

General Roca, 7 de Julio de 2026.

I) Proceso: Para dictar sentencia en las presentes actuaciones caratuladas "[ACTOR_1] C/ [DEMANDADO_1] S/ SUCESION S/ ORDINARIO (USUCAPION)" (RO-43484-C-0000), del registro de esta Unidad Jurisdiccional N° 9 a mi cargo.

II) Antecedentes: 1) Demanda iniciada por [ACTOR_1] el 10/11/2021 (SEON n° 356825): Se presenta con patrocinio letrado iniciando demanda de prescripción adquisitiva con [DEMANDADO_1] o sus sucesores, sobre el inmueble identificado como D:5 C:1 S:D M:710 L:05 UF, ubicado en [DIRECCION_ACTOR_1].

Manifiesta que desde el año 1999 ocupa con ánimo de dueño dicha parcela, la que se encuentra registrada a nombre del actor, aunque aparece el sr. Normando Zinconi como titular de la boleta del servicio de agua.

Describe que en el año 2004 inició un expediente administrativo en la municipalidad de General Roca, a efectos de solicitar la prescripción de la deuda con ellos mantenida.

Indica la ubicación y linderos del inmueble, los que son precisados en el plano de mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva n° 578-13.

Sostiene que inició la posesión en el año 1999, con ánimo de dueño, por cuanto al poco tiempo de instalarse, construyó su vivienda familiar que con el tiempo fue mejorando y ampliando.

Afirma que realizó mejoras y conectó los servicios, manteniendo al día el pago de impuestos provinciales y municipales, como los servicios de luz, gas y agua, habiendo reconocido distintas instituciones públicas su ocupación.

Describe que la posesión es ininterrumpida, con carácter de pública, tranquila, pacífica y continua, a título de propietario y de buena fe.

Funda en derecho, ofrece prueba y peticiona.

En fecha 12/10/2022 acompaña informe de dominio del inmueble, donde consta que el dominio se encuentra inscripto a nombre de [DEMANDADO_1], [ESTADO_CIVIL_DEMANDADO_1], sin otros datos.

En fecha 12/10/2022 se ordenan las diligencias para conocer el domicilio del demandado, las cuales se realizan, obrando informe del Renaper, según el cual, el sr. [DEMANDADO_1], DNI [DNI_DEMANDADO_1], se encuentra fallecido.

El 04/02/2023 se cita por edictos a los presuntos herederos de [DEMANDADO_1], designándose defensor de ausentes.

2) Contestación de la demanda por parte de la defensora de ausentes del 03/04/2025: Asume intervención en el carácter de defensora de los presuntos herederos de [DEMANDADO_1], negando todos y cada uno de los hechos argumentados por el accionante, los que no puede reconocer ni implícita ni explícitamente.

Desconoce también el presunto derecho de la actora, así como la prueba documental, estando a la prueba que se rinda en autos para introducir nuevos argumentos.

3) Apertura y clausura de la etapa probatoria: Encontrándose en juego el orden público se ordenó la producción de los medios probatorios, clausurándose la etapa en fecha 10/04/2026. El 14/04/2026 alega la defensora de ausentes y el 20/04/2026 la parte actora.

En fecha 11/05/2026 se avoca la suscripta a el conocimiento del la causa y en fecha 09/06/2026 pasa la causa para dictar sentencia, providencia que se encuentra firme y consentida.

III- Fundamentos de hecho y de derecho: 1) La cuestión a decidir: La parte actora pretende se le reconozca adquirido por prescripción adquisitiva el derecho real de dominio del inmueble identificado ante RPI con designación catastral 05-1-D-710-05, Lote 5, Tomo 140, Folio 164, Finca 15.113.

En materia de prescripción adquisitiva del dominio, tanto la posesión -corpus y animus-, como su continuidad, y la extensión temporal por el plazo legal, son requisitos indispensables exigidos por la legislación.

Teniendo especial consideración que esta excepcional forma de adquirir el dominio prevalece sobre el título de propiedad inscripto, tales circunstancias deben ser acreditadas en forma clara y convincente, sin dejar lugar a dudas sobre la posesión continua del inmueble durante el lapso requerido por la ley, que la misma lo ha sido de un modo efectivo, y en forma pública, pacífica, ininterrumpida, y con ánimo de dueño.

Por ello en el proceso de reconstrucción de los hechos, tales extremos deben ser demostrados de manera rigurosa e inequívoca, como única forma de hacer viable la acción que se intenta.

En asuntos de esta naturaleza, donde no sólo se trata de intereses de los particulares, sino que además se encuentra involucrado el orden público comprometido en la adquisición de los derechos reales, deben extremarse las precauciones al analizar las declaraciones de los testigos, y el cumplimiento de los requisitos legales, exigiendo otras probanzas o evidencias que, integrando la llamada "prueba compuesta", permitan formar en el Juzgador una sólida convicción al respecto.

"La prueba compuesta es la coordinación de elementos correspondientes a diferente naturaleza probatoria y deja como saldo sistematizador una acreditación. Las declaraciones testimoniales, evaluadas a la luz de la sana crítica, son sumamente importantes para resolver la cuestión, por cuanto los testigos dan cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que aluden realizados. Sin embargo es sabido que la ley requiere que la prueba testimonial no sea la única aportada por el demandante, es decir que se halle corroborada por la evidencia de otro tipo, que formen con ella la prueba compuesta..." (Lex Doctor CC0001 SI 62503 RSD 252-94 S 25-10-94).

Por ello, corresponde analizar si se han cumplido los presupuestos fácticos y jurídicos requeridos por la ley para que proceda la adquisición del dominio por prescripción.

2) Los hechos y las pruebas: Dentro de los hechos relevantes para el conflicto, analizaré la prueba conducente para la resolución de la controversia.

Antes que ello debo recordar que de acuerdo a la normativa procesal, salvo disposición legal en contrario, los jueces formarán su convicción respecto de la prueba de conformidad con las reglas de la sana crítica - art. 356 CPCyC. La valoración de toda la prueba debe efectuarse conforme las reglas de la sana crítica, es decir por los principios generales -lógica, máximas de experiencia que deben guiar en cada caso la apreciación de la prueba y que excluyen la discrecionalidad absoluta del juzgador (Palacio - Alvarado Velloso, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, t. 8, pág. 140).

En este proceso se ha producido:

2.1) Documental: La incorporada al proceso.

2.2) Informativa: Edersa [I0016](#); Aguas Rionegrinas S.A. [I0017](#); Agencia de Recaudación Tributaria [I0018](#); Dirección de Catastro [I0019](#); Camuzzi [I0020](#); Municipalidad de General Roca [E0036](#); Registro de la Propiedad Inmueble [E0041](#);

2.3) Testimonial: Declararon REYES MEDINA JOSE SANTOS, OSSES VERDUGO FLORIAN ANTONIO, CALVO MIRIAN ELIZABETH, MOLINA DOMINGA GRACIELA DEL VALLE.

3) Valoración de la prueba y solución del caso: La procedencia de la pretensión exige la prueba en cabeza de la parte actora de su actual posesión en forma continua, durante el lapso requerido por la ley, y que la misma lo ha sido de un modo efectivo, y en forma quieta, pública, pacífica, ininterrumpida, y con ánimo de dueño.

Se ha dicho en tal sentido que: *"...El proceso de adquisición del dominio por usucapión ofrece una peculiaridad en materia probatoria, ya que el art. 1º del decreto-ley 5756/58 dispone, en su inc. c), párrafo primero, que "...se admitirá toda clase de prueba, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial..."* (Derecho Procesal Civil, Palacio, Tomo VI, pág. 320), norma que ha sido igualmente receptada por el art. 789 inc. 1 del Cod. procesal Civil y Comercial de Río Negro.

En igual dirección, la Excma. Cámara de Apelaciones, ya en su anterior composición, se ha expedido en los autos "Musetti Juan Carlos c/[DEMANDADO_1] Alfredo Antonio s/ Usucapión" en relación: *"...a las reglas procesales que ordenan este juicio contradictorio y, específicamente, lo relativo a la insuficiencia de las testimoniales como único medio de prueba..."* (Jurisprudencia Condensada, Tomo 19, pág.62).

Que desde la perspectiva expuesta, encuentro que la prueba producida por la accionante, que ha consistido en documental, informativa y testimonial.

3.1) Testimonial: Los testigos han sido contestes en afirmar que el Sr. [ACTOR_1] ha efectuado mejoras al inmueble y que se habría comportado siempre como dueño, no conociéndose actos de interrupción de la posesión, y viviría con su

esposa e hijo en el lugar.

También los testigos manifestaron que el actor vive en el inmueble desde hace mucho tiempo, al menos desde el año 1998.

José Santos Reyes Medina, declaró que conoce al actor porque trabajó como albañil en la casa que se construyó en la calle Alsina, cerca de la calle Buenos Aires. Aclaró que en el año 1979 vivía calle San Martín 2459, donde vive actualmente, y el actor en el año 2000 o quizás antes, se fue a vivir ahí, describiendo que el lugar era un terreno baldío, donde el hizo su casa.

Manifestó que el actor vive en el lugar con su esposa y que la casa que se encuentra en el lugar la construyó Florián Osses. Supone que los impuestos los paga el sr. [ACTOR_1].

La testiga Dominga Graciela del Valle Molina, también conoce al actor desde el año 1998, teniendo relación de amistad.

Declaró que el actor vive en la [DIRECCION_ACTOR_1], con su esposa y su hijo [FAMILIAR_1].

Cree que es el actor quien paga los impuestos del inmuebles y manifestó que el actor le contó que era de él el terreno y él construyó la casa. Ya en el año 1998 vivían en el lugar.

También declaró Miriam Elizabeth Calvo, quien es vecina del actor.

Recordó el actor tenía la sedería y cuando tenía 8 años se reventó un sifón y la ayudaron con la atención médica. Luego compraron a la municipalidad el terreno que está pegado a su inmueble.

Recordó que empezaron a construir y que su padre le pasaba el agua, manifestando que ella tenía 16 o 17 años, hace más de 30 años.

Manifestó que el actor vive con su esposa en el lugar y que ha sido el

sr. [ACTOR_1] quien construyó la vivienda desde la base. Recordó que la construyó el albañil del barrio. Sabe que el actor paga los impuestos.

Por último, declaró Florián Antonio Osses Verdugo. Conoce al actor desde el año 1960. Manifestó que trabajaba de albañil en la casa de [ACTOR_1]. Declaró que el actor vive con su esposa. Manifestó que él hizo la casa del sr. [ACTOR_1] hace más de 20 años.

3.2) Documental e Informativa:

a) Acompañó el actor una factura de la empresa Edersa, Liquidación B-[TELEFONO], con vencimiento del 10/02/2020, emitida a nombre de [ACTOR_1], con domicilio en [DIRECCION_ACTOR_1], Cliente 300-361977, con sus respectivos tickets de pago.

También acompañó un documento con membrete de Edersa, de fecha 19/02/2020, con el título "Libre Deuda", a nombre del actor (cliente 361977), referida al inmueble de [DIRECCION_ACTOR_1] (medidor n° 1737013).

Por su lado, la empresa Edersa informó en autos que el suministro de [DIRECCION_ACTOR_1], se encuentra a nombre del sr. [ACTOR_1], desde el 28/06/2000, reconociendo que la factura que se mencionó precedentemente, corresponde al suministro.

b) Acompañó también dos planos originales correspondientes al expediente 277710-10 de la Municipalidad de General Roca, donde se declara la vivienda construida en el inmueble 05-1-D-710-05, con fecha de 30/05/2012.

Surge del plano que se trata de una obra existente, vivienda unifamiliar, cuyo poseedor es el sr. [ACTOR_1], ubicado en calle [DIRECCION_ACTOR_1]. Se indica que la obra tiene una antigüedad de 11 años, con buena habitabilidad y estabilidad.

También obra una boleta de tasas por servicios retributivos, correspondiente al inmueble 051D710050000 de [DIRECCION_ACTOR_1], con un sello de caja de fecha 18/02/2020, donde se abonaron los períodos 1 a 12 del año 2020.

Consta el pago de un sellado por solicitud de certificación, también de fecha 18/02/2020 y un certificado de libre deuda del inmueble al 19/02/2020.

Al respecto, la municipalidad de General Roca remitió informe donde consta agregado el plano que se hacer referencia previamente y confirmando la autenticidad de las boletas acompañadas.

Asimismo informó que el expediente n° 200504/06 se encuentra archivado en fecha 29/01/2008 y que el mismo fue presentado por el sr. [ACTOR_1], solicitando la prescripción de deuda referente a la partida 4514, designación catastral 051D710050000, domicilio [DIRECCION_ACTOR_1].

c) De Aguas Rionegrinas acompañó una factura n° 8 - CF - [TELEFONO], correspondiente a la cuenta 19-[TELEFONO]-00, emitida a nombre de Normando Zanconi, del suministro de calle [DIRECCION_ACTOR_1], 05-1-D-710-05, con número de medidor 502261. Contiene los comprobantes de pago del 27/01/2020.

También agregó un liquidación de deuda, al 18/02/2020, constando que se encontraba libre de deuda.

La empresa informó que la documentación adjunta coincide con lo que consta en sus registros. Asimismo, dijo que al 13/06/2025 no existe deuda para el suministro y acompañó una liquidación e histórico de deuda desde el año 2005, donde consta que se han abonado las facturas desde al menos ese año.

d) De la Agencia de Recaudación Tributaria acompañó la boleta y el comprobante de pago del impuesto inmobiliario, correspondiente al inmueble de autos y a la cuota 2 del año 2020, como así también un libre de deuda al 18/02/2020.

Ambas se encuentran emitidas a nombre de [DEMANDADO_1] y la Agencia de Recaudación Tributaria reconoció su autenticidad.

e) Acompañó el actor, una factura emitida por Camuzzi, de la cuenta n 8332[TELEFONO], a nombre de [ACTOR_1], con domicilio en [DIRECCION_ACTOR_1], lugar donde se brinda el suministro (medidor ABB 850222), correspondiente al período del 18/10/2019 al 18/12/2019, constando la boleta de pago.

También adjuntó una constancia de libre deuda al período 06/19.

Camuzzi informó que la titularidad del suministro de la cuenta 8332/0-02-02-0026167/1, pertenece al sr. [ACTOR_1], DNI [DNI_ACTOR_1], desde

el 25/02/2002. También informó que la documentación adjuntada es original.

f) Por último, consta informe de la Gerencia de Catastro de la Agencia de Recaudación Tributaria, donde consta inscripto Plano de Mensura CO 578-2013.

4) Con la prueba analizada, -documental, informativa y la testimonial- y sumado a ello la falta de presentación de los demandados, resulta suficiente para acreditar la posesión invocada por la parte actora sobre el inmueble ubicado en la ciudad de General Roca provincia de Río Negro, en calle [DIRECCION_ACTOR_1] y que se designa catastralmente como 05-1-D-710-05, con una superficie de 550 m2.

Los medios probatorios en su conjunto conforman un cuadro probatorio suficiente en sustento de la versión expuesta en la demanda y demuestran que la posesión ha sido pacífica, con ánimo de dueño, continua e ininterrumpida, por un plazo superior a los 20 años que dispone la normativa legal.

5) Cabe mencionar que en autos se ha cumplido con lo dispuesto por los inc. 2 y 3 del art. 789 del CPCyC, adjuntándose el certificado del Registro de la Propiedad Inmueble y plano de mensura; como asimismo con el art. 24 inc. b) de la ley 14.159 art. 24 mod. por Decreto-Ley 5756/58, dado que los planos de mensura contienen los recaudos allí dispuestos. Asimismo cabe advertir que, conforme con lo dispuesto por la norma mencionada (art. 24 inc. c. de la ley 14.159) y el Código de procedimientos (art. 789 inc. 1), en autos el derecho invocado por la actora, tiene debido sustento y no se ha basado únicamente en la prueba testimonial.

Considero que ha quedado acreditado sin margen de duda que los actos efectuados por el actor son representativos de su animus domini y que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida como lo preveía el Código Civil (arts. 4015 y 4016) y ostensible y continua como lo especifica el art. 1900 del Código Civil y Comercial de la Nación.

6) **Costas:** Tengo en cuenta que no se han presentado ni el titular registral del inmueble, ni su herederos, oponiéndose al requerimiento de la parte actora, y la intervención en el juicio de la Sra. Defensora de Ausentes no importa contradicción, toda vez que su función sólo consiste en la fiscalización y control de la prueba que el accionante debe necesariamente rendir en relación a los extremos que la ley exige para

la procedencia de la prescripción adquisitiva del dominio.

En razón de lo anteriormente expuesto, que no hubo oposición, ni contradicción, entiendo que no se da el supuesto de vencido y por ello las costas deben ser impuestas en el orden causado.

7) A fin de dar cumplimiento con lo dispuesto por el art. 1905 del C.C. y Com., se ha analizado la totalidad de la prueba, encontrando como única fecha indubitada que diera por cierta la posesión, la informada por Camuzzi como comienzo del suministro en el inmueble de autos y a nombre del actor, esto es 25/02/2002. En consecuencia considero apropiado indicar que se tomará dicha fecha como de comienzo de la posesión.

8) Por los fundamentos expuestos y lo dispuesto por los arts. 692 del CPCC., 24 ley 14.159, arts. 2384, 4015, 4016 del Código Civil, arts. 1897, 1899, 1900, 1905 y cc. del Código Civil y Comercial de la Nación.

SENTENCIO: 1) Haciendo lugar a la demanda promovida por [ACTOR_1] contra [DEMANDADO_1] y/o sus sucesores, y en consecuencia declarar adquirido por prescripción veintañal en favor de la parte actora, el inmueble individualizado en el plano de mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de dominio N° 578/13 con la denominación catastral al efecto del proceso como NC 05-1-D-710-05A con una superficie de 550 mts². Dejándose constancia que la denominación catastral de origen es NC 05-1-D-710-05 inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble como Lote 5 T° 140 F° 164 Finca 15.113.

2) Fijando como fecha en que se cumplió el plazo de 20 años exigido por ley, día 25/02/2022.

3) Difiriendo la regulación de los honorarios profesionales para el momento en que se alleguen elementos estimativos a tal fin.

4) Oportunamente líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a los fines de la inscripción, previa acreditación de los libres deudas correspondientes.

5) Regístrese y notifíquese en los términos del art. 120 y 138 CPCCRN.

Romina Daniela Merino

Jueza

