

General Roca, 2 de febrero de 2026.

PROCESO: Este proceso "**F.C. Y M.I.E. C/ U.S. S/ USUCAPION"** (**EXP. RO-02016-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 [11/8/23](#) C.F. (DNI 1.) e I.E.M. (DNI 1.) promueven acción por prescripción adquisitiva -20 años- contra S.U. (LE 4.) por la Parcela 6., manzana 2., Tomo 9., Folio 27, Finca 1., Sección E, con una Superficie de 3.000 m² y ubicada en esta ciudad.

Expresan que en el mes de noviembre de 2001 compraron el inmueble al demandado y que con el paso del tiempo el boleto de compraventa se extravió.

Sostienen que en el lugar construyeron la vivienda familiar y que viven allí desde hace 21 años junto con su descendencia; que además de construir su casa, colocaron cerco perimetral en todo el terrero, tinglado y portón corredizo; construyeron un galpón y una oficina en el fondo del terrero -actualmente alquilados-; instalaron todo el sistema de cañerías ya que el anterior estaba destruido, con la finalidad de tener agua potable, un sistema de luz trifásico.

Agregan que los impuestos, tasas y otros servicios están a su nombre y son abonados.

Fundan en derecho, ofrecen prueba y solicitan que se haga lugar a la acción con costas.

2.-CITACIÓN POR EDICTOS. DEFENSORA POR AUSENTES:

El 23/2/24 fue ordenada la citación por edicto de Sergio Ulloa y/o de quienes se consideraran con derecho sobre el inmueble.

El 15/05/24 fue designada la Defensoría Oficial para intervenir por la

parte ausente; el 17/05/24 asume su intervención, formula negativas y hace reserva de expedirse en oportunidad de alegar (art. 329 del C.P.C.C).

3.-PRUEBA. CLAUSURA PROCESO:

El 30/5/24 fue dispuesta la apertura a prueba y el 28/6/24 fueron admitidos los medios probatorios.

El [12/3/25](#) fue certificado sobre el vencimiento del término probatorio y pruebas producidas; el 27/3/25 fue dispuesta la clausura y colocado para alegar -el 23/4/25 presenta alegatos la parte actora y el 9/4/25 la Defensora Oficial-.

El 3/11/25 fue llamado “autos para sentencia” ante las aclaraciones de la parte actora del 3/11/25, quedando en condiciones de resolver.

B.- LOS FUNDAMENTOS. HECHOS Y DERECHO:

1.- Dado que el objeto de esta acción persigue 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 -Código Civil-.

A su vez, ante el orden público comprometido, resulta necesario evaluar si lograron acreditar los presupuestos exigidos por el art. 4015 del Código Civil, esto es: 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. 7º, 3948, y 4016 del Código Civil).

2.- Para esto tendrá en cuenta que alegaron poseer el inmueble desde noviembre del 2001.

Acompañaron plano de mensura suscripto por agrimensor e ingresado a la Dirección General de Catastro e Información Territorial de esta Provincia ([DOC 5.pdf](#)) y con referencia al inmueble: Parcela 6. de la Manzana 2., nomenclatura catastral de origen 0. (inscripción de dominio parcela 6., tomo 9., folio 2., Finca 1.; antecedente: catastro parcelario

municipal plano 172-75, 301-86, 991-12, 343-13, 476-14 y 6-17), de propiedad del Sr. S.U.; está ubicado en calle G.B. entre las calles públicas J. y A. de la ciudad de General Roca, Departamento de General Roca, provincia de Río Negro.

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

Acompañaron informe sobre las condiciones de dominio y gravámenes expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble (aclaraciones del [23/10/25](#)) y de allí surge que se encuentra inscripto a nombre de S.U. (LE 4.), posee una superficie de 3.000 m² y que no registra embargos, hipotecas y otros derechos reales.

El Registro informó que el dominio es menos pleno e imperfecto *en los términos del artículo 2507, 2da parte del Código Civil, y en los términos del artículo 34, siguientes y concordantes de la Ley N° 14.394. La presente transferencia de dominio, según ordenanza N° 685 de fecha 15/04/1988, se encuentra sometida a las siguientes restricciones y obligaciones del Reglamento del Área Industrial de General Roca, y específicamente de las Ordenanzas N° 23/75, 24/74 y 40/78.*

En cuanto a la anotación de litis ordenada en este proceso, quedó asentada el día 10 de Abril de 2024 y no existe presentación alguna de terceras personas que controveja los derechos reclamados.

La informativa a Catastro de la Municipalidad de Gral. Roca (04-10-24) acredita que el Sr. F. figura como contribuyente; la respuesta de la Dirección Gral. de Rentas de esta Provincia (07-08-24) acredita igual circunstancia desde el mes de mayo de 2004 como la de Aguas Rionegrinas, Camuzzi (01/08/2024) y EDERSA (22-07-24; registrándolo como contribuyente desde el 12/12/2001).

Tres personas declararon en la audiencia de prueba y fueron contestes en individualizar como dueño del lugar al actor; relataron sobre lo visto en

el lugar.

A su vez, acreditaron que se encuentran unidos en matrimonio desde el mes de mayo de 1979.

Examinados los elementos probatorios anteriormente apuntados y conforme lo dispuesto por el art. 356 del C.P.C.C. diré que la parte actora logró acreditar que poseen el inmueble en forma pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dominio desde el mes noviembre del 2001 y por ende 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 ya que 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.).

Por todo lo expuesto, **RESUELVO:**

1.- Hacer lugar a la acción deducida por C.F. (DNI 1.) e I.E.M. (DNI 1.) contra S.U. (LE 4.) por los fundamentos dados, declarando en consecuencia adquirido el dominio a favor de las primeras personas por prescripción adquisitiva, con relación al inmueble individualizado como Parcela 6. de la Manzana 2., nomenclatura catastral de origen 0. (inscripción de dominio parcela 6., tomo 9., folio 2., Finca 1.; antecedente: catastro parcelario municipal plano 172-75, 301-86, 991-12, 343-13, 476-14 y 6-17) y ordenando la cancelación de la inscripción registral anterior y que consta a nombre del demandado S.U. (LE 4.). Una vez firme la presente, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, debiéndose presentar en forma previa 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.).

3.- Diferir la regulación de honorarios profesionales para la oportunidad de contar con las pautas para esto -valor del inmueble- (art. 24 Ley G 2212). **REGISTRAR. NOTIFICAR.**

Efectivizada que sea la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, regulados y cancelados los honorarios, corresponderá archivar estas actuaciones.

Andrea V. de la Iglesia

Jueza