

CAUSA N° CH-58920-C-0000

Choele Choel, 02 de febrero de 2026.

**AUTOS Y VISTOS:** Para dictar Sentencia Definitiva en estos autos caratulados: "**PEÑAGARICANO OMAR EDUARDO C/ IRIBARNE MARIA VIOLETA ENRIQUETA S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**", EXPTE. N° CH-58920-C-0000, de los que,

**RESULTA:** Que en fecha 02/03/22 adjunta documental y se presenta el Señor Omar Eduardo Peñagaricano, con el patrocinio letrado de la Doctora Luciana Etchegaray promoviendo formal demanda de adquisición de dominio por prescripción contra la Señora María Violeta Enriqueta Iribarne, propietaria del inmueble ubicado en calle Saavedra N° 1130 de la Localidad de Río Colorado.

Denuncia último domicilio conocido de la demandada.

Refiere que el inmueble está identificado catastralmente como Departamento Catastral 09, Circunscripción 1, Sección E, Manzana 412, Parcela 01C y que el dominio del mismo se encuentra anotado en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro bajo el T° 309 F° 88 a nombre de la demandada, según lo acredita con el informe sobre la condición jurídica del inmueble y su titularidad.

Concluye diciendo que la posesión la ejerce de manera notoria y pública, no habiendo tenido nunca reclamos de ningún tipo. Su carácter de poseedor es reconocido por las reparticiones del Estado y propietarios colindantes.

Funda en derecho, ofrece prueba y peticiona.

- En fecha 16/06/22 se tiene por acompañada documental original. Se tiene por cumplimentado lo requerido en fecha 10/03/2022.

Se recaratulan los presentes como "PEÑAGARICANO OMAR EDUARDO C/ IRIBARNE MARIA VIOLETA ENRIQUETA S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA".

Se agregan comprobantes de pago y F 332 N° 2-00207587 acompañados. Se tienen por cumplimentados los tributos exigidos en los Art. 8 y 10; observando la forma que prescriben las acordadas N° 10/2003

(Art.2), N° 50/2003 del STJ y su modificatoria. Ac. N° 17/2014, además de aquellos que prescribe la Ley N° 5.548, vigente, para el presente año fiscal.

Se agrega la prueba documental y se tiene por ofrecida la restante.

De la acción que se deduce, que tramitará según las normas del proceso ORDINARIO (arts. 789 y 319 del CPCC ), se da traslado a la parte demandada por el término de DIECISIETE (17) días, a quien se cita y emplaza para que la conteste conforme a lo dispuesto en los arts. 356 y 357 del Código citado y comparezca a estar a derecho, bajo apercibimiento de rebeldía (art. 59 y 356 del CPCC).

- En fecha 25/07/22 obra en Movimiento Puma CH-58920-C-0000-E0001, constancia de Notificación a la demandada María Violeta Enriqueta Iribarne con domicilio real en calle Alicia Moreau de Justo N° 1254 de la Ciudad de Río Colorado

- En fecha 09/09/2022 el actor acompaña informe de dominio vigente, del cual resultan idénticos datos que el originariamente agregado a estas actuaciones.

Y atento haber transcurrido sobradamente el plazo establecido por V.S. para la contestación de la demanda cuya Cédula de Notificación se diligenció el día 29 de Julio de 2022 (según constancias de diligenciamiento recibida por este Organismo el día 30 de Agosto de 2022), es que solicita se de continuidad a este trámite conforme al rito.-

- En fecha 14/11/22 se celebra Audiencia Preliminar.
- En fecha 15/11/22 se provee la prueba ofrecida por la parte.
- En fecha 07/06/23 se agrega, se tiene presente y se hace saber lo informado por Camuzzi Gas del Sur S.A.
- En fecha 13/06/23 se tiene presente lo informado por la Asesoría Legal Aguas Rionegrinas S.A. Se agregan dos (2) archivos adjuntos para conocimiento de las partes. Se tiene presente.
- En fecha 11/08/23 se celebra Audiencia de Prueba en la que se reciben

testimoniales a Rubén Héctor Binsou y Bernardo Mariano Espósito.

- En fecha 16/09/25 el actor solicita se dicte sentencia.
- En fecha 23/09/25 se clausura el periodo probatorio y se dispone que firme se encuentre la clausura del término probatorio se pongan autos a disposición de los letrados para alegar.
- En fecha 01/12/25 pasan autos a despacho a fin de dictar sentencia.

**CONSIDERANDO:** Que fueron puestas las presentes actuaciones a despacho de la suscripta a fin de dictar sentencia y avocada a tal cometido, se advierte que el actor Omar Eduardo Peñagaricano, pretende el reconocimiento de la posesión del inmueble sito en calle Saavedra N° 1130 de la Localidad de Río Colorado.

Afirma el pretenso usucapiente que el inmueble está identificado catastralmente como Departamento Catastral 09, Circunscripción 1, Sección E, Manzana 412, Parcela 01C y que el dominio del mismo se encuentra anotado en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro bajo el T° 309 F° 88 a nombre de la demandada, según lo acredita con el informe sobre la condición jurídica del inmueble y su titularidad.

Relata que el inmueble objeto de éste juicio lo ocupa desde el año 2006 cuando le fueron cedidos los derechos que sobre un Boleto de Compra y Venta suscripto el día 08/01/1985 tenía su anterior poseedor, Sr. Víctor Gonzalez.

Agrega diciendo que desde ese momento comenzó a ocupar el inmueble con animus domini, continuando con la posesión ejercida por González en forma pacífica, ininterrumpida y excluyente hasta la fecha, es decir durante más de 30 años. Que durante todos estos años su predecesor primero y luego el presentante en forma personal han realizado en el mismo diversos actos posesorios, como la conexión de red de agua corriente, de gas natural, de luz eléctrica, pago regular de las cuotas por servicios públicos a la Municipalidad de Río Colorado, pago regular del impuesto inmobiliario.

Concluye diciendo que la posesión la ejerce de manera notoria y pública, no habiendo tenido nunca reclamos de ningún tipo. Su carácter de poseedor es reconocido por las reparticiones del Estado y propietarios colindantes.

Ahora bien, vale recordar que el juicio de usucapión, por su

implicancia y objeto, que da por perdido un derecho de propiedad y lo reconoce al poseedor, obliga a extremar en el juez, la misión de analizar la prueba con absoluta rigurosidad; teniendo presente que se encuentra el orden público involucrado, por lo que debe lograrse un plexo probatorio consistente y para ese propósito.

Entonces, el actor pretende usucapir el inmueble objeto de autos, sumando a su posesión y en su beneficio, el tiempo de la supuesta posesión que detentara su antecesor Señor Victor Gonzalez, computando como inicio el día 08/01/1985, conforme surge de la documental adjunta y que resulta ser la fecha en la que abonara la totalidad de la suma pactada por esa operación.

Ahora bien, es sabido es que a los fines de la prescripción para adquirir el dominio, regulado en el Art. 1901 del CCC- autoriza al sucesor particular a unir su posesión a la de su antecesor, - situación prevista también en el código civil velezano - unión que recibe en doctrina el nombre de accesión de posesiones, siendo uno de sus recaudos que se derive una de la otra por un vínculo de derecho tal como ha sucedido en el caso. Pero, en estos supuestos, no sólo ha de probarse el vínculo o nexo jurídico que la permita, sino que debe necesariamente demostrarse también, a fin de acreditarse la posesión ininterrumpida y pacífica del bien por el término de 20 años requeridos por la ley, los actos posesorios ejecutados por su antecesor y luego, por el mismo. Ello así, en tanto el fundamento sobre el que reposa la figura de la accesión de posesiones es que el poseedor originario transfiere a su sucesor singular, los derechos y ventajas emergentes del estado de hecho de su posesión y así, mediante la accesión, el segundo puede completar el plazo legalmente requerido para reclamar la adquisición de dominio en su favor. (Dres. Molina - Ibañez. Juarez Jorge Horacio s/ Prescripción adquisitiva, Fecha 23/09/2013, Sentencia Nro 401, Cámara Civil y Comercial Común - Sala 3).

Con lo cual, en el caso que nos ocupa, entiendo que para que el cessionario pueda prevalecerse de la posesión anterior, debe probar no sólo la posesión de su parte, desde la cesión de derechos en adelante, sino que también tienen la carga procesal de probar la posesión cumplida por su antecesor, es decir respecto a la que detentara el Sr. Victor Gonzalez, circunstancias estas que a mi criterio, en base a la prueba obrante en autos, jurisprudencia y doctrina aplicable, adelanto, se encuentran acreditadas.

Analizadas, entonces las constancias de autos, con el Informes sobre Asientos Vigentes expedidos por el Registro de Propiedad Inmueble y obrante en Movimiento Puma CH-58920-C-0000-E0003, se tiene acreditado que el dominio de la parcela que se pretende usucapir, identificada catastralmente como **09-1-E-412-01C** consta inscripta a nombre de: María Violeta Enriqueta IRIBARNE.- Conforme a plano Caract. 446/77, protocolizado al tomo 135 folio 41, el inmueble se determina como parcela 1-C manzana 412 superficie 375m<sup>2</sup>.

Así las cosas, con el Boleto de Compraventa acompañado como prueba documental; celebrado entre el Señor Carlos A. Ruiz y el Señor Victor Gonzalez, se acredita que el primero de los nombrados vendió, cedió y transfirió el inmueble - cuya usucapión aquí se pretende - que es parte de la Manzana 412 de Río Colorado, que en Plano N° 446/77 se la designa como Parcela UNO-C, con 15 mts. de frente al Norte y Sud por 25 mts. al Este y Oeste, o sea 375 mts.2.

En dicho Instrumento Privado, en la Cláusula segunda se establece que la posesión legal, real y efectiva del bien se obtiene al pagar todo el saldo del precio pactado con sus intereses; obrando luego constancia en letra manuscrita de pago total en fecha 12/04/85; fecha que resulta coincidente con la manifestada por el actor en el escrito de demanda en cuanto a fecha de inicio del computo del plazo para prescribir, ello si por supuesto, como consecuencia de la accesión de su posesión a la de su predecesor Sr. Gonzalez.

Asimismo en la Clausula Sexta se deja constancia que el inmueble se encuentra a nombre de la aquí demandada y titular dominial Señora Maria Enriqueta Iribarne

Siguiendo con el análisis de autos, y habiendo denunciado la parte actora el domicilio real de la demandada María Violeta Enriqueta Iribarne,

se dispuso su notificación mediante Cédula obrando constancia de Notificación en Movimiento Puma CH-58920-C-0000-E0001, de fecha 25/07/22.

Sin embargo, notificada la demandada de las presentes actuaciones no ha comparecido al presente proceso en el el término de ley, motivo por el cual ha continuado el trámite de las actuaciones, revistiendo la mencionada el carácter de incompareciente.

Zanjada esta cuestión preliminar, que hace nada más ni nada menos a la salvaguarda del derecho de defensa en juicio, corresponde avanzar, con el escrutinio de la causa, y de allí se colige, que el actor ha acompañado conjuntamente con el escrito de demanda Plano de Mensura Particular Para Tramitar Prescripción Adquisitiva de Dominio N° 956/12, -realizada por el Agrimensor Andrés José Pilkowicz, en Septiembre de 2012; Mensura con Registración Provisoria en la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Río Negro en fecha 05/12/2012; del cual surge delimitado el inmueble que se ubica en calle Saavedra, de Río Colorado y que se pretende usucapir el que originariamente se encontrara identificado catastralmente como DC 09 C 1 Sección E Mz 412, Parc 01C y como resultado de la Mensura en cuestión se designaría catastralmente como DC 09 C 1 Sección E Mz 412, Parc 01E, con una superficie de 375,00 m<sup>2</sup>.

Asimismo y como prueba documental, conjuntamente con el escrito de demanda se ha acompañado solo digitalmente Instrumento Privado de Cesión de Derechos de Boleto de Compraventa celebrado en fecha 13/12/06 entre el Señor Victor Gonzalez y Omar Eduardo Peñagaricano, respecto del inmueble objeto del presente litigio; siendo ello convalidante de las manifestaciones vertidas por éste último en torno a las causas por las cuales comienza a poseer el predio en cuestión.

También acompañó copias de comprobantes de pago de Impuesto Inmobiliario Provincial, - cuyos originales obran reservados en secretaría y tengo a la vista en éste momento; mencionando algunos de ellos, ante su abundante cantidad, por los siguientes periodos, a saber: 12/03/86, 13/06 /86, 12/09/86, 12/11/86, 19/12/86, 10/04/87,

10/07/87, 13/10/87, 11/12/87, 10/03/88, 13/06/88, 13/09/88, 06/12/88, 15/03/89, 13/06/89, 14/08/89, 27/11/89, 19/12/89, 02/03/91, 17/05/91, 10/03/92, 11/05/92, 13/07/92, 11/09/92, 11/11/92, 12/01/93, 10/03/93, 10/05/93; cuotas 02, 03, 04 y 06/01; cuotas 01, 02, 03, 04, 05 y 06/02; cuotas 01, 02, 03, 04, 05 y 06/03; cuotas 01, 02, 03 y 04/05; 14/11/11, 30/01/13, 30/01/14, 16/06/16 entre otras.

Acompaña también abundantes comprobantes de pago de impuestos municipales y de servicios públicos, a Camuzzi Gas del Sur, Cooperativa de Electricidad y Anexos de Río Colorado Ltda. y a Aguas Rionegrinas entre otras, todos los cuales obran reservados en secretaría y tengo a la vista en éste acto.

Y oficiadas que fueron la entidades emisoras, Aguas Rionegrinas S.A. por intermedio de su Asesora Legal se expide respecto de la autenticidad de la documentación adjunta, diciendo que confirma que la misma es autentica.

Por su parte, Camuzzi Gas del Sur S.A. informa que dada la antigüedad de los comprobantes adjuntos y atento están cancelados, ya no se visualizan en sus sistemas. Es por ello que solo pueden hacer constar que las facturas adjuntas al presente son las utilizadas en ese momento por esta Distribuidora para facturar.

En consonancia con la prueba documental acompañada por el actor, e informativa rendida por las entidades emisoras se produjo prueba testimonial, y en tal sentido traigo a colación que:

Rubén Héctor Binsou al prestar declaración testimonial refirió conocer a Peñagaricano y a toda la familia de toda la vida. Afirma haberle realizado trabajos de albañilería y construcción por cuenta propia.

Reitera que lo conoce al actor por que le ha hecho trabajos en la casa donde vive,

sita en calle Saavedra, aunque no recuerda altura.

Manifiesta el deponente que hace rato que Peñagaricano vive allí, hace aproximadamente 9 años; siempre ha estado ahí, tiene buen comportamiento, es buena persona.

Refiere que el dueño del inmueble para el dicente es el actor, siempre ha sido ése quien le ha pagado por los trabajos realizados en la vivienda.

Por último, Bernardo Mariano Espósito refiere conocer al actor porque fue su profesor de matemática en la secundaria y también amigo del padre del dicente.

Agrega que conoce a Peñagaricano de antes de la secundaria por que era amigo de su padre.

Manifiesta que el actor vive en calle Saavedra al mil y algo, que vive allí hace unos 15 años y que eso lo recuerda porque siempre tiene contacto.

Afirma que el actor es jubilado, para el dicente ése es el propietario del inmueble, vive allí hace 15 años con la esposa; sabe que le ha hecho mejoras porque ha ido a la vivienda. Concluye diciendo que el actor no ha sido molestado por ninguna persona.

Como Corolario, y tal 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 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... ” (conf. Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, “Código Civil y Normas Complementarias, Análisis doctrinario y jurisprudencial”, Tº 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.*

Entonces, 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 el actor respecto del inmueble a usucapir, sino también acreditada con la abundante documental acompañada, 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 el Art. 1899 y ccdtes. del CCC corresponde hacer lugar a la demanda.

Las costas del presente proceso, atento la falta de oposición, serán atribuidas por el orden causado, en los términos del Art. 62, del CPCC.

Los honorarios de la Doctora Luciana Etchegaray serán regulados 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 todo lo expuesto,

**FALLO:** I.- Hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva de dominio incoada por el Señor Omar Eduardo Peñagaricano contra la Señora María Violeta Enriqueta Iribarne, respecto del inmueble urbano identificado catastralmente como Departamento Catastral 09, Circunscripción 1, Sección E, Mz 412 Parc 01E, con una superficie total de 375,00 m2. de Río Colorado, Departamento Pichi Mahuida, de la Provincia de Río Negro

conforme los fundamentos expuestos en los considerandos.

**II.-** Las costas del presente proceso, atento la falta de oposición, serán atribuidas por el orden causado, en los términos del Art. 62 segundo párrafo del CPCC.

**III.-** Los honorarios de la Doctora Luciana Etchegaray serán regulados 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.

**IV.-** Firme o consentida la presente; líbrese el pertinente oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, al efecto de la registración del contenido de esta sentencia

**V.-** Notificar de conformidad a lo dispuesto por el Art. 120, 138 y en el caso de la demandada de conformidad a lo dispuesto en el Art. 121 inc g. de la Ley N° 5777 que sustituye en forma integral el texto del CPCC -ley P N° 4142-.

nc

*Dra. Natalia Costanzo*

*Jueza*