

General Roca, 10 de junio de 2026.

PROCESO: Este proceso "**C.C.V. C/ A.D.D.F. S/ USUCAPION**" (**EXP. RO-01242-C-2023**), del registro de esta Unidad Jurisdiccional N° 3, de la Segunda Circunscripción, con asiento en esta ciudad a mi cargo y llegado para dictar sentencia definitiva:

A.- ANTECEDENTES:

1.- ESCRITO DE INICIO. HECHOS. PRETENSIÓN:

El [18/04/23](#) C.V.C. (DNI 2.), por derecho propio, promueve acción por prescripción adquisitiva veintañal contra F.Á.d.D. por el inmueble ubicado en calle S.N. de la ciudad de Allen, identificados como Lote 2., Manzana 1., Finca 1., con una superficie de 298 m² (NC: 04-1-B-359-21).

Expresa que tiene la posesión del inmueble desde hace más de veinte años y que a través del tiempo realizó innumerables mejoras como todo tipo de tareas de mantenimiento, pagó impuestos/tasas/contribuciones y realizó edificaciones; dice que siempre vivió en ese lugar.

Funda en derecho, ofrece prueba y solicita que se haga lugar a la acción con costas.

El 20/4/23 manifiesta que vive desde el año 1978 y que lo hizo en sus orígenes junto a sus progenitores.

2.- CITACIÓN POR EDICTOS. DEFENSORA POR AUSENTE:

El 2/10/24 fue ordenada la citación por edictos de F.A.d.D. y/o de quienes se consideraran con derecho sobre el inmueble.

El 5/12/24 fue designada la Defensoría Oficial para intervenir por la parte ausente; el [9/12/24](#) asume su intervención, formula negativas y hace reserva de expedirse en oportunidad de alegar (art. 329 inc. 1 del C.P.C.C).

3.- PRUEBA. CLAUSURA PROCESO:

El 27/02/25 fue dispuesta la apertura a prueba y admitidos los medios probatorios.

El [23/02/26](#) fue certificado sobre el vencimiento del término

probatorio, dispuesta la clausura del debate y colocado para alegar -el [25/02/26](#) presenta alegatos la parte actora y el [11/03/26](#) la Defensora Oficial-.

El 6/04/26 fue llamado “autos para sentencia”, quedando en condiciones de resolver.

B.- LOS FUNDAMENTOS. HECHOS Y DERECHO:

1.- Al perseguir esta acción la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva, la configuración de los presupuestos para su procedencia serán analizados bajo la legislación vigente al momento del comienzo de la posesión -art. 4015 Código Civil- y al haberse denunciado su comienzo en 1978: efectiva posesión del inmueble en forma quieta, pública, pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dominio por el término de veinte años (cf. arts. 2373, 2445, 2479, 2480, 2524 inc. 7°, 3948, y 4016 del Código Civil).

2.- Para esto tendré en cuenta que alegó poseer el inmueble desde 1978.

Acompañó plano de mensura, suscripto por agrimensor e ingresado a la Dirección General de Catastro e Información Territorial de esta Provincia y con referencia al inmueble: Lote 2., Manzana 1., nomenclatura catastral de origen 0. (inscripción de dominio lote 2., tomo 5., folio 1., Finca 1.; antecedente: plano de mensura C.5.C.7.C.1.C.6.y.C.7.) de propiedad de A.d.D.F. y ubicado en la localidad de Allen, Departamento de General Roca, provincia de Río Negro.

Con lo anterior, dio cumplimiento a lo exigido por la Ley 14.159 y art. 692 inc. 3 del C.P.C.C.

Obra también un informe sobre las condiciones de dominio y gravámenes expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble y de allí surge que se encuentra inscripto a nombre F.A.d.D. (LC 0.), posee una superficie de 298 m2 y no registra embargos, hipotecas u otros derechos

reales.

Los testimonios recibidos el [29/04/25](#) logran acreditar que la peticionante siempre vivió en el lugar: -la primera dijo que fueron amidas desde el año 1978, de estudio; que siempre vivió ahí con su mamá; que el inmueble está en una esquina y hay casas; no supo de reclamos por la ocupación del lugar por terceras personas; -la segunda, dijo que son amigas, que estudiaron juntas en el ciclo primario y secundario; que la peticionante era la propietaria, que siempre la vio ahí, era su casa; no supo de reclamos; -la tercera, dijo que la propietaria fue sus mamá y que ella construyó su casa; que siempre iba al lugar.

Continuando, el informe pericial en construcción (presentado el [22/10/25](#); no impugnada ni objetada) da cuenta de que en el lugar se encuentran dos edificaciones distintas -dos viviendas dentro de un lote-, separadas por un patio exterior descubierto, de una planta, de materiales tradicionales, distintos estados de mantenimiento y “claramente construidas con diferencias de varias décadas se encuentran en buen estado general de mantenimiento”: a) una de las viviendas está ubicada sobre la esquina, construida sobre línea municipal, es la más antigua -construida probablemente en la década de 1960-; b) la otra construcción, hacia el centro de la cuadra, es una construcción reciente -10 años de antigüedad o menos-; diferenciada en tiempo y en condiciones de mantenimiento; los pisos son de cerámicos; el interior de la vivienda está revocada y pintada, todos los ambientes cuentan con mobiliario, en buen estado y permite inferir que es habitada en la actualidad.

Agregó que el espacio exterior de la vivienda, la vereda de acceso y el espacio exterior de patio están cuidados y correctamente mantenidos; no pudo acceder a la vivienda de la esquina; existen muro exterior, cercos, alambrados, portón exterior para el ingreso del vehículo al interior del lote -con antigüedad aproximada de 10 a 20 años-.

Examinados los elementos probatorios apuntados, lo dispuesto por los arts. 356, 424 del C.P.C.C, diré que la peticionante logró acreditar que posee el inmueble en forma pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dueña desde el año 1978 -como resultado de acceder su posesión a la de su madre- y dado ello corresponde declarar adquirido el dominio a su favor en los términos del art. 4015 del Código Civil.

3.- En cuanto al régimen sobre costas encuentro equitativo que en este caso en particular sean soportadas por su orden, por cuanto a criterio de quien opina no puede afirmarse que la parte ausente en este proceso revista la calidad de vencida; por otro, la actividad procesal desplegada siguió los pasos necesarios para el logro del objeto perseguido dentro de un proceso de orden público y en el cual los derechos resultaban indisponibles para las partes (arg. art. 62 del C.P.C.C.).

En lo que hace a los gastos generados por la intervención del perito, deberán ser soportados por la parte actora al seguir la línea argumental del párrafo anterior y por cuanto su labor benefició el éxito obtenido en este proceso (art. 62 del C.P.C.C.).

Por todo lo expuesto, **RESUELVO**:

1.- Hacer lugar a la acción por promovida por C.<.s.#.s.#.s.#.s.#.<.s.#.s.#. (DNI 2.) contra <.s.#.Á.d.D.s.#. (LC 0.), declarando en consecuencia adquirido el dominio a favor de la primera por prescripción adquisitiva con relación al inmueble individualizado como Lote 2., Manzana 1., nomenclatura catastral de origen 0. (inscripción de dominio lote 2., tomo 5., folio 1., Finca 1.) de propiedad de A.d.D.F. - localidad de Allen, Departamento de General Roca, provincia de Río Negro-.

Ordenando la cancelación de la inscripción registral anterior y que consta a nombre de A.d.D.F. (LC 0.). Una vez firme la presente, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, debiéndose presentar en forma

previa los certificados de libre deuda vigentes y sobre impuestos, tasas y contribuciones del bien.

2.- Costas por su orden por lo expuesto en el punto II de los considerandos (art. 68 segundo párrafo del C.P.C.C.); los gastos generados por la intervención del perito deberán ser soportados por la parte actora (art. 62 del C.P.C.C.).

3.- Diferir la regulación de honorarios para la oportunidad de contar con las bases para esto -valor del inmueble- (cf. art. 24 Ley G 2212).

REGISTRAR. NOTIFICAR.

Andrea V. de la Iglesia

Jueza