

Viedma, 26 de mayo de 2026.

EXPEDIENTE: "FAJARDO VILAJA, RUTH Y OTROS C/ BELIU, FRANCISCO S/ ORDINARIO – USUCAPIÓN" VI-02487-C-2024

ANTECEDENTES:

1.- En fecha 15/10/2024 se presentan Mirta Rosa Martinolich, Alex Fernando Anachuri, Ruth Fajardo Vilaja y Daniel Humberto Assef, mediante sus apoderados, y promueven demanda por prescripción adquisitiva veinteañal contra Francisco Beliu, quien figura como titular registral del inmueble objeto de autos, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 30, Folio 385, Finca 6149 de General Conesa.

Expresan que la acción tiene por objeto obtener la registración a su favor respecto del inmueble de mayor extensión ubicado en el ejido urbano de General Conesa, designado originariamente como remanente de los Lotes 5 y 6 de la Manzana "U", actualmente identificado como Parcela 09 "D" de la Manzana 255. Señalan que dicho inmueble fue subdividido conforme planos de mensura para tramitar prescripción adquisitiva N° 679/2021, 678/2021 y 600/2021, correspondientes a las Parcelas 014, 013 y 012 de la Manzana 255, individualizadas catastralmente como NC 10-1-F-255-14, NC 10-1-F-255-013 y NC 10-1-F-255-12.

Manifiestan que la posesión del inmueble de origen se remonta a la década de 1970 y que era ejercida por Raúl Antonio Toso sobre la entonces Parcela 08 "A" de la Manzana 255. Refieren que dicha ocupación quedó plasmada en el plano de mensura característica 327/78 confeccionado por el Agrimensor Andrés Pilcowicz y registrado ante la Dirección de Catastro y Topografía de la Provincia de Río Negro en fecha 31/10/1978. Añaden que Raúl Antonio Toso confeccionó planos para la construcción de una vivienda unifamiliar sobre el inmueble, los cuales fueron visados por la Municipalidad de General Conesa el día 22/07/1980.

Relatan que, en fecha 05/08/1980, Raúl Antonio Toso cedió sus derechos posesorios a Felipe Eloy Martinolich mediante boleto de cesión con certificación de firmas efectuada por el Juzgado de Paz de General Conesa el día 08/08/1980. Expresan que, tras el fallecimiento de Felipe Eloy Martinolich ocurrido el 19/06/1984, la posesión continuó en cabeza de Rosa Toledo y de sus hijos Liria, Eloy Oscar, Elida Olga, Elisabeth y Mirta Rosa Martinolich.

Indican que Rosa Toledo cedió posteriormente parte del inmueble a Gabriel Rivas mediante boleto de cesión de derechos posesorios de fecha 06/10/1987 y que luego Gabriel Rivas transfirió una fracción del lote a Soilo Efrén Kucich mediante boleto celebrado el 27/07/1988, instrumento que cuenta con reposición fiscal ante la entonces Dirección General de Rentas. Añaden que, a efectos de delimitar los inmuebles de Rosa Toledo y Soilo Kucich, ambos confeccionaron el plano de mensura particular aprobado bajo característica 003/89, mediante el cual la Parcela 08 “A” dio origen a las Parcelas 08 “B” y 08 “C” de la Manzana 255.

Refieren asimismo que Gabriel Rivas cedió el remanente que conservaba a Daniel Humberto Assef mediante instrumento de fecha 18/07/1989, acompañando boleto y recibo cancelatorio.

Expresan que Mirta Rosa Martinolich contrajo matrimonio con Soilo Efrén Kucich el día 05/03/1999 y que desde entonces pasó a poseer junto a su cónyuge la Parcela 08 “B”. Señalan que, tras el fallecimiento de Soilo Kucich ocurrido el 09/05/2009, Mirta Rosa Martinolich continuó como única poseedora de dicho inmueble.

Añaden que Rosa Toledo falleció el 26/11/1999 y que la posesión de la Parcela 08 “C” continuó en cabeza de sus hijos. Expresan que Mirta Rosa Martinolich renunció posteriormente a sus derechos y acciones posesorios sobre dicha parcela a favor de sus hermanos mediante Escritura Pública N° 233 de fecha 02/09/2003.

Manifiestan que, posteriormente, Liria, Eloy Oscar, Elida Olga y Elisabeth Martinolich cedieron los derechos y acciones posesorios correspondientes a la Parcela 013 a favor de Alex Fernando Anachuri y Ruth Fajardo Vilaja mediante boleto de cesión onerosa celebrado el 11/08/2022, con certificación notarial de firmas.

Sostienen que las sucesivas cesiones de derechos posesorios permiten unir las distintas posesiones por accesión, en los términos del art. 1901 del Código Civil y Comercial, y que los actores se colocan en la misma situación jurídica que sus antecesores posesorios.

Alegan ejercer la posesión de manera pública, pacífica, continua e ininterrumpida, realizando actos materiales sobre los inmuebles consistentes en construcción de viviendas familiares, explotación comercial, pago de impuestos, tasas y servicios públicos y ejecución de mejoras permanentes. Señalan que Daniel Humberto Assef

explota un local comercial habilitado bajo el nombre “Assef el turco”, destinado a la venta de accesorios y electricidad del automotor.

Expresan asimismo que acompañan comprobantes de pago del impuesto inmobiliario provincial desde el año 1979 hasta 2024, tasas municipales desde 1989 hasta 2024 y servicios de agua, energía eléctrica y gas natural correspondientes a los inmuebles objeto de autos.

Ofrecen prueba documental, instrumental, testimonial, informativa e inspección ocular, fundan en derecho y concretan su petitorio. Asimismo, solicitan como medida cautelar la anotación de litis respecto de los inmuebles objeto del proceso.

2.- En fecha 19/12/2024, se tiene por promovida la presente acción por Ruth Fajardo Vilaja, Alex Fernando Anachuri, Mirta Rosa Martinolich y Daniel Humberto Assef respecto de los inmuebles antes identificados todos ubicados en la localidad de General Conesa, disponiéndose que el trámite continúe conforme las previsiones del art. 789 del CPCC por la vía ordinaria.

Asimismo, en atención a las constancias de autos, a la declaración jurada efectuada por la parte actora y al resultado de la información sumaria producida en el expediente “Assef Daniel Humberto c/ Beliu Francisco s/ Usucapión”, Expte. N° VI-23584-C-0000, se ordena citar por edictos a Francisco Beliu y/o a quienes se consideren con derechos sobre los inmuebles objeto del proceso para que comparezcan a estar a derecho, dentro del plazo de diez días, bajo apercibimiento de designar Defensora de Ausentes que los represente.

En consecuencia, se dispone la publicación de edictos por dos días en el Boletín Oficial y en el sitio web del Poder Judicial de Río Negro, conforme Ley Provincial 5273 y Acordada 4/2018 del STJRN.

Por otra parte, se exime a la actora de acompañar copias para traslado en razón del volumen de la documental aportada y se hace saber el código de acceso digital correspondiente para consultar el escrito de demanda y la documentación acompañada.

Finalmente, en los términos del art. 1905 in fine del Código Civil y Comercial, se ordena la anotación de litis respecto de los inmuebles objeto de autos y se dispone el libramiento de oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a efectos de materializar dicha medida cautelar, facultándose a los profesionales intervinientes para su

diligenciamiento.

3.- En fecha 17/03/2025, y pese a no encontrarse agregadas materialmente las dos publicaciones edictales oportunamente ordenadas, se tiene presente la verificación efectuada por OTICCA respecto de su efectiva publicación.

En atención a ello, y encontrándose vencido el plazo conferido a Francisco Beliu y/o a sus eventuales herederos para comparecer a estar a derecho sin que lo hubieran efectuado, se hace efectivo el apercibimiento dispuesto en la providencia de fecha 19/12/2024 y se ordena comunicar la situación al Centro de Atención de la Defensa Pública (CADEP), a efectos de que designe Defensora de Pobres y Ausentes para asumir la representación del demandado ausente en los presentes autos, conforme Resolución N° 215/14 de la Procuración General. Asimismo, se dispone que, una vez efectuada la designación correspondiente, se corra vista a la Defensora de Ausentes que resulte asignada.

4.- En fecha 01/04/2025 se presenta la Defensora de Pobres y Ausentes N° 5, Dra. María Dolores Crespo, acepta el cargo conferido y asume la representación de Francisco Beliu y/o de quienes se consideren con derechos sobre los inmuebles identificados como NC 10-1-F-255-14, NC 10-1-F-255-013 y NC 10-1-F-255-12.

En dicha oportunidad contesta demanda y formula reserva en los términos del art. 329 inc. 1 del CPCC Ley 5777 para ampliar su responde luego de producida la prueba.

Expresa que, en atención a la limitada relación que la vincula con el demandado ausente y al conocimiento derivado únicamente de las constancias de autos, corresponde efectuar las negativas generales y específicas de rigor respecto de los hechos invocados en la demanda.

En particular, manifiesta que no le consta que los actores y sus antecesores hayan ejercido la posesión de los inmuebles con ánimo de dueños y con los requisitos exigidos por la legislación de fondo para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva.

Niega asimismo que la posesión del inmueble de origen se remonte a Raúl Antonio Toso, que las cesiones de derechos posesorios invocadas se hayan producido en la forma relatada por la actora, que los instrumentos acompañados constituyan sustento suficiente de la pretensión y que los actores hayan ejercido una ocupación pública, pacífica, continua e ininterrumpida sobre los inmuebles objeto del proceso.

Desconoce además la autenticidad de la documental acompañada, la existencia y alcance de los actos posesorios denunciados, la realización de mejoras y construcciones invocadas, la autenticidad de las fotografías agregadas y que el pago de impuestos y tasas constituya por sí solo prueba suficiente del animus domini alegado.

Respecto de la prueba documental, señala que la facultad de reconocer o desconocer documentos corresponde al demandado ausente y no a la Defensoría que lo representa, sin perjuicio de adherir a la prueba ofrecida por la parte actora, aclarando que ello no implica reconocimiento alguno de autenticidad ni de los hechos invocados en la demanda.

5.- En fecha 28/04/2025, teniendo en consideración la naturaleza del proceso y el orden público comprometido, se fijan como objeto de prueba los hechos expuestos en la demanda y su contestación y, en especial, la acreditación de la posesión ostensible, pública, continua e ininterrumpida por el término legal respecto de los inmuebles identificados como NC 10-1-F-255-14, con una superficie de 251,14 m²; NC 10-1-F-255-013, con una superficie de 248,52 m²; y NC 10-1-F-255-12, con una superficie de 249,64 m², todos ubicados en el ejido urbano de la localidad de General Conesa, Provincia de Río Negro.

En dicha oportunidad se provee la prueba ofrecida por la parte actora.

Respecto de la prueba documental, se tiene presente la acompañada con el escrito de demanda. En cuanto a la prueba instrumental ofrecida como documental en poder de terceros, se ordena requerir al Archivo General del Poder Judicial la remisión en calidad de préstamo del expediente “Assef Daniel Humberto c/ Beliu Francisco s/ Usucapión”, Expte. N° 0302/2011 - N° Puma VI-23584-C-0000, correspondiente a esta Unidad Jurisdiccional.

En relación con la prueba de inspección ocular, se dispone la realización de un reconocimiento judicial por intermedio del Juzgado de Paz de General Conesa sobre los inmuebles objeto de autos, a fin de constatar el estado de ocupación, las mejoras existentes, su individualización y el tiempo aproximado de realización de las mismas, además de la toma de fotografías correspondientes.

Asimismo, se requiere previamente a la actora que informe el domicilio exacto de los inmuebles donde se practicará dicha diligencia.

Respecto de la prueba informativa, se ordena librar oficio a la Agencia de Recaudación Tributaria Delegación General Conesa para que informe quién figura como responsable de pago de la Parcela 09 “D” de la Manzana 255, sus anteriores designaciones catastrales, responsables de pago, carácter de ocupación y modalidad de pago del impuesto inmobiliario.

Asimismo, se dispone librar oficio a la Municipalidad de General Conesa - Departamento de Recaudaciones- para que informe quién se registra como titular y/u ocupante del inmueble, fecha desde la cual se encuentra registrado, estado de deuda, modalidad de pago de tasas retributivas de servicios públicos y eventuales convenios de refinanciación.

También se ordena requerir informe al Departamento de Catastro y Topografía de la Municipalidad de General Conesa y a la Dirección de Catastro y Topografía de la Provincia de Río Negro para que indiquen quién figura como ocupante de la Parcela 09 “D” de la Manzana 255 y remitan copia de los folios parcelarios, planos de mensura y antecedentes catastrales vinculados a los inmuebles objeto del proceso.

Del mismo modo, se dispone librar oficio a la empresa EDERSA para que informe titularidad y regularidad de pago del servicio de energía eléctrica respecto de los inmuebles ubicados en calle Independencia 163 a 173 de General Conesa; a Camuzzi Gas del Sur para que informe titularidad y modalidad de pago del servicio de gas natural; y a Aguas Rionegrinas S.E. para que indique titularidad, fecha de registración y regularidad de pago del servicio de agua potable correspondiente a dichos domicilios.

En cuanto a la prueba testimonial, se fija audiencia prevista por el art. 339 del CPCC para el día 02/10/2025, a fin de recibir declaración testimonial de Lorenzo Rial, Nancy Liliana Herhold, Carlos Aniceto Zaldegui, Erla Micaela Ansola y Jorgelina Rosa Ituarte, disponiéndose su realización mediante plataforma Zoom.

Finalmente, se deja constancia de que la parte demandada no ofrece prueba y se fija un plazo probatorio de ciento veinte días.

6.- En fecha 09/10/2025, previa certificación actuarial sobre el vencimiento del período probatorio y de las pruebas producidas, se decreta la clausura del período de prueba y se ponen los autos a disposición de las partes para alegar. En fecha 24/10/2025 presenta su alegato la parte actora y en fecha 27/10/2025 hace lo propio la Defensora de Ausentes

bajo la representación invocada.

7.- En fecha 20/03/2026, se llama a autos para dictar sentencia, providencia que, firme, motiva la presente.

ANÁLISIS Y SOLUCIÓN DEL CASO:

1.- De acuerdo con el modo en que la litis ha quedado trabada, el tema a decidir, en concreto, consiste en determinar la procedencia de la declaración de adquisición del dominio por prescripción, por la parte actora, respecto de los inmuebles individualizados NC 10-1-F-255-14; 10-1-F-255-013 y 10-1-F-255-12 ubicados sobre calle Independencia entre los números 163 y 173 de la localidad de General Conesa, Provincia de Río Negro e inscriptos en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 30, Folio 385, Finca 6149.

2.- Al respecto, y en tanto los hechos invocados ocurrieron antes de la entrada en vigor del Código Civil y Comercial, conforme a la jurisprudencia emitida al respecto, corresponde aplicar el régimen anterior, esto 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, aun 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 aun cuando 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., sala L, 12-11-2015, El Dial.com AA9469, del 22-2-2016; conf. CCCom. de Gualaguaychú, 4-2-2016, expte. 5028/C; CCCom. C. Dolores, 22-10-2015, RC 6809/15. Kemelmajer de Carlucci, Aída, La aplicación del Código Civil 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 arts. 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, todo el período de posesión exigido legalmente para que se declare adquirido el dominio por

el paso del tiempo ocurrió en su totalidad bajo la vigencia de aquel cuerpo normativo.

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 vigor del CCyC (conf. Kemelmajer de Carlucci, *La aplicación del Cód. Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes*, Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, pág. 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. 4044 (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; 325:28 y 2275; 327:2476; 331:2628; 333:147; 335:905; causa CSJ 118/2013) (CSJN, “D. I. P., V. G. y otro c. Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas s/ amparo”, del 06/08/2015).

3.- 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 pública, 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 con 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 período 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 equívoca, 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 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). (Conf. "Beltran Simo, María Elena Y Otro C/ Tobal, Dana Luna y Otro S/ Reivindicación (Ordinario) Receptoría A-3BA-294-C2013 CAV de la Tercera Circunscripción Judicial", fecha 24/11/2016).

4.- 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 las reglas de la sana crítica de acuerdo con lo que prescribe el

art. 356 del CPCC.

En definitiva, fundaré mi decisión de acuerdo con lo dispuesto en el art. 200 de la Constitución Provincial. Por ello, al momento de analizar el Corpus y el Animus -el comportamiento de la parte actora como dueña del fundo- tengo presente la que sigue:

Prueba documental: 1) Acta poder, Esc N°831 de Daniel Humberto Assef a los letrados intervinientes; 2) Acta poder, Esc N°990 de Mirta Rosa Martinolich, Alex Fernando Anachuri y Ruth Fajardo Vilaja; 3) Informe de Valuación Fiscal del inmueble emitido por la Agencia de Recaudación Tributaria de fecha 9/10/2024 Partida 340929 NC 101F255 09D; 4) Planos de mensura del inmueble a usucapir nro. 600/2021, 679/2021 y 678/2021 y Mensura particular 327/78 y 022780; 5) Boleto de cesión de derechos posesorios de Raúl Antonio Toso a Felipe Eloy Martinolich de fecha 5/08/1980; 6) Certificado de defunción de Felipe Eloy Martinolich; 7) Libreta de familia de Felipe Eloy Martinolich y Rosa Toledo; 8) Boleto de cesión de derechos posesorios de Rosa Toledo, a Gabriel Rivas; 9) Boleto de compraventa entre Soilo Efrén Kucich y Gabriel Rivas; 10) Mensura particular 003/89 Rosa Toledo/Soilo Efrén Kucich; 11) Recibo de la Municipalidad de General Conesa a nombre de Soilo Kucich N° 44515 y 45016; 12) Boleto de negocio entre Daniel Assef y Gabriel Rivas de fecha 18/07/1989 y recibo de igual fecha por la suma de \$180.000; 13) Certificado de matrimonio entre Soilo Efrén Kucich y Mirta Rosa Martinolich; 14) Partida de defunción de Soilo Efrén Kucich y de Rosa Toledo; 15) Renuncia de derechos posesorios, Escritura N°233 de Mirta Rosa Martinolich; 16) Boleto de cesión onerosa de derechos y acciones personales y, certificación de firmas entre Liria Martinolich, Eloy Oscar Martinolich, Elida Olga Martinolich, Elizabeth Martinolich, y Mirta Rosa Martinolich, con Alex Fernando Anachuri y Ruth Fajardo Vilaja; 17) Fotografías del inmueble (12); 18) Cuatro (4) legajos de recibos de Impuesto Inmobiliario pertenecientes a D.G.R. y ART-RN período 1979 a 2024, 19) Cuatro (4) legajos de recibos de Tasas municipales pertenecientes a la Municipalidad de General Conesa período 1989 a 2024, 20) Dos (2) legajos de recibos de pago de servicio de agua potable de la empresa Aguas Rionegrinas S.A., 21) Tres (3) legajos de recibos de energía eléctrica de la empresa Edersa S.A., 22) Dos (2) legajos de recibo de gas natural de la empresa Camuzzi Gas del Sur y 23) Un (1) legajo de pago de Tasa de Seguridad e Higiene a la Municipalidad de General Conesa. 24) Informe de dominio. De éste surge que el inmueble objeto de la presente acción se encuentra ubicado en la localidad de General Conesa, Departamento Conesa, Provincia de Río

Negro, y se identifica como Parcela 08A de la Manzana 255, con una superficie de 850 m², Nomenclatura Catastral 10-1-F-255-08A, conforme plano 327/78. Asimismo, se informa que el dominio se encuentra inscripto a nombre de Francisco Beliu al Tomo 30, Folio 385, Finca N.º 6149. De ese documento surge que la referencia a Tomo 140, Folio 83 se vincula al antecedente técnico correspondiente al plano 327/78 mediante el cual se determina la Parcela 08A, y no a la inscripción dominial propiamente dicha. Finalmente, el informe registral da cuenta que el inmueble no registra hipotecas, embargos ni restricciones vigentes, encontrándose únicamente sujeto a servidumbre sobre nacimiento y corriente de agua. (Los documentos individualizados desde el 18 al 23 obran reservados en original en la OTICCA bajo el número del expediente)

Prueba instrumental: Expediente caratulado “Assef Daniel Humberto c/ Beliu Francisco s/ Usucapión”, N.º Lex Doctor 0302/2011 y N.º Puma VI-23584-C-0000, tramitado por ante esta Unidad Jurisdiccional N.º 3 de Viedma, del que surge que en fecha 27/04/2011 Daniel Humberto Assef promovió demanda de prescripción adquisitiva contra Francisco Beliu respecto de los inmuebles identificados catastralmente como NC 10-1-F-255-09-B y NC 10-1-F-255-09-C, designados como lotes 09B y 09C de la Manzana 255 de la localidad de General Conesa, originariamente individualizados como parte de los lotes 5 y 6 de la Manzana “U” del ejido urbano de dicha localidad, solicitando asimismo la registración definitiva del plano inscripto provisionalmente bajo característica 308/89. Asimismo, surge que en fecha 03/09/2012 se dictó sentencia mediante la cual se declaró adquirido por prescripción adquisitiva el dominio de los referidos inmuebles a favor de Daniel Humberto Assef.

Prueba informativa: En cuanto a la prueba informativa producida, surge de la respuesta remitida por la Agencia de Recaudación Tributaria, Delegación General Conesa, presentada en fecha 24/06/2025, que conforme los registros obrantes en el Sistema Integrado de Administración de dicho organismo, Francisco Beliu figura como propietario y responsable de pago del inmueble identificado catastralmente como 10-1-F-255-09D, Partida Inmobiliaria N.º 340929, informándose asimismo que el inmueble no registra deuda y presenta pago anual correspondiente al año 2025.

Asimismo, el organismo informó que las designaciones catastrales anteriores del inmueble correspondían a las nomenclaturas 10-1-F-255-08, registrada a nombre de Francisco Beliu; 10-1-F-255-08B, registrada a nombre de Donato Antonio López; 10-1-F-255-08C, registrada a nombre de Rosa Toledo de Martinolich; y 10-1-F-255-08D,

registrada a nombre de Soilo Efrén Kucich, aclarando que dichas nomenclaturas no se encuentran actualmente vigentes

Por su parte, la Municipalidad de General Conesa, Departamento de Recaudaciones, mediante informe agregado en fecha 24/06/2025, informó datos vinculados a las tasas municipales correspondientes a la parcela 10-1-F-255-09D, registrándose como contribuyente a Mirta Rosa Martinolich respecto de la cuenta municipal vinculada al inmueble sito en calle Independencia 163 de General Conesa, con alta registrada desde el año 2009.

A su vez, la Dirección de Catastro y Topografía de la Provincia de Río Negro, mediante informe agregado en fecha 02/07/2025, hizo saber que dicha repartición no registra el estado dominial de los inmuebles de la provincia y que los datos vinculados a la inscripción de dominio y titulares registrales corresponden exclusivamente al Registro de la Propiedad Inmueble.

Sin perjuicio de ello, informó que, a título meramente informativo, respecto de la parcela identificada catastralmente como 10-1-F-255-09D-0, en el Registro Parcelario consta como inscripción de dominio Tomo 30, Folio 385, Finca 6149 y como propietario Francisco Beliu.

Asimismo, señaló que sobre dicha parcela existen planos para tramitar Prescripción Adquisitiva de Dominio identificados como CO 502/2015, CO 600/2021, CO 678/2021 y CO 679/2021.

Por otro lado, la empresa EDERSA Delegación General Conesa, mediante informe agregado en fecha 11/06/2025, informó que el suministro identificado bajo NIS 14241950001 se encuentra registrado a nombre de Mirta Rosa Martinolich desde el 25/06/2009; que el suministro NIS 12185610001 figura a nombre de Daniel Humberto Assef desde el 20/07/1992; y que el suministro NIS 32186120001 se encuentra registrado a nombre de Rosa Toledo desde el 08/01/1993, informándose asimismo que ninguno de los suministros registra deuda a la fecha.

En igual sentido, la empresa Camuzzi Gas del Sur S.A., mediante informe agregado en fecha 04/06/2025, informó que la titularidad del suministro de gas natural correspondiente a la cuenta N.º 8503/0-94-06-0000154/6, correspondiente al domicilio sito en calle Independencia N.º 183 de la localidad de General Conesa, perteneció a

Rosa Toledo desde el 24/02/1989 hasta el 03/05/2023.

Asimismo, informó que la titularidad del suministro correspondiente a la cuenta N.º 8503/0-94-06-0000155/8, correspondiente al domicilio sito en calle Independencia N.º 173 de dicha localidad, perteneció a Soilo Kucich desde el 09/05/1991 hasta el 05/07/2022.

Finalmente, Aguas Rionegrinas S.A., mediante informe agregado en fecha 10/06/2025, informó que el inmueble sito en calle Independencia N.º 163, correspondiente a la Cuenta N.º 05-025580-000-00, figura registrado bajo la titularidad de Rosa Martinolich desde enero de 2017. Asimismo, informó que el inmueble sito en calle Independencia N.º 173, correspondiente a la Cuenta N.º 05-025508-000-00, figura registrado bajo la titularidad de Soilo Kucich desde enero de 2017, acompañándose además liquidaciones e históricos de deuda respectivos.

Prueba testimonial: En la audiencia celebrada en fecha 2/10/2025 en los términos del art. 339 del CPCC, conforme surge del acta obrante en el Mov: I0024, declararon los siguientes testigos: Lorenzo Rial, DNI N° 10.347.108, Carlos Aniceto Zaldegui, DNI N° 14.421.063, Nancy Liliana Herhold, DNI N° 17.747.796, quienes prestaron juramento o promesa de decir verdad y fueron debidamente advertidos acerca de las consecuencias penales del falso testimonio.

El Sr. Rial manifestó tener 73 años, ser jubilado y domiciliarse en calle Independencia N° 196 de la localidad de General Conesa. Expresó conocer a Mirta Rosa Martinolich, Daniel Humberto Assef, Ruth Fajardo Vilaja y Alex Fernando Anachuri en razón de la relación de vecindad que mantiene con ellos desde hace varios años.

Refirió que conoce a Mirta Rosa Martinolich desde hace mucho tiempo y que mantienen trato frecuente por ser vecinos. Señaló asimismo que conoce a Daniel Humberto Assef desde hace años, indicando que anteriormente tenía un taller de chapa y pintura y que actualmente posee un comercio en el inmueble lindero al de Mirta Martinolich. Respecto de Ruth Fajardo Vilaja, expresó conocerla desde que adquirió la vivienda que ocupa actualmente junto a Alex Fernando Anachuri.

Afirmó que no conoció personalmente a Francisco Beliu, aunque escuchó nombrarlo como antiguo propietario de los lotes de la zona, incluso del inmueble frente al cual

reside.

Sostuvo que los ocupantes de los inmuebles objeto de autos son Mirta Rosa Martinolich, Daniel Humberto Assef y Ruth Fajardo Vilaja y ubicó las propiedades sobre calle Independencia, entre calles Moreno y Urquiza de la localidad de General Conesa.

Relató que el inmueble originario pertenecía a Francisco Beliu y que posteriormente fue adquirido por Raúl Antonio Toso y Donato López. Señaló que luego Rosa Toledo y Felipe Eloy Martinolich adquirieron derechos sobre el lugar y que el matrimonio conservó la ocupación del inmueble hasta su fallecimiento, continuando posteriormente sus hijos en la posesión.

Declaró que Gabriel Rivas recibió una parte del terreno como forma de pago por trabajos de construcción efectuados para Rosa Toledo y que posteriormente dividió dicho lote y transfirió una parte a Daniel Humberto Assef y otra a Soilo Efrén Kucich. Añadió que Soilo Efrén Kucich contrajo matrimonio con Mirta Rosa Martinolich y que, tras el fallecimiento de aquél, Mirta Martinolich continuó ocupando el inmueble.

Asimismo, añadió que los hijos de Rosa Toledo y Felipe Eloy Martinolich posteriormente vendieron la vivienda familiar a Ruth Fajardo Vilaja.

Expresó que cada uno de los ocupantes ejerce la posesión de manera independiente sobre sus respectivos inmuebles y que Mirta Rosa Martinolich posee su vivienda familiar, Daniel Humberto Assef posee una vivienda y un comercio destinado a la venta de accesorios del automotor y Ruth Fajardo Vilaja ocupa otra vivienda familiar.

Describió el inmueble de Daniel Humberto Assef como un salón comercial amplio con sector de taller y refiere que las viviendas existentes son construcciones de planta baja, realizadas con materiales de buena calidad.

En cuanto a la antigüedad de la ocupación, manifestó que Daniel Humberto Assef y Mirta Rosa Martinolich habitan los inmuebles desde hace más de treinta o cuarenta años y que Ruth Fajardo Vilaja ocupa el suyo desde hace aproximadamente dos o tres años. Añadió que con anterioridad la vivienda actualmente ocupada por Ruth Fajardo Vilaja pertenecía al matrimonio conformado por Rosa Toledo y Felipe Eloy Martinolich y que dicha familia residió allí durante muchos años.

Refirió asimismo que las mejoras existentes en los inmuebles fueron realizadas por los

propios ocupantes y sus antecesores y que Ruth Fajardo Vilaja efectuó remodelaciones sobre la vivienda que actualmente ocupa.

Finalmente, expresó que la ocupación ejercida por los actores y sus antecesores siempre fue pública, pacífica e ininterrumpida, que nunca conoció a terceros ejerciendo actos posesorios sobre dichos inmuebles y que tampoco supo de conflictos o perturbaciones vinculadas a la ocupación. Añadió que los hechos relatados son públicos y notorios en la localidad de General Conesa.

El Sr. Zaldegui manifestó tener 64 años, ser empleado y domiciliarse en la localidad de General Conesa.

Expresó conocer a Mirta Rosa Martinolich, Daniel Humberto Assef, Ruth Fajardo Vilaja y Alex Fernando Anachuri desde hace muchos años. Señaló que mantiene una relación de amistad con la familia Martinolich desde hace aproximadamente cincuenta años y que conoce a Daniel Humberto Assef desde su juventud por tratarse de una familia tradicional de la localidad. Manifestó asimismo conocer a Ruth Fajardo Vilaja y a Alex Fernando Anachuri en razón de las actividades comerciales que desarrollan en General Conesa.

Señaló haber conocido personalmente a Francisco Beliu y manifiesta que se encuentra fallecido.

Afirmó que los inmuebles objeto de autos se encuentran ubicados sobre calle Independencia, entre calles Moreno y Urquiza de la localidad de General Conesa, y señaló que en uno de ellos vive actualmente Ruth Fajardo Vilaja, en otro Mirta Rosa Martinolich y en el restante Daniel Humberto Assef desarrolla su actividad comercial.

Relató que el inmueble originario pertenecía a Francisco Beliu y que posteriormente pasó a manos de Raúl Antonio Toso, Donato López y Nestora Chazarreta. Señala que luego Felipe Eloy Martinolich -a quien identificó con el sobrenombre "Locho"- y Rosa Toledo adquirieron el inmueble y comenzaron a construir la vivienda familiar.

Refirió que el albañil Gabriel Rivas realizó trabajos de construcción para la familia Martinolich y que recibió como contraprestación una fracción del terreno, la cual posteriormente dividió y transfirió en parte a Soilo Efrén Kucich y en parte a Daniel Humberto Assef. Añadió que Soilo Efrén Kucich contrajo matrimonio con Mirta Rosa Martinolich y que, tras su fallecimiento, ésta continuó ocupando el inmueble.

Asimismo, expresó que la vivienda construida por Felipe Eloy Martinolich y Rosa Toledo permaneció en poder de dicha familia hasta el fallecimiento de ambos y que posteriormente sus hijos transfirieron el inmueble a Ruth Fajardo Vilaja.

Describió a la familia Martinolich como integrada por Felipe Eloy Martinolich, Rosa Toledo y sus hijos Mirta, Liria, Elida, Oscar y Elisabeth Martinolich.

Señaló que los inmuebles actualmente se encuentran delimitados y ocupados en forma independiente entre sí, correspondiendo uno a la vivienda de Mirta Rosa Martinolich, otro a la vivienda de Ruth Fajardo Vilaja y otro al inmueble de Daniel Humberto Assef, quien posee un comercio vinculado a la venta de repuestos y accesorios para automotores, conocido como “El Turco”.

Sostuvo que no conoce a ninguna otra persona que durante los últimos veinte años haya ejercido actos de ocupación sobre los inmuebles y estima que la ocupación de la familia Martinolich y sus sucesores se remonta a aproximadamente cincuenta años atrás. Añadió que Soilo Efrén Kucich ocupó su inmueble durante más de veinte años.

Expresó asimismo que las mejoras existentes fueron realizadas por los propios ocupantes y sus antecesores, indicando que Gabriel Rivas construyó inicialmente para la familia Martinolich, mientras que Soilo Efrén Kucich y Daniel Humberto Assef efectuaron posteriormente mejoras y edificaciones sobre sus respectivos inmuebles.

Finalmente, sostuvo que la ocupación ejercida por los actores y sus antecesores siempre fue pública, pacífica y continua, que nunca tuvo conocimiento de conflictos o perturbaciones vinculadas a la ocupación y que en la localidad de General Conesa los actores son públicamente reconocidos como propietarios de los inmuebles objeto del presente proceso.

La Sra. Herhold expresó tener 59 años, desempeñarse como empleada doméstica y domiciliarse en calle Independencia N° 196 de la localidad de General Conesa. Manifestó conocer a Ruth Fajardo Vilaja, Alex Fernando Anachuri, Mirta Rosa Martinolich y Daniel Humberto Assef debido a la relación de vecindad que mantiene con ellos desde hace años.

Aseveró que no conoció personalmente a Francisco Beliu, aunque sabe que fue el propietario originario de los terrenos objeto de autos.

Manifestó que los ocupantes de los inmuebles son Daniel Humberto Assef, Mirta Rosa

Martinolich y Ruth Fajardo Vilaja, y señaló que las construcciones se encuentran ubicadas sobre calle Independencia, entre Moreno y Urquiza de la localidad de General Conesa.

Indicó que, según conoce por comentarios de los vecinos, Francisco Beliu vendió los terrenos a la familia Martinolich y que posteriormente parte de dichos inmuebles fueron transferidos a Gabriel Rivas para la construcción de viviendas.

Expresó que la familia Martinolich habita el lugar desde hace muchos años y que ella reside frente a dichos inmuebles desde hace más de veintisiete años, tiempo durante el cual siempre observa a la familia Martinolich ocupando el lugar. Refirió que el matrimonio conformado por Felipe Eloy Martinolich -a quien identifica con el sobrenombre “Locho”-y Rosa Toledo tiene cinco hijos y que ambos actualmente se encuentran fallecidos.

Expuso asimismo que Mirta Rosa Martinolich posteriormente contrae matrimonio con Soilo Efrén Kucich y pasa a residir en la vivienda lindera, inmueble que identifica como perteneciente a Kucich. Añadió que la vivienda originalmente ocupada por Rosa Toledo y Felipe Eloy Martinolich actualmente es habitada por Ruth Fajardo Vilaja.

Refirió también que Daniel Humberto Assef adquiere otra de las fracciones y que en dicho inmueble funciona históricamente un taller y comercio vinculado a la actividad desarrollada por éste.

Indicó que tanto Daniel Humberto Assef como Mirta Rosa Martinolich residen allí desde antes de que ella se mudara al barrio y que, durante todo el tiempo que lleva viviendo frente a los inmuebles, siempre observa a los mismos ocupantes ejerciendo actos sobre ellos.

Manifestó que las construcciones y mejoras existentes fueron realizadas por los propios ocupantes y describe que cada inmueble posee edificaciones independientes entre sí. Expresó que Daniel Humberto Assef realizó mejoras vinculadas al taller y comercio, mientras que Mirta Rosa Martinolich efectuó mejoras en su vivienda familiar. Añadió que Ruth Fajardo Vilaja ocupa desde hace aproximadamente dos años la vivienda que anteriormente pertenecía a Rosa Toledo.

Finalmente, declaró que nunca conoció a persona alguna que perturbe o discuta la ocupación ejercida por los actores y sus antecesores, que siempre consideró a éstos

como dueños de los inmuebles y que tal situación es conocida públicamente por el vecindario y por la comunidad de General Conesa. Asimismo, sostuvo que la ocupación siempre fue pública, pacífica, continua e ininterrumpida.

Al respecto 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.

Es así que he de otorgarle valor probatorio a las testimoniales antes reseñadas en tanto considero a los testigos idóneos, encontrando veraz el tenor de sus declaraciones -art. 403 del C.P.C.C.-, todo ello sin perjuicio del estricto marco de valoración que debe efectuarse en los trámites de Usucapión.

Inspección ocular: Diligencia realizada por intermedio del Juzgado de Paz de General Conesa en los inmuebles en cuestión, sitios en la localidad de General Conesa, Provincia de Río Negro, ubicados en calle Independencia 159 - Daniel Humberto Assef-, Independencia 163 -Alex Fernando Anachuri y Ruth Fajardo Vilaja- e Independencia 173 -Mirta Rosa Martinolich-. Se agregan fotografías en fechas 21/07/2025 (Mov: I0021) y 28/07/2025 (Mov: I0023).

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” (C2ª 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).

Además, con respecto a la acreditación en autos del pago de impuestos por parte de los actores que emerge de la prueba acompañada, 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 un 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).

5.- Entonces, a partir de la valoración integral y armónica de la prueba producida, conforme las reglas de la sana crítica, concluyo -en función de la convicción formada al respecto- que la parte actora acredita haber ejercido la posesión sobre los inmuebles objeto de autos de manera continua, pública, pacífica e ininterrumpida, o -en la terminología del Código Civil y Comercial- de modo ostensible y continuo, lo que comprende asimismo la ausencia de interrupción (art. 1900 CCyC), por un plazo ampliamente superior al exigido por el art. 4015 del Código Civil de Vélez.

Ello surge no sólo de la prueba testimonial producida en autos, cuyos declarantes resultan contestes en señalar que los actores y sus antecesores ejercen desde hace décadas actos materiales de ocupación sobre los inmuebles, sino también de la documental acompañada, de los instrumentos de cesión de derechos posesorios agregados, de los planos de mensura incorporados, de los informes emitidos por organismos públicos y empresas prestatarias de servicios y de la inspección ocular practicada en autos.

En particular, la prueba rendida permite tener por acreditada una continuidad posesoria que se remonta, al menos, a la ocupación ejercida por Raúl Antonio Toso sobre la entonces Parcela 08 “A” de la Manzana 255 de la localidad de General Conesa, circunstancia que se encuentra reflejada en el plano de mensura característica 327/78 incorporado a autos. Asimismo, se encuentra acreditado mediante boleto de cesión de derechos posesorios de fecha 05/08/1980 que Raúl Antonio Toso cedió a Felipe Eloy Martinolich los derechos posesorios que ejercía sobre dicha fracción, constituyendo ello el primer acto jurídico transmisivo de derechos posesorios fehacientemente acreditado en autos y apto para operar como nexo de accesión entre posesiones sucesivas.

Surge también de la documental acompañada que, con posterioridad, la ocupación continúa en cabeza de Rosa Toledo y de los herederos Martinolich, produciéndose luego distintas transmisiones posesorias a favor de Gabriel Rivas, Soilo Efrén Kucich y Daniel Humberto Assef. Del mismo modo, mediante boleto de cesión onerosa de fecha 11/08/2022, Liria Martinolich, Eloy Oscar Martinolich, Elida Olga Martinolich, Elisabeth Martinolich y Mirta Rosa Martinolich cedieron los derechos y acciones posesorios correspondientes a la actual Parcela 013 de la Manzana 255 a favor de Alex Fernando Anachuri y Ruth Fajardo Vilaja.

Asimismo, también se encuentra acreditada la accesión de posesiones invocada por la parte actora, toda vez que de la documental acompañada surgen sucesivos actos jurídicos transmisivos de derechos posesorios que permiten vincular la ocupación inicialmente ejercida por Raúl Antonio Toso con la actualmente detentada por los actores. Tales antecedentes permiten tener por configurado el nexo jurídico exigido para la unión de las distintas posesiones, en los términos del art. 1901 del Código Civil y Comercial y de la doctrina citada precedentemente.

A ello se suma que la prueba producida permite tener por demostrada la realización de actos posesorios típicos consistentes en la construcción y ampliación de viviendas familiares, explotación comercial, delimitación material de las parcelas, pago sostenido de impuestos, tasas y servicios públicos y ocupación efectiva y excluyente de cada uno de los inmuebles.

En igual sentido, los testigos Lorenzo Rial, Carlos Aniceto Zaldegui y Nancy Liliana Herhold coinciden en señalar que los actores y sus antecesores ejercen desde hace décadas una ocupación pública, pacífica y ostensible sobre los inmuebles objeto de autos, sin perturbaciones, reclamos de terceros ni reconocimiento de dominio ajeno, extremo que además resulta concordante con la restante prueba incorporada al expediente.

En consecuencia, considero suficientemente acreditados tanto el corpus como el animus domini requeridos para la procedencia de la prescripción adquisitiva pretendida, por lo que, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 692 y concordantes del CPCC, corresponde admitir la demanda promovida y reconocer el derecho en favor de Mirta Rosa Martinolich respecto del inmueble identificado actualmente como NC 10-1-F-255-14; de Alex Fernando Anachuri y Ruth Fajardo Vilaja respecto del inmueble identificado como NC 10-1-F-255-013; y de Daniel Humberto Assef respecto del inmueble identificado como NC 10-1-F-255-12, todos ellos surgidos de la subdivisión y posteriores mensuras practicadas sobre parte del inmueble de origen inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 30, Folio 385, Finca 6149.

Asimismo, corresponde precisar que del informe de dominio agregado en autos surge que el inmueble se encuentra inscripto al Tomo 30, Folio 385, Finca N.º 6149, mientras que la referencia a Tomo 140, Folio 83 corresponde al antecedente técnico vinculado al plano 327/78 utilizado para la determinación de la Parcela 08A, y no a la

inscripción dominial propiamente dicha.

Por otro lado, conforme las pautas establecidas en el art. 1905 y concordantes del Código Civil y Comercial, considero que la adquisición del derecho real se produjo el día 05/08/2000, computándose el plazo prescriptivo desde la cesión de derechos posesorios efectuada por Raúl Antonio Toso a favor de Felipe Eloy Martinolich en fecha 05/08/1980, primer acto jurídico transmisor de derechos posesorios fehacientemente acreditado en autos y apto para operar como nexo de sucesión entre posesiones sucesivas.

En efecto, surge de dicho instrumento que Raúl Antonio Toso cedió los derechos posesorios que ejercía sobre la entonces Parcela 08 "A" de la Manzana 255, iniciándose a partir de allí una cadena de transmisiones posesorias pública, pacífica, continua, ostensible, que posteriormente continuaron Rosa Toledo, los herederos Martinolich y los actuales actores mediante sucesivas cesiones acreditadas en autos.

No obsta a lo así concluido la negativa formulada por la Defensora respecto de la documental acompañada, en tanto la prueba debe ser valorada de manera integral y conforme las reglas de la sana crítica.

En tal sentido, aun cuando la documental hubiese sido desconocida en forma genérica, su eficacia probatoria se ve corroborada por la prueba, informativa, instrumental y testimonial producida, la cual -de manera concordante y precisa- da cuenta del ejercicio de la posesión, de la realización de mejoras y de los restantes actos posesorios desplegados sobre los inmuebles.

Esta confluencia de elementos permite otorgar verosimilitud y eficacia convictiva a los instrumentos acompañados, superando la mera negativa opuesta por la parte demandada.

Tampoco obsta a lo aquí concluido que parte de la documentación tributaria más antigua se encuentre emitida a nombre de Francisco Beliu, pues ello resulta razonablemente compatible con su condición de titular registral originario del inmueble. Antes bien, la evolución de los registros administrativos y de servicios incorporados al proceso evidencia una progresiva exteriorización de

la posesión ejercida por los sucesivos ocupantes y cesionarios posesorios, figurando posteriormente como contribuyentes, titulares de servicios o responsables de pago

integrantes del grupo familiar Martinolich, Soilo Efrén Kucich, Rosa Toledo y Daniel Humberto Assef.

Tal circunstancia resulta concordante con la restante prueba producida en autos y refuerza la conclusión relativa al ejercicio efectivo, público, continuo y ostensible de la posesión por parte de los actores y sus antecesores durante un lapso ampliamente superior al exigido legalmente

En este contexto, no se advierten elementos probatorios que permitan desvirtuar la continuidad y publicidad de la posesión invocada por la parte actora.

Por el contrario, la continuidad posesoria se ve reforzada por las sucesivas cesiones de derechos y acciones posesorios acompañadas en autos, instrumentos que operan como nexos jurídicos válidos para la adquisición de posesiones y permiten considerar la posesión como una unidad temporal ininterrumpida desde el año 1980 hasta la actualidad.

En consecuencia, valorada la prueba en forma integral y conforme las reglas de la sana crítica, concluyo que la parte actora acredita suficientemente el ejercicio de una posesión útil en los términos exigidos por la normativa aplicable.

6.- Costas y honorarios: Con relación a las costas tengo presente que la parte demandada declarada ausente, ha sido representado por la Defensora de Ausentes. Entonces, teniendo en cuenta todos los elementos en juego orden público y posición procesal de las partes en autos, es que las costas se imponen por su orden (Art. 62 del CPCC). Ello así, conforme "Mora Pinilla, Luis Alberto C/Hildemann y Abbate, Clelia Rebeca S/ Usucapión S/ Casación" Expediente A-1VI-534-C2016. Sentencia de Fecha 31/08/2020 - Definitiva -Sec. Civil. Asimismo, corresponde diferir la regulación de honorarios hasta que se determine el monto del asunto (art. 24 L.A.).

RESOLUCIÓN:

I.- Hacer lugar a la acción interpuesta por Mirta Rosa Martinolich, Alex Fernando Anachuri, Ruth Fajardo Vilaja y Daniel Humberto Assef en fecha 15/10/2024 y, en consecuencia, declarar adquirido por prescripción adquisitiva, desde el día 05/08/2000, el dominio de los inmuebles identificados actualmente como NC 10-1-F-255-14, NC 10-1-F-255-013 y NC 10-1-F-255-12 de la localidad de General Conesa, Provincia de Río Negro, los cuales forman parte del inmueble de mayor extensión inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 30, Folio 385, Finca N.º 6149, conforme

antecedentes catastrales y planos de mensura 679/2021, 678/2021, 600/2021, agregados en autos, a favor de: Mirta Rosa Martinolich respecto del inmueble identificado como NC 10-1-F-255-14; Alex Fernando Anachuri y Ruth Fajardo Vilaja respecto del inmueble identificado como NC 10-1-F-255-013 y Daniel Humberto Assef respecto del inmueble identificado como NC 10-1-F-255-12.

II.- Imponer las costas por su orden conforme lo expuesto en el punto 6 del Análisis y Solución del Caso y diferir la regulación de honorarios hasta tanto se determine el monto del asunto (art. 24 L.A.).

III.- Oportunamente y de conformidad con lo dispuesto por el art. 695 del CPCC, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a fin de la toma de razón de lo aquí resuelto, acompañándose copia certificada de la presente y de los planos de mensura agregados en autos para la correcta identificación de los inmuebles, debiendo asimismo procederse al levantamiento de la medida cautelar de anotación de litis oportunamente trabada.

IV.- Notificar conforme arts. 120 y 138 del CPCC Ley 5777. A la Defensora de Ausentes, en atención a la representación ejercida en autos, córrasele la pertinente vista.

Leandro javier Oyola

Juez