

CAUSA N° CH-00089-C-2025

Choele Choel, 12 de marzo de 2026.

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver en estos autos caratulados: "**ASOCIACION AMIGOS DEL MUSEO HISTÓRICO REGIONAL DE CHOELE CHOEL C/ MALDONADO MARGARITA Y OTROS S/ USUCAPIÓN**", EXPTE. N° **CH-00089-C-2025**, de los que,

**RESULTA:** Que en fecha 17/03/2025 adjunta documental y se presenta la Sra. Liliana Noemí Zacarías, en carácter de presidente de la Asociación Amigos del Museo Histórico Regional de Choele Choel - CUIT 30-71173599-9-, con el patrocinio letrado del Dr. Carlos Julio Schmidt, promoviendo formal demanda de adquisición del dominio por prescripción contra los titulares registrales Sres. Agustín, Samuel, Benjamín, Hilda María, Froilán y Margarita, todos de apellido Maldonado, los Sres. Juan, Rosa, Salvador Ángel y Félix Oscar, todos de apellido Maldonado y Roch, y la Sra. Isabel Roch de Maldonado; y/o contra quienes se consideren con derechos respecto del inmueble urbano ubicado en calle Currú Leuvú N° 400 -Barrio Maldonado- de la ciudad de Choele Choel, cuya Nomenclatura Catastral es: 08-1-C-053-07 con un total de superficie de 9001,98 m2.

Afirma que el inmueble que pretende usucapir consta inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble a nombre de los demandados, todos fallecidos, desconociendo el domicilio actual de los presuntos herederos, a excepción de la Sra. Margarita Maldonado cuyo domicilio es San Martín N° 1691 de Choele Choel.

Que habiéndose consultado al Registro de Juicios Universales, con excepción de Isabel Roch de Maldonado, Juan Maldonado y Rosa Maldonado, surge la existencia de los siguientes procesos sucesorios: "Maldonado Salvador Ángel s/ Sucesión" Expte. 21476/14; "Maldonado Félix Oscar s/Sucesión" (Expte. 1403-96); "Maldonado Hilda María y Maldonado Froilán s/ Sucesión Ab Intestato" (Seon 24377/15) Expte. N° CH-45433-C-0000; "Comba Zulma y Otros (Maldonado Agustín) s/ Sucesión Ab Intestato" Expte. CH-54462-C-0000 estos cuatro expedientes en trámite por ante ésta Unidad Jurisdiccional N° 31; "Maldonado Benjamín s/ Sucesión Ab Intestato" Expte. 10488/83 en trámite ante U.J. 9 de General Roca; y "Maldonado Samuel s/ Sucesión" Expte. 11933/77 iniciado ante Juzgado Civil 3 de General Roca.

Que por ello, se solicita como medida de mejor proveer que se oficie a los

juzgados intervinientes a fin de que informen los datos y domicilios de los herederos y/o presuntos herederos.

Peticiona que se la exima del pago de sellado de actuación y tasa de justicia, ello por tratarse de una asociación civil sin fines de lucro, así como también que se la exima del pago de impuesto inmobiliario y tasas municipales.

Refiere que la Asociación Amigos del Museo Histórico Regional de Choele Choel posee a título de dueño el inmueble urbano antes individualizado desde hace 19 y fracción (cumpliéndose los 20 años el 06/07 del corriente año), a lo que hay que agregar la posesión anterior del Sr. Rodolfo Clemente Maldonado, conformando la unión de posesiones (Art. 1901 del CCC).

Que el día 06/07/2005 mediante Acta Notarial N° 44 pasada por ante el escribano Gastón Zavala de esta ciudad, el Sr. Rodolfo Clemente Maldonado quien manifestó ser poseedor desde el año 1970, cedió todos los derechos y acciones que le correspondían sobre un lote de terreno sito en la localidad de Choele Choel y que es parte del lote designado según título como: Lote "K" de la Quinta 17 con medidas de 160 metros al norte, 75 metros al este, 130 metros al sud y 74,80 metros al Oeste, sobre la que se encuentra una edificación histórica conocida como "la casa Maldonado", en favor de la Asociación Amigos del Museo Histórico Regional de Choele Choel, para que en la misma funcione el museo de la Asociación.

Que en el mismo Acta consta que el cedente faculta a la citada Asociación para que como poseedora cesionaria inicie las actuaciones judiciales y administrativas pertinentes a fin de obtener la titularidad del dominio por prescripción adquisitiva o por la vía administrativa que corresponda.

Continua diciendo que la Asociación aceptó la cesión manifestando que se encontraba en posesión del inmueble en virtud de haberlo recibido por parte del cedente antes del acto formal realizado en la escribanía.

Que a partir de dicha cesión, la Asociación Amigos del Museo comenzó a

acondicionar y mejorar la edificación para instalar muebles y vitrinas adecuadas para exhibir al público los objetos y documentos atesorados a través del tiempo.

Que el objetivo central es poner en valor la propiedad sin afectar su construcción original, por lo que reparó el techo, cielorrasos y piso, pintándose las paredes internas, se construyeron sanitarios y se mejoró la instalación eléctrica mientras se iba aumentando el número de objetos y documentos poniéndolos a disposición del público en general y de establecimientos educativos en particular.

Indica que actualmente continúan realizando mejoras habiendo cercado con alambrado el predio en su totalidad y creado espacios al aire libre para la exhibición de maquinarias donadas al museo.

Que el 06/06/2019 se sancionó la Ley Provincial N° 5377 por la que la Legislatura de la Provincia de Río Negro declaró "Monumento Histórico Provincial" a la edificación Histórica conocida como "La casa Maldonado".

Sostiene que se dan las condiciones requeridas por la ley para que opere la prescripción veinteañal:

A) Posesión animus domini continua, pacífica, ostensible y no interrumpida, comportándose como el verdadero dueño, esto es con ánimo de tener el inmueble para sí, demostrando actos posesorios idóneos, tales como: ocupación del inmueble adaptado a museo abierto al público, limpieza y cerramiento del predio, construcción de sanitarios para hombres y mujeres, mejoras edilicias internas como cambio de techo, arreglo de paredes y piso, cielorrasos y pintura en todo el interior.

B) Transcurso de 20 años: el Art. 1899 del CCC expresa que el que ha poseído durante 20 años sin interrupción alguna, no puede oponérsele ni la falta del título ni su nulidad ni la mala fe la posesión. La Institución peticionante ejerce la posesión desde Julio 2005 completando casi 20 años, a lo que hay que agregar la posesión del cedente (Rodolfo Maldonado) desde agosto de 2003 conforme surge del contrato de comodato que adjunta, conformando la unión de posesiones en los términos del Art. 1901 del CCC.

Manifiesta que la Institución peticionante ha solventado de su propio peculio los gastos generados para el funcionamiento y mantenimiento del inmueble que se pretende usucapir en el transcurso del tiempo, como por ejemplo el pago de servicios de electricidad y agua corriente, y efectuando todos los actos posesorios idóneos para su uso y conservación, comportándose como el verdadero dueño; asimismo, el museo que funciona en la casa histórica, está habilitado al público y se realizan visitas programadas

de las distintas escuelas de la región.

Cita doctrina y jurisprudencia.

Funda en derecho, ofrece prueba y peticona.

En fecha 01/04/2025 se tiene por presentada, parte, con patrocinio letrado y domicilio legal constituido. Se agrega la documental acompañada, se tiene presente y se reserva en Secretaría.

A continuación se certifica que por ante esta Unidad Jurisdiccional Civil N° 31 tramitan los autos caratulados: "MALDONADO JORGE Y OTROS C/ ROCH DE MALDONADO ISABEL Y OTROS S/ USUCAPIÓN", Expte. N° CH-57255-C-0000 y "GUIDI DIAZ MARIA CELESTE Y OTROS C/ MALDONADO Y ROCH JUAN Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA (ORDINARIO)", Expte. N° CH-60032-C-0000.

Que los procesos CH-57255-C-0000 y CH-60032-C-0000, cuentan con Sentencia firme y en las mismas se produjo actividad tendiente al rastreo de los demandados, arrojando resultado negativo. Se agregaron informes de los Juzgado N° 3, 5 y 9 de Gral. Roca, actas de defunción e informes del Registro Público de Juicios Universales que permitieron conocer que casi la totalidad de los demandados han fallecido, a excepción de la Sra. Margarita Maldonado -cotitular demandada-.

Que por esta misma Unidad Jurisdiccional tramitan las sucesiones caratuladas "MALDONADO SALVADOR ANGEL S/ SUCESION AB INTESTATO", EXPTE. N° CH-56067-C-0000 y "MALDONADO FELIX OSCAR S/ SUCESION", EXPTE. SEON N° 1403-96. Que conforme surge de las constancias del sistema informático, las mismas se encuentran conferidas en préstamo, no visualizándose movimientos virtuales y no resultando posible su consulta en estos estrados.

Asimismo, en la sucesión caratulada "MALDONADO HILDA MARIA Y MALDONADO FROILAN S/ SUCESION AB INTESTATO", EXPTE. N° CH-45433-C-0000 se ha dictado Declaratoria de Herederos en fecha 25/06/2018, estando actualmente en estado de paralización con fecha 03/02/2025.

Finalmente, en el marco de la causa caratulada "COMBA ZULMA Y OTROS S/ SUCESION", EXPTE. N° CH-54462-C-000, tramita el proceso sucesorio de Agustín Maldonado y el mismo presenta decreto de archivo con fecha 21/03/2021, no observándose en el sistema otros movimientos que permitan brindar más información.

Seguidamente, se tiene presente el desconocimiento del domicilio actual de los presuntos herederos que ha formulado la presentante.

De la acción que se deduce, que tramitará según las normas del proceso Ordinario (Arts. 692 y 294 1° párrafo del CPCC), se dispone conferir traslado a la parte demandada.

En fecha 13/05/2025 se agrega informe del Registro de la Propiedad Inmueble.

En fecha 18/06/2025 se ordena publicar edictos en el Boletín Oficial y en la Página web del Poder Judicial por el término de 2 días, citando a los demandados y/o herederos y a quienes se consideren con derechos sobre el inmueble que se pretende usucapir.

En fecha 01/08/2025 habiendo vencido el plazo de los edictos sin que se presente persona alguna, se dispone designar a un Defensor de Ausentes para que represente en juicio a los presuntos herederos de la parte demandada.

En fecha 05/08/2025 se presenta el Dr. Gustavo Bagli en su carácter de Defensor de Pobres y Ausentes.

En fecha 25/08/2025 se tiene por presentado, parte, en el carácter invocado y con domicilio legal constituido.

Asimismo, se provee la prueba ofrecida por la actora.

En fecha 20/11/2025 se celebra Audiencia de Prueba en la que se reciben declaraciones testimoniales ofrecidas por la parte actora respecto de José Manuel Méndez, Gastón Augusto Zavala, Rodolfo Benjamín Maldonado y Alberto Bejarano.

En fecha 16/12/2025 se declara clausurado el período probatorio. Se ponen los autos a disposición de las partes para alegar.

En fecha 10/02/2026 la actora presenta alegato.

En fecha 06/03/2026 pasan los autos para dictar sentencia.

**CONSIDERANDO: I.-** Que fueron puestas las presentes actuaciones a despacho de la suscripta a fin de dictar sentencia y avocada a tal cometido, advierto que la Asociación Amigos del Museo Histórico Regional de Choele Choel, pretende el reconocimiento de la posesión del inmueble urbano ubicado en calle Currú Leuvú N° 400 -Barrio Maldonado- de la ciudad de Choele Choel, cuya Nomenclatura Catastral es: 08-1-C-053-07, con un total de superficie de 9001,98 m2.

**II.-** Conforme surge del Código Civil y Comercial de la Nación, la prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley (Art. 1897).

Puede ser breve o larga, ello en tanto exista o no título justo y buena fe,

respectivamente. La primera está regulada en el Art. 1898, que dispone *"La prescripción adquisitiva de derechos reales con justo título y buena fe se produce sobre inmuebles por la posesión durante 10 años"*.

La segunda se encuentra regulada en el Art. 1899 del CCC y dice *"Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de 20 años. No puede invocarse contra el adquirente la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión"*. Esta norma se complementa con el Art. 2565 del mismo cuerpo legal el cual indica que *"Los derechos reales principales se pueden adquirir por la prescripción en los términos de los artículos 1897 y siguientes"*.

**III.-** Afirma la pretensa usucapiante que el inmueble identificado catastralmente como 08-1-C-053-07, registrado a nombre de los Sres. Agustín, Samuel, Benjamín, Hilda María, Froilán y Margarita, todos de apellido Maldonado, contra los Sres. Juan, Rosa, Salvador Ángel y Félix Oscar, todos de apellido Maldonado y Roch, y contra la Sra. Isabel Roch de Maldonado, es ocupado por la accionante desde el año 2005 con animus domini ejerciendo una posesión pública, pacífica e ininterrumpida y realizando actos posesorios.

Refiere que en fecha 06/07/2005 el Sr. Rodolfo Clemente Maldonado cedió a la institución accionante los derechos y acciones que le correspondían respecto del inmueble que pretende usucapir sobre el que se encuentra una edificación histórica conocida como "la casa Maldonado", para que en la misma funcione el museo de la Asociación.

Que a dicha posesión debe sumarse la posesión anterior del Sr. Rodolfo Clemente Maldonado, desde el año 1970, conformando la unión de posesiones (Art. 1901 del CCC).

Continua diciendo que a partir de dicha cesión, la Asociación Amigos del Museo comenzó a acondicionar y mejorar la edificación para instalar muebles y vitrinas adecuadas para exhibir al público los objetos y documentos atesorados a través del tiempo; por lo que reparó el techo, cielorrasos y piso, pintándose las paredes internas, se construyeron sanitarios y se mejoró la instalación eléctrica, así como también se abonaron los servicios de electricidad y agua corriente.

Respecto de los demandados, la actora denunció que se encuentran todos

fallecidos, desconociendo el domicilio actual de presuntos los herederos, por lo que se publicaron edictos en el Boletín Oficial y en la Página web del Poder Judicial por el término de 2 días, para que los herederos o todos aquellos que se crean con derechos sobre el inmueble objeto de esta litis se presenten a hacer valer sus derechos.

No habiéndose presentado persona alguna se designó al Defensor Oficial de Pobres y Ausentes a fin de que represente a la parte demandada en este juicio, integrándose la litis de este modo, ello en tanto la Defensoría Oficial se presentó en el expediente y manifestó que tomó vista de la Audiencia de Prueba celebrada no teniendo objeciones ni planteos que realizar, por lo que en el derrotero de este proceso observo que se ha garantizado la defensa en juicio de la parte demandada.

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

En este sentido nuestra Excma. Cámara de Apelaciones tiene dicho que *"El derecho exige la existencia probada de actos posesorios ejercidos animus domini, que demuestren la posesión animus domini de un inmueble debidamente identificado (arts. 2351, 2352, 2353, 2480, 2.373, 2402, 2407, 2410 del Código Civil), actos ejercidos en forma pública, pacífica, sin contradictor, de manera ininterrumpida y durante el tiempo necesario para conformar el derecho a la adquisición del dominio que se pretende (arts. 2369, 2479, 2383, 2445 y sgtes., 3984 y 4105 del Código Civil)"* (Ref.: Highton, Elena I., La prueba en los derechos reales, en Revista de Derecho Privado y Comunitario, Rubinzal Culzoni, Prueba II, 1997, pág.175 y sgtes.; citada en "Muñoz Rolando c/ Gallegos Joaquín Feliciano s/ Prescripción Adquisitiva", por la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de General Roca, Expte. N° CA-20250, sentencia del 29/12/2010).

En otro fragmento del mismo fallo ha sostenido que *"... en el proceso de usucapión la prueba adquiere una importancia trascendental, ya que cualquiera sea la forma en que haya quedado trabada la litis, en ningún supuesto el actor queda liberado de la carga de probar los hechos en que funda su pretensión porque la adquisición de título de dominio por prescripción importa, en derecho, la existencia de hechos y actos*

*concretos, bien individualizados, ubicados en el tiempo y en el espacio, los cuales deben manifestarse en el proceso a través del material probatorio traído, reunido y producido en la etapa respectiva y que, en su conjunto, sustenta sólidamente la convicción de la verdad y justicia de lo que el actor pretende obtener por medio de un fallo judicial ... "*

Ahora bien, el Código de Procedimiento en su Art. 692, expresa "*Cuando se trate de probar la adquisición del dominio de inmuebles por la posesión, de conformidad a las disposiciones de las leyes de fondo, se observarán las reglas del proceso ordinario, con las siguientes modificaciones 1. Se admitirá toda clase de prueba, pero la sentencia no podrá basarse exclusivamente en la testifical. 2. La demanda deberá acompañarse de certificados otorgados por el Registro de la Propiedad, donde conste la condición jurídica del inmueble, debiendo informar dicho organismo con precisión y amplitud todos los datos sobre el titular o titulares del dominio. 3. También se acompañará un plano firmado por el profesional matriculado que determine el área, linderos y ubicación del bien el que será visado por el organismo técnico administrativo que corresponda. 4. Será parte en el juicio quien figure como propietario en el Registro de la Propiedad ..."*

En este orden de ideas, cabe resaltar que el proceso de usucapión cuenta con una restricción particular en lo que se refiere a la cuestión probatoria, ello así debido a que además de los propios intereses que se ven de por sí involucrados, se encuentran comprendidas cuestiones de neto orden público. Así es que aun cuando se pueden ofrecer y producir cualquier tipo de pruebas, ésta no puede versar exclusivamente en la del tipo testimonial; por ello, una vez cumplidos los requisitos de forma relativos a la individualización del bien y la persona del legitimado pasivo -demandado-, por imperativo legal y procesal han de incorporarse necesariamente otro tipo de pruebas para que sea factible la aplicación del instituto de la usucapión.

Como sostienen Alberto J. Bueres y Elena I. Highton "*... Dada la naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio y aún cuando el mismo se adquiere sin necesidad de una sentencia que así lo declare, es evidente que, cuando se recurre a la justicia en busca de esa sentencia, deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que han servido de base a la adquisición. En efecto, la usucapión no puede ser conocida y verificada por el juez mientras no sea alegada y probada por el interesado. Por otra parte el juez debe ser muy estricto en la apreciación de las pruebas dadas las*

*razones de orden público involucradas. (...) Se permiten, en general, todos los medios de prueba, pero, recogiendo un principio que ya era consagrado por la Ley 14159, dispone el decr.-ley 5756/58 que el fallo no puede fundarse exclusivamente en la prueba testimonial. (...) la sentencia no puede fundarse exclusivamente en los dichos de los testigos, debe estar corroborada por evidencias de otro tipo que exterioricen la existencia de la posesión o de algunos de sus elementos durante buena parte del plazo de prescripción, aún cuando no lo cubran en su totalidad ..."* (conf. Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, "Código Civil y Normas Complementarias, Análisis doctrinario y jurisprudencial", T° 6B, págs. 748, 749 y 757). "D., M. A. c/ F., P. y Otro s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA s/ CASACION", Expte. N° 23448/08, STJRN, 11/08/09.

V.- Corresponde ahora analizar la prueba producida por la parte actora sobre la que funda su reclamo.

En cumplimiento con lo dispuesto por el Art. 692 del Código de rito, la actora acompañó con su escrito de demanda el Plano de Mensura Particular Para Tramitar la Prescripción Adquisitiva de Dominio N° 1295-19 del Lote K Quinta 17, Finca N° 91127, Nomenclatura Catastral: Departamento Catastral 08, Circunscripción 01, Sección C, Quinta 053, Parcela 07, realizada por el Agrimensor Nicolas Fontanini en Octubre de 2019 y con Registración Provisoria de fecha 07/02/2020.

Asimismo, luce agregado el informe sobre Asientos Vigentes expedido por el Registro de Propiedad Inmueble, del que surge que los Sres. Agustín, Samuel y Benjamín, todos de apellidos Maldonado, Hilda María, Froilán y Margarita, todos de apellidos Maldonado, Juan, Rosa, Salvador Ángel y Félix Oscar, todos de apellidos Maldonado y Roch, e Isabel Roch de Maldonado, son los titulares dominiales del inmueble cuya usucapión aquí se pretende.

Por otro lado, acompañó como documental los comprobantes de pago de luz y agua correspondientes a los años 2005, 2012 al 2018, 2022 al 2024; facturas por compra de materiales -alambres, postes, torniquetes- del año 2007, 6 sillas, focos, placas de fibrofácil del año 2013, viajes de arena, revuelto y calcáreo del año 2019, cerámicos y materiales de construcción del año 2021, por servicio de contenedor en el predio del museo del año 2024, entre otros.

Seguidamente, tengo a la vista un certificado de libre deuda en concepto de tasa

inmueble, expedido por la Municipalidad de Choele Choel el 21/02/2025.

Luego, una serie de fotografías del predio en el que funciona el Museo de Choele Choel, así como también de la edificación y de la sala principal del mismo en la que se observa la presencia de alumnos de escuelas primarias.

A continuación, obra glosada la Escritura Pública N° 44 del 06/07/2005, de Cesión de Acciones y Derechos Posesorios por parte del Sr. Maldonado Rodolfo Clemente en favor de Asociación Amigos del Museo Histórico Regional de Choele Choel -representantes Evaristo Navarro y Liliana Noemí Zacarías-, que desde el año 1970 posee en forma pacífica, pública, ininterrumpida y a título de dueño, respecto de un lote de terreno cito en la localidad de Choele Choel que es parte del lote designado como Lote "K" de la Quinta 17 con medidas aproximadas de 160 metros al norte, 75 metros al este, 130 metros al sud y 74,80 metros al oeste, en la que se encuentra una edificación histórica conocida como "El Chalet de Maldonado", casa en la que vivió el abuelo del cedente, el Sargento Mayor Salvador Maldonado.

En dicho instrumento público, consta que el Sr. Rodolfo Clemente Maldonado faculta a la citada Asociación para que como poseedor cesionario inicie las actuaciones judiciales y administrativas pertinentes a fin de obtener la titularidad del dominio por prescripción adquisitiva o por la vía administrativa que fuere menester.

Seguidamente, se deja constancia que la cesión se realizó a título gratuito y que la Asociación se encuentra en posesión del inmueble antes de la celebración de la cesión, en virtud de haberlo recibido por parte del cedente; así como también que asumen a su cargo todas las deudas impositivas, obligaciones y cargas procesales y administrativas que pudieran corresponder con motivo de la adquisición del dominio del inmueble, en su carácter de poseedores cesionarios.

Por último, tengo a la vista el Contrato de Comodato celebrado el 24/08/2003 entre el Sr. Rodolfo Clemente Maldonado -propietario- y el Sr. Daro Ricardo Huoriet, en el que se establece que el primero da en comodato al segundo una vivienda identificada como Lote "K" de la Quinta 17 ubicada en calle Currú Luevú de Choele Choel, que consta de dos dormitorios, salón, cocina y comedor.

Del análisis de la documental reseñada, surge claro que los titulares registrales del

inmueble designado como Lote "K" de la Quinta 17 de Choele Choel son los Sres. Agustín Maldonado, Samuel Maldonado y Benjamín Maldonado al T°259, F°88, Finca 91.127; Hilda María Maldonado, Froilán Maldonado y Margarita Maldonado, al T°280, F°90, Finca 91.127 y Juan, Rosa, Salvador Ángel y Félix Oscar, todos de apellidos Maldonado y Roch e Isabel Roch, al T°282, F°135, Finca N° 91127.

Ello se corrobora con la prueba informativa, mediante la que previo envío de un oficio judicial, se agregó en autos un informe del Registro de la Propiedad Inmueble -13/05/2025-, del que surge la titularidad de dominio del inmueble cuya usucapión aquí se pretende a nombre de los nombrados.

Ahora bien, con el contrato de comodato se ubica al Sr. Rodolfo Clemente Maldonado en la posesión del inmueble identificado como Lote "K" de la Quinta 17, desde el año 2003 (con fecha cierta el 24/08/2003) y con la Escritura Pública N° 44 del año 2005 se deja constancia de la posesión de Maldonado sobre el inmueble desde el año 1970 y que la misma desde el 06/07/2005 continuó en cabeza de la Asociación Amigos del Museo Histórico Regional de Choele Choel.

Por otro lado, con los comprobantes de pago de los servicios y de la compra de materiales desde el año 2005 al año 2025, sumado a las fotografías del predio y la edificación del inmueble, surge acreditado que la actora ha realizado actos posesorios a título de dueño, en forma pública, pacífica e ininterrumpida durante 20 años.

Seguidamente se recibieron declaraciones testimoniales rendidas en Audiencia de Prueba de fecha 20/11/2025, en la que todos los deponentes reconocieron a la Asociación Amigos del Museo como poseedora del inmueble en el que funciona el Museo Histórico de Choele Choel y que el mismo le fue cedido por el Sr. Rodolfo Clemente Maldonado, hijo de Benjamín Maldonado titular registral del mismo.

En esa oportunidad, el testigo José Manuel Méndez, vecino del museo, relató que el predio tiene una extensión de una hectárea, que allí está edificado el museo de Choele Choel, que previamente era una casa de familia de los Maldonado construida en ladrillones asentados en barro y que gracias a la decisión que tomó Rodolfo Maldonado la cedió a la Asociación Amigos del Museo para que funcionara allí el museo, que de lo contrario la hubieran destruido o derrumbado.

Dice que hace más de 20 años que la Asociación posee el inmueble, que se encuentra dirigida por Liliana Zacarías y Evaristo Navarro, que han hecho mejoras y arreglos en el techo, el piso, han revocado y pintado; que está abierto al público, se hacen eventos y se muestran los objetos que están allí.

Por su parte, el Dr. Gastón Augusto Zavala, de profesión Escribano Público, declaró que en su escribanía se firmó la cesión gratuita N° 44 que realizó el Sr. Rodolfo Maldonado en favor de la Asociación Amigos del Museo de Choele Choel en el año 2005, con la condición de que el inmueble cedido esté destinado al funcionamiento del museo en ese lugar.

Que como vecino de Choele Choel ha observado las modificaciones, mejoras y acondicionamientos que se han realizado en el museo.

Seguidamente, el deponente Rodolfo Benjamín Maldonado, hijo de Rodolfo Clemente Maldonado y nieto de Benjamín Maldonado, manifestó que ha participado del museo junto a su padre, que tiene conocimiento de que su papá donó a la Asociación Amigos del Museo la casa familiar hace más de 20 años con el objeto de que allí funcione el museo, que era una casa que estaba en ruinas.

Continua diciendo que hoy está abierto al público, se realizan actividades y eventos, se llevan historiadores, que él ha ido con alumnos en tanto enseña sobre patrimonios patagónicos; que se han realizado mejoras sobre los cimientos, fachada, cobertura, techo, piso, que desde el punto de vista arquitectónico se trabajó en mantener la construcción como era originalmente.

Por último, el Sr. Alberto Bejarano, de profesión albañil, relató que ha trabajado en el museo que se ubica en un predio en el Barrio Maldonado, y que en dicha construcción se han realizando mejoras en el piso, el techo, se hicieron baños para hombres, mujeres y discapacitados, ha realizado trabajos de electricidad, todo ello en los años 2013, 2017, 2019 y 2020.

Que el reconoce a la Sra. Liliana Zacarías como la persona que dirige la Asociación Amigos del Museo, ya que fue ella quién lo contrató para trabajar allí.

De las declaraciones testimoniales tengo presente que los deponentes han sido claros y contundentes en cuánto a la posesión ejercida por la actora respecto del inmueble objeto de este proceso y en cuánto a la extensión temporal de la misma, ya que ubican a la Asociación Amigos del Museo en el inmueble sito en calle Currú Leuvú N° 400 -Barrio Maldonado- de la ciudad de Choele Choel hace más de 20 años; siendo de especial relevancia la precisión que dio el Escribano interviniente en la cesión de

derechos en cuánto manifestó que *"la cesión se realizó en el año 2005, con la condición de que el inmueble cedido esté destinado al funcionamiento del museo en ese lugar"*.

Por tanto, corresponde decir aquí que la prueba producida en su conjunto acredita por parte de la actora Asociación Amigos del Museo la realización de actos posesorios de los exigidos por la ley para la adquisición del dominio vía el instituto de la usucapión.

Y siendo que la posesión pública, pacífica, continua, ininterrumpida y con "animus domini", ha sido referenciada no sólo por las manifestaciones de los testigos, sino también con la documental agregada en la que consta el pago de servicios del inmueble sito en calle Currú Leuvu N° 400 de Choele Choel y la compra de materiales para su refacción, acondicionamiento y realización de mejoras por parte de la actora, todo lo que refrenda la posesión invocada; considero que corresponde hacer lugar a la presente demanda declarando adquirido el dominio del inmueble de autos por el transcurso del tiempo a favor de la actora.

**VI.-** Las costas del presente proceso, atento la falta de oposición, serán atribuidas por el orden causado, en los términos del art. 68, segundo párrafo del CPCC.

Los honorarios del Doctor Carlos Julio Schmidt serán regulados una vez firme o consentida la presente, luego de la audiencia a celebrarse en los términos del Art. 24 de la Ley de Aranceles N° 2.212.

Mientras que con respecto a la intervención de la Defensoría Oficial de Pobres y Ausentes a cargo del Dr. Gustavo Bagli no corresponde regulación de honorarios en atención al modo en que han sido impuestas las costas.

Por todo lo expuesto:

**FALLO: I.-** Hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva de dominio incoada por la Asociación Amigos del Museo Histórico Regional de Choele Choel respecto del inmueble identificado catastralmente como Departamento Catastral 08, Circunscripción 01, Sección C, Quinta 053, Parcela 07, sito en calle Currú Leuvú N° 400 -Barrio Maldonado- de Choele Choel conforme los fundamentos expuestos en los considerando.

**II.-** Las costas del presente proceso, atento la falta de oposición, serán atribuidas por el orden causado, en los términos del Art. 68, segundo párrafo del CPCC.

**III.-** Los honorarios del Doctor Carlos Julio Schmidt serán regulados una vez firme o consentida la presente, luego de la audiencia a celebrarse en los términos del Art. 24 de la Ley de Aranceles N° 2.212. Mientras que con respecto a la intervención del Defensor Oficial de Pobres y Ausentes Dr. Gustavo Bagli no corresponde regulación de honorarios en atención al modo en que han sido impuestas las costas.

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

**V.-** Notificar de conformidad a lo dispuesto por el Art. 120 del CPCC.

mvm

Dra. Natalia Costanzo

Jueza