

Viedma, 27 de julio de 2026.

**EXPEDIENTE: QUIÑIGUAL, ALEJANDRA NOEMI Y OTROS C/
HEREDEROS DE BELLINI CURZIO, JOSE S/ ORDINARIO - USUCAPIÓN -
N° VI-02973-C-2024.**

ANTECEDENTES

1.- En fecha 23/12/2024 se presentan Héctor Orlando Castillo, Alejandra Noemí Quiñigual, Miguel Ángel Quiñigual, María de las Nieves Quiñigual, Juan Carlos Quiñigual y Enrique Omar Quiñigual, por su propio derecho, e inician demanda de adquisición del dominio por prescripción adquisitiva veinteañal contra José Bellini Curzio, sus sucesores, copartícipes, poseedores, tenedores y/o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble identificado con nomenclatura catastral de origen 18-1-A-594-09, correspondiente al Lote 20 B de la Manzana 52 de la ciudad de Viedma, Finca 80881 del Registro de la Propiedad Inmueble de Río Negro, actualmente individualizado conforme plano para prescripción adquisitiva N.º 613/24 bajo nomenclatura catastral 18-1-A-594-013, con una superficie de 341,40 m², ubicado en Av. Juan Domingo Perón (actual calle Haití) N.º 449 de esta ciudad.

Relatan que el inmueble fue adquirido por su padre, Luciano Quiñigual, mediante boleto de compraventa celebrado el 15/02/1971 con su entonces titular registral, José Bellini Curzio, operación cuyo precio afirman fue íntegramente abonado.

Señalan que desde entonces Luciano Quiñigual, junto con su esposa Marta Castillo, tomó posesión del inmueble, inició la construcción de la vivienda familiar, incorporó mejoras permanentes y gestionó la provisión de los distintos servicios públicos e infraestructura urbana.

Explican que Luciano Quiñigual habitó el inmueble hasta su fallecimiento en el año 2013, y que posteriormente continuaron la posesión sus hijos -los aquí actores-, quienes mantuvieron el destino habitacional del bien, realizaron nuevas mejoras, afrontaron el pago de impuestos, tasas y servicios y ejercieron la posesión en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, con ánimo de dueño, hasta la actualidad.

Manifiestan que conocen el fallecimiento del titular registral y desconocen la existencia de herederos que posibiliten la escrituración del inmueble conforme el boleto de compraventa oportunamente celebrado. Con fundamento en ello sostienen que, mediante la accesión de la posesión ejercida por sus padres y la posteriormente continuada por ellos, se encuentra cumplido holgadamente el plazo previsto para la prescripción adquisitiva larga, por lo que solicitan que se declare adquirido el dominio a

su favor. Ofrecen prueba, fundan en derecho y peticionan en consecuencia.

2.- En fecha 19/02/2025, previo a proveer la demanda, se hace saber a la parte actora que no corresponde librar oficio para averiguar el domicilio del titular registral José Bellini Curzio, debiendo producir la información sumaria pertinente por los mecanismos previstos al efecto. Asimismo, se pone en su conocimiento que en el expediente N.º VI-12706-C-0000, caratulado "BELLINI Curzio, José s/ Sucesión Ab Intestato", tramita el sucesorio del mencionado titular registral, el que se encontraba archivado, circunstancia que motiva la posterior individualización de sus herederos.

3.- En fecha 11/03/2025 los actores denuncian a los herederos de José Bellini Curzio, a saber: Inés Bellini Curzio, Mercedes Rosa Bellini Curzio, Liberata Bellini Curzio, Luisa Bellini Curzio, Concepción Bellini Curzio, y Josefa Bellini Curzio, todas ellas fallecidas. Asimismo, informan los restantes herederos y sus domicilios: José María Bellini Curzio, Jorge Moisés Bellini Curzio, Ana María Bellini Curzio y Ángela Bellini Curzio.

4.- En fecha 12/03/2025, denunciados los herederos del titular registral, se recaratulan las actuaciones y se tiene por promovida la demanda de prescripción adquisitiva respecto del inmueble objeto del proceso, disponiéndose su sustanciación por las normas del proceso ordinario, conforme el art. 692 del CPCC. En el mismo acto, se ordena correr traslado de la demanda a José María Bellini Curzio, Jorge Moisés Bellini Curzio, Ana María Bellini Curzio, Ángela Bellini Curzio y a los presuntos herederos de Inés Bellini Curzio, Mercedes Rosa Bellini Curzio, Liberata Bellini Curzio, Luisa Bellini Curzio, Concepción Bellini Curzio y Josefa Bellini Curzio. Asimismo, se dispone la citación por edictos de estos últimos y de quienes se consideren con derechos sobre el inmueble, bajo apercibimiento de designar Defensora de Ausentes en caso de incomparecencia; se ordena la anotación de litis prevista por el art. 1905 del Código Civil y Comercial sobre el inmueble cuya usucapión se pretende; y se exime a la parte actora de acompañar copias de la documental en razón de su volumen.

5.- En fecha 13/05/2025 la parte actora acompaña las constancias de publicación de los edictos oportunamente ordenados y solicita que se certifique el vencimiento del plazo conferido en ellos. Asimismo, peticiona que, ante la incomparecencia de los presuntos herederos y de quienes se consideren con derechos sobre el inmueble, se haga efectivo el apercibimiento dispuesto y se designe Defensora de Ausentes en los términos del art. 694 del CPCC, requiriendo, además, la apertura de la causa a prueba.

6.- En fecha 14/05/2025, agregadas las constancias de publicación de los edictos y

verificada la incomparecencia de los presuntos herederos de Inés Bellini Curzio, Mercedes Rosa Bellini Curzio, Liberata Bellini Curzio, Luisa Bellini Curzio, Concepción Bellini Curzio y Josefa Bellini Curzio, se hace efectivo el apercibimiento oportunamente dispuesto y se requiere al Centro de Atención de la Defensa Pública (CADEP) la designación de Defensora de Ausentes para que los represente en el presente proceso, ordenándose conferirle la pertinente vista una vez aceptado el cargo.

7.- En fecha 15/05/2025 se designa a la Dra. María Dolores Crespo, Defensora de Pobres y Ausentes N° 5, quien toma conocimiento de la mencionada asignación para la representación de los presuntos herederos de Inés Bellini Curzio, Mercedes Rosa Bellini Curzio, Liberata Bellini Curzio, Luisa Bellini Curzio, Concepción Bellini Curzio y Josefa Bellini Curzio.

8.- En fecha 21/05/2025 la Defensora de Ausentes contesta demanda, niega los hechos invocados por las razones que alude y formula la reserva prevista por el art. 329 inc. 1 de la ley 5777.

9.- En fecha 02/06/2025 la parte actora solicita la apertura a prueba y, en tal sentido, se provee que, previo, deberá manifestarse respecto de los demandados José María Bellini Curzio y Jorge Moisés Bellini Curzio, cuyas notificaciones no obran diligenciadas en las presentes actuaciones.

10.- En fecha 09/06/2025 los actores solicitan que se citen por edictos a José María Bellini Curzio, y Jorge Moises Bellini Curzio, a sus eventuales herederos y/o a quien se considere con derecho sobre el bien en cuestión.

11.- Publicados los edictos y vencido el plazo para comparecer, se da nuevamente intervención al CADEP, quien asigna también a la titular de la Defensoría de Pobres y Ausentes N° 5 para representar a los herederos de Jorge Moisés Bellini Curzio y presuntos herederos de José María Bellini Curzio.

12.- En fecha 11/08/2025 la Defensora contesta la demanda, niega los hechos invocados por las razones que alude y formula la reserva prevista por el art. 329, inciso 1 del CPCC.

13.- En fecha 19/09/2025 se dicta una providencia en la que, en atención a la naturaleza del conflicto, a fin de garantizar adecuadamente el derecho de defensa de las partes, de conformidad con las previsiones del artículo 3 del CPCC (texto según ley 5777), se concede a las partes un plazo de 5 días a contar desde la notificación de la presente durante el cual podrán ampliar sus medios probatorios.

14.- En fecha 07/10/2025 se provee la prueba ofrecida, se fija la audiencia prevista en el

art. 339 del CPCC y se establece el plazo de 120 días para producir las pruebas por la actora, a las que adhiere la defensora interviniente en el carácter invocado en autos.

15.- En fecha 10/03/2026 se celebra la audiencia prevista por el art. 339 del CPCC, con la comparecencia de Alejandra Noemí Quiñigal, asistida por su letrado patrocinante, y de la Defensora de Pobres y Ausentes N.º 5, Dra. María Dolores Crespo, en representación de los herederos ausentes de José Bellini Curzio. En dicho acto se reciben las declaraciones testimoniales de Miguelina Verón, Carlos Tripailao y Oscar Ramiro Martínez, ofrecidos por la parte actora, quien además desiste de la declaración de la testigo Mirta Ester Barrionuevo, dejándose constancia de la videograbación de la audiencia.

16.- En fecha 10/04/2026 se certifica por Secretaría la prueba producida y, conforme con las previsiones del art. 482 del CPCC, en función de las previsiones del art. 3 de la Ley N° 5777, se ponen los autos para alegar.

17.- En fecha 16/04/2026 presenta alegato la parte demandada y en fecha 21/04/2026 hace lo propio la parte actora. Ambos se agregan en fecha 12/05/2026.

18- En fecha 02/06/2026 se llama autos para dictar sentencia, providencia que -firme- motiva la presente.

ANÁLISIS Y SOLUCIÓN DEL CASO:

1.- De acuerdo con el modo en que la litis ha quedado trabada, el tema a decidir, en concreto, consiste en determinar la procedencia de la declaración de adquisición del dominio por usucapión, por parte de los actores con relación al inmueble individualizado bajo nomenclatura catastral de origen 18-1-A-594-09, Inscripción de Dominio Lote 20 B, de la Manzana 52 de Viedma, Finca 80881, según el Registro de Catastro de la Provincia de Río Negro, Superficie 341,40 mts² y conforme plano para la prescripción adquisitiva N° 613/24, nueva nomenclatura catastral 18-1-A-594-013, con una superficie de 341,40 m², ubicado en la Avda. Juan Domingo Perón N° 449 (actual calle Haití) de esta ciudad.

2.- En tanto los hechos invocados para la adquisición de dominio ocurrieron antes de la vigencia del Código Civil y Comercial, conforme a la jurisprudencia emitida al respecto, corresponde aplicar el régimen anterior, ello es el Código Civil de Vélez, sin perjuicio de las normas de contenido procesal que en el nuevo código se han dispuesto al respecto y en el entendimiento de que aun aplicando el CCyC la solución del caso no sería distinta.

Coincidentemente, desde la jurisprudencia se ha decidido que "si los hechos que se

invocan para la adquisición del dominio acaecieron antes de la entrada en vigencia del CCyC corresponde aplicar el régimen legal anterior", sin perjuicio de advertir que "aun cuándo se adoptara una postura distinta en relación a la aplicación de la ley en el tiempo, la solución no variaría, habida cuenta de los principios contemplados en los artículos 1891, 1899, 1909, 1911, 1939 y concordantes del nuevo ordenamiento legal" CNCiv., sal L, 12-11-2015, el Dial.com-AA9469, del 22-2-2016; conf. CCCom. de Gualeguaychú, 4-2-2016, expte. 5028/C; CCCom. de Dolores, 22-10-2015, RC 6809/15. Kemelmajer de Carlucci Aída "La Aplicación del Código Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes" Segunda Parte. 1ra ed. Santa Fe- Rubinzal Culzoni Editores. 2016. Pág. 248. De este modo, aplicaré los art. 2351, 2384, 3948, 4015 y 4016 y cctes del Código Civil de Vélez en tanto que si de corresponder hacer lugar a la presente demanda, el período de posesión exigido legalmente para que se declare adquirido el dominio por el paso del tiempo ocurrió prácticamente en su totalidad con la vigencia del Código Civil de Vélez. No obstante, sí será de aplicación el art. 1905 del Código Civil y Comercial en virtud de que dispone que la sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva, en proceso que debe ser contencioso, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo.

La sentencia declarativa de prescripción larga no tiene efecto retroactivo al tiempo en que comienza la posesión. La resolución que confiere traslado de la demanda o de la excepción de prescripción adquisitiva debe ordenar, de oficio, la anotación de la litis con relación al objeto, a fin de dar a conocer la pretensión. Del análisis de la última norma citada se desprenden dos aspectos relevantes: el primero tiene que ver con establecer los efectos de la sentencia y el segundo con el aspecto procesal pues, efectivamente, el último párrafo del artículo mencionado contiene una disposición de tal carácter en tanto ordena al juez de la causa disponer de oficio la anotación de la litis en el registro respectivo. Como consecuencia de la publicidad que genera toda anotación registral, la medida tiende a proteger a terceros interesados en adquirir derechos reales o personales sobre el inmueble cuya titularidad pretende el poseedor (Conf. Rivera – Medina. Op. cit., T. V. p. 259).

Mayoritariamente se sostiene que las leyes procesales se aplican de forma inmediata a las causas pendientes, siempre que no se prive de validez a los actos procesales cumplidos, ni se deje sin efecto lo actuado de conformidad con las leyes anteriores. De modo tal que, en los juicios de prescripción larga, el juez debe disponer la anotación de

la litis y en la sentencia debe fijar la fecha en la que la adquisición se produjo, aunque hayan comenzado antes de la entrada en vigencia del CCyC. (conf. Kemelmajer de Carlucci, La aplicación del Cód. Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes. Ed. Rubinzal Culzoni. Sta. Fe. 2015. ps. 110).

En síntesis, en lo relativo a la aplicación temporal del nuevo código debe seguirse una hermenéutica que no limite su efectiva vigencia, pues como enseñaba Vélez Sarsfield en su nota al viejo art. 4.044 (luego derogado por la ley 17.711), “el interés general de la sociedad exige que las leyes puedan ser modificadas y mejoradas, y que las leyes nuevas, que necesariamente se presumen mejores, reemplacen cuanto antes a las antiguas, cuyos defectos van a corregir”. (STJRNS1 Se. 102/16 “RUGHINI”).

En dicho precedente, el Superior Tribunal provincial menciona que, “la Corte Federal ha resuelto que, según conocida jurisprudencia del Tribunal, sus sentencias deben atender a las circunstancias existentes al momento de la decisión, aunque ellas sean sobrevinientes a la interposición del recurso extraordinario, y si en el transcurso del proceso han sido dictadas nuevas normas sobre la materia objeto de la litis, la decisión de la Corte deberá atender también a las modificaciones introducidas por esos preceptos en tanto configuran circunstancias sobrevinientes de las que no es posible prescindir (conf. Fallos:306:1160; 318:2438; 325:28 y 2275; 327:2476; 331:2628;333:1474; 335:905; causa CSJ 118/2013). (CSJN., “D. I. P., V. G. y otro c. Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas s/ amparo”, del 06/08/2015).

3.- Puesto a efectuar el análisis del fondo del asunto, es conveniente señalar que quien pretende que le sea reconocida la adquisición de la propiedad por prescripción, “...debe probar que ha poseído el inmueble usucapido con ánimo de dueño, que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida y que, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo exigido por la ley”. (Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, Código Civil y Normas Complementarias. T° 6 ‘B’, Ed. Hammurabi, 2001. Pág. 750). Asimismo, vale decir también que, conforme a la nomenclatura del Código Civil y Comercial, y sin perjuicio de lo antes dicho respecto de su aplicación, la exigencia de posesión ha de ser ostensible y continua, lo cual también exige la no interrupción. “A los efectos de usucapir se requiere la posesión prevista por el art. 2351, integrada ella por sus dos elementos característicos: el corpus, esto es el poder físico sobre la cosa, y el animus, es decir el comportarse como lo haría el propietario mismo de la cosa.” “Al que ha poseído durante veinte años sin interrupción no puede oponérsele ni la falta de título, ni su nulidad, ni la mala fe en la posesión”. (Jorge Joaquín Llambías y María

Josefa Méndez Costa, Código Civil Anotado, T° V 'C', Ed. Abeledo-Perrot. Pág. 832-849).

Por un lado, “se requiere la acreditación de expresiones claras y convincentes del animus domini; los actos de posesión deben poder caracterizarse como un ejercicio directo del derecho de propiedad y no ser el producto de una simple tolerancia del titular del fundo. En otras palabras, la prueba de la posesión debe ser plena e indubitable no solo en lo que respecta a la individualización del bien, sino también en relación a los actos posesorios invocados, que deben ser inequívocos y evidenciar ánimo posesorio.

Ello implica la conformación de una prueba completa, la que, dentro de lo razonable, debe abarcar todo el periodo de posesión”. Por otro lado, no basta “...que se demuestre un relativo desinterés por el inmueble por parte del titular del dominio; mientras no se pruebe que alguien posee con ánimo de dueño -animus possidendi-, se lo debe considerar un mero tenedor. La actitud del poseedor no debe aparecer como incierta o equivoca, sino que debe evidenciar el propósito de ejercer sobre el bien una acción excluyente de todo otro propietario, sometiéndolo a su señorío”. (Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, Código Civil y Normas Complementarias. T° 6 B. Ed. Hammurabi, 2001. Pág. 751).

Corresponde aquí señalar también que dadas las razones de orden público que se encuentran comprometidas, la apreciación de la prueba debe ser realizada de modo estricto y cauto, pues se trata de un medio excepcional de adquisición del dominio, de modo que la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente (Fallos: 300:651; 308:1699 y 316:2297, entre otros).

En tal sentido, se habla de la conformación de una prueba compuesta la que, dentro de lo razonable, debe abarcar todo el período de posesión, lo cual permite al propietario, tener la posibilidad de conocer los actos posesorios, lo que hace a la publicidad u ostensibilidad de su ejercicio (Fallos: 326:2048), más ello significa que es necesaria una visión integradora y de conjunto a los fines de resolver la procedencia de la petición.

Por su parte, sabido es que la accesión de posesiones se produce, cuando una posesión pasa y continúa de manos de un primitivo poseedor a manos del actual; y “...para que una persona pueda unir su posesión a la de otra de quien no es heredera es indispensable que exista entre ambas un acto jurídico destinado a transmitirle sus derechos posesorios; y si este falta el poseedor actual tan sólo puede invocar su propia posesión para poder adquirir el dominio por usucapión (Salas, A. y Trigo Represas, F., 'Código Civil', T° 3,

pág. 338 y sus citas). (Conf. “Beltran Simo, María Elena y Otro C/ Tobal, Dana Luna Y Otro S/ Reivindicación (Ordinario) Receptoría A-3ba-294- C2013 Cámara de Apelaciones en lo civil, comercial y minería de la tercera circunscripción judicial”, de fecha 24/11/2016. 4.-

4.- Efectuadas las anteriores precisiones, para el análisis y resolución del caso traído a examen recurriré especialmente a la prueba que en este estado permanece en el proceso y la valoraré conforme a las reglas de la sana crítica de acuerdo con lo que prescribe el art. 386 del CPCC y, en definitiva, fundaré mi decisión conforme art. 200 de la Constitución Provincial. Por ello, al momento de analizar el Corpus y el Animus -el comportamiento de la parte actora como dueña del fundo- tengo presente:

4.1.- Documental agregada a autos: 1).- Plano según mensura N° 613/24, realizado por el Agrimensora Maria Eugenia Tinta. 2) Informe de Dominio del Inmueble nomenclatura catastral 181-A-594 09 (nueva nomenclatura catastral 181-A-594-013) expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro N° 11287, de fecha 25 de octubre de 2024. Escaneado con CamScanner. 3) Boleto de compraventa de fecha 15 de febrero de 1971, y seis (6) comprobante de pagos 4) Convenio y Pagos de la red Agua- Convenio de cloacas y convenio de limpieza y conservación de la vía pública 5) Pagos de tasa limpieza y conservación Municipal y Derecho de construcción. 6).- Boleta pago Camuzzi- Supercanal y Certificado de Domicilio. 7) 5 Pagos de Aguas rioneginas y liquidación de deuda. 8) 3 boletas de pago EDERSA 9) Pago línea de teléfono de Telefónica Argentina 10) Pagos Impuesto inmobiliario y Convenio deuda 11) Plano Municipal de Construcción 12) Pagos Impuesto ART Convenio y Libre Deuda ART 13) Convenio y libre deuda parcelario Municipal 14) Pedido de Instalación de gas 8757. 15) Tres (3) Partidas de Nacimiento de los actores Enrique, Alejandra y Miguel Ángel todos de apellido Quiñigual 16) Tres (3) partidas de Nacimiento de los actores María de las Nieves Quiñigual, Juan Carlos Quiñigual y Héctor Castillo 17) Convenio refinanciación Gas 18) Acta casamiento Quiñigual - Castillo 19) Valuación Fiscal

4.2.- Informativa: - Edersa, agregado en Mov-I0038 (informa que respecto de la nomenclatura catastral indicada se encuentra registrado como cliente el Sr. Quiñigual Luciano, bajo el número de cliente 700-319732-1, con domicilio en Av. Presidente Perón N° 449, de la ciudad de Viedma) - Camuzzi Gas del Sur, agregado en mov-I0036 (informa que la titularidad del suministro de gas natural por redes brindado por Camuzzi en el domicilio sito en calle Perón N°449 de la ciudad de Viedma, pertenece al Sr.

Quiñigual Luciano, DNI N°7.399.589, desde el 18 de junio de 1991, bajo el número de cuenta 8500/0-94-06-0011936/7 y que el suministro no registra deuda.) - Aguas Rionegrinas SA. Contestación adjunta en Mov. I0022. (informa que el inmueble identificado con Nomenclatura Catastral 18-1-A-594-09, se encuentra registrado bajo la titularidad del Sr. Quiñigual Luciano desde el año 2003. En la Cuenta Comercial N.º 01-007405-000-01, correspondiente al inmueble mencionado, se realizaron cinco Convenios de Pago.) - Dirección General de Rentas -Agencia de Recaudación Tributaria. Informe agregado en Mov. E0058. (informa que el inmueble de Partida 158121 Nomenclatura Catastral registra una deuda en concepto de Impuesto Inmobiliario 181A594 09 y que, según consta en sus registros, se han realizado planes de pago por deuda en el impuesto Inmobiliario sobre el Inmueble en cuestión y que dichos planes fueron conformados por quien en ese momento resultó ser el responsable de pago del Impuesto Inmobiliario, Luciano Quiñigual, CUIT 20-07399589-3, quien ha declarado los siguientes domicilios: "Domicilio Fiscal" Avenida Juan Domingo Perón 449 de Viedma, vigente desde el 20/01/2000 y "Domicilio Postal Inmobiliario" Los Notros 132, de Viedma, vigente desde el 12/12/2009. - Municipalidad de Viedma, se agregó en Mov. I0028 (informó que existen antecedentes sobre la nomenclatura catastral 18-1-A-594-09, a saber: Expediente 5409-Q-1987 – permiso de construcción 506-87 y Expediente 201739-Q-2012 - permiso de construcción 466-12. Asimismo, acompañan copia de los expedientes, en los que consta que quien los inicia es Luciano Quiñigual),

4.3.-Testimoniales: En fecha 10/03/2026 -como adelantara- se reciben las declaraciones testimoniales de Miguelina Verón, Carlos Tripailao y Oscar Ramiro Martínez, ofrecidos por la parte actora.

La señora **Verón** manifiesta conocer desde hace muchos años a Luciano Quiñigual y a Marta Castillo, con quienes mantenía una relación de amistad. Refiere que ambos habitaban el inmueble objeto del proceso y que Luciano Quiñigual construyó la vivienda con su propio esfuerzo, observando personalmente que, desde que ella se radicó en Viedma -aproximadamente entre los años 1984 y 1985-, realizaba sucesivas ampliaciones y mejoras. Expresa que el inmueble siempre tuvo destino de vivienda familiar, que la ocupación se desarrolló públicamente y que nunca tomó conocimiento de reclamos de terceros sobre la propiedad. Agrega que no conoció al titular registral José Bellini Curzio ni a sus herederos. Asimismo, aclara que Enrique Omar Quiñigual es su yerno, circunstancia que no le impide ratificar el juramento de decir verdad.

Por su parte, el señor **Tripailao** manifiesta conocer a Luciano Quiñigal desde la década de 1970 por haber compartido tareas laborales con él y conocer también a los actores desde su niñez. Declara que observó personalmente la construcción de la vivienda, indicando que fue Luciano Quiñigal quien la edificó progresivamente con su propio trabajo. Refiere que siempre conoció el inmueble como vivienda de la familia Quiñigal, que la ocupación fue pública, continua y sin oposición de terceros, y que nunca tuvo conocimiento de reclamos efectuados por el titular registral o por otras personas respecto del inmueble. Agrega que no conoció a José Bellini Curzio ni a sus herederos y que carece de interés personal en el resultado del proceso.

Finalmente, el señor **Martínez** manifiesta ser primo de los actores y residir a pocas cuadras del inmueble. Declara que desde que tiene uso de razón la familia Quiñigal habita la vivienda, indicando que Luciano Quiñigal realizó las construcciones y que estas ya existían con anterioridad al año 1977. Refiere haber observado a lo largo de los años sucesivas ampliaciones, mejoras y tareas de mantenimiento sobre el inmueble, el cual siempre tuvo destino de vivienda familiar. Expresa que la ocupación fue pública y que nunca tomó conocimiento de reclamos de terceros sobre el bien. Agrega que actualmente reside allí Pamela Luna y que no conoció a José Bellini Curzio ni a sus herederos.

Reseñadas las declaraciones testimoniales debo recordar que "(...) testigo es la persona física, hábil, extraña al proceso, que viene a poner en conocimiento del tribunal y por citación de la jurisdicción, realizada de oficio, a pedido de parte o de manera espontánea, un hecho o una serie de hechos o acontecimientos que han caído bajo el dominio de sus sentidos (...) Falcón Enrique M. Tratado de la Prueba. Ed Astrea. Ciudad de Bs. As. 2009. Pág. 512.

Debo decir también que la valoración que haré de las declaraciones testimoniales se enmarca respecto de lo que han transmitido a la causa y que se relaciona directa y exclusivamente con hechos que han vivido a través de sus sentidos y su propia experiencia. Es así que he de otorgarles valor probatorio a las testimoniales antes identificadas en tanto considero a los testigos idóneos, encontrando veraz el tenor de sus declaraciones -art. 456 del CPCC, todo ello sin perjuicio del estricto marco de valoración que debe administrarse en los trámites de Usucapión.

4.4.- Inspección Ocular: Diligencia realizada en el inmueble objeto de la presente, en fecha 03/03/2026. En dicha ocasión el suscripto procede a efectuar el reconocimiento del lugar, se observa el estado del inmueble objeto de autos y se toman fotografías que

dan cuenta de ello, e integran la presente como prueba adquirida en el proceso.

4.5.- Reconocimiento de documental subsidiaria (ofrecida como informativa en subsidio): 1) Agrimensora María Eugenia Tinta (Plano según mensura N° 613/24, informa que fue debidamente presentado e inscripto en la Dirección General de Catastro de la Provincia de Río Negro.), informe adjunto en Mov. E0051. 2) Registro de la Propiedad Inmueble: Informe agregado en fecha 04/02/26 adjunto al Mov. E0056 (informa que la documentación acompañada y la firma allí insertada resulta ser auténtica e idéntica a la que consta en sus archivos.). 3) Supercanal. Desistida, conf. Mov. E0059. 4) Comisaría N° 34 de Viedma, se agregó informe en Mov. I0030. 5) Telefónica Argentina. Informe agregado en Mov. I0024 (informa que la documentación adjunta concuerda en su contenido con la información que se encuentra en su sistema informático). 6) Agencia de Recaudación Tributaria. Contestación obrante en Mov. E0046 (informa que las copias simples de la documentación que se adjuntó, según el siguiente detalle; Comprobante de Pago N.° 89313017; Comprobante de Pago N.° 25605280; Plan de Facilidades de Pago (P.F.P) N.° 2023045856 hojas 01/03; Certificado Libre deuda N.° 1019913, se corresponden con los oportunamente emitidos por esa Administración Fiscal).

5.- Análisis de la prueba: De la valoración integral y armónica de la prueba producida, apreciada conforme las reglas de la sana crítica (art. 386 del CPCC), concluyo que la parte actora acredita haber ejercido, junto con sus antecesores, la posesión del inmueble objeto del presente proceso, conforme nomenclatura del cuerpo normativo aplicable, en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, con ánimo de dueño y durante un lapso ampliamente superior al exigido por el art. 4015 del Código Civil de Vélez.

En efecto, la documental acompañada permite reconstruir el origen y continuidad de la posesión invocada. En particular, el boleto de compraventa de fecha 15/02/1971 constituye un antecedente relevante del inicio de la relación posesoria invocada, en tanto exterioriza la causa que explica el ingreso de Luciano Quiñigal al inmueble y el comienzo de los actos posesorios desarrollados desde entonces. A ello se suma la restante documentación incorporada a la causa, de la que surgen actos posesorios típicos, tales como la construcción de la vivienda, la contratación y permanencia de los servicios públicos, la realización de mejoras, el pago de impuestos, tasas y contribuciones, la obtención de permisos municipales y la celebración de convenios de regularización de deudas.

Dichos elementos encuentran adecuado respaldo en la prueba informativa producida.

Los informes remitidos por EDERSA, Camuzzi Gas del Sur, Aguas Rionegrinas S.A., la Agencia de Recaudación Tributaria y la Municipalidad de Viedma demuestran que Luciano Quiñigal figuró durante décadas como titular de los distintos servicios, responsable de pago del impuesto inmobiliario y gestor de los trámites municipales vinculados al inmueble, exteriorizando de manera objetiva un comportamiento propio del titular del derecho de dominio.

La prueba testimonial corrobora tales extremos. Los tres testigos coinciden en afirmar que Luciano Quiñigal y Marta Castillo ocuparon el inmueble desde hace varias décadas, construyeron la vivienda familiar, realizaron sucesivas ampliaciones y mejoras y ejercieron una ocupación pública, pacífica y sin oposición de terceros. Asimismo, todos expresan no haber conocido reclamos efectuados por José Bellini Curzio ni por sus herederos respecto del inmueble y señalan que, tras el fallecimiento de Luciano Quiñigal, la posesión continuó siendo ejercida por sus hijos, hoy actores.

Si bien dos de los declarantes mantienen vínculos de amistad o parentesco con la familia actora, ello no constituye por sí solo un obstáculo para otorgar eficacia probatoria a sus declaraciones, desde que las mismas versan sobre hechos percibidos directamente por sus sentidos, resultan concordantes entre sí y encuentran adecuada corroboración en la restante prueba objetiva incorporada al expediente (art. 456 del CPCC).

En igual sentido, la inspección ocular practicada en autos permitió constatar la existencia material de las construcciones y mejoras existentes sobre el inmueble, circunstancia que resulta compatible con la antigüedad de la ocupación descripta por los testigos y con la restante prueba documental e informativa.

La prueba reunida permite tener por acreditado, con el grado de certeza que este tipo de procesos exige, que Luciano Quiñigal y Marta Castillo ingresaron al inmueble en virtud del boleto de compraventa celebrado el 15/02/1971 y que desde entonces ejercieron sobre él actos posesorios inequívocos, públicos, pacíficos e ininterrumpidos, continuados luego por sus sucesores sin solución de continuidad. La valoración conjunta de la prueba documental, informativa, testimonial y de la inspección ocular conforma la prueba compuesta requerida para la procedencia de la prescripción adquisitiva.

Por otra parte, la parte actora invoca la accesión de posesiones entre la ejercida por Luciano Quiñigal y Marta Castillo y la posteriormente continuada por sus hijos. Tal extremo también se encuentra acreditado, pues surge de la prueba producida que los

actores continuaron ocupando el inmueble luego del fallecimiento de sus progenitores, sin solución de continuidad, manteniendo el mismo destino habitacional, realizando nuevas mejoras y ejerciendo idénticos actos posesorios, configurándose así el supuesto previsto por los arts. 2475 y concordantes del Código Civil de Vélez.

En este contexto, considero suficientemente acreditados tanto el corpus como el animus domini, extremos que autorizan a declarar adquirido el dominio por prescripción adquisitiva.

Corresponde asimismo determinar la fecha de adquisición del dominio conforme lo exige el art. 1905 del Código Civil y Comercial.

La circunstancia de que la Defensora de Ausentes haya negado los hechos invocados y desconocido genéricamente la documental acompañada no resulta suficiente para desvirtuar la conclusión precedente. En efecto, la convicción alcanzada no se sustenta exclusivamente en el boleto de compraventa, sino en la valoración integral del conjunto de la prueba producida. Los informes emitidos por los organismos públicos y empresas prestatarias de servicios, la documentación vinculada con la construcción, mejoras, impuestos y servicios del inmueble, las declaraciones testimoniales y la inspección ocular conforman un cuadro probatorio armónico y concordante que permite tener por acreditado que, con motivo del boleto de compraventa celebrado el 15/02/1971, Luciano Quiñigal y Marta Castillo recibieron la posesión del inmueble y comenzaron desde entonces a ejercer sobre él actos materiales de señor y dueño, continuados posteriormente por sus sucesores sin solución de continuidad.

En consecuencia, el plazo veinteañal previsto por el art. 4015 del Código Civil quedó cumplido el día 15/02/1991, fecha en la que debe tenerse por adquirido el dominio por prescripción adquisitiva.

6.- En virtud de lo expresado y de conformidad con lo establecido en los arts. 692 y sgtes. del CPCC, debe admitirse la demanda promovida y reconocer el derecho en favor de Héctor Orlando Castillo, Alejandra Noemí Quiñigal, Miguel Ángel Quiñigal, María de las Nieves Quiñigal Juan Carlos Quiñigal y Enrique Omar Quiñigal con respecto al dominio del inmueble con nomenclatura catastral 18-1-A-594-09 de la ciudad de Viedma.

7.- Costas y honorarios:

Atento a que la parte demandada comparece al proceso mediante la intervención de la Defensora de Ausentes, en representación de personas cuya identidad y efectiva participación en la relación sustancial resulta incierta, y teniendo en consideración la

naturaleza de orden público que reviste la acción de prescripción adquisitiva, corresponde imponer las costas por su orden (art. 62 del CPCC). Ello, de conformidad con el criterio sentado por el Superior Tribunal de Justicia en los autos "Mora Pinilla, Luis Alberto c/ Hildemann y Abbate, Clelia Rebeca s/ Usucapión s/ Casación", Expte. A-1VI-534-C2016, Se. 31/2020, de fecha 13/08/2020.

En cuanto a los honorarios de los profesionales intervinientes, corresponde diferir su regulación hasta tanto existan pautas suficientes para su determinación, de conformidad con lo previsto en el art. 24 y concordantes de la Ley de Aranceles G2212.

RESOLUCIÓN:

I.- Hacer lugar a la acción interpuesta por Héctor Orlando Castillo, Alejandra Noemí Quiñigal, Miguel Ángel Quiñigal, María de las Nieves Quiñigal, Juan Carlos Quiñigal y Enrique Omar Quiñigal, en fecha 23/12/2024, y declarar adquirido por prescripción adquisitiva a su favor, desde el día 15/02/1991, el dominio del inmueble individualizado bajo nomenclatura catastral de origen 18-1-A-594-09, Inscripción de Dominio Lote 20 B de la Manzana 52 de la ciudad de Viedma, Finca N.º 80.881 del Registro de la Propiedad Inmueble de Río Negro, actualmente identificado conforme Plano para Prescripción Adquisitiva N.º 613/24 con nomenclatura catastral 18-1-A-594-013, con una superficie de 341,40 m², ubicado en Avenida Juan Domingo Perón N.º 449 (actual calle Haití) de esta ciudad.

II.- Imponer las costas por su orden, conforme lo expuesto en el punto 7 (art. 62 del CPCC).

III.- Diferir la regulación de los honorarios profesionales hasta tanto se determine el monto del asunto, conforme lo dispuesto por el art. 24 de la Ley de Aranceles.

IV.- Oportunamente, y de conformidad con lo dispuesto por el art. 695 del CPCC, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a fin de que tome razón de lo aquí resuelto, con acompañamiento de las copias del plano de mensura agregado en autos para la correcta individualización del inmueble.

V.- Notificar conforme a los arts. 120 y 138 del CPCC.

Leandro Javier Oyola**Juez**