

General Roca, 07 de mayo de 2.026.

**AUTOS Y VISTOS:** Para dictar sentencia en las presentes actuaciones caratuladas: "**REYES MEDINA JOSE SANTOS C/ SUCESORES DE VAZQUEZ JOSE CARLOS Y OTRO S/ USUCAPION**" (Expte. RO-29764-C-0000), en trámite ante esta Unidad Jurisdiccional N° 5, de los que:

**RESULTA:**

**I.-** Que a fs. 58/60, se presenta el Sr. José Santos Reyes Medina e inicia demanda de prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en calle San Martín n° 2450 de esta ciudad, individualizado como NC 05-1-D-710-07, inscripto en el RPI como Tomo 682, Folio 97, con una superficie de 550 m<sup>2</sup>., contra las siguientes personas: a) Alfredo Salazar Catricheo; b) José Carlos Vázquez; y c) Iglesia Mensajeros de Cristo, en calidad de titulares registrales del inmueble.

Relata que comenzó la posesión a finales del año 1979, que fue realizando el cercado del terreno en su frente, la conexión de la vivienda a las cloacas, abonó los servicios de agua, municipalidad y rentas, construyó una vivienda precaria, e incluso, autorizó a su hermana a que construya su vivienda en el mismo terreno.

Agrega que vive allí desde aquel entonces y que junto a su esposa criaron a sus cuatro hijos, que siempre han residido en mismo inmueble con ánimo de dueño de manera pública, pacífica e ininterrumpida.

Funda en derecho, ofrece prueba y solicita se haga lugar a la demanda.

**II.-** A fs. 64 se ordena libramiento de oficio a los fines de ubicar domicilio de los demandados. Respecto a la demandada "Iglesia Mensajeros de Cristo", no se acredita titularidad.

A fs. 70 obra certificación del demandado fallecido, Sr. Jose Carlos Vázquez y declaratoria de herederos a favor de María Magdalena, Bernabe Luis, Carlos Segundo, Juan Pablo, Silas Enoc, David Onesimo, Marta Lidia y Herminda Rivera Care (quien falleciera en fecha 20/18/2004 conf. certificación de fs.177)

A fs. 96 se tiene presente el desistimiento de la acción contra "Iglesia Mensajeros de Cristo"; a fs. 115 se ordena el traslado de demanda a los sucesores del demandado Vázquez; a fs. 179 obra anotación de litis; en fecha 13/04/2022 se ordena citar a

Alfredo Salazar Catricheo y/o quienes se crean con derecho sobre el inmueble individualizado como Designación Catastral: 05-1-D-710-07 inscripto en el R.P.I. al To.682- Fo.98- Finca 135.109.

En fecha 30/05/2022 se designa defensor oficial para el demandado Alfredo Salazar Catricheo; el 01/07/2022, se presenta la defensora de ausentes niega y desconoce el derecho invocado por la parte actora, contesta demanda conforme lo establece el art. 356, inc. 1 del Cód. Procesal.

El 28/07/2022, se tiene por incontestada la demanda respecto a los sucesores del demandado Vázquez: Sres. Magdalena Vázquez, Bernardo Luis Vázquez, Carlos Segundo Vázquez, Juan Pablo Vázquez, Silas Henoc Vázquez, David Onésimo Vázquez y Marta Lidia Vázquez, teniéndose por decaído el derecho de hacerlo en lo sucesivo.

**III.-** En fecha 19/10/2020 se realiza audiencia preliminar, ordenándose la apertura a prueba y estableciéndose como hechos a probar los siguientes: 1) la posesión ejercida por la parte actora, 2) el tiempo y características de la misma; se provee la prueba que es producida en el proceso, tal como surge de la providencia de fecha 13/11/2024 que dispone la clausura del período de prueba.

Presenta alegatos la parte [actora](#) y [defensora de ausentes](#). En fecha 10/02/2026 se llaman autos para sentencia.

### **CONSIDERANDO:**

**I.-** En el caso de autos, y conforme se ha planteado la demanda, el plazo alegado por la parte actora para la configuración de la prescripción adquisitiva acaeció previo a la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial, por lo cual al tratarse de una situación jurídica que se afirma como agotada antes del 01/08/2015, se aplicarán las normas vigentes al tiempo de su configuración, esto es el Código Civil Velezano, sin perjuicio de las normas procesales del nuevo Código (art. 1905, CCC) relativas a los recaudos que debe cumplimentar la sentencia en los procesos como el presente, cuya aplicación resulta inmediata.

En ese marco, tengo presente que en materia de prescripción adquisitiva del dominio tanto la posesión -corpus y animus-, como sus características de pública, pacífica, continua, ininterrumpida, y en la extensión temporal por el plazo legal, son

requisitos indispensables exigidos por el Código Civil.

El art. 4015 del Código Civil establecía que: *"Prescríbese también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor, salvo lo dispuesto respecto a las servidumbres para cuya prescripción se necesita título", complementándose con el art. 4016 según el cual "Al que poseído durante veinte años sin interrupción alguna, no puede oponérsele ni la falta de título ni su nulidad, ni la mala fe en la posesión".*

Asimismo, teniendo en consideración que esta excepcional forma de adquirir el dominio prevalece sobre el título de propiedad inscripto, tales circunstancias deben ser acreditadas en forma clara y convincente, sin dejar lugar a dudas. Por ello en el proceso de reconstrucción de los hechos, tales extremos deben ser demostrados de manera rigurosa e inequívoca, como única forma de hacer viable la acción que se intenta.

En asuntos de esta naturaleza, donde no sólo se trata de intereses de los particulares, sino que además se encuentra involucrado el orden público comprometido en la adquisición de los derechos reales, deben extremarse las precauciones al analizar las declaraciones de los testigos, y el cumplimiento de los requisitos legales, exigiendo otras probanzas o evidencias que, integrando la llamada "prueba compuesta", permitan formar en el Juzgador una sólida convicción al respecto.

Por ello en el proceso de reconstrucción de los hechos, tales extremos deben ser demostrados de manera rigurosa e inequívoca, como única forma de hacer viable la acción que se intenta.

**II.-** La parte actora promueve demanda para lograr la posesión veinteañal del inmueble anotado en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo Designación Catastral: 05-1-D-710-07, inscripto al T° 682- F° 98- Finca 135.109, cuyo dominio consta a nombre de José Carlos Vázquez y Alfredo Salazar Catricheo, identificado en el plano de mensura 883-13, conforme informe de dominio acompañado en fecha 12/04/2022.

Afirma el actor que tiene la posesión del bien con ánimo de dueño desde fines del año 1979, cuando comenzó a cercar el frente y construir su vivienda.

En primer lugar, cabe mencionar que se ha cumplido con lo dispuesto por los inc. 2 y 3 del art. 692 del CPCyC, adjuntándose el certificado e informe de dominio del

Registro de la Propiedad Inmueble y plano de mensura para tramitar prescripción adquisitiva; asimismo se cumplió con el art. 24 inc. b) de la ley 14.159 dado que los planos de mensura contienen los recaudos allí dispuestos.

Respecto a los requisitos de procedencia de la pretensión, esto es, acreditar la actora la posesión continua e ininterrumpida, pública, pacífica, con ánimo de dueños y durante el lapso requerido por la ley, corresponde analizar la prueba producida en autos que ha consistido en documental, testimonial e informativa.

Para ello, además del plano e informe de dominio mencionados, obra en autos la siguiente:

**a)** Libreta de aportes del "Registro Nacional de la Industria de la Construcción", donde figura como trabajador domiciliado en San Martín 2450 de esta ciudad. Fecha de formulación de datos: 29/02/1988. También adjunta los aportes para el fondo de desempleo de febrero y marzo del año 1988, donde también figura como domicilio del actor San Martín 2450 (fs. 24/26)

**b)** Boleta del Departamento Provincial de Aguas con fecha 10/11/1989. (fs. 27/30 y 56/57);

**c)** Factura de "Algarrobo-El Abuelo" de fecha 20/06/1991 (fs.32); remito de "Corralón Austral" de fecha 13/07/1990 (fs.32); recibo de "Villanova Hogar" de fecha 06/05/1991 (fs. 34), todas ellas figuran a nombre del actor y el domicilio es San Martín 2450.

**d)** Tasas por servicios de la Municipalidad de General Roca pagas con fecha 09/09/1988, 02/11/1994, y 13/11/2006 (fs. 40/41 y 55); adjunta también boleta de pago de fecha 08/10/1996, 08/11/1996, convenio especial de conexión de cloacas desde el mes de noviembre de 1986 a octubre del 1987 (fs. 43/54). Boletas que fueran reconocidas por la Municipalidad en fecha [29/12/2022](#).

**e)** Camuzzi **informa** que: *"El suministro brindado en el domicilio ubicado en calle San Martín N° 2450, Planta Baja, Depto. 1, de Río Negro, se encuentra bajo la titularidad del Sr. Jose Santos Reyes con DNI N° 92.433.491 desde la fecha 2 de octubre de 2006"*.

**f)** Edersa **informa** que: *"...si bien no podemos indicar que las copias adjuntadas al oficio son auténticas, toda vez que son "fotocopias", le informamos que los*

*documentos identificados como B-0301-01331067, B-0301-01196183, B-0301-01365197, B-0301-01096525 y B-0301-01399489 guardan relación con las facturas que oportunamente emitió EdERSA... El titular de dicho suministro es el Sr. Vázquez José Carlos, desde el día 01/09/1998."*

**g)** La Agencia de Recaudación Tributaria **informa** que registra al Sr. Vázquez José Carlos como propietario y responsable del pago del inmueble desde el 01/01/1970.

**h)** En tanto las **testimoniales** confirman que el conocen al actor desde que se instaló con su esposa en el barrio.

Así el testigo Jorge Bello, vecino del actor desde que se fueron a vivir allí, indicó que dicho terreno era un baldío y que fue el Sr. Reyes quien fue construyendo la casa, que su ocupación era albañil, que nadie sabe de quien eran esos terrenos.

Relato que se condice con la testimonial de la Sra. Mirian Calvo, que agrega que cuando ellos llegaron (José y Rebeca) se hicieron una "piecita" y se fueron a vivir ahí; luego fueron limpiando, cerrando y construyendo paredones, pusieron portón que lo manejan con riel, portero eléctrico y criaron a sus hijos (4), que siempre vivieron ahí y nunca tuvieron problemas. Respecto a la fecha exacta de llegada del actor al barrio no la recuerda, pero indica que ella tenía 11 años aproximadamente y ahora tiene 50.

**III.-** Es por ello entonces, que tengo por acreditado en base a la prueba indicada, que el actor llega al barrio principios del año 1980, y que mantuvo la posesión pública, pacífica y continua del mismo, aspecto que no fuera controvertido en el proceso.

**IV.-** Conforme los medios probatorios analizados en conjunto, que conforman un cuadro probatorio suficiente de la denominada prueba compuesta, en sustento de la versión expuesta por la parte actora, con la prueba producida en autos ha quedado acreditado la realización de actos posesorios sobre el inmueble en cuestión por parte del actor.

Es por ello que considero que, conforme con lo dispuesto por la norma mencionada (art. 24 inc. c. de la ley 14.159) y el Código de procedimientos (art. 692, inc. 1), el derecho invocado por los actores, tiene debido sustento.

A fin de dar cumplimiento con lo dispuesto por el art. 1905 del C.C. y Com., tomaré como fecha de inicio de la posesión al día 28/02/1988, fecha donde el actor declara su domicilio y cuya firma se encuentra certificada en la libreta del Registro

Nacional de la Industria de la Construcción.

**V.-** En cuanto al pago de las costas devengadas por el presente juicio, entiendo que las mismas deben ser impuestas en el orden causado, toda vez que el poseedor interesado en regularizar registralmente el título de dominio que le corresponde por derecho, debe en todos los casos iniciar el proceso establecido legalmente y producir la prueba que hace a su pretensión.

Por los fundamentos expuestos y lo dispuesto por los arts. 692 del CPCC., 24 ley 14.159, arts. 2384, 4015, 4016 del Código Civil, arts. 1897, 1899, 1900, 1905 y cc. del Código Civil y Comercial de la Nación;

**FALLO:**

**I.-** Haciendo lugar a la demanda promovida en autos y, en consecuencia declarar adquirido por prescripción a favor de José Santos Reyes Medina, el inmueble individualizado en el plano de mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de dominio N° 883-13, con la denominación catastral al efecto del proceso como NC 05-1-D-710-07A, con una superficie de 550 mts<sup>2</sup>., dejándose constancia que la denominación catastral de origen es 05-1-D-710-07, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo Tomo 682- F° 98- Finca 135.109.

**II.-** Fijando como fecha en que se cumplió el plazo de 20 años exigido por ley, el día 28 de febrero de 2.008.

**III.-** Costas en el orden causado. Difiriendo la regulación de los honorarios profesionales para el momento en que se alleguen elementos estimativos a tal fin.

**IV.-** Oportunamente líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a los fines de la inscripción, previa acreditación de los libres deudas correspondientes.

**V.-** Regístrese. Notifíquese en los términos previstos por los arts. 120 y 138 del CPCC.

Notifíquese a la Caja Forense de la Provincia de Río Negro a cuyos efectos se vincula a la misma al presente proceso.

José María Iturburu

Juez