

CAUSA N° CH-00008-C-2022

Choele Choel, 26 de mayo de 2026.

AUTOS Y VISTOS: Para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: "**PALACIOS MIRTA CELIA C/ RIGONELLI LUISA ARGENTINA S/ ORDINARIO - ACCION POSESORIA**", EXPTE. N° CH-00008-C-2022, de los que,

RESULTA: Que el día 09/06/2022 adjunta documental digitalizada y se presenta la señora Mirta Celia Palacios, por derecho propio, con domicilio real en Italia S/N Sección Chacras de la ciudad de Río Colorado, con el patrocinio letrado de las abogadas Marina Baglioni y Julia M. Prates, y el abogado Rubí H. Zuain, a promover demanda de adquisición de dominio por usucapión contra la Señora Luisa Argentina Rigonelli, con el fin de acreditar la prescripción adquisitiva por el transcurso de más de 20 años de posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida del inmueble que se identifica como 09-1-E-049-01 (nomenclatura catastral de origen) inscripto al Tomo 86 Folio 89 Finca N° 1339 del Registro de la Propiedad Inmueble de Río Negro, el cual se determina, conforme Plano Particular de Mensura Para Tramitar Prescripción Adquisitiva de Dominio N° 777/2020 como 09-1-E-049-02 (nomenclatura según plano), con una superficie total 44.289 metros cuadrados, ubicado en Río Colorado, Departamento de Pichi Mahuida, provincia de Río Negro.

En virtud de no surgir del informe expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble que adjunta el domicilio de la demanda, solicita se libren los oficios de estilo a los efectos de dar con el último domicilio conocido o supuesto de la demandada, y en su defecto se ordene la publicación de edictos, a los efectos de correr traslado de la demanda, de conformidad a lo prescripto por el Art. 791 del CPC?? (actual Art. 694 del CPCyC).

Expone que el Plano Particular de Mensura Para Tramitar Prescripción Adquisitiva de Dominio N° 777/20 que acompaña, confeccionado por el agrimensor Camerino Ernesto Fernández, determina la exacta ubicación del inmueble cuya posesión detenta, determinándose allí que se encuentra ubicado la ciudad de Río Colorado, Departamento de Pichi Mahuida, Provincia de Río Negro. y conforme al cual surge la Nomenclatura Catastral 09-1-E-049-02, con las siguientes medidas y linderos: Al Norte mide 215 metros y linda con calle Malvino (sin abrir), al Este mide 206 metros y linda

con calle 12 de octubre (sin abrir), al Sur mide 215 metros y linda con calle sin nombre (tierra) y al Oeste mide 206 metros y linda con Calle Italia. Que, la superficie total del inmueble a prescribir, según Plano N° 777/20, es de 44.289 metros cuadrados.

Como hechos refiere que el inmueble objeto de esta acción se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble a nombre de la Señora Luisa Argentina Rigonelli, tal como se acredita con el certificado de condiciones de dominio y gravámenes que adjunta.

Que, a fines de la década del 80 adquiere los derechos y acciones posesorias sobre el inmueble objeto del presente a un hermano de su padre, no existiendo constancia escrita de tal operación. Cuenta que se trata de una pequeña chacra que se encuentra sobre calle Italia de Río Colorado, en la zona denominada "Sección Chacras". Que desde aquel entonces ejerce la posesión pública, pacífica e ininterrumpida a título de dueña y continúa al día de la fecha. Que allí vivió toda su vida y continúa haciéndolo. Que, en la chacra ya se encontraba construida una pequeña vivienda, a la que le efectuó algunos arreglos y es donde vive actualmente. Cuenta que colocó, además, los alambrados perimetrales y distintas instalaciones para la custodia de herramientas y animales. Que utilizó la chacra para distintos fines desde aquel entonces: en algunos momentos criaba pequeños animales, tenía vacas lecheras y vendía leche. Hoy se encuentra jubilada y por su avanzada edad ya no realiza actividades productivas, pero continúa viviendo allí. Que, no pudo obtener la escritura traslativa de dominio a su favor por no conocer a la titular registral. Que, en virtud de las condiciones expuestas le resulta estrictamente necesario la iniciación del presente juicio, cuya finalidad es la de regularizar la situación jurídica del inmueble, formalizando el título de dominio.

Funda el derecho en las disposiciones de los Arts. 2565, 1897 y concordantes del Código Civil y Comercial y los Arts. 789 y concordantes del CPCyC; ofrece prueba y culmina con el petitorio.

En fecha 28/06/2022 se la tiene por presentada, parte, con patrocinio letrado y con domicilio procesal constituido. Se agrega la prueba documental y se tiene por ofrecida la restante. Atento el desconocimiento del domicilio del demandado se dispone el libramiento de oficios a la ANSeS, AFIP, al Registro Nacional de las Personas de Ciudad de Buenos Aires, Delegación Secretaría Electoral Nacional con asiento en la ciudad de Viedma, Delegación de Policía y Correo Argentino, a fin de que informen

último domicilio del mismo.

El día 30/11/2023 se presenta la parte actora y atento a lo informado por el ReNaPer y la Cámara Nacional Electoral, informes de los cuales surge la fecha de nacimiento de la demandada -Año 1908-, la ausencia de certificado de defunción que le impide a esa parte conocer el lugar de fallecimiento y la presunción de fallecimiento determinada por la propia Cámara Electoral, solicita se ordene la notificación del traslado de demanda por edictos, en función de lo dispuesto por Art. 343 del CPCCRN.

En fecha 06/12/2023 se le asigna al trámite las normas del proceso ordinario y se dispone conferir traslado a la parte demandada. De conformidad con el Art. 145 del CPCyC, habiéndose realizado todas las gestiones tendientes a fin de conocer los domicilios de la demandada, se dispone la publicación de edictos en el Boletín Oficial y en el Diario Río Negro por el término de DOS (2) días, citando a los demandados y/o herederos y a quienes se consideren con derechos sobre el inmueble, por el término de DIEZ (10) días a comparecer en autos a estar a derecho, bajo el apercibimiento dispuesto en el Art. 791 (actual Art. 694) del CPCyC.

El día 04/02/2025 y 10/04/2024 la actora acompaña constancias de publicación de edictos en el Boletín Oficial -los días 19/12/2024 y 26/12/2024- y en el Diario Río Negro -los días 19/12/2024 y 20/12/2024-. Solicita se designe defensor oficial y se fije audiencia a los fines del Art. 361 del CPCC.

El 23/04/2025 atento el estado de autos, habiendo vencido el plazo y no habiendo comparecido persona alguna, se designa Defensor Oficial para que represente en juicio a la parte demandada.

El 28/04/2025 se procede a vincular al Defensor designado para la representación de la demandada ausente, Gerardo Grill.

El 17/06/2025 no existiendo hechos controvertidos, se recibe la causa a prueba en los términos del art. 334 del CPCyC (Ley N° 5777).

El día 23/07/2025 se agrega digitalizado el informe remitido el día 22/07/2025 por la Agencia de Recaudación Tributaria de Río Negro.

El 01/08/2025 se celebra audiencia de prueba en la que se reciben las testimoniales ofrecidas por la parte actora, respecto de Claudio Andrés Alfaro Rivas; Raúl Miguel Villagra y Daniel Rodríguez.

El 30/07/2025 la actora acompaña informe expedido por la Municipalidad de Río Colorado.

El 07/08/2025 se agrega digitalizado el informe remitido el día 05/08/2025, por el Consejo de Administración C.E.A.R.C. Ltda.

El 13/10/2025 se agrega digitalizado el informe remitido el día 09/10/2025 por Aguas Rionegrinas S.A.

El 20/10/2025 atento el estado de autos, sin perjuicio de no encontrarse vencido el período probatorio, habiéndose producido la prueba ofrecida por la actora y desistido de la prueba pendiente de producción, se declara clausurado el período probatorio y se dispone que firme que se encuentre la clausura del término probatorio, se pongan los autos a disposición de los letrados por el plazo común de diez (10) días para alegar.

El 12/12/2025 se publica como reservado el alegato presentado por la parte actora el día 10/12/2025.

En fecha 12/03/2026 advirtiéndose que el informe de dominio obrante en autos consigna como titular registral a Luisa Argentina Rigovenelli, mientras que la presente acción se ha dirigido contra Luisa Argentina Rigonelli, consecuentemente la prueba producida y diligenciada en autos, lo ha sido en relación a la persona identificada como Luisa Argentina Rigonelli, conforme surge de las constancias obrantes en autos. Por tanto, se dispone subsanar la irregularidad advertida y se requiere a la actora que aclare/acredite, acompañando la documentación pertinente o solicitando las medidas que estime conducentes a tal fin.

El 27/03/2026 la actora manifiesta que el titular registral del inmueble objeto de autos es Rigonelli Luisa Argentina, conforme certificación emitida por el Agrimensor Sr. Camerino Fernández e informe emitido oportunamente por RPI de Río Negro. Que, asimismo, se constató en la Delegación de Rentas de Río Colorado, Municipalidad de Río Colorado, DPA Río Colorado y en el Departamento de Catastro de Río Negro y en todos los mencionados organismos figura como titular Rigonelli Luisa Argentina, solicitando se tenga por aclarado y vuelvan los presentes a despacho a dictar sentencia.

El 31/03/2026 se tiene presente la aclaración efectuada y por acompañado nuevo informe de dominio y certificación emitida por el agrimensor Camerino Ernesto Fernandez en función de lo ordenado en fecha 12/03/2026. Atento lo solicitado por la

actora y el estado de autos, se dispone el pase de los presentes a la Unidad Jurisdiccional a sus efectos.

El 01/04/2026 la Unidad Jurisdiccional Civil advierte que el informe de dominio acompañado en fecha 27/03/2026 es de fecha anterior (18/09/2020), al adjuntado como prueba documental en oportunidad de promover la presente demanda, con lo cual se entiende pertinente ordenar el libramiento de oficio al Registro de la Propiedad Inmueble para que remita informe de dominio actualizado respecto del inmueble objeto de autos.

El 13/05/2026 la actora acompaña informe de dominio N° 36827 expedido por el RPI en fecha 10/04/2026. Solicita se agregue, se tenga por cumplimentado y pasen los autos a dictar sentencia definitiva.

El 18/05/2026 se agrega y se tiene presente el informe de dominio actualizado (10/04/2026) que acompaña. Atento lo solicitado y estado de autos, se dispone el pase de los presentes a la Unidad Jurisdiccional a sus efectos. Y el 21/05/2026 se dispone el cese de la reserva del alegato presentado por la actora y el pase para DICTAR SENTENCIA, certificándose por Secretaría 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 Mirta Celia Palacios, pretende el reconocimiento de la posesión del inmueble ubicado en la localidad de Río Colorado, identificado como 09-1-E-049-01 (nomenclatura catastral de origen) inscripto al Tomo 86, Folio 89, Finca N° 1339 del Registro de la Propiedad Inmueble de Río Negro, a nombre de Luisa Argentina Rigonelli.

II.- 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 la vigencia del régimen del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCyC), y sobre sus preceptos legales ha sido fundado asimismo el derecho invocado por la parte actora en su demanda, se tiene -conforme el relato de los hechos- que el hecho invocado ocurrió bajo la vigencia del régimen del derogado Código Civil de Vélez Sarsfield (en adelante CC).

Entiendo entonces que es este 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, habré de aplicar la normativa vigente al tiempo de ocurrencia de los hechos.

III.- Ahora bien, 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 dicho propósito.

IV.- Analizadas, entonces las constancias de autos, se tiene que iniciado el presente proceso, ante el desconocimiento por la actora del domicilio de la titular registral demandada, y diligenciados luego los oficios de estilo a los fines de dar con el mismo, todos con resultado negativo; presumiéndose el fallecimiento de la demandada, conforme fuera informado por la Cámara Nacional Electoral, el día 21/04/2023, atento ser mayor de 99 años, con posterioridad a la publicación de los edictos propios de este tipo de proceso, ordenado a los efectos de citar a todas las personas que se consideren con derecho al inmueble objeto de autos, se tiene que, no habiendo comparecido persona alguna, se designó Defensor Oficial para que represente en juicio a la parte demandada, nombramiento que recayó en el Dr. Gerardo Grill de la Defensoría de Pobres y Ausentes de Río Colorado.

V.- Sin perjuicio de no contarse con oposición por la parte contraria, al tratarse de un instituto de orden público, debe igualmente acreditarse el hecho de la posesión conforme a las exigencias de la Ley de fondo.

Y en tal sentido, avanzando con el escrutinio de la causa, se verifica que la parte actora ha cumplido con los requisitos formales de admisibilidad de la demanda (Art.

692 -inciso 2º- del CPCyC), esto es, ha acompañado el Plano de mensura N° 777/2020, para tramitar prescripción adquisitiva de dominio -confeccionado por el agrimensor Camerino Ernesto Fernández-, que determina la exacta ubicación del inmueble, e Informes sobre asientos vigentes expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble (RPI) de esta provincia, a saber el N° 4737 (de fecha 18/09/2020) que consigna que *"EL DOMINIO, consta inscripto a nombre de: Luisa Argentina RIGONELLI, soltera, sin más datos filiatorios.- No consta nomenc. catast."*), y el informe de dominio N° 36827 expedido por el RPI en fecha 10/04/2026 acompañado por la actora el 13/05/2026 del que surge que la titular del inmueble objeto de autos se apellida Rigonelli consignando el mismo textualmente *"EL DOMINIO, consta inscripto a nombre de: Luisa Argentina RIGONELLI, soltera."*

Amén del plano de mensura acompañado que identifica el inmueble cuya posesión detenta, sus medidas y linderos, Mirta también han acompañado para probar la base fáctica expuesta en su demanda, copia de su documento nacional de identidad del que surge que se domicilia en calle Italia s/n de la Sección Quintas de Río Colorado, domicilio que coincide con el domicilio del inmueble objeto de autos.

A los fines de acreditar los presupuestos de hecho a los que hizo referencia en la demanda, adjunto también -digitalizados en formato pdf- recibos de pago por servicios públicos que gravan el inmueble, expedidos por la Municipalidad de Río Colorado a nombre de *"Rigonelli Luisa"* correspondiente a los años 1990; boletas de impuesto inmobiliario expedidas por la Dirección General de Rentas que consignan los datos del inmueble que Mirta pretende usucapir y como contribuyente a *"Rigonelli Luisa Argentina"* correspondiente a los años 1993, 2000, 2006, 2007, 2008, 2009, 2011, 2013, 2014, 2015, 2017, 2018, 2019, 2021.

También adjunta certificado de deuda por servicios públicos del año 1998 y liquidación de deuda del mismo año, expedidas por la Municipalidad de Río Colorado y por la Dirección General de Rentas -respectivamente- con constancia de pago, también boleta con constancia de pago de servicios públicos del año 2003, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2014, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021

Para acreditar la ocupación efectiva de la vivienda que se encuentra construida sobre el inmueble objeto de autos, Mirta acompañó comprobantes de pago de los

servicios domiciliarios de electricidad -correspondiente a los años 1987, 1988, 1991, 1993, 1994, 1995, 1996, 2000, 2001, 2001, 2003, 2004, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020- expedidos por C.E.A.R.C. Ltda. y que tiene como usuario a "RIVAS FORTUNATO", consignando alguna de ellas como domicilio del suministro el sito en calle Italia N° 1220.

También comprobantes de pago del servicio de agua -correspondiente a los años 2005, 2006, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020-, que consignan como usuario a "RIVAS LUIS", habiéndose expedido las boletas por Aguas Rionegrinas S.A.

Considero que dichos recibos de pagos, de impuestos, tasas y servicios, aunque no figuren a nombre de quien viene invocando la posesión, constituyen una exteriorización del ánimo de la poseedora y no se exige tampoco que los mismos hayan sido efectuados en forma regular mes a mes, porque lo importante es que sean elementos suficientes para demostrar la antigüedad de la posesión y que el poseedor haya actuado respecto de la cosa como lo hubiera hecho el propietario.

Además de la documental a la que vengo haciendo referencia, la actora ha producido prueba informativa de la que se extrae, del informe remitido el día 22/07/2025 por la Agencia de Recaudación Tributaria de Río Negro -digitalizado el día 23/07/2025-, el jefe de la subdelegación de la Agencia de Recaudación Tributaria de Río Negro, de Río Colorado, Fernando Ariel Fea, informa que las fotocopias de los recibos acompañados al pedido de informe, fueron emitidas por la Agencia de Recaudación Tributaria Río Negro, sin poder certificar la autenticidad de los mismos por tratarse de fotocopias y no de originales.

Del informe expedido por la Municipalidad de Río Colorado -acompañado por la actora el 30/07/2025-, se tiene que dicha entidad informa que las copias de los comprobantes adjuntados, folios 01 a 19, se corresponden con los que emite esa Municipalidad, en cuanto al folio 20, contiene una copia de recibo 97-3 Partida 3741 que se corresponde con lo emitido por el Municipio y copia de tres comprobantes que no corresponden con los emitidos por este Municipio.

Por Nota N° 207/25 remitida el día 05/08/2025 -digitalizada el 07/08/2025-, el presidente del Consejo de Administración C.E.A.R.C. Ltda., Raul Ricciardulli, informa que la CEARC no cuenta en su archivo con documentación en papel con antigüedad

mayor a 10 años, en consecuencia, las facturas agregadas guardan similitud y corresponden con las emitidas por esta distribuidora.

Y finalmente por Nota N° 489-SAL-25, remitida el día 09/10/2025 - digitalizada el 13/10/2025-, por Aguas Rionegrinas S.A., informa que la documentación adjunta al pedido de informe coincide con lo que consta en sus sistemas. Acompaña asimismo Liquidación e Histórico de deuda correspondiente del que surge que al 24/09/2025 el inmueble no registra deuda.

En consonancia con la prueba documental acompañada, e informativa rendida por las entidades emisoras, la actora produjo prueba testimonial conforme se desprende de la grabación de la audiencia celebrada el día 01/08/2025. Con los testimonios rendidos en autos se da cuenta de la antigüedad de la posesión que ejerció la parte actora en el inmueble a usucapir.

Así Claudio Andrés Alfaro Rivas, domiciliado en Río Colorado, dijo conocer a la actora solo por haber vivido en alguna oportunidad cerca de la chacra de ella. A las preguntas formuladas dijo que sabe a donde vive la actora describiéndola como una casa que queda en una chacra, en la calle Italia, que sabe que queda allí porque él vivió en la misma calle que ella. Dijo que era una casa pequeña, antigua, con un galpón. En cuanto a la superficie dijo que era más o menos de unas 4 o 5 manzanas. Que más o menos desde el año 86 sabe que la actora vive allí. Sabía que allí tenían vacas, criaban chanchos, gallinas. Que el mismo a veces le había comprado lechones, aproximadamente hacía unos 15 años. Dijo que Mirta toda la vida vivió ahí, que él, toda la vida la conoce de ahí. Para el testigo Mirta es la dueña de la chacra, y afirmó que actualmente sigue viviendo ahí.

Raúl Miguel Villagra, también ciudadano domiciliado en Río Colorado, dijo que conoce a Mirta y tiene con ella una relación de amistad. Respecto de la demandada dijo que Mirta se la había nombrado como que era la dueña de la chacra, que estaba fallecida y que tenía un hijo en Bahía Blanca que no se había querido hacer cargo de la chacra. Preguntado al respecto dijo que Mirta vive en calle Italia al fondo donde tiene una casita. Que hace más o menos 20 años Mirta vive ahí, que es el tiempo desde que el testigo la conoce y desde ese tiempo vive allí, que su marido tenía vacas. Dijo el testigo

que siembre visitó la chacra y que no hay nada porque el señor tenía corrales con vacas lecheras, dividido en parcelas para pastoreo. Dijo que hay una casa construida que es la que habitaban, también hay un galpón, Que la casa tiene cocina con fogón, un dormitorio y un baño. Que desde que el testigo conoce a Mirta y su esposo, siempre vivieron ahí.

Finalmente, Daniel Rodriguez, domiciliado en Río Colorado, dijo que conoce a Mirta de su trabajo en el supermercado, y también porque dijo que ella vendía lechones, leche, y él le compraba. Dijo que Mirta vive en la calle Italia al 1250 más o menos de altura. Dijo que era una casa apenas entras, sobre la calle y una quinta donde no tiene nada, hay monte. Dijo que conoce el lugar porque en alguna oportunidad pasaba a dejarle leña. Que sabe que hace más o menos 10 años que Mirta vive ahí, que desde el testigo la conoce siempre la vio ahí

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", T° 6B, págs. 748, 749 y 757). "D., M. A. c/ F., P. y Otro s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA s/ CASACION", Expte. N° 23448/08, STJRN, 11/08/09.

En tal sentido, se ha acreditado la posesión de la actora por un lapso muy superior al exigido por la ley civil para tener por adquirido el dominio por usucapión. Desde el

año 1987 -fecha del recibo más antiguo acompañado- hasta la fecha, han transcurrido 39 años. Ha constituido allí Mirta su hogar y el de su esposo, según el testigo Raúl, habiéndose hecho cargo durante todo ese tiempo del pago de impuestos y servicios, realizando, asimismo, si bien hace años atrás, actividades productivas tales como cría de ganado para la venta al público, actividad respecto de la cual los testigos, en coincidencia, han hecho referencia.

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 Mirta 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, 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 los Arts. 4.015, 4.016 y ccdtes. del Código Civil, corresponde hacer lugar a la pretensión articulada.

VI.- Atento a que el trámite de prescripción adquisitiva resulta ineludible para adquirir el dominio por usucapición, así como la ausencia de oposición por parte de la titular registral, excluyendo de tal modo la posibilidad de controversia, juzgo que las costas deben imponerse en el orden causado (Art. 62 -2º párr.- 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.

Por lo expuesto entonces; normativa legal citada, doctrina y jurisprudencia invocada;

RESUELVO: I.- Hacer lugar a la demanda promovida por Mirta Celia Palacios, contra Luisa Argentina Rigonelli, y en consecuencia declarar adquirido el dominio por prescripción adquisitiva, en favor de la primera, el inmueble designado en origen como

09-1-E-049-01, inscripto al Tomo 86, Folio 89, Finca N° 1339, del Registro de la Propiedad Inmueble de Río Negro, el que se determina, conforme Plano Particular de Mensura Para Tramitar Prescripción Adquisitiva de Dominio N° 777/2020, como 09-1-E-049-02 (nomenclatura según plano), con una superficie total 44.289 metros cuadrados, ubicado en Río Colorado, Departamento de Pichi Mahuida, provincia de Río Negro, cancelando la inscripción registral anterior a nombre de la demandada, en un todo de conformidad a los fundamentos expuestos en los considerandos.

II.- Imponer las costas del proceso en el orden causado (Art. 62 -2° párr.- del CPCyC).

III.- Regular los honorarios de las abogadas Marina Baglioni y Julia M. Prates, y el abogado Rubí H. Zuain, en carácter de letrados patrocinantes de la actora, en el **17 %** por el cumplimiento de las 3 etapas. (Arts. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 20, 38 y 39 de la ley de aranceles 2.212, redacción actual).

Notificar a la Caja Forense. Oportunamente cumplir con la Ley N° 869.

No se regulan honorarios al abogado Gerardo E. Grill por el patrocinio jurídico ejercido en nombre de la Defensoría Oficial -cf. art. 40 de la Ley K N° 4199 (Ministerio Público)-.

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