

Cipolletti, 22 de junio de 2026.

**VISTAS:** Para dictar sentencia definitiva en las actuaciones caratuladas "**BUSTOS SONIA MARINA C/ SUCESORES DE BENIGNO MACEDA S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (ORDINARIO)**" (EXPTE. N° CI-23134-C-0000) de las que;

**RESULTA:**

1. En movimiento de fecha 14/12/2021 (SEON) se presentó la Sra. SONIA MARINA BUSTOS, DNI 17.960.790, por derecho propio, con patrocinio letrado, promoviendo demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra los sucesores de BENIGNO MACEDA, respecto del inmueble identificado con Nomenclatura Catastral 02-1-G-329-09, Lote 17 de la Manzana 329 —también individualizada como Manzana F según plano—, con una superficie de 343 m<sup>2</sup>, sito en calle Tehuelches N° 677 de la localidad de Cinco Saltos.

Relató que detenta la posesión pública, pacífica y continua desde el 17 de enero de 1990, fecha en la que adquirió los derechos sobre el lote mediante transferencia de boleto de compraventa. Sostuvo que edificó allí su vivienda familiar, donde crecieron sus tres hijos, y que ha abonado ininterrumpidamente las tasas municipales y servicios desde entonces. Fundó su pretensión en los arts. 1897 y concordantes del CCyC, ofreció prueba y solicitó se declare adquirido el dominio a su favor.

2. En movimiento (E0004) se presentaron los herederos ENRIQUE HORACIO MACEDA y GRACIELA SUSANA MACEDA, quienes manifestaron su allanamiento incondicional a la pretensión de la actora. Atento el carácter de orden público involucrado en la presente acción, el allanamiento fue tomado en consideración sin que releve a este Tribunal del análisis de la prueba producida y del dictado de sentencia sobre el mérito.

3. Ante la incomparecencia de otros herederos pese a la publicación de edictos, se dispuso la intervención del Defensor de Pobres y Ausentes, cargo que ejerció el Dr. Gustavo Matías Vidovic, en representación de NÉSTOR JORGE MACEDA, la Sra. ROSA ELISA FERIOLI en su carácter de cónyuge supérstite, y todos los que se consideren con derechos sobre el inmueble. El Defensor contestó la demanda negando los hechos en términos generales y solicitando la producción de la prueba ofrecida por la actora.

4. Abierta la causa a prueba, se produjo prueba documental, informativa,

testimonial y mandamiento de constatación judicial. Clausurado el período probatorio y presentados los alegatos, se dispuso el llamamiento de autos para sentencia, providencia que se encuentra firme y consentida.

**CONSIDERANDO:**

5. Que la prescripción adquisitiva constituye un modo excepcional de adquisición del dominio, razón por la cual los hechos que le sirven de fundamento deben encontrarse debidamente acreditados mediante prueba seria, precisa y concordante.

El Código Civil y Comercial de la Nación establece que los derechos reales pueden adquirirse por prescripción (art. 1897), disponiendo que la prescripción adquisitiva larga requiere la posesión ostensible y continua durante veinte años (art. 1899), sin necesidad de título ni buena fe. Para este tipo de usucapión no interesan el título ni la buena fe, sino que la parte actora acredite 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 exigido por la ley.

Si bien los hechos fundantes de la pretensión se desarrollaron mayormente bajo la vigencia del Código Civil derogado, la nueva normativa no introduce modificaciones sustanciales en el régimen del instituto, por lo que los presupuestos exigidos son equivalentes —arts. 3948 y 4015 del Código Civil y actuales arts. 1897 y 1899 del Código Civil y Comercial de la Nación—. Sí resultan de aplicación inmediata las exigencias procesales previstas por el art. 1905 del CCyC, en tanto no afectan derechos adquiridos de las partes.

De acuerdo a la pretensión planteada en el libelo de la demanda, se recuerda que "prescripción adquisitiva larga" es el modo previsto por la ley, a través del cual se adquiere un derecho real de un bien inmueble mediante el ejercicio ininterrumpido de su posesión, durante el plazo legal de veinte años (cf. arts. 1897, 1899 y ss. del CCCN).

Cabe traer a colación la definición que afirma que la figura, también denominada usucapión, "*...no es otra cosa que la consecuencia que el ordenamiento legal le impone al propietario que ha manifestado desinterés y no ha puesto en producción una cosa suya. Y esta consecuencia se corporiza en una caducidad o cese de derechos, la que se relaciona con la utilidad o finalidad social de las cosas. El Estado ordena cancelar la inscripción registral del propietario que se ha desinteresado de un inmueble suyo, con lo que impone a éste una consecuencia sancionatoria nacida de ese desinterés (cfr. esta Sala, 21/8/2008, dictado in re "SMITH SMITH, Helga Amalia c/ ACUÑA, Carlos Alberto s/ Prescripción Adquisitiva" SDC N° 16, año:*

2008.)" (cf. Cám. Apel. de Trelew, Sala A, en "D'ADAM, J. c/ Sucesores de FERNÁNDEZ, I. s/ Prescripción Adquisitiva", Expte. 434 - Año 2015 CAT. Sentencia 8/16).

Cabe destacar que, 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. El art. 24 de la Ley 14.159 exige una valoración integral de los distintos medios probatorios, no bastando por sí sola la prueba testimonial.

En este sentido 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).

En lo que hace a los recaudos de admisibilidad exigidos por el art. 24 de la Ley 14.159, el inmueble objeto de autos se encuentra individualizado con Nomenclatura Catastral 02-1-G-329-09, Lote 17, Manzana 329/F, con una superficie de 343 m<sup>2</sup>, sito en calle Tehuelches N° 677 de la localidad de Cinco Saltos, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 497, Folio 143, Finca 99040, a nombre de BENIGNO MACEDA, MI N° 2.939.256, encontrándose cumplimentados los recaudos legales mediante el plano de mensura N° 508-2021.

6. Que, ingresando al análisis del material probatorio incorporado al proceso, cabe señalar en primer término que la actora acompañó el boleto de compraventa original del inmueble suscripto en el año 1970 entre BENIGNO MACEDA como vendedor y FRANCISCO PEDRERO como comprador, del que surge una cadena de sucesivas transferencias debidamente documentadas hasta arribar a la transferencia efectuada a favor de SONIA MARINA BUSTOS el día 17 de enero de 1990.

Sin embargo, en tanto el tiempo transcurrido desde dicha adquisición resulta por sí solo suficiente para satisfacer el plazo veinteañal previsto por el art. 1899 del Código Civil y Comercial de la Nación, deviene innecesario analizar los actos posesorios correspondientes a los adquirentes anteriores, bastando acreditar la posesión ejercida por la propia Sra. Bustos desde el 17 de enero de 1990.

En cuanto a la prueba documental, la actora acompañó el instrumento que documenta la transferencia de los derechos posesorios a su favor en la referida fecha, constituyendo dicho acto el punto de partida formal de la posesión invocada en autos.

Por su parte, la prueba informativa producida permite corroborar la vinculación sostenida de la accionante con el inmueble durante un prolongado período de tiempo. En efecto, la Municipalidad de Cinco Saltos informó que la Sra. Bustos figura como responsable de pago del inmueble; Aguas Rionegrinas confirmó que el suministro se encuentra registrado a su nombre; y Edersa identificó suministros asociados al domicilio de calle Tehuelches N° 677. A ello se agregan comprobantes de servicios e impuesto inmobiliario abonados por la actora, elementos que evidencian la asunción de las cargas inherentes al inmueble y exteriorizan un comportamiento inequívocamente compatible con el ánimo de dueño.

A ello se suma el mandamiento de constatación diligenciado en octubre de 2025, oportunidad en la que el Oficial de Justicia verificó la existencia de tres unidades habitacionales —una vivienda principal y dos departamentos— cuyos ocupantes identificaron a la actora como propietaria del inmueble. Las construcciones relevadas revelan una ocupación consolidada y un importante desarrollo edilicio, circunstancia que constituye una significativa manifestación del ejercicio efectivo de la posesión.

Finalmente, la prueba testimonial también resulta concordante con el resto del material probatorio. Las testigos Paola Alejandra Marangel, José Luis Zárate y Marcelo Núñez declararon conocer a la actora desde hace más de 20 o 30 años según el caso, afirmando que siempre residió en el inmueble, realizó las construcciones existentes y es reconocida en el barrio como la única dueña del predio, que vivió allí con su familia hasta que luego del fallecimiento de su marido hace unos 5 años aproximadamente se fue a vivir a Plottier y la vivienda y departamentos son alquilados por la actora.

Tales declaraciones encuentran adecuado respaldo en las restantes probanzas incorporadas al expediente, circunstancia que les confiere plena eficacia convictiva.

La valoración conjunta de la prueba documental, informativa, testimonial y de constatación conforma un cuadro probatorio compuesto, serio y concordante que permite alcanzar el grado de convicción exigido por el art. 24 de la Ley 14.159 respecto de la existencia de una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida con ánimo de dueño ejercida por la actora desde el 17 de enero de 1990.

Dicho cuadro probatorio demuestra, además, que tal posesión se desarrolló sin interrupciones, conflictos posesorios ni reclamos de terceros y durante un lapso que supera holgadamente el requerido por la ley para la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva.

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.

7. Que, en aras del cumplimiento de lo dispuesto por el art. 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación, corresponde fijar la fecha en que se tuvo por cumplido el plazo de prescripción adquisitiva y se produjo la adquisición del derecho real.

Habiéndose probado que el inicio de la posesión de la actora ocurrió el 17 de enero de 1990, computado el plazo veinteañal desde dicha fecha, corresponde tener por cumplida la prescripción adquisitiva el día 17 de enero de 2010, fecha en la que se produjo la adquisición del derecho real de dominio a favor de la accionante.

Dicha fecha resulta anterior tanto a la promoción de la demanda como al dictado de la presente sentencia.

8. Que, en lo referente a las costas, atento la naturaleza declarativa de la acción, el allanamiento formulado por los herederos comparecientes y la intervención del Defensor de Ausentes en cumplimiento de su función institucional —sin que su actuación pueda considerarse una oposición en sentido técnico—, resulta equitativo y razonable imponerlas por su orden, de conformidad con lo dispuesto por el art. 62 del CPCyC.

Por ello, **RESUELVO:**

**I. HACER LUGAR** a la demanda promovida por SONIA MARINA BUSTOS, DNI 17.960.790, y en consecuencia declarar que ha adquirido por prescripción adquisitiva a su favor el dominio del inmueble identificado con Nomenclatura Catastral 02-1-G-329-09, Lote 17, Manzana 329/F, con una superficie de 343 m<sup>2</sup>, sito en calle Tehuelches N° 677 de la localidad de Cinco Saltos, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 497, Folio 143, Finca 99040, originalmente a nombre de BENIGNO MACEDA, MI 2.939.256, conforme plano de mensura 508-2021.

**II. TENER POR CUMPLIDO** el plazo legal de la prescripción adquisitiva el día 17 de enero de 2010, de conformidad con lo dispuesto por el art. 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación y los fundamentos expuestos en los considerandos precedentes.

**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 NC 02-1-G-329-09, Tomo 497, Folio 143, Finca 99040, a nombre de SONIA MARINA BUSTOS, DNI 17.960.790,

conforme plano de mensura 508-2021, cancelando la inscripción anterior que figura a nombre de BENIGNO MACEDA, MI 2.939.256.

**IV. IMPONER** las costas por su orden (art. 62 CPCyC).

**V. FIJAR AUDIENCIA ARANCELARIA**, una vez firme la presente, en los términos del art. 24 de la L.A.

**VI. 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 Alejandro Marinucci**

**Juez Subrogante**