

General Roca, 02 de febrero de 2.026.

AUTOS Y VISTOS: Para dictar sentencia en las presentes actuaciones caratuladas: "**ARAYA ANDREA CARLOTA Y JUAN RICARDO ALEJANDRO C/ SUCESORES DE DIEZ VIDAL DELFINA S/ USUCAPIÓN - HERENCIA VACANTE**" (Expte. N° RO-00832-C-2022), en trámite ante esta Unidad Jurisdiccional N° 5, de los que:

RESULTA:

I.- Que en fecha [25/08/2.022](#), se presentan los Sres. Andrea Carlota Araya y Ricardo Alejandro Juan e inician demanda de prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en calle Chacabuco N° 1.209 de esta ciudad, identificado con la NC 05-1-D-955-17. Partida 71469, Tomo 120 – Folio 153 – Finca 96.928, contra los sucesores de la Sra. Delfina Diez Vidal.

Relatan que la Sra. Delfina Diez Vidal era prima del Sr. José María Juan, quien en vida fuera el padre del actor Ricardo, casado con la Sra. Anita Vélez.

Indica que la demandada era la menor de tres hermanas, Enriqueta y Josefa eran sus hermanas mayores. Las tres solteras y sin descendencia.

Que al fallecer Enriqueta, Anita (madre del actor Ricardo), fue contratada por las dos hermanas Josefa y Delfina, para tareas de cuidado y limpieza, manifestando Delfina que dicho inmueble y su mobiliario serían para Anita, lo que así sucedió al tiempo de fallecer la demandada (14/08/1997).

Alegan que Anita Vélez ejerció la posesión, desde el 14 de agosto del año 1997, en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida sobre el inmueble de citas. Que, en el año 2001, su hijo Ricardo Alejandro Juan, su esposa Andrea Araya y el hijo de ambos, Gonzalo, se mudaron al inmueble ubicado en calle Chacabuco 1209, el que compartieron con la Sra. Anita Vélez, hasta el fallecimiento de esta. Y que los actores, luego del fallecimiento de Anita Vélez, continuaron en el ejercicio de actos posesorios, con ánimo de dueños, continuando sin interrupciones, en forma pública y pacífica.

Ofrecen prueba y solicitan se haga lugar a la demanda.

II.- En fecha [21/03/2.023](#), se reciben los autos, "DIEZ VIDAL DELFINA S/SUCESIÓN AB INTESTATO" (Expte.Nro. RO-20471-C-0000) certificándose que la misma quedó vacante y que se designó como curador al Representante Legal de Fiscalía de Estado de esta provincia.

En fecha [02/06/2.023](#), se ordena el traslado de la acción a las demandadas Provincia de Río Negro y Ministerio Público Fiscal, quien se presenta en fecha

01/08/2.2023 como curadora definitiva del proceso sucesorio a contestar demanda y solicitar el rechazo de la misma. Realiza una negativa general y particular de los hechos y desconoce documental.

En cuanto a su versión de los hechos alega que los actores no ha invertido su título de tenedores con ningún acto ostensible y público que revista el carácter de posesorio, que la documental acompañada consta de pago de servicios y con ello no se acredita el *animus domini*, porque se trata de un pago como contraprestación de un servicio utilizado, algo que hace cualquier ocupante de un inmueble. Que no efectuaron ningún acto ostensible que haya exteriorizado su voluntad de poseer como dueños, y solo habrían permanecido en el inmueble luego de fallecida su madre en el año 2.018, por lo que los considera tenedores precarios reticentes a la devolución.

Indica que no se ha cumplido tampoco con el plazo legal previsto; en su caso hubo una interrupción al momento de iniciarse la petición de herencia vacante, y que se trata de una posesión viciosa por haber sido obtenida por abuso de confianza.

Ofrece prueba, funda en derecho, realiza reserva y peticiona en consecuencia.

III.- En fecha 11/04/2024 se realiza audiencia preliminar, ordenándose la apertura a prueba y estableciéndose como hechos objeto de prueba los siguientes: 1) la posesión ejercida por la parte actora, y 2) el tiempo y características de la misma; luego se provee la prueba que es producida en el proceso, tal como surge de la providencia de fecha 23/05/2025, que dispone la clausura del período de prueba. En fecha 28/07/2025 alega la parte demandada, y en fecha 27/07/2025 la parte actora.

En fecha 22/10/2025 se llama autos para sentencia.

Y CONSIDERANDO:

I.- En el caso de autos, y conforme se ha planteado la demanda, el plazo alegado por la parte actora para la configuración de la prescripción adquisitiva habría vencido durante la vigencia del actual Código Civil y Comercial de la Nación, por lo que resulta aplicable tal normativa, aunque en lo sustancial no ha variado el régimen anterior.

Así se ha señalado que “...volviendo a los requisitos que debe cumplir quien pretenda acceder a la adquisición de un derecho real por esta vía, observamos que la posesión del sujeto debe ser ejercida ostensible y continuamente (art. 1900 CC yC) durante el término de veinte años —para el caso de cosas inmuebles— y diez años para el caso de cosas muebles registrables no hurtados ni robados. Resulta inconducente que el

propietario contra quien la prescripción adquisitiva corre, alegue y pruebe la mala fe del poseedor, pues, siguiendo el segundo párrafo de la norma, no puede invocársele la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión. El mayor tiempo exigido en la posesión, insistimos, compensa que la ley se desentienda de las razones por las que la cosa se posee o del modo en que se la adquirió... ” (conf. “Herrera, Marisa – Caramelo, Gustavo – Picasso, Sebastián; “Código Civil y Comercial de la Nación comentado”, Ed. Infojus, Tomo V, comertario al art. 1900).

En ese marco tengo presente que, en materia de prescripción adquisitiva del dominio, tanto la posesión -corpus y animus-, como sus características de pública, pacífica, continua, ininterrumpida, y en la extensión temporal por el plazo legal, son requisitos indispensables exigidos por el Código Civil y Comercial de la Nación.

Por otra parte, teniendo en 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. 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, agregando que no resulta siquiera suficiente el allanamiento y/o rebeldía de quien resulte ser la parte demandada.

Así lo ha sostenido desde antaño la Excma. Cámara local de Apelaciones al señalar que “...*En el juicio de usucapión se encuentra comprometido el derecho de propiedad y su transmisión, con afectación en consecuencia del orden público. Los derechos reales se encuentran estructurados legalmente con criterio institucional oponibles erga omnes, incluido el Estado. La conformidad de las partes es relativa. Ni el allanamiento, ni la rebeldía del demandado aunque éste y/o su domicilio fueron conocidos, bastan por sí*

*solos para la admisión de la demanda, por lo que el derecho de propiedad es indisponible, valga la reiteración, por estar comprometido el interés público... 1- El art. 4015 del Código Civil, establece como requisito para la procedencia de la acción apropiatoria, el transcurso del lapso de veinte años de posesión pública, pacífica y continua y además, *animus domini*. 2- Si bien, por exigencias formales, la acción se dirige contra los que figuren como titulares de dominio, no puede perderse de vista que, atento la persecución declarativa de un derecho real, con efecto *erga omnes*, rodea al proceso de usucapión de "interés público" y el reconocimiento de los títulos que invoque el requirente, puede y debe ser evaluado por el Tribunal a los fines de la procedencia del petitorio. 3- Desde la sanción de la Ley 14.159 (29/9/52) y su reforma por Dec. Ley 5756 (23/9/58), que reformaba el art. 24 de la primera, en su inc. "c", se considera como prueba especialmente considerable, el pago de impuestos y tasas que graven el inmueble, aunque no figuren a nombre del recurrente, obviamente legitimado por su tenencia, pero nada dice sobre la regularidad y periodicidad del pago, por ende, "*ubi lex no distinguet, nec nos distinguere debemus*", si bien, en relación a otros elementos probatorios por el principio de "unidad de la prueba", pueda, eventualmente ser ameritado, su cumplimiento, como un elemento más demostrativo del "*animus domini*"; pero en la realidad cotidiana - que no es asunto ajeno a la consideración de los jueces- demuestra que lo gravitatorio es el ejercicio de la posesión, real y efectiva, con ánimo de apropiación. 4- La circunstancia de no haber sido controvertida la pretensión, por quienes figuran registrados como titulares de dominio, carece, en nuestro concepto de relevancia, sin perjuicio de constituir un ingrediente más para dar base a la pretensión de usucapir, precisamente porque el Estado, a través de este proceso especial, aunque no le afecten derechos fiscales, como lo expresa el Sr. Procurador del Tesoro, tiene un*

interés eminente en la regularización de los asientos dominiales como contribución a la seguridad jurídica "in genere". Por otra parte, las declaraciones testimoniales, que, si bien constituyen prueba fundamental del hecho de la posesión con miras a usucapir, no puede constituir el único sustento de la pretensión como lo dice expresamente la ley..." (CAGR, Se. 133/2019 del 18/10/2019, autos "Iparraguirre").

Lo que ha sido ratificado también por el Excmo. Superior Tribunal de Justicia provincial al señalar que "...el juez debe ser muy estricto en la apreciación de las pruebas dadas las razones de orden público involucradas. (...) Se permiten, en general, todos los medios de prueba, pero, recogiendo un principio que ya era consagrado por la Ley 14.159, dispone el decreto-ley 5756/58 que el fallo no puede fundarse exclusivamente en la prueba testimonial. (...) la sentencia no puede fundarse exclusivamente en los dichos de los testigos, debe estar corroborada por evidencias de otro tipo que exterioricen la existencia de la posesión o de algunos de sus elementos durante buena parte del plazo de prescripción, aún cuando no lo cubran en su totalidad ... ". (STJRNS1; Se. N° 58/09 del 11/08/2009 en autos "D., M. A. c/ F., P. y Otro s/PREScripción ADQUISITIVA s/ CASACIÓN").

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.

II.- La parte actora promueve demanda para lograr la adquisición por posesión veinteañal del inmueble anotado en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo la NC 05-1-D-955-17. Partida 71469, Tomo 120 – Folio 153 – Finca 96.928, ubicado en calle Chacabuco N° 1209 de la ciudad de General Roca, cuyo dominio consta a nombre de la Sra. Delfina Diez Vidal; dicho inmueble se encuentra identificado en el plano de mensura [928/2022](#) acompañado de manera digital.

Afirma la parte actora que viven en el lugar con ánimo de dueños desde el año 2.001 y que, sin perjuicio de haber convivido allí con la madre del actor Ricardo Juan (Sra. Anita Vélez) hasta el fallecimiento de esta, continuaron en el ejercicio de actos posesorios con ánimo de dueños, sin interrupciones, en forma pública y pacífica.

Así, corresponde analizar en este caso si la parte actora ha logrado acreditar la posesión del inmueble por el plazo exigido por la ley, teniendo en cuenta que no se registran herederos de la titular y que Fiscalía de Estado inició el proceso de sucesión vacante.

En primer lugar, cabe mencionar que 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 en fecha [29/09/2.022](#) y plano de mensura para tramitar prescripción adquisitiva, en presentación de fecha [14/02/2.023](#); asimismo se cumplió con el art. 24 inc. b) de la ley 14.159, modificado por Decreto-Ley 5756/58, dado que los planos de mensura contienen los recaudos allí dispuestos, y fue reconocido por el Agrimensor Nicolás Herrero en fecha [10/06/2.024](#).

Respecto a los requisitos de procedencia de la pretensión, esto es, acreditar la actora su posesión continua e ininterrumpida, pública, pacífica, con ánimo de dueña y durante el lapso requerido por la ley, corresponde analizar la prueba producida en autos que ha consistido en documental, informativa y testimonial.

III.- De la documental e informativas producidas surgen las siguientes circunstancias:

1) Comprobantes emitidos por Aguas Rionegrinas detallados según el orden en que fueran presentados como documental ([Aguas Rionegrinas](#)): se adjuntan recibos por los períodos desde el mes de agosto de 2.006 en adelante.

Aguas Rionegrinas informa en fecha [09/05/2.024](#) que "*Con motivo de dar respuesta al mismo se informa que la solicitud de servicio del inmueble con NC:05-1-D-955-17 fue hecha a nombre de Nicolas Santiago De Felipe y data del 6/12/1956 (foto adjunta). En nuestro sistema la cuenta de usuario figura desde 2004 a nombre de Vidal Delfina y no se realizaron convenios de pagos.*"

2) Facturas del servicio de energía eléctrica ([Edersa](#)), sólo acompañan cuatro (4), una del mes de octubre de 2.007, y tres de los meses de enero, febrero y marzo del año 2.020, donde figura que existe deuda en las últimas dos facturas.

La empresa, en respuesta a la prueba informativa ([18/06/2.024](#)) manifiesta que "...*En tal sentido, le informamos que la nomenclatura catastral*

denunciada 05-1-D-955-17 en nuestro sistema comercial se encuentra asociado al inmueble de calle Rodhe N° 297 de la localidad de General Roca. Dicho suministro responde al número de Cliente 300- 303318/1, cuyo titular del servicio es la Sra. Vidal Diez Delfina. La misma cuenta con servicio a la fecha, se encuentra conectada y solo debe la 1er cuota de la última factura que venció el 27/05/24. Asimismo, se informa: 1) Fecha de Alta: 01/09/1998; 2) Titular: Vidal Diez Delfina; 3) No posee convenios de pago; 4) Las facturas adjuntas de Vidal Diez Delfina son auténticas. La que aparece en el escaneo también es una de Artero Francisca que no correspondería al suministro consultado..."

3) Comprobantes emitidos por la Municipalidad de General Roca, detallados según el orden en que fueran presentados como documental ([Municipio](#)): recibos desde el mes de agosto del año 2.006 en adelante.

La Municipalidad de General Roca informa ([03/07/2.024](#)) que "...en referencia al Inmueble Nomenclatura Catastral: 051D955 17 0000, el mismo adeuda los siguientes Periodos: Año 2023, Periodos de 3ra a 12va Cuota año 2023. Año 2024, Periodos de 1ra. a 6ta. Cuota año 2024. El Inmueble registra los siguientes convenios en referencia a deuda por Tasas Retributivas, n.º 10018631, n.º 74092552, n.º 74114062 y n.º 74115272 (esté ultimo fue firmado por la Sra. Araya Andrea, Dni: 23.648.791), no se puede determinar quien fue el responsable de pago de cada convenio. En cuanto al convenio 10018631, no tenemos registro de quien suscribió el mismo y con respecto al convenio 74007460, Obra Anillo Vial Circulatorio fue cargado por este Municipio. Los convenios a la fecha se encuentran cancelados. En cuanto a los demás solicitado se sugiere se eleve el mismo a la Secretaría de Obras Públicas para mas información....".

Desde la Secretaría de Obras Públicas indican que "Sobre la parcela identificada con la N.C 05-1-D-955-17-0000, en nuestro registro solo figura un plano aprobado el 23/04/1981, con destino vivienda unifamiliar y

consultorio a nombre de Miguel Ángel López Fernández y Alicia Ares Nogueira. Dicho inmueble no cuenta con final de obra otorgado al día de la fecha."

4) Recibos de impuesto inmobiliario, detallados según el orden en que fueran presentados ([Inmobiliario](#)), por periodo que abarca desde el mes de julio de 2.006 hasta agosto del año 2.008, figurando en dichas boletas registro de deuda; se acompaña también liquidación por periodos de deuda del año 2.013 y 2.014.

La Agencia de Recaudación Tributaria provincial, al responder a la prueba informativa ([26/04/2.024](#)) sólo adjunta plan de pago y sábanas con detalle de deuda, asimismo indica que figura como responsable de pago la titular del inmueble.

5) Se acompañan también junto con la demanda actuaciones notariales de constitución de bien de familia, y luego su desafectación para proceder por actuación notarial a una permuta entre los titulares de ese entonces, Miguel Ángel López Fernández y Alicia Ares Nogueira y Delfina Diez Vidal de fecha 10/07/1990, quedando como titular del inmueble a usucapir la Sra. Diez Vidal.

6) También se adjuntan copias de los documentos de identidad del grupo familiar y sus cambios de domicilios al inmueble ubicado en calle Chacabuco N° 1.209, en fecha 23/10/2.003, junto con la ficha de inscripción al inicio de ciclo escolar.

7) En tanto la Dirección del Colegio Primario N° 133, en fecha [21/05/2.024](#), informa "...buscando en nuestros archivos del 2004, encontramos que dicho estudiante, JUAN GONZALO NICOLÁS, DNI 40.995.181, se encontraba matriculado y cursando el primer grado. Entonces, confirmamos que la ficha presentada, coincide con la información que podemos encontrar en la escuela. Por tal motivo, podemos decir que es auténtica."

8) El informe social, presentado en fecha [19/06/2.024](#), primeramente expone una situación de conflicto familiar que nada tiene que ver con la pretensión de autos, y luego concluye la experta que "*Pretenden ofrecer todo tipo de pruebas para que se determine mediante un proceso judicial, el beneficio de poseer ese bien inmueble, que se les otorgue de ejercer un derecho real que se sustenta en la buena fe y el tiempo transcurrido desde la llegada de Anita Vélez, hasta el ingreso de la familia de Juan Ricardo Alejandro, quienes*

compartieron desde 2001 al fallecimiento, habiendo requerido cuidados especiales en una residencia para personas mayores por el lapso de casi dos años, hasta el 2018 que se produce el deceso".

Agrega también que el actor relató que "*mientras que él asumió trasladarse al domicilio de referencia, Chacabuco 1209 junto a su esposa y primer hijo, a los fines de continuar con el acompañamiento y cuidados de su madre. Desde entonces se habría ocupado del pago de impuestos, servicios y habría realizado cambios en la vivienda como en sanitarios y cocina, arreglos de gas y agua, los paredones que delimitan el terreno y colocación de rejas, la puerta de garaje que por calle Rodhe, que permite el ingreso al patio donde se visualiza un tinglado donde se resguarda el vehículo, otros objetos que no son de uso cotidiano y se visualiza una parrillera.*"

IV.- De la prueba testimonial surge que la Sra. Delfina Diez Vidal, titular registral del bien, tuvo intensiones de donarle la propiedad a su prima Sra. Anita Vélez (con todo el mobiliario que había en la casa) tal como relata la Sra. Delia Amalia Rubino de Catoira, quien administraba el bien y conocía los movimientos económicos que hacían las hermanas Diez Vidal.

El testigo Andrés Alonso indicó que no conoció a Delfina pero sabía que Anita Vélez cuidó de ella en el año 1.998. Que en el año 2.001 aproximadamente, los actores se fueron a vivir al inmueble en cuestión junto con su hijo. Que cuando muere Delfina quedó viviendo Anita y después vinieron los actores, quienes continuaron viviendo en el lugar; que no ha visto a ninguna persona más que a ellos en el inmueble, que su ex esposa vive en frente de la casa y tiene un trato cordial con los actores, más allá de conocer al actor desde chiquito.

Los dichos se corroboran con la declaración testimonial de la Sra. Calvo, quien es vecina desde abril del año 1.999, y sabía que vivía en dicho inmueble la Sra. Delfina y una cuidadora, quien siguió habitando la propiedad hasta su fallecimiento, y que en el año 2.001 vinieron a vivir los actores, quienes son los vecinos actuales. Que sabe de ello por el mismo contacto entre vecinos. Que nadie más vivió en ese inmueble y que los mismos se comportan como dueños, y que han reformado la vivienda para agrandarla y

darle más seguridad.

Relato que se condice con la testimonial de la Sra. Patricia Espejo, otra vecina del barrio.

Si bien la Fiscalía de Estado produjo prueba testimonial para desvirtuar lo relatado en la demandada, se trata de parientes enfrentados por causas judiciales y alguno de ellos no logra precisar fechas, cuestión que se deja asentada en la pericial social.

V.- Realizando un análisis global de la prueba, tengo en cuenta que las declaraciones testimoniales han sido coincidentes al afirmar que los actores habitan desde el año 2.001, que los reconocen como dueños, reafirmando los dichos relatados en la demanda respecto a la cadena de posesiones y que han realizado diferentes trabajos de mantenimiento y seguridad a dicho inmueble.

Por otra parte, los actores presentaron digitalmente copias de sus documentos de identidad con sus respectivos cambios de domicilio al inmueble en cuestión en fecha 23/10/2003, inscripción al colegio primario N° 133 de su hijo, y facturas de servicios abonados con posterioridad a la posesión invocada (pagos que datan del año 2.006), ante Aguas Rionegrinas, municipalidad local y Edersa.

Considero que tales actos ejercidos por la parte actora a título de dueños, en su conjunto, son representativos del *animus domini* y que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida.

Así, los medios probatorios analizados en conjunto, conforman un cuadro probatorio suficiente de la denominada prueba compuesta, en sustento de la versión expuesta por la parte actora; con la prueba arrimada en autos ha quedado acreditado la realización de actos posesorios sobre el inmueble en cuestión, que provienen de larga data, y que cumplen el plazo legal requerido.

Es por ello que considero 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), el derecho invocado por la parte actora, tiene debido sustento y no se ha basado únicamente en la prueba testimonial.

A fin de dar cumplimiento con lo dispuesto por el art. 1.905 del C.C. y Com., debo señalar que si bien los testigos indican que comienzan a vivir en el inmueble a partir del año 2.001, las boletas de los servicios datan del año 2.006, por lo que tomaré como fecha cierta la respuesta en sus documentos de identidad al realizar el cambio de domicilio; por ello tomaré como fecha de inicio de la posesión al día 23/10/2.003,

teniéndose por cumplido el plazo exigido por la ley el día 23/10/2.023.

IV.- En cuanto al pago de las costas devengadas por el presente juicio, entiendo que las mismas deben ser impuestas en el orden causado, toda vez que el poseedor interesado en regularizar registralmente el título de dominio que le corresponde por derecho, debe en todos los casos iniciar el proceso establecido legalmente y producir la prueba que hace a su pretensión y por otra parte el derecho de accionar por parte del Estado provincial frente a las herencias vacantes.

Por los fundamentos expuestos y lo dispuesto por los arts. 789 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;

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda promovida en autos y, en consecuencia, declarar adquirido por prescripción a favor de Sres. Andrea Carlota Araya y Ricardo Alejandro Juan, el inmueble individualizado en el plano de mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de dominio N° 928/2022, con la denominación catastral al efecto del proceso como NC 05-1-D-955-024, con una superficie de 200 mts²., dejándose constancia que la denominación catastral de origen es 05-1-D-955-17, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo Partida 71469, Tomo 120 – Folio 153 – Finca 96.928.

II.- Fijar como fecha en que se cumplió el plazo de 20 años exigido por ley, el día 23 de octubre de 2.023.

III.- Costas en el orden causado. Difiriendo la regulación de los honorarios profesionales para el momento en que se alleguen elementos estimativos a tal fin.

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

V.- Regístrese. Notifíquese en los términos previstos por los arts. 120 y 138 del CPCC.

Notifíquese a la Caja Forense de la Provincia de Río Negro a cuyos efecto se vincula a la misma al presente proceso.

José María Iturburu

Juez