

CAUSA N° CH-00065-C-2023

Choele Choel, 02 de Febrero de 2026.

**AUTOS Y VISTOS:** Para dictar Sentencia Definitiva en estos autos caratulados: **"MUÑOZ FRANCISCO CARLOS Y OTRA C/ LA PLATA RUCA MALEN SRL S/ USUCAPIÓN", EXPTE. N° CH-00065-C-2023**, de los que,

**RESULTA:** Que en fecha 28/03/23 adjuntan documental y se presentan Francisco Carlos Muñoz y María Cristina Astete, con el patrocinio letrado de los Doctores Emilio Alberto Re y Walter Orlando Zavala a promover formal demanda por prescripción adquisitiva de dominio, contra el La Plata Ruka Malen SRL, con domicilio real en Avellaneda N° 773 de Choele Choel y/o quién resulte propietario del inmueble individualizado como fracción de tierra individualizada según plano 1293-14 como lote 6- Manzana 930, nomenclatura catastral de origen 08-1-F-930-06, inscripto al dominio Lote 3, Tomo 514.Folio 28. Finca 107708.

Refieren, que de los informes de dominio del inmueble que se intenta usucapir y que en carácter de prueba documental se adjunta, el titular registral del mismo resulta ser La Plata Ruka Malen Sociedad de responsabilidad limitada, por ello, esta debe ser la destinataria del presente proceso.

Por su parte, y en cuanto a la Legitimación Activa refieren que, esta deviene de haber sido ocupantes del inmueble a usucapir por un plazo de casi cuarenta y cinco años en forma, pacífica, continua e ininterrumpida.

Adjuntan Plano de Mensura, en razón de que tal exigencia está vinculada con la identificación del objeto de la usucapión, constando en el mismo la ubicación del inmueble, las medidas lineales, angulares y de superficie, la distancia de ambas esquinas, el ancho de la calle, los linderos, nomenclatura catastral, el nombre del prescribiente y la fecha de realización de la mensura.

Fundan en derecho, ofrecen prueba y peticionan.

- En fecha 31/07/23 se tiene por acompañado formulario N° 332 ( 2- 00219750). Se agrega y se tiene presente. Se agrega la documental acompañada digitalmente.

Atento constancias de autos y la acción que se deduce, que tramitará según las normas del proceso Ordinario (arts. 789 y 319 del CPCC ), se cita al demandado por el

término de quince días a quien se cita y emplaza para que la conteste conforme a lo dispuesto en los arts. 356 y 357 del Código citado y comparezca a estar a derecho, bajo apercibimiento de rebeldía (art. 59 y 356 del CPCC).

- En fecha 10/08/23 se tiene presente la documental original requerida en providencia dictada en fecha 31/07/2023 (plano de mensura N° 1293-14, informe de dominio, y comprobantes de pago de impuestos y servicios).

- En fecha 24/08/23 adjunta documental y se presenta la señora Liliana Noemí Zacarias en representación de la empresa La Plata Ruca Malen SRL con el patrocinio letrado del doctor Carlos Julio Schmidt a contestar la demanda incoada en su contra, allanándose en forma lisa, llana e incondicional, requiriendo asimismo se la exima de las costas del proceso.

- En fecha 01/09/23 se tiene por presentado, parte, en el carácter invocado y con domicilio procesal constituido.

Por contestado traslado en tiempo y forma. Del allanamiento formulado, y la documental se da traslado

- En fecha 11/03/24 existiendo hechos controvertidos, se recibe la presente causa a prueba en los términos del art. 360 CPCC.

- En fecha 22/03/24 el actor amplía ofrecimiento de prueba.

- En fecha 12/04/24 se celebra Audiencia Preliminar.

- En fecha 30/04/24 se provee la prueba ofrecida y se fija Audiencia de Prueba.

- En fecha 28/05/24 se tiene por recibido informe rectificativo de Aguas Rionegrinas SA. Se tiene presente lo informado y se hace saber.

Se tiene por contestado oficio por Gerencia de Asuntos Legales, Sede Central de Camuzzi. Se tiene presente lo informado. Se hace saber. Se agrega digitalizado el informe como archivo adjunto a la presente para conocimiento de los intervinientes.

- En fecha 27/09/24 se celebra Audiencia de Prueba en la que se reciben testimoniales a María del Carmen Sarazola, María Cecilia Dailof, Miguel Angel Rosas y Fabian Alfredo Barria.

- En fecha 31/10/24 se certifica la prueba producida, se clausura el periodo probatorio y se dispone que firme se encuentre la clausura del término probatorio, se ponen autos a disposición de los letrados conforme 482 del CPCC.

- En fecha 01/11/24 la actora presenta alegato.

- En fecha 04/11/25 pasan autos a despacho a fin de dictar sentencia.

**CONSIDERANDO:** Que fueron puestas las presentes actuaciones a despacho de la suscripta a fin de dictar sentencia y avocada a tal cometido, se advierte que los actores Francisco Carlos Muñoz y María Cristina Astete, pretenden el reconocimiento de la posesión del inmueble urbano identificado catastralmente como Lote 6, Manzana 930, NC de origen N° 08-1-F-930-06 individualizado según Plano N° 1293-14, de la Ciudad de Choele Choel.

Afirman los pretensos usucapientes que ocupan el inmueble desde el año 1993 aproximadamente -y han realizado como se ha podido importantes mejoras en dicha superficie.

Que dicho inmueble fue adquirido mediante contrato de permuta al Sr. Luis Alberto Correa en fecha 16 de noviembre de 1993, quien a su vez lo poseía desde principio de la década de 80.

Que al ser sucesores a título singular, iniciaron una nueva posesión, recurriendo a la figura de la accesión de posesiones, para cumplimentar los recaudos de la ley de fondo y de esta manera poder usucapir a su favor.

Señalan que ésta accesión de posesiones esta prevista en el art 1901 del CCC que dispone "...el sucesor particular puede unir su posesión a la de sus antecesores, siempre que derive inmediatamente de las otras. En la prescripción breve las posesiones unidas deben ser de buena fe y estar ligadas por un vínculo jurídico."

Relatan que en el predio había una casa de tres habitaciones, una parrilla y un baño. Construyeron en el inmueble un departamento con baño; asimismo hicieron el paredón que cerca el inmueble y una galería. Instalaron el servicio de gas y se cambió el servicio de agua a nombre de Francisco Carlos Muñoz; el servicio de luz siguió a nombre del anterior titular hasta el año 2013, fecha en la cual se cambió la titularidad a nombre de la pareja de su hija (Sr. Mario Rodríguez) a fin de que pudiera gestionar la inscripción como monotributista, previo haberle cedido una porción de tierra del mismo a su hija de nombre María José Muñoz.

Destacan que jamás han tenido reclamaciones de orden judicial ni extrajudicial de parte de persona alguna.

Por todo ello, la posesión que ejercen desde el año 1993 de manera ininterrumpida hasta la fecha, ha tenido en todo momento el carácter de público,

pacífica y continua, siendo de buena fe y a título de propietario.

Vale recordar que el juicio de usucapión, por su implicancia y objeto, que da por perdido un derecho de propiedad y lo reconoce al poseedor, obliga a extremar en el juez, la misión de analizar la prueba con absoluta rigurosidad; teniendo presente que se encuentra el orden público involucrado, por lo que debe lograrse un plexo probatorio consistente y para ese propósito.

Analizadas, entonces las constancias de autos, con el Informe sobre Asientos Vigentes expedido por el Registro de Propiedad Inmueble y cuyo original obra reservado en secretaría y tengo a la vista, se tiene acreditado que La Plata Ruca Malen Sociedad de Responsabilidad Limitada resulta ser la titular dominial del inmueble cuya usucapión aquí se pretende - DC 08-1-F-930-06 - .

Y habiendo denunciado la parte actora el domicilio de la demandada, en fecha 24/08/23 se presenta la señora Liliana Noemí Zacarias en representación de la empresa La Plata Ruca Malen SRL con el patrocinio letrado del doctor Carlos Julio Schmidt a contestar la demanda incoada en su contra, allanándose en forma lisa, llana e incondicional, requiriendo asimismo se la exima de las costas del proceso.

Refiere que los actores han iniciado demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra La Plata Ruca Malén S.R.L por ser quien figura como titular dominial ante el Registro de la Propiedad Inmueble del predio que se pretende usucapir con nomenclatura Catastral de origen: 08-1-7-930-06, individualizado como lote 6 de la manzana 930, inscripto en el RPI al T° 514, F°28, Finca 107708.

Pero, que, sin embargo, en los autos caratulados: "DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS c. LA PLATA RUCA MALEN SRL s/ APREMIO" (EXP. N° 53-II-85) en trámite por ante el Juzgado número UNO en lo Civil, Comercial y Minería, Secretaría número DOS de la ciudad de General Roca, dicho lote fue subastado con fecha 31 de Octubre de 1986 y adquirido en subasta pública por el señor Héctor ASCKAR quien no completó el trámite de inscripción en el RPI.

Que en consecuencia, la empresa que representa no tiene interés alguno en la parcela que se pretende usucapir y en un todo de acuerdo a lo prescripto por el art. 307

del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Río Negro, se allana en forma lisa, llana e incondicional a la demanda de usucapión interpuesta en estas actuaciones.

Que asimismo, siendo el allanamiento oportuno, liso, llano e incondicional solicita que al dictar sentencia, se la exima de gastos y costas del juicio.

En consecuencia y a fin de la prosecución del trámite, amen de la conducta asumida por la sociedad demandada, puesto que en el caso de marras se encuentra vinculado el Orden Público se pasó al siguiente estadio procesal, tendiente a acreditar las manifestaciones vertidas por los actores en su escrito de demanda, en lo concerniente a la esgrimida posesión, pública, pacífica e ininterrumpida por el lapso legalmente requerido.

Avanzando, con el escrutinio de la causa, se tiene también que los actores han acompañado conjuntamente con el escrito de demanda Plano de Mensura Particular Para Tramitar Prescripción Adquisitiva de Dominio N° 1293/14, - cuyo original tengo a la vista - realizada por el Agrimensor Carlos Alberto Carenas, en Octubre de 2014; Mensura con Registración Provisoria en la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Río Negro en fecha 19/01/2015; del cual surge delimitado el inmueble que se pretende usucapir el que cuenta con una superficie de 531, 25 mts<sup>2</sup>, y se ubica en calle Néctar Barrera entre Piquillin y Madreselva de Choele Choel.

Asimismo y como prueba documental, conjuntamente con el escrito de demanda acompañaron copias de comprobantes de pago de servicios públicos; entre los que se puede mencionar de Aguas Rionegrinas, por los siguientes periodos Mayo/2006, Septiembre/2006, Noviembre/2006, Enero/2007, Marzo/2007, Mayo/2007, Julio/2007, Septiembre/2007, Noviembre/2008, Octubre/2015, Enero/2021, Abril/2021, Julio/2021, Diciembre/2021 y Junio/2022.

Que librado oficio a Aguas Rionegrinas S.A. se informa mediante Nota N: 66-LD-SVM-2024 que el Sr. Francisco Carlos Muñoz, 08-1-F-930-06 Us. N°04 006187-000 con N° de medidor 141, se encuentra dado de alta al servicio desde el 20/08/1988, el cual no registra deuda de Aguas y Cloaca al día de la fecha.-

De la Empresa de Energía de Río Negro - Edersa - obran comprobantes de pago por los siguientes periodos Septiembre/2006, Noviembre/2006, Marzo 2007, Mayo/2007, Julio/2007, Septiembre/2007, Noviembre/2007, Agosto/2008 Diciembre/2011, Septiembre/2012, Diciembre/2013, Agosto/2014, Octubre/2014, Febrero/2015, Junio/2015, Diciembre/2015, Agosto/2016, Agosto/2017, Diciembre/2017, Enero/2021, Junio/2022, aunque con variaciones en torno a la persona que figura a nombre de tales servicios, en algunos casos a nombre de Correa Luis y en otros a nombre de Mario Rubén Rodríguez.

De Camuzzi Gas del Sur, acompaña los siguientes comprobantes de Pago por los periodos: Junio/2006, Agosto/2006, Noviembre/2006, Enero/2007, Abril/2007, Febrero/2007, Junio/2007, Agosto/2007, Octubre/2007, Diciembre/2007, Diciembre/2008, Febrero/2009, Junio/2009, Agosto/2009, Octubre/2009, Octubre/2015, Enero/2020 y Febrero/2020 entre otras.

Por su parte el Jefe del Departamento de Asuntos Legales de Camuzzi Gas del Sur, Mariano E. Belinco informó que de acuerdo a lo obrante en los registros de esta Distribuidora: El Sr. Francisco Carlos Muñoz, DNI N° 8211670, es usuario titular del servicio de gas natural por redes brindado por Camuzzi en calle N. Barrera N° 161 de Choele Choel, desde el 16 de junio de 1994.

Por último, acompaña comprobantes de pago por impuestos correspondientes a la Municipalidad de Choele Choel de fechas, a saber: Mayo/2006, Junio/2006, Agosto/2006, Mayo 2016, Diciembre/2019m Febrero/22 entre otras.

En consonancia con la prueba documental acompañada por los actores, e informativa rendida por las entidades emisoras se produjo prueba testimonial, y en tal sentido traigo a colación que:

María del Carmen Sarazola al prestar declaración, refirió conocer a Francisco Carlos Muñoz y María Cristina Astete. Dijo saber donde viven pero no la dirección, aportando como referencia que era al lado de la terminal de ómnibus.

Afirma que esos viven allí desde que los conoce hace 30 años, mas o menos. Que

el inmueble cuenta con servicios de Luz, Agua, Gas, Directv.

Manifiesta la deponente que en la vivienda se hicieron mejoras hace 6, 7 u 8 años, como una casa. Que si bien en el inmueble había una casa construyeron otra.

A su turno María Cecilia Dailof refirió conocer a Francisco Carlos Muñoz y María Cristina Astete y saber que viven en Néctar Barrera pero no el número. Sin embargo, afirma que lo sabe por que la dicente vive a media cuadra, en diagonal y pasa por el lugar, se saludan, charlan.

Manifiesta que los actores viven en ese inmueble desde hace más de 22 o 23 años. Que tienen luz, gas, agua, internet.

Concluye diciendo que los actores hicieron mejoras, hicieron una galería, adelante colocaron alambre tejido, pusieron arbolitos, está todo muy bonito. Que esos arreglos los hicieron hace 4 o 5 años atrás.

Miguel Angel Rosas refirió conocer a Francisco Carlos Muñoz y María Cristina Astete, de toda la vida por ser de Choele y haber coincidido en alguna reunión - baile -.

Manifiesta el testigo que los actores viven en una calle que es continuación a Tello, en Barrio Don Bosco, desde hace mas o menor 25 años. Que lo sabe porque trabaja en Osecac a cuatro cuadras de la vivienda. Sabe que posee los servicios esenciales de luz, gas y agua. Sabe que han hecho mejoras, lo ha visto, lo han cercado, han hecho un departamentito en el que vive una de las hijas. Que las hicieron aproximadamente hace 6 o 7 años. Ese domicilio está a 150 mts. aproximadamente a la terminal. Sabe que a dos o tres casas de por medio vive la Sra. Dailoff.

Por último, Fabian Alfredo Barria refirió conocer a Francisco Carlos Muñoz y María Cristina Astete y ser amigos de vecinos. Sabe que viven a unos 50 mts. de la casa del dicente, al lado de la terminal. Que el dicente llego a vivir a Choele Choel hace unos 30 años y los actores ya estaban en ese lugar. Cree que debe tener todos los servicios. Manifiesta que han hecho un quincho, han arreglado el frente de la casa, colocado rejas, no recordando fechas en las que hicieron tales mejoras. Cree que es calle Piquillin y Nectar Barrera pero no lo recuerda bien.

Entonces, 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 14159, dispone el decr.-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). "D., M. A. c/ F., P. y Otro s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA s/ CASACION", Expte. N° 23448/08, STJRN, 11/08/09.

Y siendo que la posesión pública, pacífica, continua, ininterrumpida y con "animus domini", ha sido referenciada no sólo por las manifestaciones vertidas por los testigos, - los que han sido claros y contundentes en cuanto a la posesión ejercida por los actores respecto del inmueble a usucapir sino también en cuanto a la extensión temporal de la misma - sino también con la documental agregada, que refrendan la posesión invocada; considero corresponde hacer lugar a la presente demanda.

Encontrándose entonces a juicio de la suscripta reunidos los requisitos legales exigidos y cumplido el plazo previsto en el Art. 1899 y ccdtes. del CCC corresponde hacer lugar a la demanda.

Las costas del presente proceso, atento la falta de oposición y siendo el allanamiento real, incondicionado, oportuno, total y efectivo, serán atribuidas por el orden causado, en los términos de los Arts. 62, segundo párrafo y 79 del CPCC.

Los honorarios de los Doctores Emilio Alberto Re, Walter Orlando Zavala y Carlos Julio Schmidt, serán regulados una vez firme o consentida la presente, luego de la audiencia a celebrarse en los términos del art. 24 de la ley de aranceles N° 2.212.

Por todo lo expuesto,

**FALLO: I.-** Hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva de dominio incoada por el Señor Francisco Carlos Muñoz y la Señora María Cristina Astete contra La Plata Ruca Malen SRL, respecto del inmueble urbano identificado catastralmente como Departamento Catastral 08, Circunscripción 1, Sección F, Mz 930 Parcela 06A, con una superficie de 531,25 mts2. de la Ciudad de Choele Choel conforme los fundamentos expuestos en los considerandos.

**II.-** Las costas del presente proceso, atento la falta de oposición, serán atribuidas por el orden causado, en los términos de los Arts 62, segundo párrafo y 79 del CPCC.

**III.-** Los honorarios de los Doctores Emilio Alberto Re, Walter Orlando Zavala y Carlos Julio Schmidt, serán regulados una vez firme o consentida la presente, luego de la audiencia a celebrarse en los términos del art. 24 de la ley de aranceles N° 2.212.

**IV.-** Firme o consentida la presente; líbrese el pertinente oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, al efecto de la registración del contenido de esta sentencia

**V.-** Notificar de conformidad a lo dispuesto por el Art. 120 y 138 de la Ley N° 5777 que sustituye en forma integral el texto del CPCyC -ley P N° 4142-.

nc

Dra. Natalia Costanzo

Jueza