

Cipolletti, 8 de junio de 2026.

VISTAS: Para dictar sentencia definitiva en las actuaciones caratuladas "**MC KIDD, MARIA PATRICIA C/ TRONCOSO, MARGARITA S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (ORDINARIO)**" (**EXPTE. N° CI-00121-C-2025**) de las que;

RESULTA: I.- Que mediante movimiento (I0001) se presenta María Patricia Mc Kidd, por derecho propio y con patrocinio letrado, promoviendo demanda de prescripción adquisitiva respecto del inmueble identificado catastralmente como NC 03-1-H-602-28, ubicado en calle Sáenz Peña n.º 673 de la ciudad de Cipolletti, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 168, Folio 09, Finca 19.807, cuya titular registral es Margarita Troncoso.

Relata que el inmueble fue adquirido por su padre, Juan Crecencio Mc Kidd, mediante boleto de compraventa celebrado con la titular registral el 22 de agosto de 1980. Expone que desde entonces su grupo familiar tomó posesión efectiva del bien, efectuó mejoras, construcciones y explotó en él una actividad educativa vinculada a la enseñanza del idioma inglés.

Sostiene que esa posesión se mantuvo de manera pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante más de cuarenta años.

Agrega que mediante instrumento privado de fecha 12 de abril de 2010 su padre y sus hermanos le cedieron los derechos, acciones y obligaciones derivados del referido boleto de compraventa, transmitiéndole asimismo la posesión material del inmueble.

Funda en derecho, ofrece prueba y solicita que se declare adquirido el dominio por prescripción adquisitiva.

II.- Conferido el traslado de ley, y ante la imposibilidad de ubicar a la demandada, se dispuso su citación mediante edictos y la intervención del Ministerio de Ausentes.

En movimiento [\(E0020\)](#) compareció el Sr. Defensor de Pobres y Ausentes en representación de Margarita Troncoso y de quienes pudieran considerarse con derechos sobre el inmueble, efectuando una negativa general de los hechos invocados y solicitando que la prueba producida fuera valorada con estrictez. Asimismo ofreció como prueba el mandamiento de constatación.

III.- Se produjo la prueba ofrecida por las partes.

Obran agregados, entre otros elementos:

a) Escritura pública de fecha 5 de octubre de 1949, mediante la cual Margarita Troncoso adquirió el inmueble objeto del presente proceso.[\(escritura\)](#)

b) Boleto de compraventa celebrado el 22 de agosto de 1980 entre Margarita Troncoso y Juan Crecencio Mc Kidd.[\(boleto 1980\)](#)

c) Instrumento de cesión de derechos de fecha 12 de abril de 2010, mediante el cual Juan Crecencio Mc Kidd, Ana María Mc Kidd, Juan Carlos Mc Kidd y Guillermo Logan Mc Kidd cedieron a favor de María Patricia Mc Kidd los derechos, acciones y obligaciones emergentes del referido boleto de compraventa, transmitiéndole además la posesión material del inmueble. [\(cesión derechos\)](#)

d) Documentación municipal vinculada a planos, construcciones y habilitación comercial del instituto de inglés que funciona en el inmueble.

e) Informes de servicios públicos que acreditan la vinculación de la familia Mc Kidd con el inmueble durante extensos períodos de tiempo. En particular, surge la existencia de suministro eléctrico a nombre de María Patricia Mc Kidd desde el año 1998 [\(Edersa\)](#) y de suministro de gas a nombre de Juan Crecencio Mc Kidd desde el año 2004 [\(Camuzzi\)](#).[\(Informe de Aguas Rionegrinas\)](#) [\(Municipalidad de Cipolletti\)](#)

f) Informes de la Municipalidad de Cipolletti [\(I0012\)](#) y de la Provincia de Río Negro que descartan la existencia de interés fiscal

comprometido (I0008).

g) Declaraciones testimoniales de Ana María Mc Kidd, Juan Carlos Mc Kidd y Guillermo Logan Mc Kidd, quienes reconocieron las firmas insertas en la cesión de derechos de fecha 12 de abril de 2010 y ratificaron su contenido.

h) Declaración testimonial de Elsa Montelpare, quien manifestó ser vecina del lugar y afirmó conocer que la familia Mc Kidd ocupa el inmueble desde la década de 1980, donde funciona un instituto de inglés. También refirió que María Patricia Mc Kidd realizó mejoras, reparaciones y tareas de mantenimiento, sin que otras personas ejercieran actos posesorios sobre el bien.

i) Declaración testimonial de Graciela Donalisio, quien expresó conocer a la actora desde hace muchos años y haber concurrido al instituto de inglés que funciona en el inmueble desde aproximadamente el año 2001, oportunidad en la que sus hijos comenzaron a asistir a dicho establecimiento.

Clausurado el período probatorio, quedaron las actuaciones en condiciones de dictar sentencia.

Y CONSIDERANDO:

I.- Como cuestión preliminar corresponde determinar la normativa aplicable al presente caso.

Al respecto, cabe señalar que la actora sostiene que la posesión del inmueble cuya adquisición pretende por prescripción comenzó el 22 de agosto de 1980, fecha en la que se celebró el boleto de compraventa acompañado a la causa. Ello implica que el inicio y gran parte del desarrollo de la relación posesoria tuvieron lugar durante la vigencia del derogado Código Civil de Vélez Sarsfield.

Sin embargo, la presente acción fue promovida cuando ya se encontraba vigente el Código Civil y Comercial de la Nación, aprobado por

ley 26.994, cuyo art. 7 dispone: "A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes".

En casos análogos se ha señalado que la norma consagra el principio de aplicación inmediata de la ley nueva a las consecuencias de las relaciones jurídicas existentes, sin afectar los hechos cumplidos ni las situaciones definitivamente consolidadas bajo el régimen anterior.

En consecuencia, los requisitos sustanciales de la prescripción adquisitiva deben examinarse conforme la legislación vigente durante el período en que se desarrolló la posesión invocada, mientras que las consecuencias posteriores y los aspectos procesales quedan alcanzados por la normativa actualmente vigente.

Cabe agregar que el instituto de la prescripción adquisitiva de inmuebles no ha experimentado modificaciones sustanciales en su estructura esencial con la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial. Por ello, la doctrina y la jurisprudencia elaboradas bajo el régimen anterior conservan plena utilidad interpretativa para resolver la cuestión planteada.

Bajo tales pautas corresponde analizar la procedencia de la pretensión deducida.

II.- De acuerdo a la pretensión planteada en el libelo de la demanda, se recuerda que "prescripción adquisitiva larga" es el modo previsto por la ley, a través del cual se adquiere un derecho real de un bien inmueble mediante el ejercicio ininterrumpido de su posesión, durante el plazo legal de veinte años (cf. arts. 1897, 1899 y ss. del CCCN).

Cabe traer a colación la definición que afirma que la figura, también denominada usucapión, "*...no es otra cosa que la consecuencia que el ordenamiento legal le impone al propietario que ha manifestado desinterés y no ha puesto en producción una cosa suya. Y esta consecuencia se*

corporiza en una caducidad o cese de derechos, la que se relaciona con la utilidad o finalidad social de las cosas. El Estado ordena cancelar la inscripción registral del propietario que se ha desinteresado de un inmueble suyo, con lo que impone a éste una consecuencia sancionatoria nacida de ese desinterés (cfr. esta Sala, 21/8/2008, dictado in re "SMITH SMITH, Helga Amalia c/ ACUÑA, Carlos Alberto s/ Prescripción Adquisitiva" SDC N° 16, año: 2008.)" (cf. Cám. Apel. de Trelew, Sala A, en "D´ADAM, J. c/ Sucesores de FERNÁNDEZ, I. s/ Prescripción Adquisitiva", Expte. 434 - Año 2015 CAT. Sentencia 8/16).

Para finalizar la jurisprudencia citada sintetiza esquemáticamente: *"dos son los requisitos indispensables para que proceda la prescripción adquisitiva: 1) ejercicio de la posesión sobre una cosa (actividad); 2) transcurso del tiempo fijado por la ley, y a comprobar si dichos elementos se hallan reunidos en el caso se reduce la intervención del juez en la causa de usucapión"* (Cf. Cám. Apel. Trelew, Sala A, voto del Dr. López Mesa en "Smith Smith c/ Acuña" sentencia de fecha 21/08/2008, Abeledo Perrot Online).

III. En base a los requisitos que han sido determinados por la norma para la procedencia de la acción, cabe profundizar en su contenido:

a. Posesión efectiva.

Debe recordarse que la posesión se compone de dos elementos, corpus y animus domini, o lo que es lo mismo, se trata de una relación de poder detentada por un sujeto sobre un bien, con intención de apropiarse del mismo. La misma se configura por medio de la realización de actos posesorios de modo ostensible, continuado y conforme a la conducta propia de un titular, es decir "con ánimo de dueño" (cf. arts. 1900 y 1909 del CCCN).

Cabe agregar que en doctrina se entiende por ocupación ostensible a la calidad de manifiesta ante todos, desde que la adquisición del derecho

real se configura no sólo contra el titular del bien sino contra todo otro tercero. Y se entiende por continua, la que es ejecutada sin intermitencias, que según lo regulado en el art. 1930 CCCN basta con acreditar el inicio de la posesión y que la misma se mantiene actualmente, siendo carga de quien lo invoque probar la discontinuidad en el tiempo intermedio.

En torno al modo de apreciar la prueba de los elementos, la Excma. Cámara de Apelaciones de la Cuarta Circunscripción Judicial tiene dicho: *"...Entonces no basta acreditar aisladamente la realización de actos materiales sobre la cosa, tampoco la realización de actos jurídicos que, como el pago de impuestos, puede hacer presumir la existencia del animus pero nada prueban con relación al corpus posesorio. Es preciso que de la conjunción de ambos surja indubitable que el poseedor ha tenido la cosa para sí, comportándose como lo hace un propietario, sólo así esa realidad fáctica extendida en el tiempo que no se corresponde con la realidad del derecho, dará lugar al cabo de veinte años, al nacimiento de una nueva situación jurídica que erige al poseedor en titular del derecho real"* (cf. Cám. Apel. Civ. Com. y de Minería de Cipolletti, en autos "Guentemil Alejandro c/ Municipalidad de Catriel s/Usucapión", Expte. N°1996-SC-12, sentencia de fecha 30/08/2013).

"Dicha presunción creada por el art. 2384 del C.C. facilita la prueba de la posesión, pero se advierte que, cuando se trata de la prescripción adquisitiva, su fuerza se debilita impidiendo al usucapiente que descanse en la presunción legal exigiéndole acabada prueba de los actos posesorios que realizó en el inmueble que pretende usucapir. Lo que debe quedar en claro, no son los actos materiales de ocupación, sino la realización de actos que difícilmente el mero ocupante habría de ejecutar, es decir, aquellos de tal envergadura o características que sólo quien se ha trazado el objetivo de apropiarse de la cosa estaría dispuesto a llevar a cabo." (Cf. Cám. Apel. Civ., Com. y de Minería de Cipolletti, in re Guentemil").

b. Tiempo - Plazo de 20 años:

Luego el art. 1899 del CCCN regula este instituto definido como "Prescripción adquisitiva larga" que no es requisito la buena fe, ni el justo título del poseedor, sino que es fundamental haber poseído por tiempo no inferior a 20 años (en la forma descrita en el punto precedente). En todos los casos se interpreta que el plazo vicenal es suficiente para inferir el abandono de la propiedad de parte de su titular y el interés de conservar la cosa por parte del pretense propietario, sobre la base de que para la ley el derecho de propiedad no es absoluto y la misma no ampara el desinterés configurado por la inactividad del verdadero dueño durante todo el lapso de tiempo acordado, frente a la actividad útil del usucapiente o poseedor adquirente.

Corresponde entonces analizar si la prueba producida permite tener por acreditados esos extremos.

IV.- Ahora bien, en el caso que nos ocupa la cuestión central radica en determinar si la posesión ejercida originalmente por Juan Crecencio Mc Kidd puede unirse a la posteriormente ejercida por la actora.

La respuesta es afirmativa.

La documentación incorporada acredita que Juan Crecencio Mc Kidd celebró con Margarita Troncoso un boleto de compraventa fechado el 22 de agosto de 1980 respecto del inmueble objeto de este proceso. Posteriormente, el 12 de abril de 2010, él mismo y los restantes integrantes del grupo familiar cedieron a favor de María Patricia Mc Kidd todos los derechos, acciones y obligaciones emergentes de aquel contrato, transmitiéndole además la posesión material del bien.

La autenticidad de dicho instrumento quedó corroborada mediante las declaraciones testimoniales de Ana María Mc Kidd, Juan Carlos Mc Kidd y Guillermo Logan Mc Kidd, quienes reconocieron las firmas estampadas en el documento y ratificaron su contenido.

No se produjo prueba alguna que permita inferir la existencia de una interrupción posesoria entre la ocupación iniciada por Juan Crecencio Mc Kidd y la posteriormente ejercida por la actora.

Por el contrario, la prueba reunida demuestra una continuidad material y jurídica en el ejercicio de la posesión.

En consecuencia, corresponde admitir la accesión de posesiones invocada por la actora y computar conjuntamente el tiempo de ocupación ejercido por Juan Crecencio Mc Kidd y el posteriormente desarrollado por María Patricia Mc Kidd.

V.- La prueba producida permite concluir que la actora acreditó suficientemente los extremos exigidos para la procedencia de la prescripción adquisitiva invocada.

En primer lugar, se encuentra acreditado el origen de la relación posesoria mediante el boleto de compraventa celebrado el 22 de agosto de 1980 entre Margarita Troncoso y Juan Crecencio Mc Kidd.

A ello se suma la documentación municipal incorporada al expediente. De ella surge que el inmueble fue objeto de sucesivas intervenciones constructivas y administrativas desarrolladas por la familia Mc Kidd durante extensos períodos de tiempo. Particular relevancia adquieren los planos aprobados en 1986 y la posterior habilitación comercial del instituto de inglés que funciona en el lugar.

También resultan significativos los informes emitidos por las empresas prestadoras de servicios públicos. De ellos surge la existencia de suministro eléctrico vinculado a María Patricia Mc Kidd desde el año 1998 y de suministro de gas relacionado con Juan Crecencio Mc Kidd desde el año 2004. Tales antecedentes constituyen indicios objetivos del ejercicio prolongado de actos posesorios sobre el inmueble.

La prueba testimonial corrobora esas constancias documentales.

Elsa Montelpare declaró que conoce el inmueble desde la década de

1980, que allí funciona un instituto de inglés explotado por la familia Mc Kidd y que María Patricia Mc Kidd realizó mejoras, reparaciones y tareas de mantenimiento durante años. También afirmó que ninguna otra persona ejerció actos posesorios sobre el bien.

Por su parte, Graciela Donalisio manifestó conocer a la actora desde hace muchos años y haber concurrido al instituto que funciona en el inmueble desde aproximadamente el año 2001, cuando sus hijos comenzaron a asistir a clases de inglés.

Estas declaraciones resultan coherentes entre sí y encuentran adecuado respaldo en la restante prueba producida.

Finalmente, el mandamiento de constatación diligenciado durante el proceso permitió verificar la efectiva ocupación del inmueble y la continuidad de la actividad desarrollada en él, corroborando los hechos invocados por la actora.

Valorados conjuntamente todos estos elementos, concluyo que la prueba producida satisface las exigencias legales requeridas para la procedencia de la prescripción adquisitiva como la intentada.

VI.- La posesión invocada reúne las características exigidas por la ley.

Fue pública, porque se exteriorizó mediante actos visibles y permanentes que pudieron ser conocidos por terceros. Entre ellos se encuentran la ocupación efectiva del inmueble, las construcciones realizadas, la explotación comercial del instituto de inglés, la contratación de servicios públicos y las diversas actuaciones administrativas vinculadas al bien.

Fue pacífica, porque no existe constancia de conflictos, despojos, acciones judiciales ni actos de oposición que permitan inferir que la ocupación se inició o mantuvo mediante violencia.

Fue continua e ininterrumpida, porque la prueba reunida demuestra un ejercicio posesorio constante desde el año 1980 hasta la actualidad.

Durante ese extenso período no se acreditó la existencia de actos de interrupción natural o civil ni tampoco el ejercicio concurrente de actos posesorios por parte de la titular registral o de terceros.

Por el contrario, la totalidad de los antecedentes reunidos reflejan una ocupación estable y permanente del inmueble por parte de la familia Mc Kidd y, posteriormente, de la actora.

VII.- La prueba también demuestra que la posesión fue ejercida con ánimo de dueña.

No se acreditó la existencia de contratos de locación, comodato, tenencia precaria ni ninguna otra relación jurídica que permita explicar la ocupación del inmueble en nombre de terceros.

Los actos desarrollados sobre el bien revelan una conducta propia de quien se considera titular del derecho.

En ese sentido, la familia Mc Kidd en un primer momento y luego Patricia, realizó construcciones, obtuvo aprobaciones municipales, gestionó servicios públicos, desarrolló una actividad comercial permanente y efectuó mejoras y tareas de mantenimiento durante décadas.

Tales comportamientos exceden ampliamente los actos de mera tenencia y constituyen manifestaciones inequívocas del ejercicio de una posesión a título de dueña.

VIII.- La prueba producida permite tener por acreditado que la posesión comenzó, como mínimo, el 22 de agosto de 1980, fecha del boleto de compraventa celebrado entre Margarita Troncoso y Juan Crecencio Mc Kidd.

Desde entonces la ocupación se mantuvo de manera pública, pacífica, continua e ininterrumpida.

En consecuencia, el plazo veinteañal previsto por los arts. 1899 y concordantes del Código Civil y Comercial quedó cumplido, como mínimo, el 22 de agosto del año 2000.

Ello ocurrió varios años antes de la promoción de la presente demanda e incluso antes de la entrada en vigencia de aquel cuerpo normativo.

IX.- El art. 1905 del Código Civil y Comercial dispone que la sentencia que hace lugar a la prescripción adquisitiva debe fijar la fecha en la cual se produjo la adquisición del derecho real.

En el caso, la posesión acreditada tuvo inicio, como mínimo, el 22 de agosto de 1980.

Por tal motivo, considero que el dominio quedó adquirido por prescripción adquisitiva el 22 de agosto del año 2000, fecha en la que se cumplió el plazo legal de veinte años exigido por la normativa aplicable.

X.- La valoración conjunta de la prueba documental, informativa, testimonial y de constatación permite concluir que María Patricia Mc Kidd acreditó el ejercicio de una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida, ejercida con ánimo de dueña durante un plazo superior al exigido por la ley.

Asimismo, quedó acreditada la accesión de posesiones invocada y la continuidad del ejercicio posesorio iniciado por Juan Crecencio Mc Kidd en el año 1980.

En consecuencia, corresponde hacer lugar a la demanda y declarar adquirido por prescripción adquisitiva el dominio del inmueble objeto de este proceso.

XI.- Las costas deben imponerse por su orden (cf. art. 62 in fine)

La demandada fue citada mediante edictos y estuvo representada por el Ministerio de Ausentes, quien se limitó a cumplir la función legal que le corresponde.

No existió contradictor real ni oposición sustancial a la pretensión deducida.

Por tal motivo, considero razonable apartarme del principio objetivo

de la derrota e imponer las costas en el orden causado.

XII.- La regulación de honorarios se diferirá hasta tanto exista base económica firme para su determinación.

Por todo lo expuesto,

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda promovida por María Patricia Mc Kidd y declarar adquirido por prescripción adquisitiva el dominio del inmueble identificado catastralmente como NC 03-1-H-602-28, ubicado en la ciudad de Cipolletti, Provincia de Río Negro, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 168, Folio 09, Finca 19.807 con una superficie de 400 metros cuadrados.

II.- Declarar que la adquisición del dominio se produjo el día 22 de agosto de 2000 (Cf. 1905 CCC)

III.- Consentida que sea la presente, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro, a fin de que previo levantamiento de la medida de anotación de litis que en este acto se ordena (inscripta en fecha 22/05/2025), se sirva registrar el dominio individualizado con la NC NC 03-1-H-602-28 bajo la titularidad de María Patricia Mc Kidd conforme al Plano de mensura 826/2023, (cf. art. 695 del CPCC).

IV.- Imponer las costas por su orden.

V.- Diferir la regulación de honorarios para el momento procesal oportuno.

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