

**PIDONAHUEL NORMA ELISA C/ COMPAÑIA FINANCIERA UNION S.A. S/
USUCAPIONRO-07406-C-0000 A-2RO-1323-C2017**

General Roca, 27 de marzo de 2026.- MA.-

I.- PROCESO: Para dictar sentencia en el expediente caratulado **PIDONAHUEL NORMA ELISA C/ COMPAÑIA FINANCIERA UNION S.A. S/ USUCAPION Expte nro RO-07406-C-0000 (EX A-2RO-1323-C2017)**, del registro de ésta Unidad Jurisdiccional Civil N° 1 a mi cargo;

II- ANTECEDENTES: 1) Demanda interpuesta por Norma Elisa Pidonahuel - en fecha 28/08/2017 expte papel fs 74/83-: Se presenta la actora por derecho propio y con patrocinio letrado a fin de iniciar demanda de prescripción adquisitiva contra **Compañía Financiera Unión S.A**, titular registral del inmueble ubicado en calle Artigas 1722 de la ciudad de General Roca, identificada catastralmente 05 1 D 798 02A conforme plano de mensura 1079/15 con una superficie total de 287,50m2.

Relata que el año 1996 ingresó a vivir a dicho inmueble con sus cuatro hijas, entonces menores de edad. Manifiesta que el padre de sus hijas las había abandonado unos años antes y se le hacía imposible seguir pagando alquileres. Así, se encontraba siendo madre sola y único sostén de familia, sin un lugar donde vivir, solo con su trabajo de limpieza. Sostiene que ante esta situación, vio que la casa se encontraba abandonada y por sugerencia y ayuda de algunos vecinos, decidió habitarla.

Refiere que el bien se encontraba en estado de abandono, en muy malas condiciones, sin servicios y muy deteriorado. Que poco a poco comenzó a realizar arreglos, levantó el paredón medianero, colocó la vereda, pintó interiores de la vivienda, colocó piso nuevo, entre otras mejoras.

Manifiesta que se encuentran cumplidos los requisitos legales, destaca la función social de la usucapión y la posesión ininterrumpida durante 20 años con la intención de comportarse como dueña de la propiedad, su pertenencia al barrio su desarrollo como familia.

Acompaña informe de dominio y plano de mensura realizado para tramitar prescripción adquisitiva.

Ofrece prueba y solicita por ello que se haga lugar a la demanda, con costas.

2) Integración de la litis – Designación de defensora de ausentes: Del informe de dominio - fs. 102 y 108- el inmueble en cabeza de Compañía Financiera Unión SA, lo que coincide con el informe de la Municipalidad de General Roca -fs 91/94-.

Del informe de Inspección General de Personas Jurídicas, no surge el domicilio legal de la demandada.

En fecha 12/11/2020, ante la declaración jurada en los términos del art art. 129 del CPCyC, se ordenó la citación por edictos a quienes se consideren con derechos sobre el inmueble objeto del proceso -publicaciones del 03/06/2021 en la página web y el [13/11/2023](#) en Boletín Oficial-.

Atento al resultado negativo, se designó defensora de ausentes, quien contestó en expectativa conforme lo previsto en el art. 329, inc. 1 del Cód. Procesal, el día [18/12/2023 10:41:48](#).

3) Apertura y clausura de la etapa probatoria: Encontrándose en juego el orden público y atento la forma en que se trabó la litis en fecha [11/04/2024 13:55:09](#) se celebró audiencia preliminar y se ordenó la producción de los medios probatorios. El [29/09/2025 14:22:05](#) se clausuró la etapa. La defensora presentó alegatos el [02/10/2025 10:21:26](#) y la parte actora hizo lo propio el [13/10/2025](#).

En fecha [02/12/2025](#), pasa la causa a dictar sentencia, providencia que se encuentra firme y consentida.

III- Fundamentos de hecho y de derecho: 1) La cuestión a decidir: La parte actora pretende se le reconozca adquirido por prescripción adquisitiva la titularidad del 100% del derecho real de dominio del inmueble identificado ante RPI con designación catastral NC 05 1 D 798 02, ubicado en calle Artigas 1722 de la ciudad de General Roca.

Se citó por edictos, con resultado negativo. Asumiendo intervenciones la Defensora de Ausentes, Dra María Belén Delucchi por la parte demandada, quien

contestó en expectativa.

Considerando que en los procesos de prescripción adquisitiva se encuentra involucrado el orden público, porque en definitiva una sentencia favorable en el juicio de usucapión produce la adquisición del derecho real de dominio por parte del poseedor y consecuentemente su pérdida para el anterior titular, la peticionante deberá acreditar cabalmente si se encuentran cumplido los presupuestos fácticos y jurídicos requeridos por la ley para que proceda la adquisición del dominio por prescripción.

Conforme exige la norma legal, se acompañó plano para usucapir N° 1079/15 (fs. 2) e informe de dominio 102 y fs.108 y se cumplió con la anotación de la presente litis ante RPI.

2) Normativa aplicable: Cabe indicar que si bien el momento en que comenzó a ejercerse la posesión del bien que se pretende usucapir lo fue en el marco del ahora llamado Código Vélez, ante la entrada en vigencia del nuevo Cód. Civil y Comercial de la Nación, a partir del 1° de agosto de 2015, la sentencia que se dicte debe ser dictada en el marco de la nueva normativa Civil; en primer lugar porque el proceso se inició bajo la vigencia del nuevo Código, considerándose que las normas eminentemente procesales tienen efectos inmediatos y en segundo lugar debido a que este instituto no fue modificado en su estructura de fondo, salvo algunas cuestiones procesales.

"La norma, siguiendo el Código derogado, establece la aplicación inmediata de la ley a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes.- ... Las que están en el proceso de constitución son alcanzadas por la nueva ley.- Por ejemplo, si se está constituyendo un derecho real o celebrando un contrato o una sociedad o un matrimonio pero todavía no se concluyó" (LORENZETTI, Ricardo Luis, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, T I Ed. Rubinzal Culzoni pág. 46/47).-

3) Los hechos y las pruebas: Dentro de los hechos relevantes para el conflicto, analizaré la prueba conducente para la resolución de la controversia.

Antes que ello debo recordar que de acuerdo a la normativa procesal, salvo disposición legal en contrario, los jueces formarán su convicción respecto de la prueba de conformidad con las reglas de la sana crítica - art. 356 CPCyC.

La valoración de toda la prueba debe efectuarse conforme las reglas de la sana crítica, es decir por los principios generales -lógica, máximas de experiencia que deben

guiar en cada caso la apreciación de la prueba y que excluyen la discrecionalidad absoluta del juzgador (Palacio - Alvarado Velloso, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, t. 8, pág. 140).

En este proceso se ha producido:

3.1.- Documental: la acompañada por la actora en su presentación de inicio.

3.2.- Informativa:

a) Informe de la Municipalidad de General Roca (agregado el [25/06/2024 14:34:34](#)) *"Según los antecedentes obrantes en la base catastral, inmueble sito en calle Gral. Artigas N°1722 cuya nomenclatura catastral es 05-1-D-798-02, consta inscripto a nombre de COMPAÑIA FINANCIERA UNION S.A."*

Indica que figuran impagas los tributos por los períodos año 2002 a 2006, de 1ra. a 7ma. Cuota año 2007, cuotas del año 2018 a 2024.

b) Informe de la Agencia de Recaudación Tributaria (agregado el [27/06/2024 18:03:38](#)) que indica *"PROPIETARIO 99-00048061-0 LA S CIA FINANC U S A 01/01/1970"*.

c) Informe de Camuzzi (agregado el [01/07/2024 14:33:21](#)) que indica *"La titularidad del suministro de gas natural por redes brindado en calle Artigas N° 1722 de General Roca, posee el siguiente registro: Desde el 24 de mayo de 1990 hasta el 21 de marzo de 2011, correspondió al Sr. Jorge Seguel con LEN 92.708.545. Posteriormente, la titularidad correspondió a la Sra. Norma Elisa Pidonahuel con DNI 13.175.282, desde el 21 de marzo de 2011 a la actualidad",*

d) Informe de Aguas Rionegrinas (agregado el día [02/08/2024 13:59:08](#)) *"según nuestros registros, resulta ser titular del inmueble identificado con domicilio en calle Artigas N°1722, Compañía Financiera Union S.A, desde el mes de enero del año 2005"*.

e) y finalmente el [02/08/2024 13:59:10](#) se agregó informe de Edersa que indica *"que la titular del suministro de calle Artigas 1722 de la ciudad de General Roca es la Sra. Pidonahuel Norma Elisa. Registra fecha de*

Alta el 26/06/2001. Se encuentra conectado, sin deuda".

3.3.- Testimonial: Declararon Orlando Mayer, Noemí del Carmen Sambueza, Alejandra Venchi, Maximiliano Perello producidas el [13/08/2024](#), que serán valoradas en los fundamentos.

3.4.- Mandamiento de constatación: Se agrega acta con fotografías en fecha [14/10/2024 13:53:35](#)

4) Prescripción adquisitiva: De manera preliminar, corresponde decir que se ha cumplido con los requisitos de admisibilidad de la demanda de usucapión (art 692 CPCyC), se ha acompañado el plano para prescribir (fs. 2) e informe de condiciones de dominio del bien cuya prescripción pretenden (fs.102 y 108).

La prescripción adquisitiva como uno de los modos de adquirir derechos reales requiere de dos elementos; la posesión efectiva del bien y el tiempo establecido por la ley.

Es decir, para adquirir el dominio por usucapión se deben demostrar los actos posesorios realizados y si se mantuvo la posesión en forma continua durante veinte años, ya que justamente en estos procesos se encuentra involucrado el orden público, porque en definitiva una sentencia favorable en el juicio de usucapión lo que produce es la adquisición de derecho real de dominio por parte del poseedor y consecuentemente su pérdida para el anterior titular.

En estos casos se debe configurar por la realización de actos posesorios, de modo ostensible, conforme a la conducta propia de un titular, es decir "con ánimo de dueño" (art. 1900 y 1909 del CCyC).

El art. 1928 del CCyC ejemplifica actos posesorios tales como su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga

El ser "ostensible" implica que la misma es manifiesta, ante todos, dado que la adquisición del dominio se pretende contra el titular del bien, pero también respecto a terceros.

En relación a la continuidad, se refiere a la realizada sin intermitencias, por lo que se debe probar el inicio de la posesión y que la misma se mantiene al momento de iniciarse la acción.

Dispone el art. 1899 del CCyC: "Si no existe justo título o buena fé, el plazo es de veinte años", es el caso de la prescripción adquisitiva larga. En éste caso no se requiere

ni la buena fe, ni el justo título de poseedor, basta el transcurso del tiempo y los actos posesorios.

5) Valoración de la prueba. Solución del caso y fundamentos de la decisión: En función de ello y a los fines de determinar la procedencia o no de la acción formulada, a continuación se analizará si con la prueba producida en autos se ha probado cabalmente que el actor ha ejercido la posesión en forma ostensible y continua (art.1900 CCyC).

Adelanto que corresponde realizar un abordaje integral del caso con y desde una perspectiva de género que se impone por nuestro bloque de constitucionalidad - artículos 14 bis, 16, 75, incisos 22 y 23, de la Constitución Nacional, y, en especial, la Convención para la Eliminación de todas las Formas de Discriminación contra la Mujer del año 1979; la RG N° 19 del Comité CEDAW; su actualización N° 35, de 2017, y la N° 33 de Acceso a la Justicia- suprallegal -Convención Interamericana para Prevenir, Sancionar y Erradicar la Violencia contra la Mujer-, la Ley 26.485 y también como política institucional de éste Poder Judicial (conf. Ac. 06/23-STJ), pues en el caso lo que se pretende es lograr la adquisición del dominio de un inmueble que se encontraba en estado de abandono, por parte de la actora, que afirma que ingresó en el inmueble en el año 1996, con sus hijas entonces menores de edad, única cuidadora y ante el abandono del progenitor.

Informes del año 2017 de la Comisión Interamericana de Derechos Humanos dan cuenta de los altísimos niveles de pobreza a nivel mundial, el 70% son mujeres, dato no menor para analizar cómo repercuten problemas de género en los derechos reales.

Entonces, el abordaje del caso desde un enfoque de derechos humanos con perspectiva de género pretende tomar en consideración la discriminación histórica y los estereotipos de género que han afectado a las mujeres, niñas y adolescentes, y que limitaron el ejercicio de sus derechos civiles, políticos, económicos, sociales y culturales en todos los ámbitos.

En cuanto al acceso a la propiedad de la tierra, informa Naciones Unidas, que las mujeres carecen aún de manera desproporcionada de seguridad en la tenencia de tierras.

“...suele deberse al hecho de que el registro de la propiedad está a nombre de un hombre: el padre, el marido o el hermano. En caso de separación o divorcio, el hombre suele retener los derechos sobre la propiedad o la tierra, mientras que la mujer se queda sin hogar o tiene que compartir la propiedad con su familia política, sin obtener dominio ni derechos sobre ella. Las leyes discriminatorias relativas a la propiedad, la

tierra y la vivienda y la falta de control sobre las mismas hacen también que las mujeres sean marginadas de los procesos comunitarios de toma de decisiones dirigidos por los hombres, que son los terratenientes habituales. En las comunidades rurales, la propiedad de la tierra determina a la vez la categoría social y la manera en que se ejerce el control sobre los recursos e ingresos del hogar. La desventajosa posición económica de las mujeres en este sentido genera una dependencia estructural de los hombres en lo tocante al acceso a los recursos, lo que a su vez puede exponerlas a la inseguridad y la violencia. Las prácticas culturales y religiosas, así como los usos sociales tradicionales, también pueden repercutir en los derechos de las mujeres a la tierra, la propiedad y la vivienda. Estas prácticas a veces coexisten con las leyes oficiales y con frecuencia discriminan a las mujeres en los ámbitos de la tierra, la propiedad y la vivienda, prevaleciendo a menudo sobre la legislación nacional. Además, la interpretación de la ley escrita puede estar influida por las prácticas o leyes consuetudinarias en detrimento de los derechos de la mujer. A menudo las mujeres no pueden participar en la toma de decisiones en lo relativo a la tierra, la propiedad y la vivienda, aunque estos asuntos les afectan grave y directamente. Los prejuicios de género en la administración oficial también redundan en la marginación de las mujeres de la adopción de decisiones relativas a políticas y programas sobre tierras y viviendas" (Bueres, Alberto Jesús[et al.]; dirigido por Héctor Alegria. Revista de Derecho Privado y Comunitario 2022-1. Perspectiva de género y su impacto en el derecho privado - 1a ed revisada. - Santa Fe : Rubinzal Culzoni, 2022 Libro digital, PDF - (Revista de Derecho Privado y Comunitario / Héctor Alegria, Archivo Digital: online, pág. 271).

Tal como sostiene la doctrina legal del STJ "...se ha hecho referencia a la necesidad de juzgar con perspectiva de género en precedentes como "Llebana" (Se. 02/23), en estos términos "Juzgar con perspectiva de género implica detectar durante un procedimiento judicial una situación de desigualdad en razón del género, para corregirla a través de la interpretación y aplicación de la ley, teniendo en cuenta la especial situación de quien la padece; es una herramienta metodológica para el Juez que implica un esfuerzo intelectual por comprender la complejidad social, cultural y política que existe en relación al género para evitar situaciones de desigualdad. La incorporación de la perspectiva de género en la labor jurisdiccional implica cumplir la obligación constitucional de otorgar tutela judicial efectiva haciendo efectivo el derecho a la igualdad" (Bramuzzi, Guillermo Carlos "Juzgar con Perspectiva de género

en materia civil", www.saij.gob.ar, Id SAIJ: DACF190109, 19/06/2019)". (T. C., M. C. C/ P., M. S/ ORDINARIO - REVISION- Se STJ 33 - 22/10/2025)

En el presente caso, la actora sostiene que en el año 1996 ingresó en el inmueble, que se encontraba desocupado y en estado de abandono, situación conocida por sus vecinos.

La testiga Noemí del Carmen Sanhueza, vecina, dijo que la Sra Pidonahuel llegó *"...aproximadamente en el año 1995..."*, ingreso que se produjo luego de que una familia de apellido Seguel dejara la vivienda y que *"la casa estaba abandonada"*.

Conoce a la actora desde niñas, iban al colegio juntas, y que ahora son vecinas. Entre las mejoras realizadas por la actora dijo: *"... siempre limpia el patio, la vereda. Que ha pintado la casa, que hizo las rejas adelante, un portón..."* y que la casa *"está muy bien cuidada"*.-

Aseveró que siempre en la casa estuvo Norma, en forma interrumpida, que *"... allí crió a sus hijas..."*

Ante la consulta de si conoce que alguien le haya reclamado a la actora manifiesta que lo desconoce. Destacó la Sra Sanhueza *"...es una excelente vecina. Alguna vez que me he ido de vacaciones ella ha quedado con la llave de mi casa..."*

La Sra. Alejandra Elizabeth Venchi, también es vecina de la actora.

Manifestó que vive en el barrio desde el año '88 mas o menos y que Pidonahuel llegó años después. Que antes en esa casa vivía una familia de apellido Seguel, que se fue. Afirma que *"cuando ellos se fueron entró Norma a vivir con las nenas"*, *"...ahí se criaron las chicas, las nenas eran chiquititas y ella trabajaba..."*

Respecto al inicio de la ocupación y al carácter en que ingresó a la vivienda, sostuvo que *" Yo creo que no se compró ni se vendió . Lo mismo que el inquilino anterior, entraron vivieron y se fueron..."* Que la actora ingresó a la casa pero no sabe que haya comprado la casa o que fuera inquilina.

Los testigos Orlando Mayer y Maximiliano Perello conocen a la

actora, del ámbito laboral.

El testigo Maximiliano Perelló recuerda que la conoció en el año 1996/1997 y que *"Desde que yo la conozco ella ya vivía ahí en Parque San Juan"*. Recuerda que como es maestro mayor de obras en un par de ocasiones ha ido a la casa no solo como una visita o para llevarla a veces cuando salía del trabajo, sino le consultaba por refacciones para la casa, y *"entonces yo por ahí la asesoraba para que haga las reparaciones que necesitaba..."*

El testigo Orlando Luis Mayer, refiere que trabajó varios años con la actora y que en la actualidad ya no. Refiere los años '95, '96. Que *"...Una sola vez fui a la casa en esa época, creo que fui a buscarla o a llevarla. Se que vive cerca del barrio Parque San Juan. Ahora ya no me acordaria donde pero se que fui en un momento..."*

Por lo cual los testigos coinciden en que el ingreso de la actora en posesión de la vivienda fue alrededor del año, 1995, 1996 o 1997, y que ha permanecido en el lugar.

El inició de la relación de poder -posesión- del inmueble por la actora, no fue de buena fe, pero sí desde el comienzo, su posesión ha sido con el ánimo de dueña y de manera pública y ostensible.

La testigas refirieron que la posesión fue continua e ininterrumpida, refiriendo un trato de vecinas en lo cotidiano. La testigo Venchi indicó , *"... en todo momento estuvieron ellas ahí.."*, por Norma y sus hijas.

Ello también puede cotejarse en la cronología de la documental acompañada.

A fs. 11/12 obra recibo de Edersa a su nombre y con la dirección del inmueble (Artigas 1722), con sello de pago en fecha 26/06/2001 por "Conexión Monofásica residencial". Facturas del servicio de luz de los años 2004 a 2014 (servicio a su nombre).

Factura de servicio de Gas 2011 a 2014 y documental sobre instalación general de cañerías de Gas domiciliario de fecha 12/03/2011 (fs 27/31). De las fotos del mandamiento de constatación pueden apreciarse una obra de gas.

Las boletas de Aguas Rionegrinas, abonadas con cierta continuidad entre los años 2007 a 2014, servicio a nombre de la demandada. (fs 4 /10)

Obran también facturas de Tasas municipales entre los años 2011 a 2014.

Ello coincide con el informe de municipalidad que indica los periodos adeudados.

También acompaña DNI de sus hijas con la dirección del inmueble, con fecha de expedición entre los años 2011 a 2014.

En el año 2015 la actora confeccionó el plano de mensura para usucapir y realizó un acta compromiso con el Municipio de General Roca expresando su voluntad de prescribir el inmueble (fs3)

Por lo cual se encuentra acreditada la continuidad en la posesión a lo largo de los años.

También la declaración de las testigos sobre las mejoras del inmueble pueden apreciarse en el mandamiento de constatación y las fotografías acompañadas. La Sra Sanhueza indicó "*... la tiene siempre limpia, el patio, la vereda. Pintó la casa, hizo la reja, un portón. Esta cuidada la casa..*", lo mismo refirió su otra vecina la construcciones "*...Un paredón adelante y le puso unas rejas..*". Ello también fue afirmado por la Sra. Venchi.

Por ello, concluyo que la posesión de la Sr Pidonahuel ha sido pública ostensible y continua.

Ningún testigo refirió algún reclamo de tercero o acto de turbación, por lo cual no existe prueba para suponer su existencia.

Tal como refiere la doctrina "*La posesión es una suma de hechos, no de declamaciones inanes o gestos ampulosos. La posesión es un ejercicio de actos materiales de goce de la cosa, efectuados públicamente y de manera no clandestina. El poseedor ejercita un derecho a la vista de todos, exponiéndose a ver contestado su ejercicio y hasta a recibir una respuesta violenta, de parte de otra persona, que se cree con derecho preferente a la cosa; es así que ese ejercicio público de potestad sobre la cosa a los ojos de la población, del vecindario, del poblado pequeño, representa una «apariencia social significativa»...*" (La usucapión en el Código Civil y Comercial (De realidades, desaciertos y confusiones) Dr Marcelo López

Mesa 17-nov-2022- Microjuris [MJ-DOC-16905-AR](#) | [MJD16905](#)

De lo expuesto, considero que se encuentran cumplida la posesión con características para permitir la adquisición del dominio por usucapión.

En cuanto, expresa la doctrina: *"...Quien ha poseído un inmueble con ánimo de dueño y detentado una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida adquiere el dominio por prescripción al cumplirse el plazo de veinte años. No interesa que no tenga título ni buena fe. Puede tratarse, inclusive, de alguien que inicialmente fue un usurpador, al que la ley beneficia olvidando su primer acto reprobable, ya que durante veinte años se ha comportado en forma tal que permitió mantener el inmueble en condición productiva, supliendo la incuria del verdadero propietario. ...Hay en juego un interés social superior; la necesidad de asegurar la estabilidad de la propiedad y de consolidar la posesión..."* (Arean Beatriz (1998), Juicio de usucapión 3ra ed. Buenos Aires, Editorial Hammurabi S.R.L. pág. 223)

Las declaraciones de los testigos son coincidentes en que el comienzo de la posesión de la Sra. Pidonahuel fue alrededor del año 1996, sin embargo no pueden brindar una fecha precisa. La Sra Venchi comentó que su hija cumple 35 años (al momento de la audiencia, 13/08/2024) y que jugaba con las hijas de la actora. Que en esa época tendría 5 o 6 años. Afirma, entonces que *"hace unos 30 o 28 años que está acá"* (por Norma).

De la documental aportada surge que la actora realizó una conexión de luz en el inmueble en fecha 26/06/2001, que implica un acto posesorio y acredita que en dicha fecha la actora tenía el inmueble en su poder y también el transcurso de más de veinte años al momento de la sentencia.

Cabe valorar la situación inicial de la actora al ingresar en posesión del bien siendo madre sola, con cuatro hijas pequeñas y acotados recursos económicos, lo que quedo demostrado con la testimonial antes reseñada.

Por ejemplo, el testigo Perrello indicó que ella vivía con las nenas y que incluso ella las llevaba ahí al trabajo *"... No tenia con quien dejarlas y las traía, eran chiquititas..."*.

La Sra. Venchi dijo *"...Una familia muy tranquila, muy educada, las chicas han estudiado se han recibido. La verdad que lo hizo bien, porque*

nunca vi a nadie mas que ellas criándolas, ella fue el sostén de esa familia..."

En palabras que comparto "*...La ponderación de las pruebas debe realizarse sobre la base legal, sin lugar a dudas, empero sin perder de vista el contexto en el que transcurren, dada la realidad socioeconómica en la que se producen los hechos. En este sentido, el pago de impuestos no siempre será continuado, cuando se trata de familias humildes. Ello, porque la prioridad es la subsistencia de la familia misma, por tanto, es dable la tutela a los sujetos vulnerables y a la vivienda familiar que realizan los Tratados de Derechos Humanos y el mismo Código de fondo...*" ("*Enseñanzas de la prescripción adquisitiva en clave convencional. Casos especiales*" Luana Alberdi Imas (pp. 113-132) - Revista Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad Nacional de La Plata. UNLP.Año 21/Nº 54-2024. Anual. Impresa ISSN 0075-7411-Electrónica ISSN 2591-6386)

Finalmente, no resulta un dato menor que ninguna persona se haya presentado durante estos años o en autos a disputar los derechos de los poseedores. Considerando que la actora ha acreditado tener en su poder el inmueble durante 20 años y durante ese término la empresa titular no intentó el recupero de su posesión, sea por omisión, negligencia o incluso falta de interés.

De todo ello se concluye que la actora acreditó que ha detentado la posesión por el plazo de 20 años (arts. 1989, 1901, 1913, 2280, 2363, 2403 del CCyC).

Atento lo dispuesto por el art. 1905 del CCyC se fija como operada la adquisición del dominio por prescripción veinteañal en Junio de 2021, fecha en la que se tiene por adquirido el dominio por el transcurso del plazo legal de veinte años, cuyo inicio se computa desde **26/06/2001**, conforme el informe de EDERSA.

6) Costas y honorarios: Si bien en principio, en los juicios de usucapión resulta aplicable la regla general que dispone el art. 62 del CPCyC, existe doctrina legal en los precedentes, "*MORA PINILLA*" (Se 31/20), criterio que ha sido reiterado más recientemente -entre otros- en "*ELBERT*", (Se. 29/10/2020) y "*URRUTIA*" (STJ 30/04/2021), en virtud de la cual, en estos casos en los que la Defensora intervino en cumplimiento de una obligación legal, corresponde imponer las costas por su orden, por aplicación del segundo párrafo de la norma mencionada.

En relación al monto base del proceso a los fines arancelarios deberá

determinarse el valor del inmueble, que podrá ser conforme lo dispone el art. 24 de la ley 2212, o en su defecto, acompañarse al proceso la valuación fiscal expedida por la ART. Por razones de economía procesal, se efectúa la regulación de honorarios de los/las profesionales intervinientes en porcentajes de dicho monto base.

Por los fundamentos expuestos y lo dispuesto por los arts. 1.905 y cc. del CCyC, ley 14.159 y arts. 692 sgtes y cc. del C.P.C.-

IV- Resuelvo: 1) Hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva promovida por la sra. **Norma Elisa Pidonahuel**, contra **Compañía Financiera Unión S.A.** y en consecuencia declarar adquirido por prescripción veinteañal del inmueble calle Artigas 1722 de la ciudad de General Roca, con una superficie total de 287,50 m2 NC 05-1-D-798-02, debiendo inscribirse conforme plano de mensura nro 1079/15 (nc 05-1-D-798-02A)

Se tiene por operada la adquisición del dominio por prescripción veinteañal a favor de la actor desde **Junio 2021.-**

2) Las costas del proceso se imponen por su orden (art. 62 segundo párr. del C.P.C.C y doctrina legal).

3) Regular los honorarios de la **Dra. María de la Paz Sáez Padin**, patrocinante, y por las tres etapas del proceso en el 15 % del monto base y de la **Dra. María Belén Delucchi**, Defensora de pobres y ausentes, en un 11% del monto base a determinarse.

Se deja constancia que los honorarios profesionales se han regulado tomando en consideración la tarea efectivamente realizada, etapas cumplidas, éxito, complejidad y entidad de la misma. Cúmplase con la ley 869.

4) Oportunamente líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a fin de que proceda a levantar la medida de anotación de litis ordenada en autos e inscriba el bien a nombre del actor, previa acreditación de los libres deudas correspondientes (art. 695 CPCyC).

Efectivizada que sea la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, regulados y cancelados los honorarios archívense estas actuaciones.

Notifíquese en los términos de los art. 120 y 138 del CPCyC y regístrese.-

Agustina Naffa

Jueza