

Cipolletti, 22 de junio de 2026.-

VISTOS: Los autos caratulados "COLPO JIMENEZ MARGOT C/ MANZANO DIONISIO LUIS Y OTROS S/ USUCAPIÓN" (Expte. N° CI-02750-C-2023) puestos a despacho a los fines del dictado de la presente sentencia de los que,

RESULTA:

1.- En fecha 23/12/2023 se presentó MARGOT COLPO JIMÉNEZ, por derecho propio, con patrocinio letrado y promovió acción de prescripción adquisitiva de dominio contra DIONISIO LUIS, FLORENTINO, DESIDERIO Y EUFEMIO, los cuatro de apellido MANZANO; persiguiendo se declare adquirido a su favor el inmueble ubicado en calles Luis Pasteur y Ángel Pacheco de la localidad de Villa Manzano identificado con Nomenclatura Catastral 02-2-A-467-27.

En cuanto a los hechos que sustentan su pretensión relató que en el mes de marzo de 2006 tomo la posesión del inmueble objeto del presente proceso, detentando desde entonces la posesión de manera pacífica e ininterrumpida junto a su familia.

En efecto, aclaró que el inmueble fue adquirido mediante boleto de compraventa por su pareja (Rigoberto Antonio Seguel Figueroa) de quien, en aquél momento, detentaba la posesión de buena fe del inmueble, la cual continuaron de forma pacífica e ininterrumpida, donde edificaron su vivienda unifamiliar. Luego, el 17/05/2023 su conviviente le cedió a título gratuito los derechos adquiridos por el mencionado boleto de compraventa.

Agregó que desde la adquisición (marzo 2006) han abonado ininterrumpidamente el impuesto inmobiliario y los servicios retributivos en tiempo y forma.

Fundo en derecho, ofreció pruebas y solicitó el oportuno acogimiento de la acción.

2.- Por providencia de fecha 02/02/2024 se dio inicio a las presentes actuaciones concediéndole el trámite ORDINARIO y se dispuso correr traslado de la demanda.

En virtud de la incomparecencia de los demandados -pese a la publicación de edictos- en fecha 17/04/2024 se designó Defensor Oficial.

3.- Por presentación del 18/04/2024 se presentó el Dr. Gustavo Matías Vidovic (titular de la Defensoría de Pobres y Ausentes N° 9) en representación de EUFEMIO, DESIDERIO, FLORENTINO y DIONISIO LUIS, todos de apellido MANZANO y a todos los que se consideren con derechos sobre el inmueble objeto del proceso.

En primer lugar, negó los hechos afirmados en el escrito inicial así como impugnó la documental aportada.

Hizo reserva de contestar la demanda en forma definitiva luego de producida la prueba y solicitó el rechazo de la acción.

4.- Por providencia del 31/07/2024 se dispuso la apertura de la causa a prueba y en fecha 20/08/2024 se proveyeron las pruebas ofrecidas. Su avance en la producción se certificó en fecha 24/02/2025 y el 01/04/2025 se celebró la audiencia de prueba en la cual declararon 4 testigos.

En fecha 17/03/2026 se clausuró el período probatorio y se pusieron los autos a alegar, facultad procesal que ambas partes ejercieron por presentaciones de fecha 19/03/2026 (demandado) y 23/03/2026 (actor).

Finalmente, el 27/03/2026 se dictó el llamamiento de autos a sentencia (firme y consentido);

CONSIDERANDO:

5.- De manera preliminar, 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 -mayormente- 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.-

Tal como se desprende de la relación de causa que antecede, la actora pretende adquirir el dominio del bien inmueble individualizado, mediante la prescripción adquisitiva *“larga o veinteñal”*; la que exige la verificación de la concurrencia de los presupuestos comunes a toda prescripción adquisitiva (*“posesión y tiempo”*); sin que se requieran los otros elementos propios de la prescripción breve, que son: *“el justo título y la buena fe”*.-

El Código Civil derogado delineó el instituto definiendo a la prescripción adquisitiva como *“el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley”* (art. 3948 CC y concordantes, actual art. 1897 del CCyC) que para el caso que nos ocupa es de 20 años (Art. 4015 CC y concordantes, actual art. 1899 del CcyC).

Frente al adquirente del dominio por este medio, no podrá invocarse

en su contra la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión. También determina cuándo hay posesión, al decir que existe *“cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no.”* Y define los caracteres de los que debe estar revestida la posesión; debiendo ser ostensible y continua para resultar operativa a estos fines (Art. 1900).-

Se deduce entonces de este compendio normativo, que para este tipo de usucapión no interesan ni el título ni la buena fe, sino que la parte actora pruebe que ha poseído el inmueble con ánimo de dueño, que esa posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida y que con tales características ha perdurado durante el tiempo mínimo de 20 años exigido por la ley.-

Que la actora pretende adquirir el dominio del inmueble mediante la prescripción adquisitiva larga prevista en los arts. 1897 y 1899 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Asimismo, tratándose de un modo excepcional de adquisición del dominio, la prueba debe ser apreciada con criterio estricto y surgir de elementos serios, precisos y concordantes.

6.- Que, en materia probatoria, el art. 24 de la Ley 14.159 exige una valoración integral de los distintos elementos incorporados al proceso, no bastando por sí sola la prueba testimonial.

En tal sentido, se ha afirmado que *“en los juicios de adquisición del dominio por usucapión se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y sólo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al Juzgador sobre los hechos afirmados, ya que están en juego poderosas razones de orden público, pues*

se trata de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente, apareja la extinción para su anterior titular en virtud del principio de exclusividad de este derecho real sentado por el art. 2508 del Código Civil" (CNApel.Civ., sala H, 21/02/2007, "S., J. A. c/ R. de C., O. G.", LL 2007-C, 228; La Ley Online, AR/JUR/756/2007).

Asimismo, se ha señalado 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, 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., La Ley, Buenos Aires, 2011, t. VII, p. 645).*

Sentado el estándar probatorio aplicable, corresponde verificar si la parte actora ha cumplido con los recaudos exigidos por el art. 24 de la Ley 14.159 y si la prueba producida permite tener por acreditados los presupuestos de la prescripción adquisitiva larga.

En lo que hace a los recaudos de admisibilidad, de acuerdo al plano de mensura para usucapir confeccionado y registrado bajo N° 950/2023, el inmueble consiste en un lote de terreno identificado como Lote 027 —antes Lotes 21 y 22— de la Manzana 467, con lo en él edificado, ubicado sobre la calle Luis Pasteur esquina Ángel Pacheco de la localidad de Villa Manzano; encontrándose inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 112, Folio 68, Finca 11.501, siendo sus titulares registrales Desiderio, Florentino, Eufemio y Dionisio Luis, todos de apellido Manzano, con Nomenclaturas Catastrales de origen 02-2-A-467-21 y 02-2-A-467-22 y nueva Nomenclatura Catastral N° 02-2-A-467-027. Dichos recaudos se encuentran cumplimentados.

7.- Que, ingresando al análisis del material probatorio incorporado al

proceso, corresponde examinar en primer término la cadena posesoria invocada por la actora y el nexo jurídico que la sustenta, para luego ponderar los actos posesorios acreditados.

Sobre la cadena posesoria y la accesión de posesiones: La actora invoca la accesión de posesiones prevista en el art. 1901 CCyC, computando el tiempo de posesión de su antecesor el Sr. Rigoberto Antonio Seguel Figueroa, quien a su vez adquirió la posesión de los Sres. Testaseca mediante boleto de compraventa de fecha 06/03/2006. La cadena posesoria relevante y obrante en autos es entonces la siguiente:

Primero: Adolfo Domingo Testaseca transmitió la posesión a Rigoberto Antonio Seguel Figueroa mediante boleto de compraventa de fecha 06/03/2006, con certificación notarial de firmas del Notario de Villa Manzano Adolfo Flores, consignándose expresamente en la cláusula cuarta que "el vendedor entrega al comprador en este acto la posesión real y efectiva de los inmuebles relacionados libres de ocupantes." Este instrumento acredita el nexo jurídico del primer eslabón y la tradición posesoria efectiva.

Segundo: Rigoberto Antonio Seguel Figueroa cedió a título gratuito a la aquí accionante Margot Colpo Jiménez los derechos adquiridos por el boleto de compraventa referido, mediante cesión de fecha 17/05/2023 con certificación notarial de firmas de la Notaria Marta B. de Rosso; acreditando así este instrumento el nexo jurídico del segundo eslabón.

La jurisprudencia tiene dicho que para que opere la accesión de posesiones "*quien invoca la unión de posesiones debe demostrar tres extremos: a) el nexo jurídico, esto es, el título en virtud del cual se transmitió la cosa; b) los actos posesorios atribuibles a su antecesor o antecesores; c) los actos posesorios propios*" (Juzg. CC Común X, San Miguel de Tucumán, "Capisano, Simona del Valle vs. Cordon Bleu S.A.",

11/06/2024, Rubinzal Online, RC J 10361/25). Asimismo se ha señalado que resulta suficiente "que medie una tradición traslativa de posesión, aunque este último vínculo jurídico sea defectuoso" (Cc0203 LP 105303, Rsd-112-6 S, 04/07/2006, "Aquino, Horacio Daniel c/ Pineda, Conrado s/ Prescripción Adquisitiva", citado en autos "Pascal Néstor Gustavo c/ Weinbach, Esteban José s/ Otros", Cámara de Apelaciones de IV Circ. Jud. Río Negro, 13/05/2011).

Considero que los tres extremos exigidos se encuentran acreditados en autos: el nexo jurídico surge de los instrumentos con certificación notarial descriptos; los actos posesorios del antecesor Seguel Figueroa resultan de la prueba informativa y testimonial producida; y los actos posesorios propios de la actora surgen del mandamiento de constatación y la prueba en su conjunto, conforme se desarrolla seguidamente.

Respecto a la prueba documental: La actora acompañó la cesión gratuita de boleto de compraventa celebrada el 17/05/2023 entre el Sr. Seguel Figueroa y la accionante, con certificación notarial de firmas, y el boleto de compraventa original suscripto el 06/03/2006 entre Adolfo Domingo Testaseca y Rigoberto Antonio Seguel Figueroa, también con certificación notarial. Asimismo aportó libres deuda de Cooperativa de Agua Potable e Integrales de Villa Manzano, Edersa e Impuesto Inmobiliario, todos con fecha cercana a la demanda.

En relación a la prueba informativa: La Municipalidad de Campo Grande informó que el Sr. Rigoberto Antonio Seguel Figueroa fue contribuyente de tasas retributivas urbanas del inmueble desde el año 2006. La Cooperativa de Agua Potable e Integrales Villa Manzano informó que la titular del servicio es la Sra. Margot Colpo Jiménez, con fecha de alta del 30/01/1996, sin registrar deuda. La Agencia de Recaudación Tributaria comunicó que la Sra. Colpo Jiménez resulta responsable de pago del

inmueble desde el 17/05/2023.

Estos informes acreditan la continuidad en la asunción de cargas tributarias y de servicios sobre el inmueble, elemento que exterioriza el animus domini de los sucesivos poseedores, debiendo destacar que en el caso del agua potable, refleja la vinculación preexistente de la actora con el inmueble en su carácter de conviviente del Sr. Seguel Figueroa, sin que ello contradiga la fecha de inicio de la posesión invocada, que surge de los restantes elementos probatorios en forma concordante.

Mandamiento de constatación: Diligenciado el 12/09/2024, el Oficial de Justicia verificó que en el inmueble ubicado en calle Pasteur 293 de Villa Manzano se encontraban presentes la Sra. Margot Colpo Jiménez y el Sr. Rigoberto Seguel Figueroa, quienes declararon ser propietarios desde el año 2006. La constatación describe una vivienda con tres dormitorios, dos baños, cocina y living comedor, un quincho, un salón comercial de dos plantas y un local comercial con departamento, todo con servicios de agua, luz, gas y cloacas; lo que da cuenta de una ocupación consolidada, con construcciones de envergadura que sólo quien se comporta como dueño de la cosa estaría dispuesto a realizar.

Testimoniales: En la audiencia del 01/04/2025 declararon cuatro testigos (Navarrete, Curaqueo Parra, Manzo y Martini), quienes coincidieron en conocer a la accionante incluso antes de su mudanza al inmueble, en que el Sr. Seguel Figueroa adquirió la propiedad de los Testaseca y que desde entonces la ocupan, ubicando ese acontecimiento entre las décadas de 1990 y 2000. Coincidieron asimismo en que al momento de la adquisición ya existía una vivienda edificada y que desde entonces se realizaron mejoras consistentes en la construcción de un salón comercial y departamentos. La concordancia de los testimonios, corroborada por el resto de la prueba producida, le otorga plena eficacia

probatoria a este medio de prueba.

Como conclusión del análisis de toda la prueba documental, informativa, testimonial y de constatación advierto que se conforma un cuadro probatorio compuesto, serio y concordante que permite tener por acreditado que el Sr. Seguel Figueroa, continuado posteriormente por la actora Margot Colpo Jiménez, ejercieron sobre el inmueble una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida con ánimo de dueño durante un lapso superior al requerido por la ley, sin que exista evidencia de interrupciones, conflictos posesorios o actos incompatibles con dicho ejercicio, y sin que mediara oposición de ninguno de los demandados ni de sus eventuales herederos.

En consecuencia, encontrándose acreditados los presupuestos exigidos por los arts. 1897, 1899 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, corresponde hacer lugar a la demanda.

8.- Que, en aras del cumplimiento de lo que dispone el art. 1905 CCyC, corresponde fijar la fecha en que se tuvo por cumplido el plazo de prescripción adquisitiva y se produjo la adquisición del derecho real.

En virtud de la accesión de posesiones acreditada, el cómputo del plazo veinteañal debe iniciarse desde la fecha en que el primer poseedor de la cadena jurídica acreditada —el Sr. Rigoberto Antonio Seguel Figueroa— tomó posesión del inmueble, lo que ocurrió el 06/03/2006 conforme el boleto de compraventa con certificación notarial suscripto en esa fecha, en cuya cláusula cuarta se consignó expresamente la entrega de la posesión real y efectiva.

Dicha fecha constituye la exteriorización más antigua y fehaciente de la voluntad de poseer con ánimo de dueño dentro de la cadena posesoria acreditada en autos, resultando por ello la referencia temporal objetiva

apropiada a los fines del art. 1905 CCyC.

Computado el plazo veinteañal desde el 06/03/2006, corresponde tener por cumplida la prescripción adquisitiva el día **06 de marzo de 2026**, fecha en la que se produjo la adquisición del derecho real a favor de la accionante, siendo dicha fecha anterior al dictado de la presente sentencia.

9.- Que, en lo referente a las costas, estimo que de acuerdo a las posturas asumidas por las partes, dado que si bien la parte actora es vencedora, la demandada no compareció -ausente- por lo tanto no medió oposición; considerando equitativo y razonable que sean asumidas en el orden causado.-

Por todo ello, **RESUELVO**:

I.- HACER LUGAR a la demanda por prescripción adquisitiva del dominio en contra de DIONISIO LUIS, FLORENTINO, DESIDERIO y EUFEMIO, todos de apellido MANZANO; y en consecuencia declarar que MARGOT COLPO JIMÉNEZ ha adquirido por prescripción adquisitiva a su favor el inmueble designado como Lote 027 —ex Lotes 21 y 22— de la Manzana 467, con Nomenclatura Catastral N° 02-2-A-467-027 —NCs de origen 02-2-A-467-21 y 02-2-A-467-22—, superficie de 395,50 m², inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 112, Folio 68, Finca 11.501, conforme plano de mensura N° 950/2023 con registración provisoria para usucapir de fecha 06/12/2023.

II.- DISTRIBUIR las costas por su orden (Arts. 62 del CPCyC).-

III.- LIBRAR OFICIO al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro, en el marco de lo dispuesto por el art. 695 del CPCyC, a fin de que, previo levantamiento de la medida de anotación de litis oportunamente ordenada, proceda a inscribir el dominio del inmueble identificado con Nomenclatura Catastral N° 02-2-A-467-027 —con NCs de

origen 02-2-A-467-21 y 02-2-A-467-22—, Tomo 112, Folio 68, Finca 11.501, a nombre de MARGOT COLPO JIMÉNEZ, conforme plano de mensura N° 950/2023, cancelando la inscripción anterior que figura a nombre de Desiderio, Florentino, Eufemio y Dionisio Luis, todos de apellido Manzano.

IV.- FIJAR AUDIENCIA ARANCELARIA, una vez firme que se encuentre la presente, en los términos del Art. 24 de la L.A.-

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 A. Marinucci

Juez Subrogante