

Proceso. RUTTAR ANA MARIA C/ INSTITUTO DE PROMOCION Y PLANIFICACION DE LA VIVIENDA S/ USUCAPION, Expte. RO-01874-C-2023.

Organismo. UNIDAD JURISD CONTENCIOSO ADM N° 15 2DA CJ (UJCA) - ROCA

General Roca, 13 Febrero 2026.

I. VISTO

El proceso caratulado RUTTAR ANA MARIA C/ INSTITUTO DE PROMOCION Y PLANIFICACION DE LA VIVIENDA S/ USUCAPION, Expte. RO-01874-C-2023, del registro de la Unidad Jurisdiccional Contencioso Administrativa N° 15 de la Segunda Circunscripción Judicial de Río Negro, a mi cargo y del que resulta;

II. ANTECEDENTES

1. Escrito de inicio

a. En fecha [24/07/2023](#) se presenta la actora, ANA MARÍA RUTTAR, mediante apoderado y con patrocinio letrado.

b. Promueve juicio de prescripción adquisitiva contra el IPPV, respecto del inmueble ubicado en la calle 9 de Julio N° 68 de la ciudad de Cervantes, y cuya designación catastral es 05-2-G-216A-12, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 676, Folio 190, Finca 133.904.

Indica que según antecedentes de archivo catastral, Plano 233/74, el inmueble se identificaba como Lote 11 de la Parcela a, de la Manzana 216 NC 05-2-G-216-a-11;

La superficie total del Lote 12, Manzana 216A, a prescribir, es de 200,60 metros cuadrados.

c. Expone que en fecha 28 de Mayo de 1.990, el Sr. José Fernández compra y adquiere el inmueble por medio de escritura pública número 11, folio 20, pasada ante el Registro Notarial N° 57 al L.P.P.V.

A su turno, el 13 de Julio de 1.993 el Sr. José Fernández vende a la Sra. Violeta Ale el inmueble por medio de escritura pública número 28, pasada ante el notario Juan Carlos Meheuech.

Explica que la posesión de la Sra. Ale duró hasta el día 27 de mayo de 1.997, oportunidad en que vende, cede y transfiere a la actora, Ana María Ruttar -por medio de boleto de compraventa-, el inmueble mencionado.

La actora invoca el animus domini previsto en el instituto de la prescripción adquisitiva desde la mencionada fecha a la actualidad.

d. Plantea que en el caso existe accesión de posesiones, uniéndose las posesiones de los cedentes a los cesionarios de los derechos sobre el inmueble en cuestión, por lo que al momento de interponer demanda acredita más de 30 años de posesión "animus domini" -decir desde el 13 de Julio de 1.993 a la fecha-.

e. Como actos de posesión denuncia; 1) pagos de servicios e impuestos del inmueble, 2) ocupación pacífica, continua e ininterrumpida, 3) construcción y ampliación del hogar.

f. Adjunta documental con la que pretende acreditar los extremos de procedencia de la acción, funda su pretensión en derecho y ofrece prueba.

2. Traslado de demanda.

Cumplidas las formalidades de ley, en fecha [19/09/2023](#), ordeno correr traslado de la demanda.

3. Contestación de demanda

El día [08/11/2023](#) se presenta la Fiscalía de Estado de la Provincia, en representación del IPPV demandado, interpone excepción de falta de legitimación pasiva como defensa de fondo y contesta demanda en subsidio.

Argumenta que la actora pretende usucapir el inmueble identificado catastralmente como NC 05-2-G-216A-12 -de titularidad del IPPV-, pero según la propia copia de la escritura que acompaña, habría adquirido por boleto de compra venta el inmueble con nomenclatura catastral 05-2-G-216-a11, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 934, Folio 175, Finca 133.903, registralmente inscripto a nombre de Violeta Ale.

Explica que no podría sostenerse que el Lote 12, que pretende usucapir, antes se habría identificado como Lote 11, porque siempre existieron 2 nomenclaturas catastrales distintas.

Ante el hipotético e improbable supuesto que la parte actora logre acreditar que efectivamente existió un cambio en las parcelas (esto es, que el Lote 11 luego haya pasado a ser el Lote 12), pide el rechazo de la demanda porque no le consta que la actora haya poseído el lote 12 con animus domini.

Desconoce la documental adjuntada por la accionante y ofrece prueba que hace al derecho que invoca.

4. Inscripción de litis y audiencia preliminar.

En fecha [17/11/2023](#) [se acredita la anotación de la litis](#) en el Registro de Propiedad del inmueble -art. 1905 CCyCom- en relación al inmueble que pretende

adquirirse en este proceso.

Se [fija](#) fecha de audiencia preliminar para el día 07/02/2024.

En atención al orden público comprometido, se definen los hechos que deberían encontrarse sujetos a prueba, a saber; 1) derecho invocado por la parte actora sobre el inmueble sito en calle 9 de julio 68 de Cervantes, DC 05-2-G-216A-12 -Lote 12 de la manzana 216A, inscripto en el R.P.I. bajo Tomo 676, Folio 190, Finca 133.904; 2) Tiempo transcurrido de posesión pública y pacífica en el inmueble; 3) Procedencia de excepción de falta de legitimación pasiva, como defensa de fondo, interpuesta por la demandada.

Ordeno la producción de los medios probatorios ofrecidos por las partes.

5. Apertura a prueba.

Se tuvo presente la prueba documental adjuntada por la actora con el escrito de inicio.

Se recepcionó prueba testimonial, declarando Miguel Ángel De Pedro, Alicia Sepuca y Claudio Antonio García (02/07/25), y desistiéndose la declaración de María Barrera Venegas.

La Agencia de recaudación Tributaria informó [-29/04/2025-](#) que no resultaba posible expedirse acerca de la autenticidad de la documental adjuntada por la actora -copias del impuesto inmobiliario sobre la N.C 052G216A11, cuya titularidad se registra a nombre de Ale Violeta-, toda vez que no contaba con los originales respectivos para su debido cotejo, pero explica sin embargo, que las copias acompañadas se condicen con las que oportunamente expidiera el organismo.

Camuzzi en fecha [07/05/2025](#) informa que, habiendo cotejado la documentación acompañada al oficio en conteste con los registros internos de esa Compañía, se informa que la totalidad de la documentación del servicio -medidor ubicado en calle 9 de julio 54 de la localidad de Cervantes a nombre de Ruttar-, es idéntica entre sí, y en base a ello, se verifica su autenticidad.

[Edersa](#) (07/05/2025), informa que la documental que se acompañó -facturas por el servicio de electricidad en relación a un medidor ubicado en calle 9 de julio N° 78-, es auténtica.

En el Informe de [Aguas Rionegrinas](#) (12/05/2025), se ratifica la autenticidad de la documental acompañada por la actora -en dichos registros la Designación Catastral: D:5 C:2 S:G M:216A L:12 UF--

En el [Informe de la Municipalidad de Cervantes](#) (15/05/2025) se detalla: "Los

recibos de pago presentados son auténticos, en lo que se refiere al libre de deuda y el ticket de pago n° 37177, se nota que la designación catastral contenida en los documentos -052.G.216.A10- es incorrecta según las otras boletas de pago, además esa designación catastral pertenece a otra persona. La Sra. Ana Maria Ruttar es titular de la designación 052G216A12, explica, no la que se especifica en el libre de deuda.

A su turno el [RPI](#) (20/10/2025) informa que el inmueble NC 05-2-G-216A-12A, se encuentra inscripto a nombre del IPPV.

La demandada ha producido como prueba para acreditar los extremos que invocara oficio al RPI, informando [el organismo que](#) el inmueble -Lote 12 manzana 216A. Sup: 200m2-, consta inscripto al tomo 676 folio 190 finca 133.904, a nombre de Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda (I.P.P.V.)-

A su turno agregó el Registro de Propiedad del Inmueble [-06/08/2025-](#), que el inmueble Lote 11, parcela "a" de la manzana 217. Sup: 200m2, inscripto al tomo 934 folio 175 finca 133.903, se encuentra registrado a nombre de JOSE FERNANDEZ, LE N° 7.569.535.

El [IPPV](#) a su turno incorpora expediente administrativo -del año 1975- con el Programa de Construcción de "10 VIVIENDAS EN CERVANTES", y el informe de dominio actualizado en el que consta que el dominio 05-2-G-216A-12-0, se encuentra inscripto a nombre del IPPV, mientras que el inmueble 05-2-G-216A-11-0, inscripto a nombre de ALE, VIOLETA.

A pedido del actor, el día 03 de Noviembre de 2025, se clausura el periodo probatorio.

6. Alegatos

El día [18 de Noviembre de 2025](#), el actor alega sobre el bien probado, mientras que el IPPV ejerce el mismo derecho en fecha [02/12/2025](#).

7. Pase del expediente a despacho

Con todo ello y a pedido de la parte actora, ordeno el pase a despacho para el dictado de la [sentencia definitiva](#).

III. SOLUCIÓN DEL CASO

1. Encuadre jurídico de la pretensión

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 al amparo del anterior texto del Código Civil, la nueva norma que rige el instituto 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 correspondía 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 previsto en el Código Civil y Comercial.

Así las cosas, en materia de prescripción adquisitiva del dominio (art. 1897 del CCCN), tanto la posesión -corpus y animus-, como su continuidad, y la extensión temporal por el plazo legal, son requisitos indispensables exigidos por el actual Código Civil y Comercial de la Nación, como por el anterior texto del Código Civil.

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 ostensible y continua (art. 1900 CCyCom) del inmueble durante el lapso requerido por la ley, que la misma lo ha sido de un modo efectivo, en forma pública, pacífica, ininterrumpida, y con ánimo de dueño.

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 la prueba recabada y el cumplimiento de los requisitos legales, exigiéndose una "prueba compuesta", que permitan formar en el Juzgador una sólida convicción al respecto, agregando que no resulta siquiera suficiente el allanamiento y/o rebeldía de quien resulte ser la parte demandada -(Cámara de Apelaciones de General Roca, Se. 133/2019, de fecha 18/10/2019, "Iparraguirre").

El Excmo. Superior Tribunal de Justicia provincial enseña que "...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 14.159, dispone el decreto-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 ...". (STJRNS1; Se. N° 58/09, del día 11/08/2009 en autos "D., M. A. c/ F., P. y Otro s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA s/ CASACIÓN").

Es menester recordar que, según la jurisprudencia de Corte, la comprobación de los extremos para usucapir un bien -en este caso de dominio de una entidad autárquica del Estado (IPPV)- debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente, toda vez que la posesión veinteañal constituye un medio excepcional de adquisición de dominio (Fallos: 123:285; 284:206; 291:139).

No basta con que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte del demandado, sino que es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir y que sean los suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe haber tenido conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía que corresponde los derechos que le han sido desconocidos (Fallos: 326:2048; 337:850).

Es necesario que el pretense poseedor no sólo tenga la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios se manifiesten de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad; este elemento subjetivo importa no reconocer la titularidad del dominio de otro (Fallos: 311:2842 y 328:3590).

2. Excepción de falta de legitimación pasiva. Actos posesorios sobre el inmueble a prescribir.

La legitimación procesal denota la posición subjetiva de las partes frente al debate judicial. No es suficiente alegar un derecho, sino además debe acreditarse su pertenencia a quién lo hace valer y contra quién se deduce, de modo tal que la causa trámite entre los sujetos que, en relación con la sentencia puedan ser útilmente los destinatarios de los efectos del proceso, y por consiguiente de tutela jurisdiccional.

El IPPV interpone excepción de falta de legitimación pasiva por entender que el inmueble que la actora pretende usucapir -de su titularidad registral-, no es el que la actora adquiriera -mediante boleto de compraventa- de la Sra. Ale Violeta. Esgrimió que, en su caso, el inmueble comprado por la actora por boleto de compra venta es el NC 05-2-G-216A-11-0, inmueble registrado ante el RPI a nombre de JOSE FERNANDEZ.

Argumenta que, como consecuencia de ese error, el juicio de usucapion contra el IPPV deberá ser rechazado por cuanto la actora en este proceso no acredita haber realizado actos posesorios -con animo de dueño- sobre el inmueble cuya denominación catastral es 05-2-G-216A-12A-.

En efecto, la actora denuncia la existencia de un Boleto de Compraventa realizado ante escribano público en fecha 13/7/93. En ese instrumento, el Sr. José Fernández, vendió a Violeta Ale un lote de terreno con todo lo plantado, cercado, edificado y demás adherido al suelo ubicado en la localidad de Cervantes.

A su turno, Ale vende, en fecha 27/5/1997, dicha propiedad y también por boleto de compraventa a la actora Ana María Ruttar. Nótese que en esa cadena de ventas, el IPPV, titular del inmueble que pretende prescribirse, no resulta parte.

Al momento de iniciar la presente acción, Ruttar dirige su acción pretendiendo usucapir el inmueble inscripto registralmente bajo propiedad del IPPV, cuya nomenclatura catastral D.C 05-2-G-216A-12A (en adelante Lote 12).

De la prueba incorporada a este proceso (documental, informativa e incluso testimonial), observo que la actora acredita haber realizado actos posesorios ostensibles y continuos del inmueble en el que habita, y por un periodo de tiempo incluso superior al que requiere el instituto en análisis para su procedencia.

Sin embargo, y aquí la piedra angular de la pretensión de la actora, no acredita en forma clara y convincente, es decir sin dejar lugar a dudas (art. 1900 CCyCom), que el inmueble sobre el que acredita esos actos posesorios con animo de dueño, sean sobre el denominado Lote 12. Doy razones;

La prueba documental agregada al inicio y verificada en su autenticidad por lo emisores, describen pagos de servicios sobre el inmueble identificados catastralmente con diferentes nomenclaturas;

En efecto, del [informe remitido por Aguas Rionegrinas](#), observo que la actora desde el año 2006 al 2014 acreditó el pago del servicio de agua respecto de las nomenclaturas: 05-2-G-216A-10 y 05- 2-G-216A-11.

De la documental reconocida por ARSA antes referida surge que RUTTAR ha abonado el servicio de aguas respecto de la nomenclatura catastral D:5 C:2 S:G M:216A L:12, desde el periodo 6/2015.

De una atenta lectura de la documental emitida por la Agencia de Recaudación Tributaria, la que [se condice](#) con la emitida por el organismo, RUTTAR acredita haber abonado -como responsable de pago- el impuesto inmobiliario en relación al inmueble nomenclatura catastral 052G216A11, cuya titular, según los registros de ese organismo, era la contribuyente Ale.

Del informe remitido por el IPPV, observo que el inmueble que la actora habría

adquirido a la Sra. Violeta Ale es el correspondiente al lote 11 y no al lote 12 que pretende usucapir.

El Registro de la Propiedad Inmueble informa que el inmueble identificado como lote 11, se encuentra inscripto registralmente a nombre del Sr. José Fernández. Recuerdo que Fernández comenzó la cadena de transmisiones que denunciara la parte actora al incoar demanda, indicándose expresamente en esos instrumentos que el inmueble que se vendiera es el que se identifica como Lote 11.

Al recepcionar la prueba testimonial, los testigos resultaron coincidentes entre sí. En efecto, Claudio García manifestó vivir a casa de por medio de la de la Sra. Ruttar, y que la misma reside en la misma desde hace más de 20 años con su marido, desde cuando se la compró a la Sra. Violeta Ale. De igual forma lo explica el testigo Miguel de Pedro.

3. Conclusiones

Tal lo he anticipado, con la prueba producida -documental, informativa y testimonial antes reseñada-, tengo por acreditado que la Sra. Ruttar ha poseído con ánimo de dueña, y por el periodo de tiempo exigido por el código de fondo, el inmueble que adquiriera de la Sra. Ale.

Teniendo en cuenta el orden público comprometido y la extrema exigencia que el STJ -Se. N° 58/09- requiere para otorgar un derecho real sobre un inmueble por vía del instituto de la prescripción adquisitiva, debo concluir sin embargo, que las pruebas reunidas no me permitieron conformar un cuadro probatorio suficiente que demuestre que la actora poseyera el inmueble inscripto en el RPI bajo propiedad del IPPV (D.C 05-2-G-216A-12A), ni mucho menos que, en momento alguno, las denominaciones catastrales de esos inmuebles hayan sufrido modificaciones.

Por el contrario, la prueba recabada pareció encontrarse dirigida a demostrar que el inmueble que la actora adquirió desde el día 27/5/1997 (momento en que lo adquiriera por boleto de compra venta), es el que se encuentra registrado catastralmente en el RPI a nombre del Sr. JOSE FERNANDEZ, LE N° 7.569.535, cuya denominación catastral es

052G216A11.

La conclusión antes expuesta impone el rechazo de la excepción de falta de legitimación pasiva intentada por la demandada, por cuanto por la forma en que ha quedado trabada la relación procesal, la actora pretendió ejercer acción de prescripción adquisitiva contra el IPPV por resultar titular registral del inmueble nomenclatura catastral 05-2-G-216A-12A que pretendía prescribir a su favor.

Sin embargo, también por las razones dadas en los párrafos anteriores, ha sido la falta de certeza -acreditación clara y convincente- de que los actos posesorios acreditados por Ruttar lo hayan sido sobre el inmueble denominado lote 12 (D.C 05-2-G-216A-12A) de titularidad del IPPV que pretende prescribir, la razón que sellara definitivamente la suerte de la demanda interpuesta, la que en consecuencia será íntegramente rechazada.

IV. COSTAS

En atención a la complejidad de la cuestión en debate, y en el entendimiento que la actora tuvo razones valederas para errar, debo apartarme del principio general de la aplicación de costas al vencido e imponerlas en el orden causado -Art. 62 Segundo Párrafo del CPCyC-.

V. RESUELVO

1) Rechazar la demanda intentada por Ruttar Ana María por prescripción veintañal respecto del inmueble cuya designación catastral es 05-2-G-216A-12, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 676, Folio 190, Finca 133.904, por las razones expuestas en los considerandos.

2) Imponer las costas en el orden causado, por las consideraciones antes dadas, difiriendo la pertinente regulación de honorarios para una vez establecido el valor del inmueble objeto de este trámite (arts. 24 y 33 LA).

3) Oportunamente, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble

a los fines del levantamiento de la inscripción de litis oportunamente ordenada -Art. 1905 Código Civil y Comercial de la Nación-.

4) Notificase conforme lo dispuesto por los Arts. 120 y 138 del CPCyC y regístrese.

Matías Lafuente

Juez