

Cipolletti, 5 de marzo de 2026.

VISTAS: Para dictar sentencia definitiva en las actuaciones caratuladas "**MOLINA, GLADYS BEATRIZ Y OTROS C/ HEREDEROS DE MILLALUAN, JUAN S/ ORDINARIO (USUCAPIÓN)**" (EXPTE. N° CI-02671-C-2023) de las que;

RESULTA:

I.- En movimiento identificado como (I0001) obra la demanda de adquisición de dominio por prescripción adquisitiva iniciada por Gladys Beatriz, Miriam Esther y Mónica Viviana, todas ellas de apellido Molina, quienes se presentan con patrocinio letrado.

La demanda es iniciada contra Juan Millaluan, quien figura como titular registral del inmueble objeto de su pretensión y que se identifica con el lote 4 de la Manzana II de Cipolletti, Inscripto al Registro de la Propiedad Inmueble en el Tomo 489, Finca 102828 Nomenclatura Catastral 01 1 H 637 04.

Las actoras refieren ser herederas de Ilda Ester Abello y René Molina Castillo conforme surge de los autos sucesorios que individualiza y tramitaran ante el Juzgado Civil, Comercial, de Minería y Sucesiones N° 5 de General Roca.

Tienen conocimiento que su padre, René Molina Castillo, le compró a Juan Millaluan el inmueble aproximadamente en el año 1980, extremo que no pueden afirmar con exactitud por haberse extraviado la documentación, sin perjuicio de lo cual acreditarán haberse comportado con ánimo de dueño tanto su progenitor como ellas como continuadoras respecto al inmueble antes indicado.

Refieren haber abonado los impuestos y tasas que gravan el inmueble, así como también los servicios.

Por ello refieren acreditar la continuidad de la posesión en su calidad

de herederas comportándose como dueñas y en forma ostensible, pública, pacífica, continua e ininterrumpida.

Funda en derecho, ofrece prueba y peticiona se haga lugar a la acción intentada.

II.- Encontrándose acreditado el fallecimiento del demandado y los herederos denunciados en los autos sucesorios caratulados "MILLALUAN JUAN Y CAÑUMIL DE MILLALUAN MARIA S/SUCESION AB INTESTATO" (CI-25273-C-0000", se ordenó la citación de los mismos, extremo que se terminó llevando a cabo en algunos casos mediante edictos y ante la incomparencia se tuvo por incontestada la demanda y se designó al Defensor de Ausentes quien se presentó y ofreció prueba.

III.- Abierta que fuera la causa a prueba, se proveyeron las mismas y una vez producidas se clausuró la etapa respectiva, alegando la actora y dictándose la providencia que dispuso el pase de autos a sentencia, la que fuera consentida por las partes.

Y CONSIDERANDO:

I.- En primer lugar, de acuerdo a la pretensión planteada en el libelo de la demanda, se recuerda que "prescripción adquisitiva larga" es el modo previsto por la ley, a través del cual se adquiere un derecho real de un bien inmueble mediante el ejercicio ininterrumpido de su posesión, durante el plazo legal de veinte años (cf. arts. 1897, 1899 y ss. del CCCN).

Cabe traer a colación la definición que afirma que la figura, también denominada usucapión, "*...no es otra cosa que la consecuencia que el ordenamiento legal le impone al propietario que ha manifestado desinterés y no ha puesto en producción una cosa suya. Y esta consecuencia se corporiza en una caducidad o cese de derechos, la que se relaciona con la utilidad o finalidad social de las cosas. El Estado ordena cancelar la inscripción registral del propietario que se ha desinteresado de un inmueble suyo, con lo que impone a éste una consecuencia sancionatoria*

nacida de ese desinterés (cfr. esta Sala, 21/8/2008, dictado in re "SMITH SMITH, Helga Amalia c/ ACUÑA, Carlos Alberto s/ Prescripción Adquisitiva" SDC N° 16, año: 2008.)" (cf. Cám. Apel. de Trelew, Sala A, en "D´ADAM, J. c/ Sucesores de FERNÁNDEZ, I. s/ Prescripción Adquisitiva", Expte. 434 - Año 2015 CAT. Sentencia 8/16).

En esa línea el mismo precedente transcribe la opinión de la doctrina que dice *"la usucapión opone a un verdadero propietario con un poseedor. Ella sanciona la negligencia del verus dominus concediendo una recompensa al explotador... este mecanismo... paraliza la regla según la cual la propiedad no se pierde por el no uso" (ROBERT, André, "Conditions de la prescription acquisitive décennale d´ un immeuble", en Recueil Dalloz, t. 1995, sec. Sommaires commentés, p. 192)" (cf. Marcelo López Mesa, en fallo citado).*

Asimismo se ha dicho que *"La Prescripción adquisitiva de inmuebles constituye un modo por el cual se llega a adquirir o consolidar una adquisición de la propiedad por medio del cual una situación de hecho se transforma en una situación de derecho, para lo cual es menester cumplir con los requisitos exigidos por la ley... Al ser la usucapión un modo excepcional de adquirir la propiedad, la prueba debe ser concluyente respecto a la posesión animus domini y a su antigüedad, y el fallo que admita la demanda no puede ser basado exclusivamente en la prueba testifical, exigiéndose una concurrencia integrativa de pruebas..." (Cf. C.N.Civ. Sala G, voto de la Dra. Areán en "N, R. L. c. S. de P., A y otros s/ prescripción adquisitiva", sentencia de fecha 20/09/2013. Thomson Reuters Información Legal. Cita online AR/JUR/83519/2013).*

"A los efectos de usucapir se requiere la posesión prevista por el art. 2351, integrada ella por sus dos 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 en 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 periodo 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).

Para finalizar la jurisprudencia citada sintetiza esquemáticamente: *"dos son los requisitos indispensables para que proceda la prescripción adquisitiva: 1) ejercicio de la posesión sobre una cosa (actividad); 2) transcurso del tiempo fijado por la ley, y a comprobar si dichos elementos se hallan reunidos en el caso se reduce la intervención del juez en la causa de usucapión"* (Cf. Cám. Apel. Trelew, Sala A, voto del Dr. López Mesa en "Smith Smith c/ Acuña" sentencia de fecha 21/08/2008, Abeledo Perrot Online).

II. En base a los requisitos que han sido determinados por la norma para la procedencia de la acción, cabe profundizar en su contenido:

a. Posesión efectiva.

Debe recordarse que la posesión se compone de dos elementos, corpus y animus domini, o lo que es lo mismo, se trata de una relación de poder detentada por un sujeto sobre un bien, con intención de apropiarse del mismo. La misma se configura por medio de la realización de actos posesorios de modo ostensible, continuado y conforme a la conducta propia de un titular, es decir "con ánimo de dueño" (cf. arts. 1900 y 1909 del CCCN).

Cabe agregar que en doctrina se entiende por ocupación ostensible a la calidad de manifiesta ante todos, desde que la adquisición del derecho real se configura no sólo contra el titular del bien sino contra todo otro tercero. Y se entiende por continua, la que es ejecutada sin intermitencias, que según lo regulado en el art. 1930 CCCN basta con acreditar el inicio de la posesión y que la misma se mantiene actualmente, siendo carga de quien lo invoque probar la discontinuidad en el tiempo intermedio.

En torno al modo de apreciar la prueba de los elementos, la Excma. Cámara de Apelaciones de la Cuarta Circunscripción Judicial tiene dicho: *"...Entonces no basta acreditar aisladamente la realización de actos materiales sobre la cosa, tampoco la realización de actos jurídicos que, como el pago de impuestos, puede hacer presumir la existencia del animus pero nada prueban con relación al corpus posesorio. Es preciso que de la conjunción de ambos surja indubitable que el poseedor ha tenido la cosa para sí, comportándose como lo hace un propietario, sólo así esa realidad fáctica extendida en el tiempo que no se corresponde con la realidad del derecho, dará lugar al cabo de veinte años, al nacimiento de una nueva situación jurídica que erige al poseedor en titular del derecho real"* (cf. Cám. Apel. Civ. Com. y de Minería de Cipolletti, en autos "Guentemil

Alejandro c/ Municipalidad de Catriel s/Usucapión", Expte. N°1996-SC-12, sentencia de fecha 30/08/2013).

"Dicha presunción creada por el art. 2384 del C.C. facilita la prueba de la posesión, pero se advierte que, cuando se trata de la prescripción adquisitiva, su fuerza se debilita impidiendo al usucapiente que descansa en la presunción legal exigiéndole acabada prueba de los actos posesorios que realizó en el inmueble que pretende usucapir. Lo que debe quedar en claro, no son los actos materiales de ocupación, sino la realización de actos que difícilmente el mero ocupante habría de ejecutar, es decir, aquellos de tal envergadura o características que sólo quien se ha trazado el objetivo de apropiarse de la cosa estaría dispuesto a llevar a cabo." (Cf. Cám. Apel. Civ., Com. y de Minería de Cipolletti, in re Guentemil").

b. Tiempo - Plazo de 20 años:

Luego el art. 1899 del CCCN regula este instituto definido como "Prescripción adquisitiva larga" que no es requisito la buena fe, ni el justo título del poseedor, sino que es fundamental haber poseído por tiempo no inferior a 20 años (en la forma descrita en el punto precedente). En todos los casos se interpreta que el plazo vicenal es suficiente para inferir el abandono de la propiedad de parte de su titular y el interés de conservar la cosa por parte del pretenso propietario, sobre la base de que para la ley el derecho de propiedad no es absoluto y la misma no ampara el desinterés configurado por la inactividad del verdadero dueño durante todo el lapso de tiempo acordado, frente a la actividad útil del usucapiente o poseedor adquirente.

III. Los hechos acreditados en la causa:

Se ha dicho que: *"...Como sostienen Bueres - Highton: "Dada la naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio y aún cuando el mismo se adquiere sin necesidad de una sentencia que así lo declare, es evidente que, cuando se recurre a la justicia en busca de esa sentencia,*

deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que han servido de base a la adquisición. En efecto, la usucapión no puede ser conocida y verificada por el juez mientras no sea alegada y probada por el interesado. Por otra parte, 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" (conf. Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, Código Civil y Normas Complementarias, Análisis doctrinario y jurisprudencial, t 6B, págs. 748, 749 y 757)". (STJRNSC; Se. N° 58/09 del 11/08/2009 en autos "D., M. A. c/ F., P. y Otro s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA s/ CASACIÓN").

A partir de las constancias de autos se advierte que se encuentran reunidos los requisitos establecidos en los artículos 789 y 790 del CPCC, esto es el acompañamiento por parte de la actora del plano de mensura particular para tramitar la prescripción adquisitiva de dominio y el informe de dominio, ambos acompañados como documental al interponer la demanda. Por su parte mediante la respuesta de la Municipalidad de Cipolletti en movimiento ([i0029](#)), se acreditó la autenticidad del plano.

Asimismo, la Provincia de Río Negro de acuerdo a la constancia agregada en fecha 14/04/2025 y la Municipalidad de Cipolletti conforme respuesta agregada en movimiento ([I0008](#)) y ([I0005](#)) respectivamente contestan oficios en los cuales manifiestan que con la presente causa no resultan afectados intereses fiscales.

Así las cosas, respecto al análisis que cabe en el fondo de la

pretensión, la prueba compuesta revela igual base fáctica que la que fuera postulada en el escrito de demanda.

En tal sentido se verifica, que de acuerdo a lo informado por la Municipalidad de Cipolletti (Cf mov (I0028)) conforme lo que le informara el Departamento de Catastro Jurídico Dominial, figura como adquirente sin dominio el Sr. Molina Castillo René, conforme un boleto de compraventa de fecha 03/12/79.

En igual sentido la ART provincial en movimiento (I0029) informa la misma fecha del año 1979 como registro en la que el Sr. Molina Castillo figura como responsable de los impuestos que administra.

Por otra parte de otra respuesta brindada por la Municipalidad en movimiento (I0029) surge que se presentaron planos ante tal entidad por parte del Sr. René Molina Castillo con fecha del 14/06/1991.

En movimiento (I0026) obra la respuesta de la empresa prestataria del servicio de agua potable domiciliaria (ARSA) quien informa que el mismo se encuentra titularizado en cabeza del Sr. Molina Castillo desde el año 2003.

Obra también diligenciado el mandamiento en el que el oficial de justicia constató que la Sra. Gladys Molina habita el inmueble desde hace 45 años y que los construido se ajusta al plano que adjuntó.

Con relación a la prueba testimonial, la Jurisprudencia nacional tiene dicho: "*Los testigos no deberán limitarse a declarar que el usucapiente es poseedor, pues ello constituye una calificación jurídica. Ellos deben declarar sobre hechos controvertidos, de modo que en tal caso, debían expresar qué actos posesorios ha cumplido el usucapiente, si lo ha visto edificar, plantar, alambrar, etc. a lo largo de los años (conf. C.Civ. Com. Minas Paz y Trib. Mendoza, 3ª, 25/11/2002, Lexis 33/5071 y CNCiv. Sala A 08/10/2010 LA LEY 2011-D-362; id., Sala G del 27/06/2008 La Ley Online AR/JUR/5446/2008 y Areán ob. cit. p. 589).*" (...) "*Sobre los elementos*

acompañados a la causa cabe señalar que, si bien la prueba testimonial es fundamental en este tipo de procesos, la sentencia no puede fundarse exclusivamente en los dichos de los declarantes a tenor de lo dispuesto por la ley 14.159 y el decreto-ley 5756/58. Por ello su producción será de suma importancia, pero las declaraciones de los testigos deben estar corroboradas por otro tipo de probanzas que exterioricen la existencia de la posesión o de algunos de sus elementos durante gran parte del plazo legal. (CNCiv., Sala A, 24/02/2013, LA LEY 2013-C, 534; id., esta Sala en c. 354.355 del 08/10/2002; 588.128 del 01/03/2012 y 507.125 del 22/07/2008; id., Sala G, 17/04/2013, La Ley Online AR/JUR/10547/2013 e id., Sala K, 03/05/2011, AR/JUR/99561/2011 y también Areán, ob. cit., p. 584)." (Cf. CNCiv, SALA E, "P., Z. C. T. de D., L. S. s/ prescripción adquisitiva" de fecha 14.03.2018. Sitio de Inf. Jurídica Thomson Reuters. Cita Online:AR/JUR/5189/2018).

Expuesta la jurisprudencia relevante, del panorama del que dan cuenta las declaraciones testimoniales, permiten presumir el ejercicio material de la posesión del actor, desde hace más de 20 años; ello así en tanto la mayoría de los testimonios que declararon conocer a la familia hace más de 30 años, fueron coincidentes en declarar que hubo una ferretería que atendía el padre de las actoras y por la que se ingresaba a la vivienda y luego del fallecimiento de este, se modificó para transformarse en un local que alquila el testigo Sosa, quien reconoció el contrato y ello implicó que se modifique la entrada a la vivienda, a la que se accede a través de un pasillo.

Con ello, considero se verifican los actos materiales de la posesión cumplidos a título de dueño, durante el tiempo mínimo de 20 años exigido por la norma de fondo por parte de René Molina Castillo y luego del fallecimiento, la continuidad por parte de sus herederas, Gladys, Miriam y Mónica, todas de apellido Molina.

En un caso similar, dijo la Corte Suprema de Tucumán "*Respecto a la posesión del heredero, se ha pronunciado esta Corte (sentencia N° 879, 24/11/2011, "Caro María Mercedes c. Castillo, Sara Isabel y otros s/ Desalojo")*, que tiene dicho la doctrina que "*La posesión material de los bienes que gozaba el causante, regulada por los arts. 2351 y ss., se les transmite a los sucesores universales de pleno derecho, ministerio legis, desde el fallecimiento del causante, sin necesidad de actos de aprehensión material de la cosa (corpus), ni de la intención posesoria (animus)*" (López Mesa, Marcelo, "Código Civil anotado con jurisprudencia", Abeledo - Perrot, Buenos Aires, 2011, p. 1805)

Concluyo entonces que la prueba documental, informativa y testimonial de los vecinos del inmueble objeto de la acción, es conducente con los actos materiales concretos de la posesión invocados por Gladys, Miriam y Mónica todas de apellido Molina desde hace más de 20 años, teniendo en cuenta la posesión que ejerce su padre René Molina Castillo desde la década de 1970, tal como fuera informado por la administración municipal y provincial, y que al mismo tiempo niega la existencia de reclamos de terceros por la propiedad del inmueble.

IV. Fundamentos de la decisión:

A modo de conclusión y con base en un minucioso análisis de las constancias obrantes en autos, cabe tener por acreditada la posesión que da causa a la acción, en lo que respecta a la invocada posesión del inmueble que se atribuye a la parte actora con ánimo de dueño por la totalidad del inmueble, al tiempo de acreditar su relación con la cosa es producto también de la transmisión de derechos y acciones de su padre difunto (cf. arts. 1901 el CCCN).

Surge en autos clara y convincente la realidad fáctica que se verifica a lo largo de igual tiempo exigido legalmente, vinculado a la realización de actos posesorios en los términos de los artículos (cf. arts. 1899, 1900, 1901,

1909 y 1928 del CCCN).

A ello se suma los efectos de la presunción de continuidad en la posesión operada por virtud de la falta de oposición del citado en autos u otros sujetos que se atribuyan derechos sobre el inmueble de marras, y en tanto se tienen por ciertos los hechos lícitos invocados por la parte accionante a falta de prueba de circunstancias que interrumpen esa posesión (cf. art. 1901 y 1930 del CCCN).

Por lo considerado conforme el marco legal, doctrina y jurisprudencia merituadas en el curso del presente decisorio, tengo que en definitiva la acción incoada surte los efectos y consecuencias previstos por la ley de fondo, para declarar adquirido el derecho real de dominio en cabeza del poseedor del bien que hace al objeto principal de su demanda.

Hasta aquí, a los fines del computo del plazo de la prescripción conforme lo ordenado en el art. 1905 CCCN, siguiendo de la interpretación que cabe a la norma que la sentencia no puede tener efectos retroactivos al momento en que se comenzó a poseer, sino que estos comienzan a partir desde que se produjo la adquisición del derecho real de dominio una vez transcurrido el plazo de 20 años del art. 1899 CCCN, se tiene por iniciado el día 03/12/1979, fecha que coincide con la responsabilidad en el pago de los tributos municipales y provinciales y boleto de compraventa, produciéndose por ello la adquisición del derecho real en fecha 03/12/1999.

V. Costas.

En cuanto al pago de las costas devengadas por el presente juicio, entiendo que las mismas deben ser impuestas a la parte actora, 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. Todo esto independientemente de que hubiese formulado su allanamiento el demandado o se encontrara en situación de rebeldía. "*...Por tanto, no es el*

demandado quien dio lugar al litigio, sino una necesidad propia del usucapiente inherente a su modo de adquisición" (Cf. Cam. Civil y Comercial de San Martín en "Cerazo, Ester Amanda C/ Bell Park SRL S/ Usucapición" Cc0002 Sm 52642 Rsd-77-3 S; sentencia de fecha: 20/03/2003).

Por todo ello, **RESUELVO:**

I. Hacer lugar a la pretensión de Gladys Beatriz, Miriam Esther y Mónica Viviana, todas de apellido Molina y declarar que han adquirido por prescripción adquisitiva el 100% del derecho real de dominio correspondiente al inmueble que se identifica como NC 03-1-H-637-04 Según Plano 1093-2022, con una superficie total de 295 metros cuadrados ubicado en calle Alem entre Pasaje Peatonal Dr. José Penna y Pasaje Peatonal Dr. Guillermo Rawson de Cipolletti, provincia de Río Negro, contra el titular registral herederos de Juan Millaluan.

Asimismo, la fecha de adquisición del derecho real a favor de la parte actora se produce en fecha 03/12/1999, esto es transcurridos veinte años desde la fecha que se fija para el cómputo del plazo mínimo legal, conforme se expone precedentemente.

Consentida que sea la presente, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro, a fin de que previo levantamiento de la medida de anotación de litis que en este acto se ordena (inscripta en fecha 11/08/2025), se sirva registrar el dominio individualizado con la NC 03-1-H-637-04 bajo la titularidad de Gladys Beatriz Molina, Miriam Esther Molina y Mónica Viviana Molina conforme al Plano de mensura 1093-2022, (cf. art. 792 del CPCC).

II. Las costas serán soportadas por la parte actora, conforme se expone en el considerando "V. Costas".

III. Firme que se encuentre la presente los honorarios profesionales serán objeto de regulación en audiencia convocada a dichos efectos (cf. art.

24 de la L.A.).

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