

Cipolletti, 12 de junio de 2026.

VISTAS: Para dictar sentencia definitiva en las actuaciones caratuladas "**HUELLER, CARLOS ALBERTO Y OTRA C/ MONTIGNI, ELISA Y OTRO S/ USUCAPIÓN**" (EXPTE. N° CI-02919-C-2022) de las que;

RESULTA:

I.- Que en fecha 29/12/2022 se presentan los Sres. Carlos Alberto Hueller y María Salomé, por derecho propio y con patrocinio letrado, promoviendo acción de prescripción adquisitiva veinteañal respecto del inmueble individualizado catastralmente como NC 02-1-E-330-05, ubicado en calle Independencia N° 362 de la ciudad de Cinco Saltos, Provincia de Río Negro.

Relatan que el inmueble perteneció registralmente a Marcos Aguayo y Elisa Montigni, quienes lo habrían ocupado junto a su grupo familiar durante varios años. Señalan que, tras el fallecimiento de ambos, continuó ejerciendo la posesión del bien Rosa Rodríguez, hija de Elisa Montigni y hermana de los restantes herederos de Marcos Aguayo.

Explican que Rosa Rodríguez mantuvo la ocupación exclusiva del inmueble durante décadas, realizando actos posesorios de manera pública, pacífica e ininterrumpida, abonando tributos y efectuando tareas de conservación y mantenimiento.

Refieren que posteriormente adquirieron los derechos posesorios que aquélla detentaba sobre el inmueble, ingresando en la posesión y continuando su ejercicio sin interrupciones hasta la actualidad.

Sostienen que la posesión ejercida por Rosa Rodríguez y la posteriormente desarrollada por los actores conforman una única relación posesoria susceptible de ser unida mediante la accesión prevista por la ley, circunstancia que determina el cumplimiento del plazo legal exigido para la adquisición del dominio por prescripción.

Fundan en derecho, ofrecen prueba y solicitan se haga lugar a la demanda.

II.- Corrido el traslado de ley, comparecen los herederos de Marcos Aguayo y manifiestan allanarse a la pretensión deducida, reconociendo la ocupación histórica del inmueble por parte de Rosa Rodríguez y la posterior cesión de los derechos posesorios a favor de los actores.

Por su parte, respecto de Elisa Montigni y Rosa Rodríguez interviene la Defensoría Oficial en representación de eventuales ausentes, contestando demanda

mediante una negativa general y formal de los hechos invocados, supeditando su postura definitiva al resultado de la prueba a producirse en autos.

Asimismo, toman intervención los organismos públicos pertinentes, sin formular oposición a la pretensión.

III.- Producida la prueba ofrecida por las partes, se agregan las constancias documentales, informativas, testimoniales y el mandamiento de constatación diligenciado sobre el inmueble objeto del proceso.

Clausurado el período probatorio, las actuaciones quedan en estado de dictar sentencia.

Y CONSIDERANDO:

I. Derecho aplicable.

Como cuestión preliminar corresponde determinar el derecho aplicable al caso.

La parte actora invoca una situación posesoria cuyo origen se remonta a varias décadas atrás, bajo la vigencia del Código Civil de Vélez Sarsfield. Sin embargo, la presente acción fue promovida el 29/12/2022, encontrándose ya vigente el Código Civil y Comercial de la Nación.

En tal sentido, el art. 7 del CCCN dispone que las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, principio que impone la aplicación inmediata de la nueva legislación a las consecuencias no agotadas de las relaciones jurídicas en curso.

La prescripción adquisitiva constituye un modo legal de adquisición de derechos reales que se consolida mediante el transcurso del tiempo unido a la posesión ejercida con los recaudos previstos por la ley. En consecuencia, corresponde aplicar las disposiciones del Código Civil y Comercial actualmente vigente, sin perjuicio de valorar los hechos posesorios desarrollados con anterioridad a su entrada en vigencia.

Por otra parte, el instituto de la prescripción adquisitiva de inmuebles no ha experimentado modificaciones sustanciales en sus elementos estructurales. Continúa exigiendo la acreditación de una posesión ostensible, pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante el plazo legal establecido, circunstancias que deben ser demostradas mediante prueba plena y concluyente.

Asimismo, resultan de aplicación los arts. 1897, 1899, 1900, 1901 y 1905 del CCCN, este último en cuanto impone al juez la obligación de fijar la fecha en la cual se tiene por cumplido el plazo de prescripción adquisitiva.

II. Régimen probatorio de la prescripción adquisitiva.

La acción de usucapión reviste carácter excepcional, razón por la cual los extremos que la sustentan deben ser acreditados de manera categórica.

La prueba de la posesión no puede fundarse exclusivamente en declaraciones testimoniales, sino que debe surgir de un conjunto armónico de elementos concordantes que permitan reconstruir de manera objetiva la existencia, extensión y continuidad de la relación posesoria invocada.

La denominada prueba compuesta adquiere particular relevancia en esta materia, pues exige la convergencia de distintos medios probatorios que, apreciados de manera integral, conduzcan razonablemente a la convicción judicial acerca del cumplimiento de los recaudos legales exigidos para la adquisición del dominio por prescripción.

Bajo tales premisas corresponde examinar la prueba producida en autos.

III. Valoración de la prueba producida.

Examinadas las constancias incorporadas al expediente conforme las reglas de la sana crítica racional, concluyo que la acción promovida debe prosperar.

En primer lugar, la titularidad registral del inmueble se encuentra acreditada mediante la escritura pública acompañada y los informes registrales incorporados a la causa, de los que surge que el bien se encuentra inscripto a nombre de Marcos Aguayo y Elisa Montigni.

Asimismo, se encuentra debidamente acreditada la secuencia posesoria invocada por la parte actora.

En tal sentido, obra agregada la documentación denominada "Reconocimiento - Acuerdo - Venta - Cesión", cuya fecha cierta corresponde al 02/03/2016, instrumento en el que los sucesores de Marcos Aguayo reconocen expresamente que Rosa Rodríguez ocupó el inmueble durante aproximadamente cuarenta años, abonó impuestos y servicios, efectuó tareas de mantenimiento y conservación y ejerció la posesión de manera exclusiva, sin oposición de los restantes herederos ni de terceros.

Particular relevancia adquiere dicha documental por provenir precisamente de quienes suceden al titular registral, circunstancia que otorga singular fuerza convictiva al reconocimiento allí efectuado respecto de la situación posesoria existente sobre el inmueble.

Tal reconocimiento no proviene de terceros ajenos al conflicto, sino de quienes se encuentran llamados a suceder al titular registral y, por ende, poseen conocimiento directo de la historia familiar y de la situación posesoria del bien. Ello confiere especial valor probatorio a la declaración efectuada y constituye un elemento objetivo de

singular relevancia para reconstruir la evolución de la posesión invocada en autos.

Del mismo instrumento surge, además, que Rosa Rodríguez cedió a los actores los derechos posesorios que ejercía sobre el inmueble, transmitiéndoles la posesión que hasta entonces detentaba.

A su vez, las declaraciones testimoniales producidas en autos corroboran la versión expuesta en la demanda.

Los testigos fueron contestes en señalar que Rosa Rodríguez ocupó el inmueble durante muchos años, realizando actos materiales propios de quien se comporta como dueña. También coincidieron en que posteriormente los actores continuaron ejerciendo la posesión de manera pública y ostensible, efectuando mejoras, manteniendo el inmueble y ocupándolo sin cuestionamientos de terceros.

Si bien algunas declaraciones presentan diferencias respecto de fechas concretas o aspectos secundarios, todas resultan concordantes en los extremos esenciales vinculados a la existencia, continuidad y publicidad de la posesión invocada.

Por otra parte, el mandamiento de constatación diligenciado en autos permite verificar la efectiva ocupación del inmueble por parte de Carlos Alberto Hueller y María Salomé.

Del acta surge la existencia de una vivienda consolidada, construcciones complementarias, cerramientos, mejoras y demás elementos que evidencian una ocupación estable y permanente. Asimismo, los vecinos consultados durante la diligencia reconocieron a los actores como ocupantes del inmueble y manifestaron no conocer reclamos formulados por terceros respecto del bien.

La prueba documental incorporada también aporta elementos objetivos de corroboración.

Obran agregados comprobantes correspondientes a impuestos provinciales, tasas municipales y servicios vinculados al inmueble que se remontan a varias décadas atrás. Si bien tales constancias aparecen emitidas a nombre de los titulares registrales, constituyen un dato concordante con la historia posesoria reconstruida en autos y con el reconocimiento efectuado por los sucesores de Marcos Aguayo respecto de la ocupación histórica del inmueble por parte de Rosa Rodríguez.

Todo ello permite concluir que la posesión invocada no constituye una situación reciente o aislada, sino una relación posesoria desarrollada durante un extenso período temporal y exteriorizada mediante actos materiales inequívocos.

Tampoco puede soslayarse que los herederos de Marcos Aguayo comparecieron

al proceso y se allanaron a la pretensión deducida. Si bien dicho allanamiento no resulta suficiente por sí solo para justificar la procedencia de la acción, constituye un elemento adicional que armoniza con el resto del material probatorio producido.

Por el contrario, la oposición articulada por la Defensoría Oficial reviste carácter estrictamente formal y no ha sido acompañada por elemento probatorio alguno capaz de desvirtuar la prueba rendida por la parte actora.

La valoración integral de la prueba examinada permite tener por acreditado que Rosa Rodríguez ejerció la posesión del inmueble durante varias décadas y que posteriormente transmitió dicha posesión a los actores, quienes continuaron ejerciéndola de manera pública, pacífica, continua e ininterrumpida hasta la actualidad.

IV. Accesión de posesiones y cumplimiento del plazo legal.

El art. 1901 del Código Civil y Comercial de la Nación autoriza al sucesor particular a unir su posesión a la de sus antecesores siempre que derive inmediatamente de las otras y conserve las características exigidas por la ley.

En el caso, la documentación incorporada al expediente acredita que Rosa Rodríguez cedió a los actores los derechos posesorios que ejercía sobre el inmueble, verificándose una verdadera sucesión en la relación posesoria.

No surge de las constancias de autos interrupción alguna entre la posesión ejercida por Rosa Rodríguez y la posteriormente desarrollada por Carlos Alberto Hueller y María Salomé. Por el contrario, la totalidad de la prueba rendida demuestra la continuidad material y jurídica de una misma situación posesoria.

En consecuencia, corresponde computar conjuntamente ambos períodos posesorios.

La totalidad de la prueba producida permite concluir que Rosa Rodríguez ejerció la posesión del inmueble durante un período ampliamente superior al plazo legal exigido para usucapir. Ello surge no sólo de las declaraciones testimoniales y de la restante prueba documental incorporada al expediente, sino también del reconocimiento expreso efectuado por los propios sucesores del titular registral, quienes afirmaron que aquélla ocupó el inmueble y abonó los impuestos y servicios correspondientes durante aproximadamente cuarenta años.

En tales condiciones, aun prescindiendo de la determinación exacta del momento inicial de dicha ocupación, la prueba reunida permite afirmar con certeza que al año 2006 se encontraba holgadamente cumplido el plazo veinteañal exigido por la ley para la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva.

Por ello, corresponde declarar adquirido por prescripción adquisitiva el inmueble objeto de autos y fijar como fecha de adquisición del dominio el día 31 de diciembre de 2006, de conformidad con lo dispuesto por el art. 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Como cierre, debo aclarar que la referencia efectuada por los sucesores del titular registral a una ocupación desarrollada durante aproximadamente cuarenta años, unida a la restante prueba producida, permite concluir razonablemente que al finalizarse el año 2006 se encontraba cumplido el plazo legal de prescripción adquisitiva.

V. Costas.

Atento la solicitud y conformidad de las partes, las costas se imponen por su orden. (cf. art. 62 CPCyC)

VI. Honorarios.

La regulación de honorarios se diferirá hasta tanto exista base cierta para ello, de conformidad con las disposiciones de la Ley G N° 2212.

Por ello,

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda promovida por CARLOS ALBERTO HUELLER y MARÍA ELIDA SALOMÉ y, en consecuencia, declarar adquirido por prescripción adquisitiva veinteañal el inmueble identificado catastralmente como NC 02-1-E-330-05, ubicado en calle Independencia N° 362 de la ciudad de Cinco Saltos, Provincia de Río Negro, con todo lo edificado, plantado y adherido al suelo.

II.- Declarar que la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva se produjo el día 31 de diciembre de 2006, de conformidad con lo dispuesto por el art. 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación.

III.- Ordenar que, una vez firme la presente y acreditado el cumplimiento de las obligaciones fiscales correspondientes, se libre oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro a fin de que proceda a la inscripción del dominio a nombre de CARLOS ALBERTO HUELLER y MARÍA ELIDA SALOMÉ, cancelando las inscripciones que resulten incompatibles con lo aquí resuelto.

IV.- Imponer las costas por su orden (art. 62 del CPCyC).

V.- Diferir la regulación de honorarios para la oportunidad en que exista base cierta para ello.

VI.- Incorporar la presente al Protocolo Digital de Sentencias y hágase

saber que quedará notificada conforme lo disponen los Arts. 38 y 138 del CPCC.

Mauro Alejandro Marinucci
Juez