

Viedma, 13 de febrero de 2026.

AUTOS Y VISTOS: Los caratulados “**RODRIGUEZ, GLADYS MARGOT Y OTROS C/RODRIGUEZ Y FERRAIUOLO, MARTA ESTELA Y OTROS S/ORDINARIO – USUCAPIÓN**”, EXPTE. N° **VI-01041-C-2024**, puestos a despacho a los fines de resolver, de los que

RESULTA:

1.- En fecha 16/05/2024 se presentan Gladys Margot Rodríguez y Eda Amanda Contín, por su propio derecho e inician demanda de usucapión contra los herederos de María Luisa Rodríguez (Niria Margot Larronde; Mónica Luisa Larronde, María Isabel Larronde, Ada Mabel Larronde y Miguel Eduardo Larronde); herederos de Macario Efrain Rodríguez (Roberto Efrain, Marta Estela y Raúl Eduardo, todos de apellido Rodríguez y Ferraiuolo; y su cónyuge supérstite Estela Elba Ferraiuolo); herederos de Luis Ángel Rodríguez (María Fernanda Rodríguez, María Beatriz Rodríguez y Marcelo Rodríguez, y su cónyuge Beatriz Martellotto); herederos de Dardo Rodríguez y Zanona (Sandra Analía Rodríguez y Vivian Ruth Rodríguez y su cónyuge supérstite Nilda Clide Torralba); y Alba Iris Rodríguez y Zanona, con relación al inmueble individualizado como Lote 7-d, designado catastralmente como 104-790-150, con una superficie de 82 hás. 56 ás., inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble, bajo el T° 560, Folio 140, Finca 116.866 y al T° 724, Folio 232, Finca N°141.256, de General Conesa.

Afirman que inician los presentes obrados a los fines de que 43 Hás, 00 Ás y 43 Cás de la superficie del inmueble antes mencionado, conforme Plano Particular de Usucapión N° 1098/2023, sea inscripto a sus nombres, como sus legítimas propietarias, siendo la porción de terreno representativa del 50% del total de la superficie, que queda al este de una línea imaginaria que divide en dos partes iguales el terreno, corriendo de Norte a Sur, en la que

queda incluida la única casa habitación existente.

Exponen con relación a los antecedentes del caso que la prescripción veintañal (posesión ininterrumpida, pacífica y pública del inmueble base de la presente acción), comienza a partir de la cesión de derechos y acciones, en el año 1960, de los titulares, a favor de Mario César Rodríguez e Inda, que continúa en carácter regante ante el DPA, según fecha de la primer nota entre varias más, cursada por el anterior ante este Organismo, de fecha 25/07/1961.

Refieren que agregan en copia certificada de los originales, todas las notas que se hayan archivadas ante el DPA, de General Conesa, fecha desde que Mario César Rodríguez mantenía la Partida de Riego 076-004870.

Señalan además que el vencimiento del plazo a fin de prescribir se produjo el 26/07/1981.

Expresan que la presente demanda se promueve en contra de los herederos de los titulares registrales del inmueble a usucapir, con excepción de la Sra. Alba Iris Rodríguez y Zanona, cuyo domicilio real denuncian en autos, según surge de las declaratorias de herederos de los juicios sucesorios que se detallan a continuación en cada caso.

Afirman que el inmueble objeto de la presente litis (NC: Lote 7-D-, 104-790-150), fue adquirido por Mario César Rodríguez (cesionario) por boleto de cesión de derechos y acciones, en fecha 25/08/1960, de sus titulares cedentes a su favor.

Esgrimen que en la cláusula tercera del referido boleto, ya obraba la posesión del inmueble en manos del citado cesionario Mario César Rodríguez.

Sostienen que en el supuesto de duda por la autenticidad del referido boleto de cesión, surge la posesión de Mario César Rodríguez, a partir del

01/07/1964, en su carácter de regante voluntario y permanente de esa chacra, otorgado según documental emanada del DPA, que acompañan.

Indican que al fallecimiento de Mario César Rodríguez, en el año 2004, en su carácter de cónyuge y co-heredera, le suceden en todos los derechos posesorios y el dominio adquirido por posesión de más de veinte años en dicho predio, como también las obligaciones del causante. Derechos que adelantaron que serán cedidos a sus hijas Paula y Gabriela, ambas de apellido Sorbi, nietas de la Sra. Contín.

Precisan que los presentantes y previamente el cónyuge y progenitor, han poseído el inmueble con ánimo de dueños. Que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida, y que la misma ha durado el tiempo legal establecido para usucapir.

Refieren que ha existido una co-posesión familiar con Mario César Rodríguez, que ante su fallecimiento en el año 2004, ha sido continuada por los herederos.

Para demostrar los hechos posesorios, también hacen hincapié en los antecedentes administrativos llevados a cabo ante el DPA, en el año 2005, por pedido de llevar a cabo defensas costeras ante la erosión hídrica del Río Negro, en los límites del predio, a lo que dicho organismo accedió.

Expresan que también han realizados cultivos sucesivos y anuales de alfalfa, motivo de su solicitud de riego ante el DPA; la percepción de frutos del monte, existentes en el predio; la venta de maderas del pequeño bosque; el alquiler de la vivienda sita en dicho lugar; el pedido de energía eléctrica a Ay E.E., actual Edersa, en el año 1991; el acuerdo de división de condominio donde queda involucrado el inmueble en cuestión, en autos "Rodríguez, Luis Ángel y Otra c/Rodríguez, Mario César y Otra s/División de Condominio", Expte. N° 979/80, tramitado ante esta Unidad

Jurisdiccional y el pago del impuesto inmobiliario del predio a su cargo en ARTRN, Partida 261.561.

Refieren antecedentes judiciales, en autos “Rodríguez, Luis Ángel y Otra c/Rodríguez, Mario César y Otra s/División de Condominio”, Expte. N° 979/80, tramitado ante esta Unidad Jurisdiccional, conforme sentencia dictada en fecha 05/10/1984, de la que surge en el Considerando: cláusula Tercera, que se alcanzó el siguiente acuerdo que se transcribe textual:..."Tercera: Se adjudica a Mario César Rodríguez, Macario Efrain Rodríguez, Maria Luisa Rodríguez e Inda de Rodríguez en pleno y exclusivo dominio, en la proporción del cincuenta (50) por ciento para el primero y el cincuenta (50) por ciento para los tres restantes, el inmueble individualizado como lote 7 d, con una superficie de 82 hectáreas 56 áreas, cuyas medidas y linderos surge de la escritura referenciada en la clausula primera. Se adjudica a Mario César Rodríguez en pleno y exclusivo dominio la porción de terreno representativa del cincuenta (50) por ciento del total de la superficie, que queda al este de una línea imaginaria que divide en dos partes iguales el terreno, corriendo de Norte a Sur, en la que queda incluida la casa habitación que actualmente ocupa; y se adjudica a Macario Efrain Rodríguez, María Luisa Rodríguez e Inda de Rodríguez, en pleno y exclusivo dominio, y en condominio, la porción de terreno representativa del cincuenta por ciento del total de la superficie que queda al oeste de dicha línea imaginaria.- Las partes acuerdan encomendar al agrimensor Julio Aguirrezabala la confección de la mensura correspondiente, conviniendo que los gastos y honorarios que demande la misma serán soportados por partes iguales, la que una vez aprobada por los Organismos de rigor será traída a autos para la inscripción de dominio en la forma pactada.- En este acto, Don Mario César Rodríguez que ocupa en la actualidad el inmueble objeto de esta cláusula, confiere a Macario Efrain Rodríguez, Mario Luis Rodríguez e Inda de Rodríguez la posesión de la

porción de terreno que a estos se le adjudica, la que es recibida de conformidad”.

Indican que Mario César Rodríguez falleció en fecha 17/03/2004, siendo los autos sucesorios caratulados: “Rodríguez, Mario César s/Sucesión Ab Intestato- Expte 0313/2011-Expte Puma VI-29751-C-0000, UJ N° 3 de Viedma.

Sostienen que desde el fallecimiento del causante y hasta el presente, durante todo el plazo transcurrido no ha habido actividad por parte de los titulares registrales de dominio, que conlleva la necesidad de estabilizar y transparentar la situación dominial del predio.

Fundan en derecho, ofrecen prueba y concretan su petitorio.

2. En fecha 20/05/2024 se tiene por promovida demanda de adquisición de dominio por usucapión respecto del inmueble individualizado al inicio y se dispone además la anotación de la presente litis con relación al bien inmueble objeto de autos (conf. art. 1905 segundo párrafo del CCyC).

3.- El 26/06/2024 se presenta Alba Iris Rodríguez y Zanona, por derecho propio y se allana de modo expreso e incondicional a la demanda y solicita eximición de costas.

4.- A continuación, en fecha 26/06/2024, se presentan Marta Estela Rodríguez, Raúl Eduardo Rodríguez, Estela Elba Ferraiuolo y Graciela Margarita Baritoli, todos por derecho propio y esta última concurre además en relación al heredero Roberto Efraín Rodríguez, en representación de sus hijas María Agustina Rodríguez Baritoli y María Constanza Rodríguez Baritoli, conforme poder que acompaña y como herederas del hijo post fallecido Roberto Efraín Rodríguez, y se allanan también de modo expreso e incondicional a la demanda; y solicitan eximición de costas.

5.- Seguidamente, el 26/06/2024, se presentan Niria Margot Larronde,

María Isabel Larronde, Ada Mabel Larronde y Miguel Eduardo Larronde, por derecho propio en su condición de herederos de María Luisa Rodríguez, y también se allanan de modo expreso e incondicional a la demanda y solicitan eximición de costas.

6.- Que luego del traslado de ley, en fecha 07/07/2024, comparece el letrado de la parte actora y manifiesta que su parte no tiene objeciones en relación a los allanamientos formulados por los demandados.

7.- El 03/10/2024 se presentan Mónica Andrea Barnes y Jorge Enrique Barnes, por derecho propio en su condición de herederos de Mónica Luisa Larronde, y también se allanan de modo expreso e incondicional a la demanda, y solicitan eximición de costas.

8.- Luego del traslado de ley, en fecha 08/10/2024, comparece el letrado de la parte actora y manifiesta que su parte no tiene objeciones en relación a los allanamientos formulados por los demandados.

9.- En fecha 25/07/2024 se fija la audiencia preliminar prevista en el artículo 361 (hoy art. 333 del nuevo CPCC), la que se celebra en fecha 19/02/2025 de lo que da cuenta el acta agregada en autos en esa misma fecha. Se certifica por Secretaría la prueba producida -24/09/2025- y conforme las facultades previstas en el art. 482 del CPCC (hoy art 429 del nuevo CPCC), se ponen los autos para alegar. En fecha 08/10/2025 presenta el alegato la parte actora y se agrega a autos en fecha 03/11/2025. Posteriormente, en fecha 17/11/2025, se llama a autos para dictar sentencia, providencia que se encuentra firme y motiva la presente.

CONSIDERANDO:

I.- La cuestión a resolver.

De acuerdo al modo en que la litis ha quedado trabada, la cuestión radica en determinar sobre la procedencia o no de la declaración de adquisición

del dominio por prescripción por parte de Gladys Margot Rodríguez y Eda Amanda Contín, con relación al inmueble individualizado como Lote 7-d, designado catastralmente como 104-790-150, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble, bajo el T° 560, Folio 140, Finca 116.866 y al T° 724, Folio 232, Finca N°141.256, de General Conesa (43 Hás, 00 Ás, 43 Cás, de la superficie del inmueble antes mencionado, conforme Plano Particular de Usucapión N° 1098/2023).

II.- El derecho aplicable.

En tanto los hechos invocados para la adquisición del dominio ocurrieron en su mayor parte antes de la entrada en 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 aún 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 "aún 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. CC Com. de Gualaguaychú, 4-2-2016, expte. 5028/C; C Ccom. 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; entre otros).

III.- Requisitos de procedencia de la acción incoada.

En razón de lo expuesto precedentemente, y tal como se encuadró en el Considerando I, corresponde adentrarme ahora a analizar la la procedencia o no de la acción de prescripción adquisitiva incoada por Gladys Margot Rodríguez y Eda Amanda Contín.

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 publica,

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.

En ese sentido la posesión para usucapir debe ser en los términos del art. 1909 del CCyC, extremos que a su vez se integran con sus 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 equivocada, 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 otro lado, es sabido 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).

Y respecto de la accesión de posesiones, la jurisprudencia tiene dicho que "el vínculo de derecho" está dado por el título en virtud del cual se entregó la cosa, lo cual constituye un requisito para que opere la "accesión de

posesiones", pues debe haber un nexo jurídico de transmisión, es decir que resulta indispensable que ya sea a título oneroso o gratuito se transmitan los derechos posesorios; por ende que para que se puedan unir dos posesiones distintas es indispensable un vínculo jurídico destinado a transmitir los derechos posesorios o sea una continuidad indisoluble entre los "*tradens*" anteriores, siendo bastante a esos efectos que medie una tradición traslativa de posesión, aunque este último vínculo jurídico sea defectuoso.

IV.- Valoración de los hechos a partir de la prueba producida.

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 (hoy art. 356 del nuevo C.P.C.C.) y en definitiva, fundaré mi decisión conforme art. 200 de la Constitución Provincial.

Respecto de la documental, obra agregada en la misma fecha de interposición de la demanda: Informe sobre asiento vigente del registro de la Propiedad e Inmueble con relación al inmueble en cuestión: Plano según mensura N° 1098/2023; Copias de las siguientes Declaratorias de Herederos: a) "Inda Cesaria S/Sucesión", Expte N° 211/88/1; b) "Rodríguez, Maria Luisa S/Sucesión Ab Intestato", Expte 0587/2010; c) "Rodríguez, Macario Efrain S/Sucesión Ab Intestato", Expte N° 160/93/2"; d) "Zanona, Anita Mercedes S/Sucesión Ab Intestato", Expte N° 0382/2013; e) "Rodríguez, Dardo S/Sucesión Ab Intestato", Expte N° F-1VI- 1004-C2016; f) "Rodríguez, Mario César s/Sucesión Ab Intestato", Expte N° 0313/2011; Acta de Defunción de Luis Ángel Rodríguez, fallecido en fecha 10/08/2019 en Gral Conesa; Nota N° 307-DRCF/23 de fecha 22/08/2023, enviada a ARSA. por el Dr. Ricardo D. Montanari, respecto a la propiedad denominada "Los Duraznos", propiedad de Mario

César Rodríguez, con documentación que consta en los registros del Organismo, partida de Riego 076- 004870, con copias certificadas. siendo la más antigua en el tiempo la nota N° 2283, de fecha 25/07/1961, dirigida por Mario César Rodríguez al Jefe del Servicio de Riego de Gral. Conesa. Y la autorización respondiendo a dicho pedido por parte del citado Organismo, de fecha 31/01/1962; Edersa (Ex Empresa Agua y Energía de la Nación) copias certificadas de la Solicitud de Servicio de fecha 02/08/1991, Ruta 200-Folio 05.000, solicitada a nombre de Mario César Rodríguez, siendo el domicilio Colonia Rodríguez, Paraje Los Durazos de Gral Conesa, Río Negro - Potencia Autorizada: Residencial Rural Monofásica. Titular: 238245/1, Rodríguez Mario César. Fecha de prestación suministro: 09/08/1991; Pagos de períodos y Certificados de Libre Deuda anuales del pago impuesto inmobiliario del inmueble NC: 104790 150, Partida en ARTRN N° 261561; Copia simple Boleto de Cesión de Derechos y Acciones celebrado entre Ana M.Z viuda de Rodríguez, Obdulia R. de Gutiérrez y otros a favor de Mario César Rodríguez, del establecimiento Los Durazos de Gral Conesa, de fecha 25/08/1960; Copia de la homologación judicial de fecha 05/10/1984 del acuerdo celebrado en autos caratulados “Rodríguez, Luis Ángel y Otra c/Rodríguez, Mario César y Otra s/División de Condominio”, Expte. N° 979/80, tramitado ante esta UJ; Acta de matrimonio entre Mario César Rodríguez y Eda Amanda Contín; Partida de Nacimiento de María Amanda Rodríguez; Partida de Nacimiento de Gladys Margot Rodríguez; Acta de Defunción de Mario César Rodríguez; acta de defunción de María Rodríguez; Declaratoria de Herederos en autos caratulados: “Rodríguez, María Amanda S/Sucesión Ab Intestato” (Inforec 970) JP-15484-2022 del Juzgado de Paz de Carmen de Patagones, a favor de su madre, Eda Amanda Contín; Notas del Departamento referencias a trabajos Provincial de Aguas de R. Negro, con de defensa efectuados de Mario en el inmueble Los

Duraznos de propiedad César Rodríguez, todas ellas cursadas dentro del año 2005; Nota N° 142/05 DPH, del 17/10/2005; Nota N° 143/05DPH de fecha 25/10/2005 y Acta de Finalización de Obra de Defensa de Erosión de la zona costera del campo Los Duraznos, propiedad de Mario César Rodríguez, de fecha 25/11/2005.

Asimismo tengo presente los Expedientes que tengo a la vista, N°VI-01173-C-0001, caratulado: “Inda, Cesaria S/Sucesión AB Intestato (N° de Lex: 211/88/1)” y N°VI-01172-C-0001, caratulado “Rodríguez, Macario Efrain S/Sucesión Ab Intestato” (N° de Lex 160/93/1) y N°979/80, caratulado: "Rodríguez Luis Ángel y otra c/Rodríguez Mario César y otra s/División de Condominio" que tramitaron en esta Unidad Jurisdiccional, reservados en fecha 19/09/2025;.

En fecha 23/05/2025 se agrega copia certificada de la Homologación Judicial de fecha 05/10/1984 del acuerdo celebrado en el Expediente N°VI-01170-C-0001, caratulado: “Rodríguez, María Luisa S/Sucesión Ab Intestato” (N° de Lex 0587/2010), de trámite por ante la Unidad Jurisdiccional N° 3. Reservado en fecha 19/09/2025 y los caratulados: “Zanona, Anita Mercedes S/Sucesión Ab Intestato”, “Rodríguez, Dardo s/Sucesión Ab Intestato” (Receptoría N° F-1VI-1004-C2016) y Expediente N°VI-29751-C-0000, caratulado: “Rodríguez, Mario César s/Sucesión Ab Intestato”, todos de trámite también por ante la Unidad Jurisdiccional N° 3, reservados en fecha 19/09/2025.

Asimismo, debo tener presente, en ese aspecto, lo que surge de la prueba testimonial ofrecida por la actora y a la que la accionada adhiriera, sin objetar ningún extremo.

Así, cabe apreciar que como demuestra el acta respectiva, en fecha 07/04/2025 se llevó a cabo la audiencia prevista en el art. 368 del CPCC (hoy art. 339 del nuevo CPCC) y en esa ocasión prestaron declaración

Noelia Esther Martinolich y Silvia Susana Santos.

Es necesario señalar que al declarar Noelia Esther Martinolich, sostuvo que conoce a las actoras Gladys Margot Rodríguez y Eda Amanda Contín desde hace muchos años, por ser amigas. Manifestó no tener interés alguno en el resultado del proceso. Indicó conocer a los demandados por ser habitantes del pueblo. Refirió que siempre vivió en General Conesa, desde el año 1963 y que su vínculo de amistad con las actoras comenzó aproximadamente en 1968, cuando ambas familias residían en zonas cercanas separadas por el río, manteniendo desde entonces un trato permanente. Expresó conocer el inmueble denominado “Los Durazos”, donde residían las actoras y su familia. Describió como una casa antigua ubicada aproximadamente a 4 km de General Conesa, sobre la margen del Río Negro. Indicó que dicho inmueble se encontraba a una distancia aproximada de mil metros de la bajada al río y que la actora y su grupo familiar vivieron allí desde que tiene memoria. En relación con el uso del predio, mencionó que recuerda que en algún momento se plantaron álamos. Señaló que para ella los dueños son la familia de la actora porque siempre residieron de manera continua en el inmueble y que, tras el fallecimiento del padre de la actora, se designó un cuidador para su resguardo. Que siempre vivieron ellas en el lugar y que no les reclamaron nunca por el inmueble. Desconoce cómo lo adquirieron. Manifestó que la actora actualmente reside en la ciudad de Viedma, aunque continúa concurriendo al predio con frecuencia, y que el inmueble permanece ocupado por un cuidador desde hace años, designado por la familia. Finalmente, afirmó que la actora ha realizado trabajos de refacción y mejoras en la vivienda debido a su antigüedad, consistentes en arreglos estructurales para evitar su deterioro.

Por otra parte Silvia Susana Santos, expresó que conoce a las actoras

Gladys Margot Rodríguez y Eda Amanda Contín, desde el año 1969, por ser amigas y compañeras de colegio. Afirmó no tener interés alguno en el resultado del presente litigio. En relación a los demandados, indicó que los ha escuchado mencionar por ser familias conocidas del pueblo, pero que no mantiene vínculo. Respecto del inmueble objeto del juicio, señaló conocer el establecimiento denominado “Los Duraznos”, al que concurría frecuentemente durante los años en que residió, en General Conesa, debido a su amistad con la actora. Describió el lugar como una casa antigua, grande, ubicada próxima al Río Negro y cercana al puente de acceso, con un parque amplio, arboleda y presencia de árboles frutales y álamos. Mencionó que, al momento de sus visitas, existía una única vivienda en el predio. Indicó que cuando ella llegó a Conesa en 1969, la familia de la actora ya residía en dicho inmueble, sin poder precisar desde qué año. Afirmó que la propiedad estaba habitada por la actora, sus padres y su hermana. Expresó que, según su conocimiento, el predio fue utilizado como vivienda familiar. Señaló que durante el período en que residió en Conesa nunca observó que otra persona habitara el inmueble, ni supo de reclamos de terceros sobre el mismo. Manifestó haber visitado el lugar en una oportunidad después de 1975, manteniendo posteriormente contacto con la actora, aunque ya sin concurrencia al predio. Señaló que la actora continúa vinculada al inmueble y concurre a él, aunque desconoce la frecuencia. Indicó que la accionante habría realizado mejoras en la vivienda, especialmente trabajos de refacción y mantenimiento como pintura y revoque.

Finalmente, expresó que desconoce la forma en que la familia de la actora adquirió el inmueble, pero señaló que desde que tiene memoria lo identificó como la casa de los padres de la actora.

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 otorgarle 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- (hoy art. 403 del nuevo CPCC), todo ello sin perjuicio del estricto marco de valoración que debe administrarse en los trámites de Usucapión.

También observo la inspección ocular llevada a cabo por parte de la Jueza de Paz de General Conesa, informe agregado en fecha 03/06/2025 - Registro audiovisual agregado en fecha 24/09/2025 mediante link: https://drive.google.com/drive/folders/1rwiM0xDL_tzkDr8heqsLCzyWiYec-AF Y?usp=drive_link-

Con respecto a tal elemento probatorio, ha dicho la jurisprudencia que “si bien el reconocimiento judicial es un medio de prueba que por sí solo no tiene la posibilidad de extender sus comprobaciones a un pasado más o menos remoto, no lo es menos que posibilita comprobar, en el momento de realizarse, el estado y condiciones de la ocupación, así como verificar quién ocupa el bien, o la existencia de determinadas edificaciones o mejoras que, aún con la imprecisión de los ojos del profano, llevan a la convicción de una mayor o menor antigüedad de las mismas (C2^a CCom de La Plata, sala

III, 22-5-2001, “Altaparro, Daniel Alberto y otro c/ Buono, Juan José s/ usucapión”, RSD-70-1S, el Dial – W1592F).

Por otra parte, también obran en autos, comprobantes ya individualizados de pago del impuesto inmobiliario y liquidación de deuda extendidos por la Agencia de Recaudación Tributaria. Los primeros comprobantes datan de períodos correspondientes al año 2005.

Con respecto a la acreditación en autos del pago de impuestos tengo presente que ha dicho la jurisprudencia que el pago de impuestos realizado en distintas oportunidades y con mucha antelación a la iniciación del proceso por usucapión, constituye una insuperable elemento objetivo de convicción acerca de la exteriorización del *animus domini* (C. 1° C.C. La Plata, sala III, ED, 56, fallo 25,186).

V.- Conclusión.

A raíz de las definiciones aplicables al instituto de la prescripción adquisitiva de dominio y de las pruebas producidas, debo concluir en virtud de la convicción que he formado de su valoración conglobada, que la parte actora ha acreditado haber poseído en forma continua, pública, pacífica e ininterrumpida -o conforme a la nomenclatura del nuevo código de modo ostensible y continuo lo cual también ha de incluir la no interrupción (art. 1900 CCyC)-, el inmueble objeto de la pretensión por un plazo mayor al exigido por el art. 4015 del Código Civil de Vélez.

A la luz de la prueba analizada y consideraciones desarrolladas, concluyo que la parte actora acreditó -con prueba compuesta- que tanto el anterior poseedor Mario César Rodríguez, como éstas han poseído en forma ostensible, continua e ininterrumpidamente el inmueble que se mencionara.

Por ello y de conformidad con lo establecido en los arts. 789 y sgtes. del CPCC (hoy art. 692 y sgtes. del nuevo CPCC) debe admitirse la demanda

promovida y reconocer el derecho en favor de Gladys Margot Rodríguez y Eda Amanda Contín, en relación a la parcela que lucen identificada en el Plano N° 1098/2023 ya referido.

Así, de conformidad con las pautas establecidas por el Código Civil y Comercial en su art. 1905 y cc., se considerará que la fecha en la cual se produce la adquisición del derecho real es el 05/10/2004, calculando el plazo de prescripción desde la homologación judicial de fecha 05/10/1984 del acuerdo celebrado en autos caratulados: “Rodríguez, Luis Ángel y Otra c/Rodríguez, Mario César y Otra s/División de Condominio”, Expte. N° 979/80, tramitado ante esta UJ1.

Ello, dado que analizada la prueba producida de un modo conglobado, teniendo en cuenta las constancias de autos, la prueba incorporada y fundamentalmente los dichos de los testigos, a lo que cabe añadir lo observado en la inspección ocular llevada a cabo, entiendo que es entonces donde surge el primer acto que denota el *animus domini* de Gladys Margot Rodríguez y Eda Amanda Contín.

VI.- Costas y honorarios.

En cuanto a las costas del proceso, cabe señalar que el allanamiento a fin de que cumpla sus efectos con respecto a las mismas, debe configurarse con los requisitos exigidos por el art. 64 del CPCC, en tal sentido debe ser oportuno, expreso, efectivo, real, incondicionado, total y hábil.

Respecto al allanamiento de los Sres. Alba Iris Rodríguez y Zanona, Marta Estela Rodríguez, Raúl Eduardo Rodríguez, Estela Elba Ferraiuolo, Graciela Margarita Baritoli (concorre además en relación al heredero Roberto Efraín Rodríguez, en representación de sus hijas María Agustina Rodríguez Baritoli y María Constanza Rodríguez Baritoli y como herederas del hijo post fallecido Roberto Efraín Rodríguez), Niria Margot Larronde,

María Isabel Larronde, Ada Mabel Larronde, Miguel Eduardo Larronde, Mónica Andrea Barnes y Jorge Enrique Barnes, formulados en los presentes obrados, corresponde señalar que si bien los co-accionados en la primera oportunidad de presentación han reconocido los derechos de la parte actora, ha sido necesario la promoción del presente juicio.

Asimismo, tengo presente el criterio de la CAV que surge tanto de los autos “Lucero, Orfilio Jacinto c/Serra y Equiza Gloria Noemí”, Expte. N° 7943/2015 como de “Mora Pinilla, Luis Alberto c/Hildemann y Abbate, Celia Rebeca s/Usucapión”, (Receptoría A-1VI-534-C2016), Expte. N° 8382/2018, confirmado en el primero de los casos por el STJRN mediante sentencia 31/2020 de fecha 13/08/2020.

En tal sentido, surge evidente que la parte actora debió iniciar el presente a los fines del reconocimiento de su derecho.

Por lo dicho hasta aquí, estimo que corresponde imponer las costas por su orden.

En cuanto a los honorarios de los profesionales intervinientes, corresponde diferir su regulación hasta que haya pautas para ello con sujeción a lo previsto en el art. 24 y concordantes de la ley de aranceles.

Por todo lo expuesto,

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la acción interpuesta en fecha 16/05/2024 y declarar adquirido por prescripción desde el día 05/10/2004 a favor de Gladys Margot Rodríguez y Eda Amanda Contín, el dominio de la parcela identificada con Nomenclatura Catastral de origen NC: 10-4-790150 y NC: 10-4-765141, conforme Plano de Mensura N°1098/2023 y en la porción de 43 Hás, 00 Ás y 43 Cás -50% del Lote 7-d, designado catastralmente como 104-790-150- .

II.- Imponer las costas en el orden causado (art. 68 2da. parte CPCC), conforme lo expuesto en el Considerando respectivo.

III.- Oportunamente y de acuerdo a lo dispuesto en el art. 695 del CPCC, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, a fin de la toma de razón de lo aquí dispuesto, con las copias del plano aquí agregado para su correcta identificación, debiendo asimismo proceder al levantamiento de la medida de anotación de litis oportunamente trabada en autos.

IV.- Notifíquese conforme arts. 120 y 138 del CPCC.

Julieta Noel Díaz

Jueza