

Viedma, 6 de agosto de 2026.

AUTOS Y VISTOS: Los presentes caratulados "**MORENO, RAFAEL MARTIN C/BANDA CANALES, ELIODORO Y OTRA S/USUCAPIÓN**", EXPTE. N° VI-00377-C-2025, puestos a despacho a los fines de resolver, de los que;

RESULTA:

1.- En fecha 09/04/2025 se presentan Rafael Martín Moreno y Mauro René Moreno, por medio de apoderados e inician demanda de usucapión contra Eliodoro Banda Canales, con relación a una parcela urbana ubicada en calle Río Negro N° 222 de General Conesa, provincia de Río Negro, designada en origen como Lote Ocho de la Manzana "J", con una superficie de 408 m², Nomenclatura Catastral 10-1-F-471- 08.

Refieren que según plano de mensura aprobado bajo característica N° 521/2020, confeccionado en cumplimiento de los recaudos del art. 692 inc. 3 CPCC, se designa como Parcela Diecisiete de la Manzana Cuatrocientos Sesenta y Uno, Nomenclatura Catastral 10-1-F-471-17, con una superficie total de 408,00 m².

Afirma que la ocupación con ánimo de dueño de la parcela a usucapir se remonta al 22/05/1985 cuando el Sr Juan Carlos Traballoni, apoderado del Sr. Eliodoro Banda Canales vendió a don Hugo Saúl Carrizo DNI 7.398.280 un inmueble con todo lo edificado, clavado, plantado y demás adherido al suelo, ubicado en General Conesa, designado como Lote Ocho de la Manzana "J". Sostiene que dicha operación se concretó por boleto de compraventa, con reposición fiscal de la ex Dirección General de Rentas de fecha 04/12/2009.

Expresan que no obstante la regularidad del negocio jurídico a título oneroso, el Sr. Carrizo no pudo escriturar el inmueble por cuanto Banda

Canales se fue de la localidad, no pudiendo dar con su paradero hasta la fecha.

Refieren que sin perjuicio de ello, la familia Carrizo-Viana ocupó la vivienda desde la fecha de su compra, ejerciendo pleno señorío sobre la cosa de manera ostensible y pacífica. De esta forma, en el año 1991 celebraron convenios con la Municipalidad de General Conesa para realizar la instalación de gas natural en el inmueble (Convenio 73 de fecha 05/12/1991) y reintegro de materiales (Convenio 89 del 17/12/1991). Adjuntan los contratos y recibos de pago originales.

Esgrimen que el comportamiento a título de dueños de la familia de mención abarcó también importantes refacciones y ampliaciones de la vivienda, las que pudieron concretar con un crédito de C.A.S.A Rionegrina contraído con fecha 04/01/2001 por Mirta Viana, conforme contrato y croquis que en original adjuntan.

Señalan que posteriormente, mediante Escritura Pública N° 294 del Registro Notarial N° 4 de General Conesa de fecha 01/04/2015, el Sr. Hugo Saúl Carrizo y su cónyuge, Mirta Viana, transmitieron el bien por Cesión Gratuita de Derechos Personales y Posesorios a favor de sus hijos: Mirta Lorena Carrizo y Hugo Marcelo Carrizo, quienes continuaron con la posesión en idénticas condiciones, consolidando así la permanencia y estabilidad en la ocupación del bien.

Exponen que con posterioridad, con fecha 14 de diciembre de 2020, mediante Escritura Pública N° 1008 del mismo Registro Notarial, los mencionados cesionarios transmitieron la totalidad de los derechos y acciones posesorias sobre el inmueble a los actores, Sres. Rafael Martín Moreno y Mauro René Moreno, quienes desde entonces han continuado en la posesión del bien, sin solución de continuidad, en forma pública, pacífica, ininterrumpida y con vocación de dominio, ejerciendo actos

inequívocos de poder sobre el inmueble.

Indican que dichas acciones han sido materializadas mediante el efectivo uso y goce del bien, la ejecución de mejoras sustanciales y la presencia constante en el predio, sin que existiera turbación alguna por parte de terceros ni oposición de los eventuales titulares registrales.

Argumentan que, en consecuencia, la sumatoria de los períodos posesorios supera ampliamente el plazo de veinte años requerido por la legislación vigente para la procedencia de la prescripción adquisitiva, no siendo perturbados jamás por terceros durante más de cuarenta años en el ejercicio de su derecho.

Afirman que con la cesión de derechos cumplieron con la formalidad instrumental exigida por los arts. 969, 1618 y concordantes del Código Civil y Comercial, encontrándose plenamente legitimados para iniciar la presente acción, como continuadores de la posesión de Hugo Saúl Carrizo y sus hijos, sumando a su actual ocupación el período de sus predecesores, ejerciéndola a título propio con total plenitud y sin ningún tipo de impedimentos fácticos ni legales.

Precisan que en ese carácter, realizaron importantes mejoras, transformando la vivienda en la que la familia Carrizo convivió desde aquella época con sus dos hijos, en su actual residencia, la que cuenta con todas las comodidades y servicios necesarios para el desarrollo de una vida digna (tres dormitorios, cocina comedor, baño instalado, galpón y depósito de herramientas). Acompañan doce fotografías de la morada.

Asimismo y como parámetro ilustrativo de la condición de verdaderos y únicos propietarios, postulan que se han pagado de manera regular los tributos y servicios que gravan el fundo: impuesto inmobiliario (DGR y Agencia de Recaudación Tributaria de la provincia de Río Negro); tasas

retributivas de servicios municipales de alumbrado, barrido y limpieza (Municipalidad de General Conesa); servicio de Agua (Ex Coop. de agua y Aguas Rionegrinas); servicios de energía eléctrica (Edersa) y servicio de gas natural (Camuzzi Gas del Sur).

Acompañan recibos expedidos por los organismos recaudadores desde 2005 hasta el presente, con constancia de su pago habitual y periódico, demostrativo del ánimo posesorio continuo e ininterrumpido durante ese periodo.

Fundan en derecho, ofrecen prueba y concretan su petitorio.

A continuación, en fecha 25/04/2025, amplían la demanda contra “quienes se consideren con derecho”, en tanto manifiestan que desconocen toda referencia del cónyuge del Sr. Eliodoro Banda Canales, por lo que no pueden individualizar nombre, datos filiatorios ni domicilio, tampoco de eventuales herederos.

Seguidamente, el 30/04/2025 expresan que en atención al carácter ganancial del bien objeto de la usucapión, amplían la demanda contra la cónyuge del titular registral: Sra. Lucila Canales y que el nombre de la cónyuge del propietario no surge del informe registral sino del boleto de compraventa anexo donde se consigna “Lucila” y no “Lucía”. Declaran bajo juramento que realizaron sin éxito las averiguaciones para dar con el paradero de los demandados, por lo que practicarán la información sumaria ordenada en relación a ambos demandados.

2.- El 22/05/2025 se ordena citar por edictos a Eliodoro Banda Canales y en fecha 24/06/2025 se dispone citar a herederos de Lucila Canales y/o quienes se consideren con derechos sobre el bien que se pretende usucapir, para que en el plazo de 10 días se presenten en autos a hacer valer sus derechos, bajo apercibimiento de designar Defensor de Ausentes para que

los representen. Se ordena además la anotación de la presente litis con relación al bien inmueble objeto de autos (conf. art. 1905 segundo párrafo del CCyC).

A continuación, en fecha 04/07/2025 se tiene por promovida demanda de adquisición de dominio por usucapión respecto del inmueble individualizado al inicio.

3.- Encontrándose vencido el plazo conferido a los demandados y/o a quienes se consideren con derechos para comparecer en estos autos, conforme publicación edictal efectuada e informe de la Coordinadora de la OTICCA (art. 116 del CPCC), sin que lo hubiera efectuado, se hace lugar al apercibimiento dispuesto en la providencia de fecha 04/07/2025 y, en consecuencia, se comunica al Centro de Atención de la Defensa Pública (CADEP) a fin que indique la Defensora de Pobres y Ausentes, para que los represente en autos (conf. Res. N° 215/14 PG), la que se designa con posterioridad.

4.- Así, el 01/10/2025, comparece la Sra. Defensora de Pobres y Ausentes designada en representación de los herederos de los demandados, contesta la demanda en cumplimiento de la carga impuesta por el código ritual, y en ese marco realiza una negativa categórica de todos los hechos relatados en esa pieza procesal.

También efectúa un amplio desconocimiento de la totalidad de la documental acompañada, no obstante reconoce la que detenta el carácter de instrumento público y la emitida por empresas prestadoras de servicios públicos sujeto la pertinencia de las mismas con las restantes pruebas aportadas al proceso.

Por último, adhiere a la prueba ofrecida por la parte actora sin que ello implique reconocimiento alguno.

5.- En fecha 13/10/2025, se abre la presente causa a prueba.

6.- Con posterioridad, el 23/02/2026, la parte actora acompaña primera copia (original) de la Escritura Pública N° 590 de fecha 30/06/2025 del Registro Notarial N° 4 de la Provincia, por la que Mauro René Moreno cede a favor de Rafael Martín Moreno todos los derechos y acciones personales y posesorios que detentaba sobre el inmueble objeto de la usucapión (Lote 8 de la Manzana “J” de General Conesa; NC: 10-1-F-471-08), incluyendo los que le correspondían en relación al plano de mensura para prescribir anexo a la causa.

7.- Se certifica por Secretaría la prueba producida -13/03/2026- y conforme las facultades previstas en el art. 482 del CPCC (hoy art 429 del nuevo CPCC) se ponen los autos para alegar. En fecha 18/03/2026 presenta el alegato la Defensora de Pobres Ausentes en representación de los accionados y en fecha 25/03/2026 hace lo propio la parte actora. Ambos escritos se agregan en fecha 26/03/2026. Posteriormente, el 04/05/2026 se llama a autos para dictar sentencia, providencia que se encuentra firme y motiva la presente.

CONSIDERANDO:

I.- La cuestión a resolver.

De acuerdo al modo en que la litis ha quedado trabada, la cuestión radica en determinar sobre la procedencia de la declaración de adquisición del dominio por prescripción por parte de Rafael Martín Moreno en relación a la parcela ubicada en calle Río Negro N° 222 de General Conesa, provincia de Río Negro, designada en origen como Lote Ocho de la Manzana “J”, con una superficie de 408 m², Nomenclatura Catastral 10-1-F-471- 08.

II.- El derecho aplicable.

En tanto en razón del relato del escrito de inicio los hechos invocados para

la adquisición del dominio ocurrieron en su mayor parte antes de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial, conforme a la jurisprudencia emitida al respecto, corresponde aplicar el régimen anterior, ello es el Código Civil de Vélez, sin perjuicio de las normas de contenido procesal que en el nuevo código se han dispuesto al respecto y en el entendimiento de que aún aplicando el CCyC la solución del caso no sería distinta.

Coincidentemente, desde la jurisprudencia se ha decidido que "si los hechos que se invocan para la adquisición del dominio acaecieron antes de la entrada en vigencia del CCyC corresponde aplicar el régimen legal anterior", sin perjuicio de advertir que "aún cuándo se adoptara una postura distinta en relación a la aplicación de la ley en el tiempo, la solución no variaría, habida cuenta de los principios contemplados en los artículos 1891,1899, 1909, 1911, 1939 y concordantes del nuevo ordenamiento legal" CNCiv., sal L, 12-11-2015, el Dial.com-AA9469, del 22-2-2016; conf. CCCom. de Gualeguaychú, 4-2-2016, expte. 5028/C; CCcom. de Dolores, 22-10-2015, RC 6809/15. Kemelmajer de Carlucci Aída "La Aplicación del Código Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes" Segunda Parte. 1ra ed. Santa Fe- Rubinzal Culzoni Editores. 2016. Pág. 248.

De este modo, aplicaré los art. 2351, 2384, 3948, 4015 y 4016 y cctes del Código Civil de Vélez en tanto que si de corresponder hacer lugar a la presente demanda, el período de posesión exigido legalmente para que se declare adquirido el dominio por el paso del tiempo ocurrió prácticamente en su totalidad con la vigencia del Código Civil de Vélez.

No obstante, sí será de aplicación el art. 1905 del Código Civil y Comercial en virtud de que dispone que la sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva, en proceso que debe ser contencioso, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la

adquisición del derecho real respectivo. La sentencia declarativa de prescripción larga no tiene efecto retroactivo al tiempo en que comienza la posesión. La resolución que confiere traslado de la demanda o de la excepción de prescripción adquisitiva debe ordenar, de oficio, la anotación de la litis con relación al objeto, a fin de dar a conocer la pretensión.

Del análisis de la última norma citada se desprenden dos aspectos relevantes: el primero tiene que ver con establecer los efectos de la sentencia y el segundo con el aspecto procesal pues, efectivamente, el último párrafo del artículo mencionado contiene una disposición de tal carácter en tanto ordena al juez de la causa disponer de oficio la anotación de la litis en el registro respectivo. Como consecuencia de la publicidad que genera toda anotación registral, la medida tiende a proteger a terceros interesados en adquirir derechos reales o personales sobre el inmueble cuya titularidad pretende el poseedor (Conf. Rivera - Medina. Op. cit., T. V. p. 259).

Mayoritariamente se sostiene que las leyes procesales se aplican de forma inmediata a las causas pendientes, siempre que no se prive de validez a los actos procesales cumplidos, ni se deje sin efecto lo actuado de conformidad con las leyes anteriores. De modo tal que en los juicios de prescripción larga, el juez debe disponer la anotación de la litis y en la sentencia debe fijar la fecha en la que la adquisición se produjo, aunque hayan comenzado antes de la entrada en vigencia del CCyC (conf. Kemelmajer de Carlucci, La aplicación del Cód. Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes. Ed. Rubinzal Culzoni. Sta. Fe. 2015. ps. 110).

En síntesis, en lo relativo a la aplicación temporal del nuevo código debe seguirse una hermenéutica que no limite su efectiva vigencia, pues como enseñaba Vélez Sarsfield en su nota al viejo art. 4.044 (luego derogado por la ley 17.711), “el interés general de la sociedad exige que las leyes puedan

ser modificadas y mejoradas, y que las leyes nuevas, que necesariamente se presumen mejores, reemplacen cuanto antes a las antiguas, cuyos defectos van a corregir”. (STJRNS1 Se. 102/16 “Rughini”).

En dicho precedente, el Superior Tribunal provincial menciona que, “la Corte Federal ha resuelto que según conocida jurisprudencia del Tribunal, sus sentencias deben atender a las circunstancias existentes al momento de la decisión, aunque ellas sean sobrevinientes a la interposición del recurso extraordinario, y si en el transcurso del proceso han sido dictadas nuevas normas sobre la materia objeto de la litis, la decisión de la Corte deberá atender también a las modificaciones introducidas por esos preceptos en tanto configuran circunstancias sobrevinientes de las que no es posible prescindir (conf. Fallos: 306:1160; 318:2438; 325:28 y 2275; 327:2476; 331:2628; 333:1474; 335:905; causa CSJ 118/2013). (CSJN., “D. I. P., V. G. y otro c. Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas s/ amparo”, del 06/08/2015).

III.- Requisitos de procedencia de la acción interpuesta.

En razón de lo expuesto precedentemente, y tal como se encuadró en el Considerando I, corresponde adentrarme a analizar la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva incoada.

Es conveniente señalar que quien pretende que le sea reconocida la adquisición de la propiedad por prescripción, debe probar que ha poseído el inmueble usucapido con ánimo de dueño, que la posesión ha sido publica, pacífica, continua e ininterrumpida y que, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo exigido por la ley. (Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, Código Civil y Normas Complementarias. T° 6 ‘B’, Ed. Hammurabi, 2001. Pág. 750).

Asimismo, vale decir también que conforme a la nomenclatura del Código

Civil y Comercial, y sin perjuicio de lo antes dicho respecto de su aplicación, la exigencia de posesión ha de ser ostensible y continua, lo cual también exige la no interrupción.

En ese sentido la posesión para usucapir debe ser en los términos del art. 1909 del CCyC, extremos que a su vez se integran con sus elementos característicos (...) el corpus, esto es el poder físico sobre la cosa, y el animus, es decir el comportarse como lo haría el propietario mismo de la cosa. Al que ha poseído durante veinte años sin interrupción no puede oponérsele ni la falta de título, ni su nulidad, ni la mala fe en la posesión. (Jorge Joaquín Llambías y María Josefa Méndez Costa, Código Civil Anotado, T° V 'C', Ed. Abeledo-Perrot. Pág. 832-849).

Por un lado, se requiere la acreditación de expresiones claras y convincentes del *animus domini*; los actos de posesión deben poder caracterizarse como un ejercicio directo del derecho de propiedad y no ser el producto de una simple tolerancia del titular del fundo. En otras palabras, la prueba de la posesión debe ser plena e indubitable no solo en lo que respecta a la individualización del bien, sino también en relación a los actos posesorios invocados, que deben ser inequívocos y evidenciar ánimo posesorio.

Ello implica la conformación de una prueba completa, la que, dentro de lo razonable, debe abarcar todo el periodo de posesión. Por otro lado, no basta que se demuestre un relativo desinterés por el inmueble por parte del titular del dominio; mientras no se pruebe que alguien posee con ánimo de dueño se lo debe considerar un mero tenedor. La actitud del poseedor no debe aparecer como incierta o equívoca, sino que debe evidenciar el propósito de ejercer sobre el bien una acción excluyente de todo otro propietario, sometiéndolo a su señorío (Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, Código Civil y Normas Complementarias. T° 6 'B'. Ed. Hammurabi, 2001. Pág.

751).

Corresponde aquí señalar también que dadas las razones de orden público que se encuentran comprometidas, la apreciación de la prueba debe ser realizada de modo estricto y cauto, pues se trata de un medio excepcional de adquisición del dominio, de modo que la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente (Fallos: 300:651; 308:1699 y 316:2297, entre otros). En tal sentido, se habla de la conformación de una prueba compuesta la que dentro de lo razonable, debe abarcar todo el período de posesión, lo cual permite al propietario, tener la posibilidad de conocer los actos posesorios, lo que hace a la publicidad u ostensibilidad de su ejercicio (Fallos: 326:2048), más ello significa que es necesaria una visión integradora y de conjunto a los fines de resolver la procedencia de la petición.

Por otro lado, es sabido es que la accesión de posesiones se produce, cuando una posesión pasa y continúa de manos de un primitivo poseedor a manos del actual; y "para que una persona pueda unir su posesión a la de otra de quien no es heredera es indispensable que exista entre ambas un acto jurídico destinado a transmitirle sus derechos posesorios; y si este falta el poseedor actual tan sólo puede invocar su propia posesión para poder adquirir el dominio por usucapión (Salas, A. y Trigo Represas, F., "Código Civil", T° 3, pág. 338 y sus citas).

Asimismo, que más allá de la posesión del inmueble en cuestión, hay actos que resultan demostrativos de la intención de comportarse como dueño, como el pago más o menos regular de los impuestos o tasas que afectan el inmueble en cuestión y el efectuar mejoras o construcciones sobre terreno ajeno, como medios de acreditar el animus (Conf. Arg. SCJBA, Ac. 38.447, 26-4-88, "Dolagaray de Dalponte, Manuela y otros c/Trejo, Broglio s/Reivindicación") (Lydia E. Calegari de Grosso "Usucapión", Ed.

Rubinzal - Culzoni, pág. 162).

En ese sentido, la posesión no se presume, no son suficientes los indicios ni las declaraciones testimoniales, sino que debe probarse con la realización de actos posesorios (conf. arg. Cam. Apel. Concordia, Sala Civ. y Com., 1/10/96, Belzún, Felipe D. c. Werling, Matías, suc. JA, 1999-I).

IV.- Valoración de los hechos a partir de la prueba ofrecida.

Efectuadas las anteriores precisiones, para el análisis y resolución del caso traído a examen, recurriré especialmente a la prueba que en este estado permanece en el proceso y la valoraré conforme a las reglas de la sana crítica de acuerdo con lo que prescribe el art. 386 del CPCC (hoy art. 356 del nuevo CPCC) y en definitiva, fundaré mi decisión conforme art. 200 de la Constitución Provincial.

Respecto de la documental obra agregada en la misma fecha de interposición de la demanda y con la presentación de fecha 21/04/2025 surge: Informe sobre asiento vigente del registro de la Propiedad e Inmueble con relación al inmueble en cuestión: Plano según mensura N° 521/2020; Boleto de compraventa fechado el 22/05/1985 con reposición fiscal de fecha 04/12/2009, en donde Alba María Schiavi, en representación de don Juan Carlos Traballoni, ?poderado de don Eliodoro Banda Canales, según Poder Especial Irrevocable, vende a Hugo Saúl Carrizo, un inmueble designado como Lote Ocho de la Manzana "j", el que abarca una Superficie de Cuatrocientos Ocho metros cuadrados, con las demás medidas y linderos que se especifican en su Título de Propiedad; Convenios N° 73 del 05/12/1991 y N° 89 del 17/12/1991 y recibos de pago, celebrados con la Municipalidad de General Conesa en original; Convenio con C.A.S.A. Rionegrina de fecha 04/01/2000 para crédito de ampliación y refacción de la vivienda.

Se encuentra agregada además primera copia de la cesión gratuita de derechos personales y posesorios (Escritura N° 294 de fecha 01/04/2015 Registro Notarial N° 4 de General Conesa) en donde Hugo Saúl Carrizo y Mirta Viana transmiten a sus únicos hijos, Mirta Lorena Carrizo y Hugo Marcelo Carrizo, la totalidad de los derechos y acciones que tienen y les corresponden o pudieran corresponderles en relación al inmueble objeto de autos; Primera copia de la cesión onerosa de derechos y acciones posesorios (Escritura N° 1008 de fecha 14/12/2020 Registro Notarial N° 4 de General Conesa), en donde Mirta Lorena Carrizo y Hugo Marcelo Carrizo ceden a Rafael Martín Moreno y Mauro René Moreno, la totalidad de los derechos y acciones personales y posesorios y a título de venta las mejoras existentes en relación al inmueble.

Obran, asimismo comprobantes de pago del impuesto inmobiliario desde el año 2008 hasta 2025; recibos de pago de la tasa de alumbrado y conservación de la vía pública ante la Municipalidad de General Conesa (desde el año 2000 hasta 2025); comprobantes de pago del servicio de agua potable (desde el año 2013 a 2025); comprobantes de pago del servicio de energía eléctrica ante Edersa (desde el año 2013) y comprobantes de pago del servicio de gas.

Además tengo presente que se realizó el reconocimiento judicial de la documentación adjuntada, ofrecido en subsidio.

Se produjo además la prueba informativa: de la Municipalidad de General Conesa, depto. Recaudaciones. Agregado en mov. I0020 y E0035, en donde se informa que se encuentra encargado del pago de la parcela NC 10-1-F-471-08 el Sr. Rafael Martín Moreno; a la Empresa Edersa Delegación General Conesa, agregado en mov. I0019, que informa que en la dirección consultada -Río Negro 222 de General Conesa- existe suministro a nombre de Mirta Viana, con fecha de alta: 22/04/1986 y el

mismo no registra deuda; de la Empresa Camuzzi Gas del Sur, agregado en mov. I0016, en donde se pone en conocimiento que la titularidad del suministro de gas natural por redes brindado por Camuzzi en el domicilio sito en calle Río Negro N°222 de General Conesa pertenece a la Sra. Viana Mirta, DNI N°10.527.390, desde el 19/06/2018, bajo el número de cuenta 8503/0-18-06-0004171/6 y no registra deuda.

Por su parte, Aguas Rionegrinas informa que al consultar en sus registros surge que el inmueble identificado con Cuenta N.º 05-047107-000-00, se encuentra bajo la titularidad de la Sra. Viana Mirta, desde que se dio de alta el servicio en el año 2017. Acompaña Liquidación e Histórico de Deuda correspondiente.

Luego, la Dirección de Catastro y Topografía de la Provincia de Río Negro informa que la parcela 10-1-F-471-08-0 se encuentra vigente en sus registros catastrales y existe plano para tramitar prescripción adquisitiva de dominio, identificado con la característica CO 521/2020, registrado con carácter provisorio con fecha 07/10/2020. Adjunta el reporte parcelario y el folio parcelario correspondientes a la parcela 10-1-F-471-08-0 además del plano CO 521/2020.

Respecto a la acreditación en autos del pago de impuestos y servicios, tengo presente que ha dicho la jurisprudencia que el pago realizado en distintas oportunidades constituye un elemento objetivo de convicción acerca de la exteriorización del animus domini, que lógicamente debe ser sustentado con la prueba compuesta.

Tengo presente asimismo lo que surge de la prueba testimonial ofrecida por la actora y a la que la accionada adhiriera, sin objetar ningún extremo.

Así, cabe apreciar que como demuestra el acta respectiva, en fecha 03/12/2025 se llevó a cabo la audiencia prevista en el art. 368 del CPCC

(hoy art. 339 del nuevo CPCC) y en esa ocasión prestaron declaración Norberto Ariel Vichich, Sebastián Edgardo Marigual y Mariela Vanesa Cafre, conforme acta del mov. I0028, audiencia videograbada conforme acta agregada a autos en esa misma fecha.

Al declarar Norberto Ariel Vichich manifiesta que conoce a la parte actora (Rafael Martín y Mauro René Moreno) por ser vecinos del barrio y del pueblo, aclarando que ello no lo condiciona para declarar. Asimismo, refiere no conocer ni haber escuchado nombrar a los demandados. Relata que el inmueble objeto de litigio se encuentra ubicado en la calle Río Negro (la última calle del pueblo), entre las arterias Santa Fe y Mendoza, frente a un canal secundario de riego. Afirmar tener conocimiento de que los ocupantes originarios de la propiedad fueron los miembros de la familia Carrizo-Viana (el matrimonio y sus hijos Marcelo y Lorena), quienes habitaron una vivienda de características comunes en el lugar durante muchos años. Indica que, en la época de la pandemia (año 2020 aproximadamente), los hermanos Moreno adquirieron dicho inmueble.

Detalla que los actores destinaron el bien a vivienda familiar y realizaron diversas mejoras, tales como cambio de aberturas, instalación de cloacas y la construcción de un quincho; extremos que le constan de manera directa debido a que acudió al lugar por su trabajo en una casa de electricidad, precisando que las obras fueron solventadas por Rafael Moreno hace unos tres o cuatro años. Finalmente, asevera que la posesión, tanto de la familia Carrizo-Viana como la actual de los hermanos Moreno, ha sido siempre pública, pacífica e ininterrumpida, sin que existieran conflictos o reclamos de terceros. Aclara que actualmente habitan la vivienda Rafael Moreno y su hija mayor.

A continuación, presta declaración testimonial Mariela Vanesa Cafre, quien manifiesta conocer a los actores por ser vecinos del barrio donde ella

siempre ha alquilado, y conocer de nombre (mas no personalmente) a los demandados. Relata que la parcela en cuestión se ubica en el Barrio Villarana, en calle Río Negro N° 222, frente a un canal, estimando las dimensiones del terreno en aproximadamente 25 metros de fondo por 12 metros de frente.

Coincide en señalar que los propietarios originarios fueron los integrantes de la familia Carrizo-Viana, quienes residieron allí de forma pacífica por un lapso aproximado de 30 años en una vivienda humilde. Confirma que los hermanos Rafael y Mauro Moreno compraron la propiedad alrededor del año 2020 (en pandemia) y la destinaron a vivienda propia. Refiere que los actores han ido transformando el inmueble paulatinamente, destacando la construcción de un quincho, un parque en el frente y diversas reformas internas.

Asevera que jamás hubo interrupción en la ocupación entre los Carrizo y los Moreno, que la vivienda nunca estuvo desocupada, y que no tiene conocimiento de que otras personas ejerzan actos posesorios, reclamen derechos o hayan turbado la posesión de los actuales ocupantes, resultando esta situación de público y notorio conocimiento en la comunidad de Conesa.

Por otra parte, Sebastián Edgardo Marigual, manifiesta conocer a los actores en virtud de haber sido contratado por ellos para realizar labores de albañilería en el terreno objeto de autos, y desconoce a la parte demandada. Relata ser nacido y criado en General Conesa, conociendo el inmueble de calle Río Negro (frente al "Canal Chico", cerca de calle San Juan) desde su infancia.

Confirma que durante toda su vida observó a la familia Carrizo habitando dicho lugar, que consistía originariamente en una casa sin paredones divisorios, compuesta por tres habitaciones, baño y cocinacomedor. Señala

que los hermanos Moreno adquirieron la propiedad en el año 2020 y que, al año siguiente (2021), lo contrataron para efectuar diversas mejoras.

En su carácter de albañil interviniente, detalla haber construido el paredón divisorio con los linderos, reparado el pilar de luz, efectuado arreglos de agua en el baño, construido veredas y, posteriormente, edificado un quincho.

Ratifica que actualmente residen allí Rafael Moreno y su hija, y asegura de forma categórica que la ocupación del inmueble, tanto en la etapa de los Carrizo como en la actual de los actores, ha sido siempre pública, pacífica e ininterrumpida, sin haber presenciado jamás reclamos, agresiones ni conflictos sobre la titularidad del bien por parte de terceros.

Reseñadas las declaraciones testimoniales debo recordar que "(...) testigo es la persona física, hábil, extraña al proceso, que viene a poner en conocimiento del tribunal y por citación de la jurisdicción, realizada de oficio, a pedido de parte o de manera espontánea, un hecho o una serie de hechos o acontecimientos que han caído bajo el dominio de sus sentidos (...) Falcón Enrique M. Tratado de la Prueba. Ed Astrea. Ciudad de Bs. As. 2009. Pág. 512. Debo decir también que la valoración que haré de las declaraciones testimoniales se enmarca respecto de lo que han transmitido a la causa y que se relaciona directa y exclusivamente con hechos que han vivido a través de sus sentidos y su propia experiencia.

Finalmente, de la inspección ocular agregada en mov. I0025, llevada a cabo por la Jueza de Paz de General Conesa en fecha 07/11/2025, se observa el inmueble ubicado en calle Río Negro N° 222 de esa localidad y expresa que la vivienda está ubicada en la parte trasera del terreno.

Refiere que antes de ingresar observó un gran jardín delantero con cercos de ligustrinas. Al tocar el timbre fue atendida por la señorita Bárbara

Moreno (hija del actor) quien le facilitó el acceso.

Al ingresar constató que la casa cuenta con tres dormitorios; cocina comedor; un baño; un pequeño lavadero; una entrada de auto con fogón y patio trasero chico desde donde se accede a un cuarto para guardar herramientas. Pegado al fogón hay una estructura de ladrillos, sin terminar que le informa la señorita Moreno que es la última mejora realizada y va a ser un quincho.

Agrega en su informe que toda la casa es de ladrillos revocada y pintada de blanco; tiene piso de cerámicos en la cocina -comedor, lavadero y baño; aberturas de madera y techo de madera. Los dormitorios tienen piso de baldosas.

Refirió además que preguntada acerca desde cuándo reside en la vivienda manifiesta que su padre y su tío la adquirieron en el año 2020 a la Sra. Viana y que la primera mejora que hicieron fue cambiar el amoblamiento de la cocina. Agrega que el inmueble cuenta con todos los servicios: agua corriente; luz; gas natural, tv por cable e internet.

Para mayor ilustración y de acuerdo a lo requerido adjunta las siguiente fotografías: 1) Del frente de la vivienda; 2) De la parte nueva sin terminar (quincho y entrada de auto); 3) De la puerta de acceso al inmueble; 4) Del comedor; 5) De la cocina; 6) De un dormitorio; 7) Del dormitorio principal; 8) Del baño; 9) Del lavadero; 10) Del patio trasero; 11) Del cuarto de guardado de herramientas.

Por último, reconoce como auténticas las fotografías incorporadas a la demanda por la parte actora.

Con respecto a tal elemento probatorio, ha dicho la jurisprudencia que si bien el reconocimiento judicial es un medio de prueba que por sí solo no tiene la posibilidad de extender sus comprobaciones a un pasado más o

menos remoto, no lo es menos que posibilita comprobar, en el momento de realizarse, el estado y condiciones de la ocupación, así como verificar quién ocupa el bien, o la existencia de determinadas edificaciones o mejoras que, aún con la imprecisión de los ojos del profano, llevan a la convicción de una mayor o menor antigüedad de las mismas.

V.- Corolario.

A raíz de las definiciones aplicables al instituto de la prescripción adquisitiva de dominio y de las pruebas producidas, debo concluir en virtud de la convicción que he formado de su valoración conglobada, que la parte actora ha acreditado haber poseído en forma continua, pública, pacífica e ininterrumpida -o conforme a la nomenclatura del nuevo código de modo ostensible y continuo lo cual también ha de incluir la no interrupción (art. 1900 CCyC)-, el inmueble objeto de la pretensión por un plazo mayor al exigido por el art. 4015 del Código Civil de Vélez.

De la prueba analizada y consideraciones desarrolladas concluyo que el accionante acredita -con prueba compuesta- que tanto los anteriores poseedores: Hugo Saúl Carrizo y su cónyuge Mirta Viana, luego sus hijos Mirta Lorena Carrizo y Hugo Marcelo Carrizo; y con posterioridad Mauro René Moreno, quien cede luego a su hermano, aquí actor, Rafael Martín Moreno, han poseído en forma ostensible, continua e ininterrumpidamente el inmueble que se mencionara y cuya descripción surge conforme al Plano según Mensura N° 521/2020 e informe del Registro de la Propiedad Inmueble acompañados, por un plazo mayor al exigido por los arts. 1899 del CCyC.

Por ello y de conformidad con lo establecido en los arts. 789 y sgtes. del CPCC (hoy art. 692 y sgtes. del nuevo CPCC) admitiré la demanda promovida y reconoceré el derecho en favor de Rafael Martín Moreno en relación a la parcela que luce identificada en el Plano N° 521/2020 ya

referido.

Luego, de conformidad con las pautas establecidas por el Código Civil y Comercial en su art. 1905 y cc, condieraré que la fecha en la cual se produce la adquisición del derecho real es el 22/04/2006, calculando el plazo de prescripción, desde que la Empresa Edersa Delegación General Conesa informa que en el inmueble existe suministro a nombre de Mirta Viana, entendiendo que es entonces donde surge el primer acto que denota el *animus domini* de la parte actora a la que los accionantes han sumado posesiones.

VI.- Costas y honorarios.

a) He de seguir el criterio de la CAV que surge tanto de los autos “Lucero, Orfilio Jacinto c/Serra y Equiza Gloria Noemí”, Expte. N° 7943/2015 como de “Mora Pinilla, Luis Alberto c/Hildemann y Abbate, Celia Rebeca s/Usucapión”, (Receptoría A-1VI-534-C2016), Expte. N° 8382/2018, criterio confirmado en el primero de los casos por el STJRN mediante Se. 31/2020 de fecha 13/08/2020.

Por lo dicho hasta aquí, estimo que corresponde imponer las costas por su orden.

b) En cuanto a los honorarios de los profesionales intervinientes, corresponde diferir su regulación hasta que haya existan pautas actuales para ello, con sujeción a lo previsto en el art. 24 y concordantes de la ley de aranceles.

Por todo lo hasta aquí expuesto,

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la acción interpuesta y declarar adquirido por prescripción adquisitiva desde el día 22/04/2006 a favor de Rafael Martín Moreno el

dominio de la parcela ubicada en calle Río Negro N° 222 de General Conesa, provincia de Río Negro, designada en origen como Lote Ocho de la Manzana “J”, con una superficie de 408 m², Nomenclatura Catastral de origen 10-1-F-471- 08 y 10-1-F-471-17, conforme Plano de Mensura 521/2020.

II.- Imponer las costas en el orden causado (art. 62 2da. parte CPCyC) y diferir la regulación de honorarios hasta que existan pautas para ello.

III.- Oportunamente y de acuerdo a lo dispuesto en el art. 695 del CPCC, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, a fin de la toma de razón de lo aquí dispuesto, con las copias del plano aquí agregado para su correcta identificación, debiendo asimismo proceder al levantamiento de la medida de anotación de litis oportunamente trabada en autos.

IV.- Notifíquese conforme arts. 120 y 138 del CPCC.

Julieta Noel Díaz

Jueza