

General Roca, 2 de julio de 2026.

PROCESO: Este proceso "[VD] C/ SUCESTORES DE AVENDAÑO MIGUEL S/ USUCAPION" (EXP. RO-01485-C-2023), del registro de esta Unidad Jurisdiccional N° 3, de la Segunda Circunscripción, con asiento en esta ciudad a mi cargo y llegado para dictar sentencia definitiva:-

A.- ANTECEDENTES:

1.- ESCRITO DE INICIO. HECHOS. PRETENSIÓN:

El 25/5/23 [VD] (DNI [DNI_ACTORA]) promueve acción de adquisición de dominio por prescripción adquisitiva contra sucesores de AVENDAÑO MIGUEL (LE 2.656.751) por el inmueble denominado Lote [INMUEBLE] de esta ciudad -cfr. rectificación del 4/9/23-.

Relata que desde el año 1970 y hasta la actualidad posee con ánimo de dueña, en forma pública, pacífica, continua, ininterrumpida en el inmueble; que desde tal fecha realiza reformas, ampliaciones y mejoras edilicias como la construcción de un departamento detrás de la vivienda, el mantenimiento estructural.

Agrega que paga todos los impuestos, tasas, contribuciones y servicios.

Funda en derecho, ofrece prueba y solicita que se haga lugar a la acción con costas.

2.- CITACIÓN POR EDICTOS. DEFENSORA POR AUSENTES:

El 14/8/24 fue ordenada la citación por edictos de sucesores de Avendaño Miguel y de Isabel Bravo de Avendaño y/o a quienes se consideren con derechos sobre el inmueble.

El 1/10/24 fue designada la Defensoría Oficial para intervenir por la parte ausente; el 4/10/24 asume su intervención, formula negativas y hace reserva de expedirse en oportunidad de alegar (art. 329 inc. 1 del C.P.C.C).

3.- PRUEBA. CLAUSURA PROCESO:

El 12/6/24 se tuvo por acreditada la defunción de la cónyuge del titular de dominio -Isabel Bravo-.

El 7/8/25 fue dispuesta la apertura a prueba y el fueron admitidos los medios probatorios.

El 27/2/26 fue certificado sobre el vencimiento del término probatorio y pruebas producidas; el 17/3/26 fue dispuesta la clausura y colocado para alegar -el 7/4/26 presenta alegatos la parte actora y el 31/3/26 la Defensora Oficial-.

El 23/4/26 fue llamado “autos para sentencia”, quedando en condiciones de resolver.

B.- LOS FUNDAMENTOS. HECHOS Y DERECHO:

1.- Dado que el objeto de esta acción persigue la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva, la configuración de los presupuestos para su procedencia serán analizados bajo la legislación vigente al momento del comienzo de la posesión.

A su vez, ante el orden público comprometido, resulta necesario evaluar si lograron acreditarse los presupuestos exigidos por el art. 4015 del Código Civil, esto es: efectiva posesión del inmueble en forma quieta, pública, pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dominio por el término de veinte años (cf. arts. 2373, 2445, 2479, 2480, 2524 inc. 7º, 3948, y 4016 del Código Civil).

2.- Para esto tendré en cuenta que alegó poseer el inmueble desde 1970.

Acompañó plano de mensura, suscripto por agrimensor e ingresado a la Dirección General de Catastro e Información Territorial de esta Provincia, y con referencia al inmueble: Lote 4 de la Manzana A (inscripción de dominio lote 28, tomo 265, folio 95, Finca 92389), de propiedad de Miguel Avendaño de la ciudad de General Roca, Departamento de General Roca, provincia de Río Negro.

Con lo anterior, dio cumplimiento a lo exigido por la Ley 14159 y art. 692 inc. 3 del C.P.C.C..

Obra también el informe sobre las condiciones de dominio y gravámenes expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble y de allí surge que se encuentra inscripto a nombre de la parte demandada, posee una superficie de 400 m² y que no registra embargos, hipotecas y otros derechos reales.

La medida de anotación de litis ordenada al inicio se encuentra cumplida -cfr. constancia agregada el [12/8/25](#)-.

En cuanto a los actos posesorios que dijo haber realizado y por más de 50 años, debo decir que no fueron acreditados ya que ofreció prueba documental y la declaración de dos personas -desistiendo de una de ellas-.

La producción de prueba estuvo limitada a la declaración de una testiga y al respecto diré que si la Ley 14159 dispone que la procedencia de esta acción no puede basarse únicamente en las declaraciones testimoniales (siendo el mínimo de 3 personas) menos aún podría ocurrir con la declaración de una sola persona.

Siguiendo, al estar comprometido el orden público en este tipo de proceso y ante la negativa de la Defensora Oficial al asumir la intervención por la parte ausente, la parte actora debió acreditar la autenticidad de la documentación traída como los presupuestos para la procedencia de esta acción (posesión en forma quieta, pública, pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dominio por el término de veinte años) y esto no ocurrió.

No fue acreditada la realización de acto posesorio alguno y por ende rechazaré la acción promovida, con costas a su cargo por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 62 del C.P.C.C.).

Por todo lo expuesto, **RESUELVO**:

1.- Rechazar en todos sus términos la acción deducida por [VD] contra sucesores de AVENDAÑO MIGUEL al no haberse acreditado los

presupuestos para su procedencia. Firme y/o consentida la presente corresponderá archivar este proceso.

2.- Costas a la parte actora por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 62 segundo párrafo del C.P.C.C.).

3.- Diferir la regulación de honorarios profesionales para la oportunidad de contar con pautas para esto (art. 24 Ley G 2212).

REGISTRAR. NOTIFICAR.

Andrea V. de la Iglesia

Jueza