

Cipolletti, 10 de septiembre de 2026.-

VISTOS: Los autos caratulados “ESPINOZA QUIÑONES LUIS ALFREDO Y OTROS C/ A. CAROD E HIJOS S.R.L. S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA (ORDINARIO)” (Expte. N° CI-18762-C-0000) puestos a despacho a los fines del dictado de la presente sentencia de los que,

RESULTA:

1.- El 19/12/2014 se presentó el Dr. Antonio Esteban Barrera Nicholson, en carácter de apoderado de MARCELA ELIZABETH SAN MARTÍN; LUIS ALFREDO, NANCY AMANDINA y SERGIO IVÁN ESPINOZA QUIÑONES; ADRIANA MARCELA PARDO; y RICARDO ENRIQUE, FRANCO MARIANO y CARLA DANIELA ESPINOZA, y promovió demanda de prescripción adquisitiva contra A. CAROD E HIJOS S.R.L. Aclaró que la declaración e inscripción del dominio se persigue a favor de Marcela Elizabeth San Martín.

Relató que el 23/06/1980 la demandada, representada por Floreal Carod, vendió a Manuel Jesús Paredes el lote 10 de la manzana 501 de General Fernández Oro, de 313,40 m². Según afirmó, Paredes abonó las cuotas convenidas hasta marzo de 1983 y luego transmitió sus derechos a Pascual Humberto Espinoza Palma, quien continuó el pago hasta cancelar el precio.

Sostuvo que Espinoza Palma ocupó el inmueble desde abril de 1983 en forma pública, pacífica y continua. Explicó que, fallecidos él y su esposa Elsa del Carmen Quiñones Bascur, sus sucesores continuaron esa posesión y que el 18/10/2013 cedieron onerosamente a Marcela Elizabeth San Martín los derechos hereditarios y posesorios que les correspondían, mediante Escritura Pública N° 173.

Con sustento en la unión de esas posesiones, solicitó que se declare adquirido el dominio a favor de Marcela Elizabeth San Martín. Fundó en derecho, ofreció prueba y formuló su petitorio.

2.- Por providencia del 20/03/2015 se tuvo por iniciada la acción, se le imprimió trámite ordinario y se ordenó el traslado de la demanda. A. CAROD E HIJOS S.R.L. fue debidamente notificada, pero no compareció ni contestó. En consecuencia, el 13/03/2020 se declaró su rebeldía.

3.- El 10/08/2020 se abrió la causa a prueba y los medios ofrecidos fueron proveídos el 03/12/2021. El 04/07/2023 se certificó su producción y la certificación fue actualizada el 22/12/2025. El 04/02/2026 se clausuró el período probatorio. La parte actora alegó el 25/02/2026 y, finalmente, el 08/05/2026 se llamaron autos para

sentencia, providencia que se encuentra firme.

CONSIDERANDO:

4.- La prescripción adquisitiva permite adquirir el dominio mediante la posesión mantenida durante el tiempo fijado por la ley. Como su reconocimiento desplaza la titularidad registral, corresponde examinar con particular cuidado los hechos invocados y la prueba reunida.

El plazo que aquí interesa se cumplió, según se verá, durante la vigencia del Código Civil derogado. Por ello, los recaudos sustanciales de la adquisición se rigen por sus arts. 3948, 4015, 4016 y normas concordantes. El art. 1905 del Código Civil y Comercial resulta, en cambio, de aplicación inmediata en cuanto impone fijar en la sentencia la fecha en la que se produjo la adquisición del derecho real.

La posesión debe haberse ejercido a título de dueño, de modo público, pacífico, continuo e ininterrumpido durante veinte años. El art. 24 de la Ley 14.159 dispone que la sentencia no puede fundarse exclusivamente en prueba testimonial y manda considerar especialmente el pago de impuestos o tasas. De allí que la convicción deba formarse a partir de elementos concordantes, apreciados en conjunto. En este sentido, el Superior Tribunal de Justicia ha señalado que deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que sirven de base a la adquisición y que corresponde examinar el material con criterio estricto (STJRN, “Barbieri de Martínez, E. c/ Ahumedes, F. s/ Reivindicación s/ Casación”, Se. 5/06, 21/02/2006).

Por su parte, la Cámara de Apelaciones de esta Circunscripción también ha advertido que los actos materiales y el pago de tributos no deben valorarse por separado. Es la concurrencia de unos y otros la que permite establecer si quien ocupa la cosa se comportó como propietario durante el plazo legal (“Guentemil Alejandro c/ Municipalidad de Catriel s/ Usucapión”, Expte. 1996-SC-12, sentencia del 30/08/2013). Con ese criterio analizaré la prueba reunida.

El inmueble se encuentra individualizado en el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 833/14 como lote 10A de la manzana 501 de General Fernández Oro, con una superficie de 313,40 m², nomenclatura catastral de origen 03-2-B-501-10 y nueva nomenclatura 03-2-B-501-10A. El plano señala como antecedentes registrales el Tomo 532, Folio 129, Finca 6217, y el Tomo 532, Folio 130, Finca 7691, a nombre de A. CAROD E HIJOS S.R.L. Quedan así cumplidos los recaudos de individualización previstos por la Ley 14.159.

5.- La cuestión consiste en determinar si Pascual Humberto Espinoza Palma

ejerció sobre el lote una posesión apta para usucapir durante el plazo legal y, en caso afirmativo, si la posterior transmisión sucesoria y la cesión instrumentada a favor de Marcela Elizabeth San Martín permiten disponer la inscripción dominial solicitada.

Antes de abordar la prueba, corresponde considerar la situación procesal de la demandada. Su rebeldía permite tener por reconocidos los hechos lícitos afirmados en la demanda y por auténtica la documentación que se le atribuye, en tanto no exista prueba en contrario. Esa consecuencia tiene particular importancia respecto del boleto y de los recibos emitidos por A. CAROD E HIJOS S.R.L., que no fueron desconocidos.

Sin embargo, la rebeldía no conduce por sí sola a admitir una prescripción adquisitiva. La naturaleza del proceso y las exigencias de la Ley 14.159 obligan igualmente a comprobar los actos posesorios y el transcurso del plazo. La falta de oposición de la titular registral será valorada, entonces, junto con los demás elementos incorporados.

6.- El primer tramo de la relación aparece documentado en el boleto del 23/06/1980, por el cual A. CAROD E HIJOS S.R.L., representada por Floreal Carod, vendió a Manuel Jesús Paredes el lote objeto de autos. El recibo N° 12629, del 24/03/1983, todavía fue extendido a nombre de Paredes por la cuota 33. El recibo N° 12815, del 27/04/1983, ya identifica a Pascual Humberto Espinoza Palma como pagador de la cuota 34 del mismo lote; y el recibo N° 3801, del 21/10/1988, también emitido por la demandada a su nombre, consigna la cuota 100 y expresa que el precio quedó cancelado.

No se acompañó el instrumento mediante el cual Paredes habría transmitido sus derechos a Espinoza Palma. Aun así, la proximidad temporal y la correlación de los recibos, todos referidos al mismo lote y emitidos por la propia vendedora, me permiten concluir que ésta conoció y aceptó la sustitución. En efecto, la sociedad continuó percibiendo de Espinoza Palma las cuotas del contrato celebrado con Paredes y finalmente le otorgó la constancia de cancelación total.

La correlación de esos instrumentos permite establecer el nexo entre la situación contractual de Paredes y el posterior ingreso de Espinoza Palma. Aunque, por las razones que expondré, no computaré la etapa inicial de Paredes para integrar el plazo de prescripción, esa documentación explica el origen de la ocupación de Espinoza y la aceptación de la vendedora.

La posterior transmisión a Marcela Elizabeth San Martín surge de la Escritura Pública N° 173, otorgada el 18/10/2013 ante la escribana María Paula Álvarez

Machicote. Mediante ese acto, los sucesores de Pascual Humberto Espinoza Palma y Elsa del Carmen Quiñones Bascur cedieron onerosamente a Marcela Elizabeth San Martín los derechos hereditarios y posesorios sobre el inmueble. Las partidas e informes del Registro Civil y del Consulado de Chile respaldan el vínculo familiar invocado. La escritura, por su parte, constituye el título de la transmisión posesoria a favor de San Martín.

7.- Resta determinar si esa cadena jurídica estuvo acompañada por el ejercicio efectivo de la posesión. Considero que la respuesta es afirmativa.

Aguas Rionegrinas informó que el servicio correspondiente a la nomenclatura catastral 03-2-B-501-10 fue dado de alta en 1984 a nombre de “Espinosa Pascual H.” y que, desde 2013, figura a nombre de Marcela San Martín. La diferencia ortográfica en el apellido no impide vincular el registro con Pascual Humberto Espinoza Palma, pues el informe remite a la misma nomenclatura catastral y al domicilio discutido. La respuesta incluye, además, registros de pago desde 2005 que enlazan la etapa de Espinoza Palma con la de la actual poseedora.

EDERSA informó, a su vez, que el suministro de energía de Lavín 560 estuvo a nombre de Pascual Espinoza desde el 23/04/1998 hasta el 21/08/2018 y que luego pasó a Marcela San Martín. Camuzzi, al responder el oficio individualizado por ese mismo domicilio, indicó que San Martín es titular del servicio de gas desde el 07/09/2015.

La Agencia de Recaudación Tributaria informó que, según sus registros, A. CAROD E HIJOS S.R.L. figuró como “poseedor” hasta el 18/10/2013 y Marcela San Martín desde esa fecha. El cambio coincide con la escritura de cesión. No atribuyo a esa denominación fiscal aptitud para definir quién ejercía la posesión material, cuestión que debe resolverse mediante el conjunto de la prueba; sí considero que el registro posterior a nombre de San Martín acompaña la exteriorización de su relación con el bien.

El mandamiento diligenciado el 08/08/2024 completa ese cuadro. En efecto, el oficial de justicia identificó el inmueble mediante el plano, la nomenclatura y las boletas correspondientes a Lavín 560. Constató que Marcela San Martín vive allí con su pareja y su hijo, que existe un ingreso vehicular y tres unidades construidas: una vivienda del frente en refacción, un monoambiente que ella dio en locación y la vivienda posterior ocupada por su grupo familiar. También verificó la existencia de los servicios.

La ocupación de la vivienda, las refacciones, la administración de las construcciones y la locación de una de ellas son actos inequívocos de señorío. A ello se suma la información brindada por una vecina, quien dijo conocer a Marcela desde hacía

aproximadamente diez años y tenerla por propietaria del lugar. Aunque esa referencia no cubre el período anterior, confirma la publicidad y continuidad de la etapa posesoria de San Martín.

8.- Consideraciones particulares

Estimo necesario detenerme en dos aspectos que surgen del análisis de la prueba.

El primero se vincula con las cláusulas del boleto que calificaron la entrega como “tenencia precaria” en nombre de la vendedora y reservaron la posesión definitiva para el momento de la escritura. Esa denominación contractual impide afirmar, sin más, que Paredes comenzó a poseer como dueño desde la firma del boleto. Pero no define para siempre la relación de hecho ni impide valorar la conducta posterior.

En este caso, A. CAROD E HIJOS S.R.L. aceptó que Espinoza Palma continuara el plan de pagos y el 21/10/1988 dejó constancia de la cancelación completa. Desde entonces obran constancias tributarias vinculadas al lote; los servicios permanecieron durante años a nombre de Espinoza; sus sucesores transmitieron los derechos posesorios y San Martín continuó ocupando, mejorando y administrando el inmueble.

Tampoco existe constancia de que la titular registral hubiera ejercido facultades de control sobre el lote, reclamado su restitución o realizado algún acto incompatible con esa posesión. Esa conducta posterior, apreciada también a la luz de la regla del art. 2355 del Código Civil respecto de la adquisición de la posesión de inmuebles de buena fe mediante boleto, permite superar la calificación inicial. Por eso, aun dando pleno alcance a aquellas cláusulas, considero que desde la cancelación del precio la ocupación exteriorizada por Espinoza Palma fue posesoria y a título de dueño.

El segundo aspecto surge del mandamiento. Allí San Martín expresó que sus derechos provenían de una compra realizada por sus padres, María Poblete y Denio San Martín, a Luis Espinoza Quiñones, y la vecina refirió que el padre le habría dejado el inmueble. Esas manifestaciones informales no reproducen con precisión la instrumentación jurídica acompañada a la causa, pues la Escritura N° 173 muestra que los sucesores de Espinoza Palma cedieron directamente los derechos a Marcela San Martín.

No corresponde suplir esa discordancia con conjeturas. Sin embargo, tampoco basta para desplazar la escritura pública: la explicación asentada en el mandamiento fue una manifestación informal, mientras que la Escritura N° 173 individualiza en forma directa a los cedentes, a la cesionaria y al mismo inmueble. Le asigno, por ello, mayor valor a esta última. A su vez, la constatación confirma que San Martín ocupa el lote

descripto en la escritura y en el plano.

Al cotejar el boleto, los recibos expedidos por la titular registral, la constancia de cancelación, la escritura de cesión, los registros de servicios, la documentación tributaria y el mandamiento, advierto que todos remiten al mismo inmueble y permiten seguir la ocupación sin un quiebre relevante. Tampoco se acreditó interrupción, violencia, clandestinidad ni oposición de A. CAROD E HIJOS S.R.L. o de terceros. Considero, entonces, que se ha reunido la prueba compuesta exigible para admitir la acción.

La ausencia de prueba testimonial no altera esa conclusión. La Ley 14.159 impide que la sentencia se funde exclusivamente en testimonios, pero no exige que ese medio esté necesariamente presente cuando los restantes elementos permiten alcanzar convicción. En este expediente, la posesión material no se infiere sólo del pago de impuestos o servicios: fue constatada judicialmente y se exterioriza también en la vivienda, las mejoras y la locación, mientras que la antigüedad y continuidad encuentran respaldo objetivo en los registros de los prestadores y en la documentación emanada de la propia demandada.

Por estas razones, tengo por acreditado que Pascual Humberto Espinoza Palma y luego Marcela Elizabeth San Martín ejercieron sobre el inmueble una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida, con ánimo de dueño, durante un lapso superior a veinte años. Corresponde, por tanto, hacer lugar a la demanda.

9.- El art. 1905 del Código Civil y Comercial exige determinar la fecha en la que se produjo la adquisición.

La demanda sitúa el comienzo de la posesión de Espinoza Palma en abril de 1983 y el alta del servicio de agua se remonta a 1984. Sin embargo, las cláusulas del boleto antes examinadas aconsejan adoptar una fecha objetiva que no deje dudas sobre la mutación de la relación con el inmueble. Esa fecha es el 21/10/1988, cuando la titular registral extendió a nombre de Espinoza Palma el recibo de la última cuota y declaró cancelado el precio.

Tomado ese punto de partida, el plazo de veinte años se cumplió el 21/10/2008, cuando Pascual Humberto Espinoza Palma aún vivía. La adquisición originaria se produjo, por lo tanto, en su patrimonio. Su posterior fallecimiento y la cesión instrumentada por sus sucesores mediante la Escritura N° 173 fundamentan la transmisión que permite disponer la inscripción a favor de Marcela San Martín.

10.- En cuanto a las costas, A. CAROD E HIJOS S.R.L. no compareció ni

formuló oposición. La decisión favorable no se apoya solamente en esa conducta, pero tampoco existió una controversia efectiva que justifique cargarle los gastos del proceso. Atendiendo a la naturaleza de la acción, considero adecuado imponerlas por su orden (art. 62, segundo párrafo, del CPCyC).

La regulación de honorarios se efectuará una vez firme la sentencia y determinada la base arancelaria, mediante la audiencia prevista por el art. 24 de la Ley G 2212.

Por ello, **RESUELVO:**

I.- HACER LUGAR a la demanda promovida por MARCELA ELIZABETH SAN MARTÍN; LUIS ALFREDO, NANCY AMANDINA y SERGIO IVÁN ESPINOZA QUIÑONES; ADRIANA MARCELA PARDO; y RICARDO ENRIQUE, FRANCO MARIANO y CARLA DANIELA ESPINOZA contra A. CAROD E HIJOS S.R.L. y, en consecuencia, DECLARAR que MARCELA ELIZABETH SAN MARTÍN resulta actual titular del dominio adquirido por prescripción veinteañal respecto del inmueble ubicado en Lavín 560 de General Fernández Oro, individualizado en el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N.º 833/14 como lote 10A de la manzana 501, con una superficie de 313,40 m², nomenclatura catastral de origen 03-2-B-501-10 y nueva nomenclatura 03-2-B-501-10A, cuyos antecedentes registrales son Tomo 532, Folio 129, Finca 6217, y Tomo 532, Folio 130, Finca 7691, a nombre de A. CAROD E HIJOS S.R.L.; ello en virtud de la prescripción operada en cabeza de Pascual Humberto Espinoza Palma y de la posterior transmisión sucesoria y cesión instrumentada mediante Escritura Pública N.º 173 del 18/10/2013.

II.- ESTABLECER que la adquisición por prescripción se produjo el 21/10/2008, fecha en la que se cumplió el plazo legal en cabeza de Pascual Humberto Espinoza Palma, conforme lo dispuesto por el art. 1905 del Código Civil y Comercial.

III.- LIBRAR OFICIO al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro, una vez firme la presente y en los términos del art. 695 del CPCyC, para que inscriba el dominio del inmueble individualizado en el punto I a nombre de MARCELA ELIZABETH SAN MARTÍN y cancele, en lo pertinente, la inscripción anterior respecto de la parcela usucapida.

IV.- IMPONER las costas por su orden (art. 62, segundo párrafo, del CPCyC).

V.- FIJAR audiencia arancelaria, una vez firme la presente, en los términos del art. 24 de la Ley G 2212.

VI.- INCORPORAR la presente al Protocolo Digital de Sentencias y hacer saber que quedará notificada conforme lo disponen los arts. 38 y 138 del CPCyC.

Mauro A. Marinucci

Juez Subrogante