

CAUSA N° CH-56489-C-0000

Choele Choel, 02 de Febrero de 2026.

**AUTOS Y VISTOS:** Para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"RIQUELME CECILIA ROSA C/ LANUSSE Y OLACIREGUI PEDRO Y ANTONIO S/ USUCAPION", EXPTE. N° CH-56489-C-0000**, de los que,

**RESULTA:** Que el día 13/10/2017 - a fs. 01/88-, adjunta documental en formato papel y se presenta la señora Rosa Chuelau, por derecho propio, con el patrocinio letrado del abogado Luis Minieri, a promover formal demanda de adquisición el dominio por prescripción adquisitiva larga contra los señores Pedro y Antonio Lanusse y Olaciregui, titulares registrables del inmueble identificado catastralmente como Departamento Catastral 09, Circunscripción 1, Sección F, Mzna. 171, Parcela 01, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro como TN21, Folio 896, Finca 3774, solicitando se ordene la inscripción del dominio a su nombre, imponiéndose las costas a la parte demandada.

Dice que según datos que ha podido recolectar los demandados fueron dos personas vinculadas a la fundación de Río Colorado, cuando aún no se denominaba Río Colorado a la localidad, ni Pichi Mahuida al Departamento que lleva ese nombre actualmente. Que según surge de la documentación que adjuntó a los autos "CLAVELL JORGE ALBERTO C/LANUSSE Y OLACIREGUI PEDRO Y ANTONIO S/ USUCAPION", Expte. 19602/13, en trámite ante este mismo Juzgado Civil N° 31, los demandados compraron, en fecha 15/01/1900 en la ciudad de Buenos Aires, 625 has. a un Sr. llamado Carlos Becher y esas tierras fueron luego donadas para oficinas públicas y otras instituciones locales (la estación de ferrocarril, una Escuela, el Cementerio, la Municipalidad, la Comisaría y el Juzgado de Paz del pueblo de Buena Parada como antiguamente se denominaba a lo que hoy es el Barrio de Buena Parada de Río Colorado). Que de la investigación que en copia acompañó a los autos referenciados, realizada por una historiadora local, la Sra. Alicia Pulita, surge que los titulares dominiales -Pedro y Antonio- habrían escrito una carta en el año 1900 al entonces Gobernador Eugenio Tello expresándole que autorizaban al Escribano Diego Mendoza a escriturar en favor de la gobernación de Río Negro, tierras de su propiedad para oficinas públicas del nuevo pueblo en formación. Que con esta manifestación estamos en presencia de un

título del año 1900 (conf. pto. 7 del informe de dominio de fs. 2 de los autos mencionados), con titulares dominiales seguramente fallecidos ya que debieron tener 21 años como mínimo en el año 1900, con sus hijos probablemente fallecidos y nietos seguramente diseminados en diversos lugares del país y el mundo, siendo la única salida procesal para el juicio -y eventualmente la única alternativa para perfeccionar eventualmente el dominio en cabeza de la actora, la publicación de Edictos para notificarlos. Solicito se certifique por la Actuaría que respecto de estos mismos demandados se han agotados sin éxito todas las gestiones tendientes a la averiguación de su domicilio, e incluso las gestiones que -según el criterio de V.S y confirmado por la Cámara Civil plasmado en numerosas resoluciones- se exigen hoy para la averiguación del domicilio de los demandados.

Solicita que se ordene esta certificación por Secretaría con el fin de que se considere trasladada esta prueba del expediente "CLAVELL JORGE ALBERTO C/LANUSSE Y OLACIREGUI PEDRO Y ANTONIO S/ USUCAPION" (Expte. 19602/13) con el fin de no reiterar actividad con relación al domicilio de los demandados, cuyo resultado es ya conocido.

Sigue diciendo que de acuerdo al informe de dominio acompañado en autos, el inmueble se designa como Distrito Catastral 09, Circunscripción 1, Sección F, MZ 171, Parcela 01, y tiene una superficie (según título) de 2492,00 m2. Que el mismo se encuentra perfectamente individualizado, deslindado y medido en el plano de mensura N° 634-13 que en original adjunta, realizado por el agrimensor Andrés José Pilkowicz. Que dicho plano fue visado por el Ingeniero Juan Andrés Gimenez, Jefe de la División de Registración de Mensuras, de la Dirección General de Catastro e información territorial de la Pcia. de Río Negro.

Como hechos que acreditan su posesión con animo de dueña, expone que comenzó a ocupar el lote objeto de este trámite en el año 1970, cuando se lo permitió su hermano Alberto Carlos Currín que ocupaba un lote mayor. Cuenta que se trataba de un terreno baldío, pero todo el Barrio de Buena Parada estaba en las mismas condiciones e incluso hoy gran parte del barrio son terrenos baldíos abandonados por los titulares registrales de esas tierras. Que con su marido comenzaron a construir ahí su casa: hicieron dos habitaciones entre los dos ya que el conocimiento lo tiene él pero ella también lo ayudó en la construcción. Que cuando ocuparon el terreno tenían un hijo de un año así que estaban apurados por terminar su casa. Que para el año 1972 ya tenía su

segundo hijo con su esposo y ya vivía en la casa que habían construido. Dice que con el tiempo fueron haciendo mejoras ya que sus trabajos variaban y por lo tanto sus ingresos también: cuenta que su esposo fue siempre un trabajador independiente y en los años en que construyeron la casa trabajaba cortando álamos para los aserraderos. Que durante el verano los dos trabajaban con la fruta en la Sección Chacras. Que siempre pagaron las tasas municipales y los servicios. En alguna oportunidad fue a la Municipalidad para ver si podían cederle la tierra pero el Intendente de entonces de apellido Elizaga -aclara que era el tiempo de la dictadura militar en nuestro país- le explicó que no eran tierras municipales y que podía ocuparlas para hacer el trámite de prescripción más adelante. Hoy tiene conocimiento de que todas las casas del barrio de Buena Parada -o gran parte del barrio- están en una situación similar a la suya. Que producto de esos primeros años en la casa hay plantas de acacia, de mora, de granada, hay higueras, laurel, membrillos, todas plantadas por ella para mejorar el lugar. En el año 2000 construyeron un galpón y han construido y mejorado mucho la casa con el paso del tiempo. Es decir que por más de 20 años están ocupando el lote en cuestión con ánimo de dueños. Que la ocupación reunió los requisitos que exige la ley civil para tener hoy por adquirido el dominio del mismo por prescripción adquisitiva larga.

Seguidamente enumera los actos de ocupación: a) Dice que abonó varios periodos juntos de tasas municipales por haberse atrasado, y celebraron convenios de pago con el Municipio, pero siempre fueron reconocidos públicamente como propietarios del inmueble. b) Pago también todos los servicios en la medida en que su situación económica se los permitió. Dice que la posesión que ejercieron ha sido notoria y pública no habiendo tenido nunca reclamos de ningún tipo. Que su calidad de poseedores es reconocida por las reparticiones del Estado, propietarios colindantes y por toda la comunidad. Para acreditar tal extremo, refiere que acompaña recibos de pago de la Municipalidad de Río Colorado (R.N), de la Cooperativa de electricidad y de Camuzzi gas del sur.

Dice que su posesión ha tenido en todo momento el carácter de pública, pacífica, continua e ininterrumpida conforme surge de la documental, y será ratificada por la prueba informativa y testimonial.

Expone asimismo que ha sido y es -aunque no resulte necesario probarlo para el trámite de prescripción larga- una posesión de buena fe y siempre a título de

propietarios, en el sentido y con el alcance que la ley civil asigna a este concepto.

Seguidamente ofrece prueba, funda el derecho en lo dispuesto por el art. 4015, 4016 ss. y cctes. del Código Civil, Ley N° 14.159, Decreto Ley N° 5756/58 y demás legislación aplicable, y culmina con el petitorio.

El 01/11/2017 se la tiene por presentada, con patrocinio letrado y domicilio procesal constituido. Se agrega la documental, se tiene presente el Beneficio de Litigar sin Gastos. Se certifica por la actuario que en la causa caratulada "CLAVELL JORGE ALBERTO C/ LANUSSE Y OLACIREGUI PEDRO Y ANTONIO S/ USUCAPIÓN", EXTE. N° 19602/13, se glosaron oficios recepcionados por la Secretaría Electoral de la Nación, la Delegación de Policía y la A.N.Se.S., con sus respectivos informes, que a fs. 91 se tuvieron por realizadas todas las gestiones tendientes a la ubicación de los señores Pedro y Antonio Lanusse y Olaciregui, que se ordenó la publicación de edictos en el boletín oficial y en el diario Río Negro, citando a quienes se consideren con derechos sobre el inmueble 09-1-F-120-3. Atento a dicha certificación, tratándose del mismo demandado y habiéndose realizado todas las gestiones tendientes a su ubicación, se dispone publicar edictos en el Boletín Oficial y en el Diario Río Negro por el término de DOS (2) días, citando a los demandados y a quienes se consideren con derechos sobre el inmueble 09-1-F-171-01, a comparecer en autos a estar a derecho, bajo el apercibimiento dispuestos en el art. 791 del CPCyC. Se le asigna al trámite las normas del proceso ordinario, y se dispone conferir traslado a la parte demandada.

El 17/03/2022 la actora acredita la publicación de edictos en el Boletín Oficial de fecha 10 y 14 de febrero de 2022, con su correspondiente comprobante de pago.

El día 30/03/2022 se agregan las constancias de publicación edictal acompañadas por la parte actora y atento lo solicitado y a los fines de cumplimentar lo ordenado en fecha 01/11/2017, se remite e-mail al Centro de Atención a la Defensa Pública de Choele Choel a los fines de la realización de sorteo del/la Defensor/a que corresponda intervenir en autos.

El día 16/06/2023 el Centro de Atención a la Defensa Pública (C.A.D.E.P) hace

saber que se ha designado al abogado Gustavo Bagli en calidad de Defensor de Ausentes en las presentes actuaciones y el día 16/06/2023 se los vincula en el sistema informático PUMA.

En fecha 22/06/2023 el Defensor Oficial se presenta a tomar intervención como Defensor de Ausentes en los presentes autos.

El día 06/02/2024 atento el estado de autos, se recibe la presente causa a prueba.

El día 07/03/2024 se celebra la audiencia preliminar en la que se fija el período probatorio, los hechos que serán sometidos a prueba -en los concernientes a determinar la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el lapso de 20 años respecto del inmueble identificado catastralmente como 09-1-F-171-01, de 2492 mts.2 cuya adquisición de dominio pretende la actora-, y se provee la prueba ofrecida.

En fecha 04/04/2024 la actora adjunta informe de la Municipalidad de Río Colorado.

El 18/04/2024 se agrega digitalizado el informe remitido a la casilla de correo electrónico del Juzgado, el día 12/04/2024, por la Cooperativa de Electricidad y Anexos de Río Colorado Ltda.

El día 01/08/2024 adjunta Escritura Pública N° 415 de fecha 13/06/2023, de Cesión de derechos y acciones posesorias y litigiosos otorgada por la accionante Rosa Chuelau en su favor, y se presenta Cecilia Rosa Riquelme, en carácter de Cesionaria, con el patrocinio letrado del abogado Luis Minieri, a asumir el carácter de parte actora en este Juicio.

El 29/08/2024 se la tiene por presentada, parte, y de la documental acompañada se dispone dar traslado. Se recaratulan los autos y respecto del beneficio de litigar sin gastos iniciado por la Sra. Rosa Chuelan, se le requiere al letrado que se manifieste.

En fecha 05/09/2024 se celebra la audiencia de vista de causa en la que se reciben las testimoniales ofrecidas por la parte actora, respecto de Silvina del Carmen Obert, y Héctor Raymundo Ruíz.

El día 29/05/2025 se declara clausurado el período probatorio y se dispone que firme se encuentre la clausura del término probatorio, se pongan los autos a disposición de los letrados ar alegar.

En fecha 19/06/2025 se publica como reservado el alegato presentado por la parte actora el día 17/06/2025.

El día 22/09/2025 el Defensor de Ausentes en el presente trámite se presenta y habiendo tomado vista de la audiencia de prueba manifiesta que no hay planteos que realizar en relación a las testimoniales rendidas.

El 13/11/2025 se dispone el cese de la reserva del alegato presentado por la parte actora y el pasen de autos para DICTAR SENTENCIA certificándose los plazos a tales fines.

**CONSIDERANDO: I.-** Que fueron puestas las presentes actuaciones a despacho de la suscripta a fin de dictar sentencia y avocada a tal cometido, se advierte que la Señora Cecilia Rosa Riquelme, en carácter de Cesionaria -conforme Escritura Pública N° 415, de fecha 13/06/2023, de Cesión de derechos y acciones posesorias y litigiosos otorgada por la señora Rosa Chuelau-, pretende el reconocimiento de la posesión del inmueble ubicado en el barrio Buena Parada de la localidad de Río Colorado, identificado catastralmente como Departamento Catastral 09, Circunscripción 1, Sección F, Mzna. 171, Parcela 01, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro como TN21, Folio 896, Finca 3774, de una superficie (según título) de 2492,00 m².

**II.-** Que, analizadas las constancias de autos en primer término, a los fines de determinar la ley aplicable al presente proceso, cabe aclarar, que si bien la demanda fue interpuesta bajo el régimen del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCyC), el hecho invocado ocurrió bajo el régimen del Código Civil de Vélez Sarsfield (en adelante CC). Sobre los preceptos legales de dicho instrumento normativo ha sido fundado asimismo el derecho invocado por la parte actora en su demanda.

Entiendo entonces que es éste Código Civil "velezano" el instrumento legal que resulta de aplicación al caso. Además de ello, cabe señalar que las previsiones de los Arts. 1.897 a 1.905 y ccdtes. del Código Civil y Comercial de la Nación, prescribe un régimen similar en lo sustancial, al prescripto por los Arts. 4.015, 4.016 y ccdtes. del C.C..

Una decisión contraria a la adoptada en cuanto a la normativa aplicable, afectaría el derecho de defensa de las partes de raigambre constitucional (art. 18 de la

Constitución Nacional). Por lo tanto, y en virtud del principio de irretroactividad en la aplicación de las leyes, habré de aplicar la normativa vigente al tiempo de ocurrencia de los hechos.

**III.-** Habiendo expuesto los antecedentes del caso con una descripción de la pretensión que constituye el objeto del juicio, a cuya lectura me remito teniendo como norte los principios de economía y celeridad procesal, vale recordar aquí que el juicio de usucapión, por su implicancia y objeto, el cual da por perdido un derecho de propiedad y lo reconoce al poseedor, obliga a extremar en la judicatura, la misión de analizar la prueba con rigurosidad; teniendo presente que se encuentra involucrado el orden público, por lo que debe lograrse un plexo probatorio consistente y para ese propósito.

**IV.-** Analizadas, entonces las constancias de autos, con el Informe sobre Asientos Vigentes, expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de esta Provincia, acompañado con la demanda a fs. 2 que he visto en formato papel, se desprende y da por acreditado que el dominio del inmueble objeto de autos consta inscripto a nombre de *"P Y A LANUSSE Y OLACIREGUI"*.

Ahora bien, se tiene que la parte actora ha denunciado -conforme surge del líbello de inicio-, que de acuerdo al derrotero de los autos caratulados **"CLAVELL JORGE ALBERTO C/LANUSSE Y OLACIREGUI PEDRO Y ANTONIO S/ USUCAPION"**, **EXPTE. N° 19602/13 (CH-58442-C-0000)**, que tramitaran por ante esta misma Unidad Jurisdiccional a mi cargo, respecto de los titulares dominiales del inmueble objeto de autos, cuyos domicilios desconoce -y seguramente se encuentran fallecidos según su análisis-, se han agotado sin éxito todas las gestiones tendientes a la averiguación de su domicilio, solicitando la publicación de Edictos para notificarlos.

En consecuencia y a fin de la prosecución del trámite, a petición de la actor -el día 01/11/2017- se dispuso que atento a la certificación de la actuario sobre la circunstancia expuesta por la accionante, tratándose del mismo demandado y habiéndose realizado todas las gestiones tendientes a su ubicación, conferir traslado, publicándose edictos en el Boletín Oficial, y habiendo vencido el plazo de los mismos, no habiendo comparecido persona alguna, se designó en el legajo Defensor Oficial para que lo represente en juicio, recayendo tal función en cabeza del abogado Gustavo Bagli, quien en fecha 22/06/2023 toma intervención como Defensor de Ausentes en los



presentes autos.

Seguidamente y avanzando con el escrutinio de la causa, se verifica que la parte actora ha cumplido con los requisitos formales de admisibilidad de la demanda, esto es, ha acompañado el plano de mensura para prescribir y el informe de condiciones de dominio del bien, este último al que hiciera referencia anteriormente.

El Plano de Mensura Particular Para Tramitar Prescripción Adquisitiva se trata del N° 634-13; confeccionado en Mayo del 2013 por el agrimensor Andrés José Pilkowicz, con Registración Provisoria en la Gerencia de Catastro de la Provincia de Río Negro en fecha 05/07/2013.

Si bien surge que el mismo ha sido confeccionado para la prescripción en favor de la otrora actora -señora Rosa Chuelau-, cedente de la *a posteriori* actora usucapiente -Cecilia Rosa Riquelme-, siendo la nombrada -Rosa Chuelau- consignada como quien pretende prescribir, la cesionaria también ha acompañado -el día 01/08/2024- para probar la base fáctica expuesta, la Escritura Pública N° 415, de Cesión -gratuita- de derechos y acciones posesorias y litigiosos, labrada por la Notaria María de las Mercedes Palmieri, autorizante, titular del Registro Notarial N° 5 de Río Colorado.

De la lectura de dicho instrumento público surge que el día 13/06/2023, Rosa Chuelau cede y transfiere en favor de Cecilia Rosa Riquelme, todos los derechos y acciones litigiosos que tiene y le corresponden en estos autos, donde la Cesionaria deberá hacer valer sus derechos. Asimismo le cede todos los derechos y acciones posesorias que en forma continua y pacífica detenta desde hace más de 20 años, y las mejoras existentes en el inmueble objeto del este expediente, ubicado en esta provincia de Río Negro, Departamento Pichi Mahuida, Fracción H Sección VI, que se designa como SOLAR A de la MANZANA 19 de RIO COLORADO, que mide Cincuenta metros por sus cuatro lados, con una superficie de 2.500 mts.2. Linda: al Norte, calle; al Este, Solar B; al Sud, Solar C, ambos de su Manzana 19; y al Oeste, calle, Nomenclatura Catastral: Departamento Catastral 09; Circunscripción 1; Sección F; Manzana 171; Parcela 01, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble: al TOMO 21 FOLIO 896 FINCA 3774. Asimismo cede el plano de mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de dominio N° 634/13, en el que la parcela deslindada, se determina como Parcela 01A de la Manzana 171 de Río Colorado y mide: al Oeste por uno de sus frentes, 46 metros; al Nord-Oeste, ochava de 5.66 cm.; al Norte, por su



otro frente, 46 mts.; al Este 50 metros y al Sud, 50 metros, teniendo una superficie total de 2.492 mts.2. Nomenclatura Catastral: Departamento Catastral 09; Circunscripción 1; Sección F; Manzana 171; Parcela 01A. La cesión se realizó en forma gratuita, sin cargos ni condición alguna, subrogando la cedente a la cesionaria, en el mismo lugar, grado y prelación que le corresponde, recibiendo Cecilia Rosa Riquelme en ese acto la posesión del inmueble objeto de la presente, libre de ocupantes y a su conformidad, haciéndole entrega Rosa Chuelau de toda la documentación antecedente que tiene. La cesionaria, Cecilia Rosa Riquelme, acepta la cesión en su favor, por estar redactada de acuerdo a lo convenido. Asimismo manifiesta que conoce y acepta el estado dominial del inmueble objeto de la presente escritura y que continuará la usucapión o prescripción adquisitiva relacionada, donde hará valer sus derechos, a su exclusivo cargo.

En cuanto al acto de adquisición y sus antecedentes, con arreglo a lo que resulta entonces de la Escritura N° 415 antes transcrita, se acredita la versión fáctica expuesta por la parte actora.

La actora ha acompañado como documental antecedente -en formato papel y en originales-, el certificado del matrimonio celebrado en el año 1972 por Rosa Chuelau y Elías Pascual Riquelme. Allí surge que ya en esa fecha registraban como domicilios el sitio en el Barrio Buena Parada.

Adjuntó también un plano de medición de obra, propiedad de Elías Pascual Riquelme, correspondiente al Expte. N° 4507/12 de la Municipalidad de Río Colorado visado en fecha 20/04/2012 y una orden de trabajo de misma fecha todo lo cual acredita la construcción de su vivienda allí en el inmueble que pretende usucapir ahora la cesionaria.

Para acreditar el pago de impuestos y contribuciones que recaen sobre dicha propiedad, la parte actora, como prueba documental que no ha sido desconocida por la contraria, ha acompañado conjuntamente con el escrito de demanda, originales en formato papel, 117 recibos de pago por tasas y servicios públicos respecto al inmueble de autos (NC. 09-1-F-171-01), correspondiente a los años 1977 a 2014, expedidos por la Municipalidad de Río Colorado (documental que obra glosada en formato papel a fs. 12/58).

Los 117 recibos han sido ratificados en su autenticidad mediante el

diligenciamiento de prueba informativa. Así oficiada la Municipalidad de Río Colorado a tales fines, se tiene que en fecha 25/03/2024, el Departamento de Recaudaciones responde informando -en referencia al Expediente Municipal 90334/24- que los comprobantes de pago (por tasas y servicios públicos) acompañados, se corresponden con los que emite esa Municipalidad y fueron foliados del 01 al 46. Ello surge del informe incorporado al legajo en formato digital en fecha 04/04/2024.

Ha acompañado asimismo 6 recibos expedidos por la Cooperativa de Electricidad y Anexos de Río Colorado Ltda., que obran glosados en formato papel a fs. 59/64, y acreditan el pago por tal concepto respecto del inmueble sito en el barrio Buena Parada, calle 8, altura N° 110 a nombre de Riquelme Elías.

Dichos recibos han sido ratificados en su autenticidad mediante el diligenciamiento de prueba informativa. Así oficiada la Cooperativa de Electricidad y Anexos de Río Colorado Ltda., mediante Nota N° 144-24, de fecha 12/04/2024, a través del presidente del Consejo de Administración, informa que las seis (6) copias de facturas agregadas al oficio que responde corresponden a las facturas originales emitidas por ese organismo, identificadas con número: 477280, 483588, 489903, 496350, 502748 y 541804. Ello surge del informe incorporado al legajo en formato digital en fecha 18/04/2024.

También ha presentado 5 recibos de Camuzzi Gas del Sur -glosados a fs. 65/70- con constancia de pago de dicho servicio respecto al suministro del domicilio sito en cale 8, N° 110 de Río Colorado (titularidad del servicio a nombre de Riquelme Elías Pascual) durante los periodos 2012, 2013, 2014.

En consonancia con la prueba documental acompañada, e informativa rendida por las entidades emisoras, la actora produjo prueba testimonial que corrobora la versión fáctica expuesta en la demanda en cuanto al tiempo de su ocupación y al carácter de la misma, esto es, pública, pacífica, continua e ininterrumpida, en tanto ha referido que no ha tenido nunca reclamos de ningún tipo, siendo que su calidad de poseedores es reconocida por las reparticiones del Estado, propietarios colindantes y por toda la comunidad. Asimismo acredita la realización de construcciones, mejoras y mantenimiento de las ya existentes en el inmueble que pretende usucapir, la plantación de algunos árboles que mejoraron el lugar, entre otras cosas.

En tal sentido traigo a colación los testimonios prestado por Silvina del Carmen

Obert y Héctor Raymundo Ruíz en la audiencia de vista de causa celebrada el día 05/09/2024.

La primera de las testigos nombrada, domiciliada en el barrio Buena Parada de Río Colorado, dijo conocer a las señoras Rosa Chuelau y Cecilia Rosa Riquelme, por ser su suegra y cuñada respectivamente, al estar -la testigo- casada con el hijo y hermano de las nombradas respectivamente, encontrándose actualmente viuda. Preguntada acerca de si sabe quien ocupa el lote de calles 8 y 14 (el cuarto de manzana) respondió que Rosa Chuelau, que lo sabe porque es vecina desde que la testigo nació, porque sus padres (los de la testigo) vivían en frente asique desde que nació sabe que Rosa esta allí. Que en ese cuarto de manzana esta construida la casa de Rosa, un galpón, un salón y que le cedió el terreno a su hija asique ellos tienen la casa ahí. Dijo que alrededor de la casa tienen plantas de sombra que son grandes, membrillos y otras que no recuerda pero que tienen muchos años. Dijo que Rosa hizo esas construcciones, hizo su casa, y la hija hizo también allí su casa. Que cuando la testigo se caso con Gustavo, el hijo de Rosa (y hermano de Cecilia), se fue a vivir a unos 100 mts. de ese lugar. Preguntada sobre lo particular dijo que nunca nadie, que ella sepa, le pidió a Rosa que se vaya de ese lugar, o le exigió que saliera, ni que recibiera una carta documento. Dijo que no sabia nada de Lanusse Olaciregui, que nunca los conoció. Preguntada acerca de si sabía quien pagas las tasas municipales e impuestos de ese lote, dijo que actualmente esta encargada Cecilia de pagar, porque Rosa esta enferma.

Y a su turno el testigo Héctor Raymundo Ruíz, también domiciliado en Buena Parada, dijo conocer a Rosa Riquelme y a Rosa Chuelau por ser hermana y madre -respectivamente- de su pareja. Al ser preguntado, también respondió que en el cuarto de manzana ubicado en las calles 8 y 14 esta viviendo Cecilia Rosa y la madre de su pareja (la del testigo), Rosa Chuelau. Dijo que allí esta la casa hecha por ella con su esfuerzo y el de sus hijos. Que la casa, que esta hecha desde hace más de 30 años, cuenta con 3 habitaciones, un baño, comedor. Conto que Rosa tenía 2 hijos fallecidos por COVID que fueron quienes hasta el momento de sus fallecimientos la ayudaron en la construcción de la casa. Dijo que además de la casa, hay plantaciones de frutales, plantaciones que ha puesto ella -Rosa-. Que además esta la construcción donde el testigo se encuentra viviendo con su pareja. Conto que en ese barrio antes se cerraba todo con tamariscos asique todo lo que es el terreno de Rosa esta todo cerrado con tamariscales. Dijo que Rosa paga los impuestos de la casa, que esta hoy todo pago. En

cuanto al estado de salud de Rosa dijo que esta complicada, que hasta unos 3 años atrás todos los trámites de la casa, mantenimiento, lo esta haciendo y lo hace la hija . Preguntado al respecto dijo que creía que Lanusse Olaciregui eran los antiguos dueños, que el no los conoció porque son antiguos. Y finalmente declaro que nunca nadie le pidió a Roas que se fuera de ahí, ni le mandaron ninguna notificación, que Rosa vivió toda la vida ahí, que el mismo nació ahí y sus hermanos mayores también tienen conocimiento de que Rosa estuvo siempre ahí.

En estos autos, se ha acreditado la posesión de la actora - y su predecesora - por un lapso muy superior al exigido por la ley civil para tener por adquirido el dominio por usucapión, habiendo constituido allí su hogar y el de su familia, y hecho cargo durante todo ese tiempo del pago de las tasas municipales y de los servicios y realización de las mejoras respecto de las cuales los testigos en coincidencia han hecho

Ahora bien, merituada precedentemente la prueba producida en las actuaciones, y como suelo hacer en este tipo de procesos, he de hacer referencia a que, como sostienen Bueres -Highton-, *"...Dada la naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio y aún cuando el mismo se adquiere sin necesidad de una sentencia que así lo declare, es evidente que, cuando se recurre a la justicia en busca de esa sentencia, deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que han servido de base a la adquisición. En efecto, la usucapión no puede ser conocida y verificada por el juez mientras no sea alegada y probada por el interesado. Por otra parte el juez debe ser muy estricto en la apreciación de las pruebas dadas las razones de orden público involucradas. (...) Se permiten, en general, todos los medios de prueba, pero, recogiendo un principio que ya era consagrado por la Ley 14159, dispone el decr.-ley 5756/58 que el fallo no puede fundarse exclusivamente en la prueba testimonial. (...) la sentencia no puede fundarse exclusivamente en los dichos de los testigos, debe estar corroborada por evidencias de otro tipo que exterioricen la existencia de la posesión o de algunos de sus elementos durante buena parte del plazo de prescripción, aún cuando no lo cubran en su totalidad..."*. (conf. Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, "Código Civil y Normas Complementarias, Análisis doctrinario y jurisprudencial", Tº 6B, págs. 748, 749 y 757). "D., M. A. c/ F., P. y Otro s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA s/ CASACION", Expte. N° 23448/08, STJRN, 11/08/09.

En tal sentido, siendo que la posesión pública, pacífica, continua, ininterrumpida y con *"animus domini"*, ha sido referenciada no sólo por las manifestaciones vertidas

por los testigos -los que han sido claros y contundentes, en cuanto a la posesión ejercida por el grupo familiar de la actora hasta la actualidad, respecto del inmueble a usucapir, y también en cuanto a la extensión temporal de la misma-, sino también con la prueba documental agregada en original en formato papel, que refrendan la posesión invocada, considero corresponde hacer lugar a la presente demanda.

Encontrándose entonces a juicio de la suscripta reunidos los requisitos legales exigidos y cumplido el plazo previsto en el Código Civil Velezano y replicado en el Art. 1899 y ccdtes. del Código Civil y Comercial de la Nación, corresponde hacer lugar a la pretensión articulada.

**V.-** Las costas del presente proceso, atento la falta de oposición, serán atribuidas por el orden causado, en los términos del Art. 64 del CPCyC.

Para la regulación de los honorarios profesionales se deberá tener en cuenta la labor cumplida, medida por su eficacia, calidad y extensión, en conjugación con el monto de condena (conf. arts. 1, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 20, 39 y ccdtes. de la Ley de Aranceles N° 2.212).

Los porcentuales regulados deberán aplicarse sobre el monto base a determinarse, una vez firme o consentida la presente, luego de la audiencia a celebrarse en los términos del Art. 24 de la Ley de Aranceles N° 2.212.

Con respecto a la intervención del Defensor Oficial -Gustavo E. Bagli- no corresponde regulación de honorarios en atención al modo en que han sido impuestas las costas.

Por todo lo expuesto,

**RESUELVO: I.-** Hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva de dominio incoada por la Señora Cecilia Rosa Riquelme, contra los señores Pedro y Antonio Lanusse y Olaciregui, respecto del inmueble ubicado en la calle N° 8, Antonio Bustamante N° 110 del barrio Buena Parada de la localidad de Río Colorado, identificado catastralmente como Departamento Catastral 09, Circunscripción 1, Sección F, Mzna. 171, Parcela 01, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble: al Tomo 21, Folio 896, Finca 3774, de una superficie (según

título) de 2492,00 m<sup>2</sup>, en un todo de conformidad a los fundamentos expuestos en los considerandos.

**II.-** Imponer las costas del presente proceso por el orden causado (Art. 64 del CPCyC).

**III.-** Regular los honorarios del abogado Luis Minieri, en carácter de letrado patrocinante de la actora, en el 15 % por el cumplimiento de las 3 etapas. (Arts. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 20 y 39 de la ley de aranceles 2.212, redacción actual).

**IV.-** Firme o consentida la presente, fijar audiencia en los términos del art. 24 de la ley de aranceles N° 2.212.

**V.-** Firme o consentida la presente; librar el pertinente oficio al Registro de la Propiedad Inmueble al efecto de la registración del contenido de esta sentencia

**VI.-** Notificar de conformidad a lo dispuesto en el Art. 138 del CPCyC -según Ley N° 5.777-.

Dra. Natalia Costanzo

Jueza