

Cipolletti, 08 de septiembre de 2026.-

VISTOS: Los autos caratulados "**SUCESORES DE PESCE LUIS ALBERTO C/ CAMPANA S.C.A. S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA (ORDINARIO)**" (**Expte. N° CI-22237-C-0000**) puestos a despacho para el dictado de la presente sentencia de los que,

RESULTA:

1.- El 06/04/2015 se presentó el Sr. LUIS ALBERTO PESCE, por derecho propio, con el patrocinio letrado del Dr. Gerardo Manuel Foglia y promovió demanda de prescripción adquisitiva contra CAMPANA S.C.A., titular registral del inmueble sito en Avenida Cipolletti 120/174 de la ciudad de Cinco Saltos (Provincia de Río Negro), persiguiendo se declare adquirido a su favor el mismo por el transcurso del plazo de ley (20 años).

Respecto a los hechos en los que funda la acción relató que desde el año 1991 ocupa con animus domini el inmueble referenciado, ejerciendo la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del mismo. En dicho terreno se encuentra un galpón al cual durante todo el tiempo de la posesión le realizó mejoras, construcciones, amuramiento de máquinas y cuanta reforma fuere necesaria para desarrollar la actividad laboral que allí opera. En ese sentido explicó que, desde entonces, funciona su empresa dedicada a la clasificación y empaque de frutas, la cual emplea a trabajadores de 40 familias de Cinco Saltos y zonas aledañas.

Fundó en derecho, acompañó vasta documental, ofreció otros medios de pruebas y solicitó el oportuno acogimiento de la acción.

2.- Por providencia del 14/04/2015 se tuvo por iniciadas las presentes actuaciones, concediéndole el trámite ORDINARIO y se dispuso correr traslado de la demanda.

3.- El 29/08/2022 se presentó el Sr. Guillermo Pesce, con el patrocinio letrado de los Dres. Darío Tropeano y Mario Coria, informando el fallecimiento del actor (cf. acreditó con copia de la declaratoria de herederos que acompañó), solicitando se le conceda la participación que le corresponde como heredero forzoso y administrador de la sucesión del accionante y peticionando se recaratulen las presentes actuaciones.

4.- Por providencia del 08/05/2025 se dispuso la publicación de edictos con el fin

de que aquellas personas que se consideren con derechos sobre el inmueble comparezcan a estos autos. Sin embargo, no habiéndose presentado persona alguna al efecto, el 01/08/2025 se designó Defensor de Ausentes.

El 04/08/2025 se presentó el Dr. Gustavo Matías Vidovic (Titular de la Defensoría de Pobres y Ausentes N° 9) y procedió a contestar la demanda, negando en general los hechos afirmados en la misma así como, también, desconociendo la autenticidad de la documental acompañada.

Asimismo, hizo reserva de contestar en definitiva la demanda una vez producida la prueba (cf. art. 329 inciso 1° del CPCC). Finalmente, solicitó el rechazo de la acción.

5.- El 12/08/2025 se dispuso la apertura de la causa a prueba, proveyéndose las pruebas ofrecidas mediante providencia del 21/08/2025. Las pruebas fueron certificadas en fechas 07/04/2026, mientras que la audiencia de prueba se celebró el 06/05/2026, en la cual declararon 7 testigos.

El 13/05/2026 se actualizó la certificación de prueba mencionada y se clausuró el período probatorio, pasando los autos a alegar, facultad procesal que sólo el actor ejerció por presentación del 21/05/2026.

Finalmente, el 12/06/2026 se dictó el llamamiento de autos a sentencia (firme y consentido);

CONSIDERANDO:

6.- En primer término, corresponde precisar el marco normativo aplicable. La posesión invocada habría comenzado en el año 1991 y, de acuerdo con la fecha que se determinará más adelante, el plazo de veinte años se habría cumplido antes de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial. Por ello, los presupuestos sustanciales de la adquisición deben examinarse conforme los arts. 3948, 4015 y concordantes del Código Civil de Vélez, sin perjuicio de la aplicación inmediata del art. 1905 del Código Civil y Comercial en cuanto impone fijar en la sentencia la fecha en que se produjo la adquisición del derecho real. En cualquier caso, ambos regímenes mantienen, en lo sustancial, la exigencia de una posesión ostensible y continua durante veinte años, de modo que la determinación del derecho aplicable no altera la solución del caso.

Tal como se desprende de la relación de causa que antecede, la actora pretende adquirir el dominio del bien inmueble individualizado, mediante la prescripción

adquisitiva “larga o veinteañal”; la que exige la verificación de los presupuestos comunes a toda prescripción adquisitiva (“posesión y tiempo”); sin que se requieran los otros elementos propios de la prescripción breve, que son: “el justo título y la buena fe”.-

El art. 3948 del Código Civil contemplaba la prescripción adquisitiva como un modo de adquirir el dominio mediante la continuación de la posesión durante el tiempo fijado por la ley, que para la prescripción larga era de veinte años (art. 4015). El Código Civil y Comercial mantiene sustancialmente ese régimen en sus arts. 1897 y 1899.

Existe posesión cuando una persona ejerce un poder de hecho sobre una cosa comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no. Para resultar apta a estos fines, debe ser ostensible y continua durante todo el plazo legal (arts. 1900 y 1909 del CCyC; arts. 2351 y concordantes del Código Civil).

Se deduce de ese paneo legislativo entonces que para este tipo de usucapión no interesan ni el título ni la buena fe, sino que la parte actora pruebe que ha poseído el inmueble con ánimo de dueño, que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida y que con tales características ha perdurado durante el tiempo mínimo de 20 años exigido por la ley.-

Tratándose de un modo excepcional de adquisición del dominio, la prueba debe ser apreciada con criterio estricto y surgir de elementos serios, precisos y concordantes. El art. 24 de la Ley 14.159 exige una valoración integral de los distintos medios probatorios, no bastando por sí sola la prueba testimonial. En este sentido se ha señalado que “es necesario contar con prueba compuesta o compleja, pues en procesos como el presente el juzgador debe alcanzar un pleno convencimiento de la cuestión a resolver, extremo que sólo puede dar la combinación de las distintas pruebas producidas, y no una ponderada en forma aislada” (COLOMBO, Carlos J. y KIPER, Claudio M., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado y anotado, 3ª ed., La Ley, Buenos Aires, 2011, t. VII, p. 645).

Asimismo, el Superior Tribunal de Justicia de Río Negro ha señalado que, dada la naturaleza particular de este modo de adquisición del dominio, deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que sirven de base a la adquisición, imponiéndose un criterio estricto en la valoración del material probatorio (STJRN, "Barbieri de Martínez, E. c/ Ahumedes, F. s/ Reivindicación s/ Casación", Se. 5/06, del 21/02/2006).

En lo que hace a los recaudos de admisibilidad del art. 24 de la Ley 14.159, el inmueble objeto de autos se encuentra individualizado conforme el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 0045/15, visado por Catastro, que lo identifica como lote 01A, de la manzana 290 de la ciudad de Cinco Saltos, con nomenclatura catastral de origen 02-1-E-290-01 y nueva nomenclatura 02-1-E-290-01A, inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 529, Folio 119, Finca 110564, siendo su titular registral la firma CAMPANA S.C.A., encontrándose así los recaudos de admisibilidad debidamente cumplimentados.

7.- Ingresando al análisis probatorio, la parte actora alegó haber poseído el inmueble con animus domini al menos desde el año 1991, lugar donde se asentó su emprendimiento de envasado y embalado de frutas. Con el fin de acreditar los extremos necesarios para la procedencia de la acción aportó una diversidad de elementos probatorios los que, analizados en su conjunto, no hacen más que demostrar que el progreso de la acción se impone.

En efecto, si bien el accionante relató que el galpón sufrió diversos incendios que ocasionaron la pérdida de la documental necesaria para acreditar la posesión por el plazo de ley, lo cierto es que de los documentos acompañados surgen elementos suficientes para su demostración. Así, junto con la demanda, aportó: a) declaraciones juradas de fechas 21/03/2003 y 20/12/2012 suscriptas por el Sr. Luis Alberto Pesce declarando ejercer la posesión del inmueble para su actividad comercial, las cuales fueron confeccionadas para la realización de diversos trámites de habilitación; b) Certificado de incendio emitido por el cuartel de Bomberos Voluntarios de Cinco Saltos por el infortunio producido en el inmueble en cuestión el 28/10/2013 donde se perdió documental de relevancia para la presente causa; c) Contrato de prenda con registro donde se consignó Avenida Cipolletti 120 de Cinco Saltos como ubicación de los bienes allí contratados y su comprobante de pago de impuesto de sellos (ART) con constancia de pago el 01/11/1994; d) Constancia de inscripción en AFIP para el servicio de envase y empaque desde el 01/10/1993 donde se indica como domicilio de la actividad comercial Avenida Cipolletti 120 de Cinco Saltos; e) Certificaciones del 22/12/2008, 16/12/2010 y 14/12/2012 emitidas por la Municipalidad de Cinco Saltos donde se certificó que "... PESCE, Luis Alberto (...) se encuentra en vigencia con la Licencia Comercial (...) de rubro Galpón de empaque de frutas, ubicado en Avda. Cipolletti 174 de esta localidad"; f) Constancia de registro ante el SENASA del 18/12/2012 donde se

indica como domicilio Avenida Cipolletti 174 de Cinco Saltos; g) múltiples comprobantes de pago de tributos a la Municipalidad de Cinco Saltos (por tasas de industria y comercio y de servicios a la propiedad), de suministro de agua (CO.CA.PRI y AGUAS RIONEGRINAS), de luz (EDERSA) y gas (CAMUZZI) todos ellos correspondientes a los períodos 2012 a 2014.

Con el fin de acreditar la autenticidad de la documental acompañada se ofreció prueba informativa dirigida a los distintos emisores de los instrumentos aportados. Producidas las pruebas, se constata que el 30/09/2025 la Agencia de Recaudación Tributaria, contestó: “dichos comprobantes guardan las formas y el estilo de los emitidos por la Agencia de Recaudación Tributaria de la Provincia de Río Negro. Asimismo se informa que el impuesto Inmobiliario se emiten a nombre de Luis Alberto Pesce a partir 13/08/2015 como ocupación”.

Por su parte, la firma EDERSA (el 19/09/2025): Informó que el servicio en el inmueble de referencia (Avda. Cipolletti 174 de Cinco Saltos) fue dado de alta el 15/07/1998 a nombre de Luis Alberto Pesce.

La Municipalidad de Cinco Saltos en fecha 31/10/2025 contestó al oficio librado, reconociendo la autenticidad de los comprobantes aportados e informó que el inmueble registra habilitación comercial municipal relativa al rubro “Galpón de Empaque y Clasificación de Frutas”.

Asimismo, la Asociación de Bomberos Voluntarios de Cinco Saltos, en fecha 08/10/2025: informó la ocurrencia y asistencia a los incendios producidos en inmueble en fechas: 29/09/95 a las 22:45 hs y 20/02/2011 a las 05:38 hs donde se recibieron llamados sobre inicio de incendio correspondientes al Sr. Propietario Pesce Luis Alberto.

Por su parte el SENASA, por presentaciones del 19/09/2025 y 08/10/2025 informó que con el domicilio en Calle Cipolletti N° 174 de la localidad de Cinco Saltos, Provincia de Río Negro, figura un establecimiento con estado vigente registrado a nombre de Frutas Pesce S.R.L. bajo la actividad de empaque de frutas no cítricas. Y que dicho establecimiento correspondía anteriormente a la razón social Sucesión de Luis Alberto Pesce y se encuentra habilitado desde 01/01/2012 y con vigencia hasta el 31/12/25.

Finalmente, el Departamento Provincial de Aguas (19/09/2025) reconoció la autenticidad de los comprobantes acompañados; asimismo, informó que consta como titular del servicio de la cuenta número 001354, el Sr. Luis Alberto Pesce, dándose el alta del servicio el 19 de agosto de 1993.

Continuando con el análisis del plexo probatorio, luce en autos un mandamiento de constatación diligenciado en el inmueble en cuestión el 20/02/2026 donde el Oficial de Justicia dejó constancia que fue atendido por: Guillermo Pesce (...) quien sería uno de los hijos del Sr. Luis Alberto Pesce quien falleció en el año 2016 y quien sería el propietario original del inmueble a constatar. Asimismo, indicó que en el lugar pudo identificar como actual ocupante al Sr. Jorge Alejandro Teves. Con relación al carácter y características del inmueble, relató que “el Sr. Guillermo Pesce manifiesta que el inmueble fue adquirido por su padre Luis Pesce a fines de 1991 presentando un proyecto ante la Municipalidad habilitado para que en el lugar se desarrollara actividad frutícola (galpón de empaque de frutas y hortalizas). El Sr. Luis Pesce en el año 2016 falleció y su hijo Guillermo suplió su ausencia tomando la dirección del galpón de empaque. Respecto al inmueble se especifica que en el mismo obra construido un galpón parabólico donde se realiza la actividad económica (...)

Asimismo se constata una edificación de material con todos los servicios compuesto por cocina, comedor, 1 baño y 1 habitación donde reside el Sr. Jorge Teves como cuidador del establecimiento desde hace 9 años”.

A su vez, el Oficial diligenciador entrevistó a vecinos de la propiedad (Miguel Ángel Narbó y Nérida Beatriz Spinelli) quienes coincidieron en conocer a la familia Pesce (al Sr. Luis y sus hijos) desde hace aproximadamente entre 35 y 60 años (...) hacen saber que desde siempre la familia Pesce fue propietaria y administradora del inmueble constatado. Tampoco tienen conocimiento que existan otras personas que pretendan detentar derecho sobre la propiedad.

Finalmente, en la audiencia de prueba celebrada se recepcionó testimonio a 7 personas quienes, de manera coincidente ubicaron a la familia Pesce en el galpón de Avenida Cipolletti 120/174 de Cinco Saltos desde la década de 1990 de manera pública, pacífica e ininterrumpida, comportándose como los dueños del lugar.

En ese sentido, el testigo Molina declaró conocer al Sr. Pesce y sus hijos desde el año 1994 cuando comenzó a trabajar en el frigorífico lindero a la propiedad cuya

usucapición se persigue. Relató que aún en la actualidad trabaja en dicho frigorífico y que siempre estuvo la familia Pesce en el galpón desarrollando su actividad comercial; afirmó que sabe que la familia Pesce efectuó diversas mejoras en el inmueble (edilicias, pintura, piso, entre otras). Comentó que en el inmueble hubo tres incendios y que siempre, luego de los infortunios, Pesce efectuaba las reparaciones necesarias y continuaba realizando las actividades comerciales en el galpón.

Por su parte, el testigo Cuersi dijo haber trabajado en el galpón en el año 1994, trabajaba con el Sr. Luis Alberto Pesce y relató que en el lugar se dedican al procesamiento de frutas desde aquella época. Mencionó que la familia Pesce efectuó diversas mejoras en el inmueble, como la instalación de los servicios, colocación de pisos, instalación de un cerco perimetral y, luego de los distintos incendios, recuperaron el inmueble para seguir desarrollando su actividad laboral. Finalmente dijo que, habiendo fallecido el Sr. Luis Pesce, el galpón continúa bajo la dirección de Guillermo Pesce (hijo del actor).

A su vez, el Sr. Cabello declaró que es vecino del galpón y relató conocer a la familia Pesce desde 1990 -aproximadamente- por ser nacido en Cinco Saltos. Mencionó que sabe que Luis Alberto Pesce se dedicaba a la fruticultura porque tenía el galpón al frente de su casa. Dijo el testigo que su actividad laboral es el rubro panadería -tiene su local al frente del galpón- y que, ya en el año 1991, cuando el testigo comenzó a construir su comercio, la familia Pesce desarrollaba tal actividad. Mencionó que el Sr. Pesce hizo un sinnúmero de mejoras en el inmueble el cual, antes de ser ocupado por el accionante, estaba abandonado y el actor, al ingresar al mismo, lo reacondicionó y cercó. Agregó que el inmueble siempre estuvo ocupado por Pesce desde el año 1991 y no ha mediado una interrupción en la ocupación incluso luego de los incendios sufridos reacondicionaron el galpón y continuaron con la actividad.

La Sra. Spinelli manifestó haber sido vecina del lugar y dijo haber conocido al Sr. Luis A. Pesce y a sus hijos hace más de 30 años; relató que el actor tenía (y tiene) el galpón en diagonal a su entonces vivienda. Explicó que el galpón se ubica en Avenida Cipolletti entre Fernández Oro y Belgrano (no recuerda el número) y que la familia Pesce se ubica en el mismo desde el año 1990 -aproximadamente-. Dijo que si bien sabe que la familia Pesce ocupa tal galpón para su actividad laboral nunca ingresó más allá de la playa de estacionamiento por lo que no puede describirlo en su interior, aunque sí sabe que se hicieron mejoras porque el galpón sufrió un incendio y la familia lo

reacondicionó. Agregó que, desde que comenzó la ocupación del galpón por la familia Pesce hasta que la testigo se mudó del lugar siempre estuvo la familia Pesce en el inmueble a usucapir y que, a partir del fallecimiento de Luis (padre) en un accidente de tránsito, el lugar continuó siendo administrado por el hijo de éste.

Luego, el testigo Teves, dijo que es empleado del emprendimiento familiar del actor desde el año 1991 y hasta la actualidad. Relató que conoció al Sr. Luis Alberto Pesce en marzo de 1991, cuando el actor le ofreció trabajo y que en diciembre de 1991 comenzó a trabajar y vivir en el galpón. Preciso que, al comienzo, su función era trasladar la fruta embalada con máquinas y que, desde el año 1995, es el sereno del lugar, por eso vive allí. Mencionó que el Sr. Pesce hizo mejoras en el lugar desde que comenzó a ocuparlo; en primer lugar, realizó la instalación de los servicios de luz, y agua, arregló los portones, cerró el galpón (porque antes estaba todo abierto). Finalmente dijo que, desde el fallecimiento del Sr. Pesce, el lugar continúa en manos de Guillermo Pesce (su hijo).

A su turno, el testigo Bordi relató conocer al Sr. Luis Pesce y a su hijo desde el año 1993 porque el testigo se dedica a la fruticultura. Explicó que, en el caso de los Pesce, su actividad se centra en el empaquetado de la fruta, actividad que desarrollan en el galpón de Avenida Cipolletti -cuya prescripción persiguen-. Declaró conocer el galpón en su interior y conocer que la familia efectuó diversas mejoras en el mismo, incluso el reacondicionamiento luego de los incendios.

Finalmente, el Sr. Pujó dijo que conoció al Sr. Luis Pesce porque era el padre de Guillermo (su amigo), quien fuera su compañero durante la primaria. Declaró que la familia Pesce se dedica al empaquetado de frutas en el galpón de Avenida Cipolletti 120 de Cinco Saltos y que esa actividad la desarrollarían desde el año 1992 -aproximadamente-. Manifestó conocer el interior del galpón y saber que el mismo sufrió un par de incendios, pese a los cuales la actividad de los Pesce continuó desarrollándose en el lugar.

La valoración conjunta de la prueba documental, informativa, testimonial y de constatación conforma un cuadro probatorio compuesto, serio y concordante, suficiente para tener por acreditado que el Sr. Pesce (primero) y sus hijos (después) ejercen sobre el inmueble una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida con ánimo de dueño durante un lapso que supera ampliamente el requerido por la ley, sin que exista

evidencia de interrupciones, conflictos posesorios ni reclamos de terceros ni que hubiera mediado oposición de la titular registral CAMPANA SCA o de otras personas que pudieran considerarse con derechos sobre el bien.

En consecuencia, encontrándose acreditados los presupuestos exigidos por los arts. 3948, 4015 y concordantes del Código Civil, corresponde hacer lugar a la demanda.

8.- De conformidad con lo dispuesto por el art. 1905 del Código Civil y Comercial, corresponde determinar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produjo la adquisición del derecho real.

Los testimonios ubican el comienzo de la ocupación del Sr. Luis Alberto Pesce entre los años 1990 y 1992. Esa referencia encuentra respaldo objetivo en la documentación y en los informes producidos. En particular, el Departamento Provincial de Aguas informó que el servicio correspondiente al inmueble fue dado de alta a nombre del actor el 19/08/1993. A ello se suman la inscripción de su actividad comercial desde octubre de ese año, el contrato prendario de 1994 y los restantes antecedentes que acreditan la continuidad posterior de la posesión.

Valorados esos elementos en conjunto, considero razonable fijar el 19/08/1993 como fecha inicial comprobada de la posesión. En consecuencia, el plazo de veinte años se cumplió el 19/08/2013, fecha que corresponde establecer como momento de adquisición del dominio por prescripción.

9.- En cuanto a las costas, la titular registral no compareció personalmente al proceso y la intervención del Defensor de Ausentes respondió al cumplimiento de la representación procesal exigida por la ley, sin que se hubiera introducido una controversia concreta sustentada en hechos o pruebas contrapuestas. En atención a ello y a la naturaleza del proceso, considero adecuado imponerlas por su orden (art. 62, segundo párrafo, del CPCC).

Por ello, RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la demanda continuada por SILVINA PAOLA PESCE, GUILLERMO CESAR LUIS PESCE, PAULINA FLORENCIA PESCE y ELBA GRACIELA JAÑEZ, todos en carácter de herederos declarados de Luis Alberto Pesce, y, en consecuencia, declarar que han adquirido por prescripción adquisitiva veinteañal

el dominio del inmueble ubicado en Avenida Cipolletti 120/174 de la ciudad de Cinco Saltos, individualizado en el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N.º 0045/15 como lote 01A de la manzana 290, nomenclatura catastral de origen 02-1-E-290-01 y nueva nomenclatura 02-1-E-290-01A, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 529, Folio 119, Finca 110.564, cuyo titular registral es CAMPANA S.C.A.

II.- ESTABLECER que el plazo de prescripción adquisitiva se cumplió el 19/08/2013, fecha en la cual se produjo la adquisición del derecho real, conforme lo dispuesto por el art. 1905 del Código Civil y Comercial.

III.- LIBRAR OFICIO al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro, en el marco de lo dispuesto por el art. 695 del CPCyC, a fin de que proceda a inscribir el dominio del inmueble individualizado precedentemente a nombre de SILVINA PAOLA PESCE, GUILLERMO CESAR LUIS PESCE, PAULINA FLORENCIA PESCE y ELBA GRACIELA JAÑEZ, conforme lo aquí resuelto, practicando la cancelación de la inscripción anterior que figura a nombre de CAMPANA S.C.A. respecto del inmueble usucapido.

IV.- IMPONER las costas por su orden (art. 62, segundo párrafo, del CPCC).

V.- FIJAR AUDIENCIA ARANCELARIA, una vez firme la presente, en los términos del art. 24 de la L.A.

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 Subrogante