministro de energía.

Las facturas acompañadas se encuentran emitidas a nombre de [ACTOR_1], con domicilio en [DIRECCION_DEMANDADO_1], mismo domicilio donde se presta el servicio.

Las mismas se corresponden con los períodos 04/2016, 06/2017, 02/2018, 01/2021 y 03/2023. No constan ni se adjuntan los tickets de pago de tales facturas.

En cuanto a la "Solicitud de Suministro de Energía", el mismo consta emitido el 22/09/2023, realizada a nombre de [ACTOR_1], con suministro en [DIRECCION_DEMANDADO_1].

Según el documento, el 01/09/1998 se prestó el consentimiento para la intervención de la Empresa de energía en la prestación del suministro de energía eléctrica, donde la [ACTOR_1] declara que conoce y acepta el régimen de suministro de la empresa Edersa.

Los documentos descritos fueron los acompañados al oficio de informe por la actora, sobre los cuales se expidió Edersa S.A.

Informó la firma que la documentación acompañada es auténtica y que la [ACTOR_1] es titular del servicio desde el 01/09/1998.

d) Por último obra informe de la Municipalidad de General Roca, según el cual y en referencia al inmueble DC 051D7812-13-0000, partida 5445, ubicado en

[DIRECCION_DEMANDADO_1], el contribuyente registrado es el [DEMANDADO_1].

También informó que no puede determinar desde que año la actora realiza los pagos por tasas y servicios retributivos, registrando deuda por dichos conceptos por los períodos de 7ma cuota año 2022 a 12va cuota año 2025, como así también registra deuda por obra de gas y de cloacas.

4) Con la prueba analizada, -documental, informativa y la testimonial- y sumado a ello la falta de presentación de los demandados, resulta suficiente para acreditar la posesión invocada por la parte actora sobre el inmueble ubicado en la ciudad de General Roca provincia de Río Negro, en calle [DIRECCION_DEMANDADO_1] y que se designa catastralmente como 05-1-D-782-13, con una superficie de 300 m2.

Los medios probatorios en su conjunto conforman un cuadro probatorio suficiente en sustento de la versión expuesta en la demanda y demuestran que la posesión ha sido pacífica, con ánimo de dueño, continua e ininterrumpida, por un plazo superior a los 20 años que dispone la normativa legal.

5) Cabe mencionar que en autos se ha cumplido con lo dispuesto por los inc. 2 y 3 del art. 789 del CPCCRN, adjuntándose el certificado del Registro de la Propiedad Inmueble y plano de mensura; como asimismo con el art. 24 inc. b) de la ley 14.159 art. 24 mod. por Decreto-Ley 5756/58, dado que los planos de mensura contienen los recaudos allí dispuestos. Asimismo cabe advertir 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), en autos el derecho invocado por la actora, tiene debido sustento y no se ha basado únicamente en la prueba testimonial.

Considero que ha quedado acreditado sin margen de duda que los actos efectuados por el actor son representativos de su *animus domini* y que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida como lo preveía el Código Civil (arts. 4015 y 4016) y ostensible y continua como lo especifica el art. 1900 del Código Civil y Comercial de la Nación.

6) **Costas:** Tengo en cuenta que no se ha presentado el titular registral del inmueble y la intervención en el juicio de la Sra. Defensora de Ausentes no importa

contradicción, toda vez que su función sólo consiste en la fiscalización y control de la prueba que el accionante debe necesariamente rendir en relación a los extremos que la ley exige para la procedencia de la prescripción adquisitiva del dominio.

En razón de lo anteriormente expuesto, que no hubo oposición, ni contradicción, entiendo que no se da el supuesto de vencido y por ello las costas deben ser impuestas en el orden causado.

7) A fin de dar cumplimiento con lo dispuesto por el art. 1905 del CCCN, se ha analizado la totalidad de la prueba, encontrando como fecha indubitada que diera por cierta la posesión, la informada por Camuzzi como comienzo del suministro en el inmueble de autos y a nombre del actor, esto es 14/08/1995. En consecuencia considero apropiado indicar que se tomará dicha fecha como de comienzo de la posesión.

8) Por los fundamentos expuestos y lo dispuesto por los arts. 692 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.

SENTENCIO: 1) Haciendo lugar a la demanda promovida por [ACTOR_1] contra [DEMANDADO_1] y en consecuencia declarar adquirido por prescripción veintañal en favor de la parte actora, el inmueble individualizado en el plano de mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de dominio N° 800/24 con la denominación catastral al efecto del proceso como NC 05-1-D-782-026 con una superficie de 300 mts². Dejándose constancia que la denominación catastral de origen es NC 05-1-D-782-13 inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble como Lote 3 T° 677 F° 102 Finca 25738.

2) Fijando como fecha en que se cumplió el plazo de 20 años exigido por ley, día 14/05/2015.

3) Difiriendo la regulación de los honorarios profesionales para el momento en que se alleguen elementos estimativos a tal fin.

4) Oportunamente librese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a los fines de la inscripción, previa acreditación de los libres deudas correspondientes.

5) Regístrese y notifíquese en los términos del art. 120 y 138 CPCCRN.

Romina Daniela Merino

Jueza