

Proceso: “CICERO, DANIEL ALEJANDRO C/ MUNICIPALIDAD DE CIPOLLETTI S/ USUCAPIÓN” (CI-00371-C-2025).

Organismo: Unidad Jurisdiccional Contencioso Administrativo (UJCA) N° 15 – IV Circunscripción Judicial.

Cipolletti, 30 de abril de 2026.

I.- VISTAS:

Las presentes actuaciones caratuladas “**CICERO, DANIEL ALEJANDRO C/ MUNICIPALIDAD DE CIPOLLETTI S/ USUCAPIÓN**”, (Expediente N° CI-00371-C-2025), en trámite ante esta Unidad Jurisdiccional Contencioso Administrativo —UJCA— N° 15 de la Cuarta Circunscripción Judicial de Río Negro, venidos a despacho para dictar sentencia definitiva, y de los que;

II.- RESULTA:

a) Pretensión de la actora.

En [fecha 04/04/2025](#) se presentó el Sr. Daniel Alejandro Cicero, Documento Nacional de Identidad N° 2., con el patrocinio letrado de la Dra. Carla Zanellato, a interponer demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra la Municipalidad de Cipolletti, Provincia de Río Negro, respecto del inmueble sito en calle 9 de Julio N° 1287 de la ciudad de Cipolletti, identificado bajo la nomenclatura catastral de origen 03-1-H-648-07, inscripto como Parcela 7, Tomo 672, Folio 182, Finca 132583, con una superficie total de 250,00 m² (10,00 m de frente por 25,00 m de largo). Indicó asimismo que, conforme al plano de mensura para usucapión CO 837/24, al referido inmueble corresponde la nueva nomenclatura catastral 03-1-H-648-031.

Mencionó, como antecedentes de dominio y descripción del bien, que de acuerdo con el certificado de dominio que adjuntó, la titularidad registral del inmueble se encuentra a nombre de la Municipalidad de Cipolletti, y que el mismo se encuentra perfectamente deslindado y medido en el plano de mensura confeccionado por la agrimensora Erika María Carmona, inscripta C.P.C. 4141, D.P.C. y T. 668.

Según su versión de los hechos, detenta la posesión del inmueble —objeto de este juicio— desde principios del año 2002 en forma continua e ininterrumpida, pacífica y pública, sin que haya mediado oposición ni intervención de terceros.

Señaló que, en cuanto entró en posesión del inmueble, fue intimado por la Municipalidad, ante lo cual asumió las deudas de tasas retributivas devengadas desde el año 1999 mediante plan de pago. Asimismo, desde el primer día ha realizado reformas y

tareas de mantenimiento de la vivienda, cerramiento del terreno mediante colocación de verjas en la vereda y rejas en las ventanas.

Relató que en esta vivienda formó su familia, iniciando en el año 2004 concubinato con la Sra. GeraldinE Bournaud, y que allí mismo nació, en fecha 13 de diciembre de 2005, su hijo Valentino Cicero. Indicó que en el año 2013 montó en forma definitiva en el garage de la vivienda la carpintería, oficio que ejerce hasta el día de la fecha. Además, desde la fecha en que habita la vivienda y hasta la actualidad, ha introducido las siguientes mejoras: pintura externa e interna; carpintería en bajo mesada y alacena en cocina; construcción de desayunador; remodelación de baño; piscina; remodelación de la zona de parrilla; pérgola en patio trasero; rejas en ventanas y en frente; y cambio del portón del garage (automatizado). Asimismo ha realizado arreglos de mantenimiento estructural, tales como reparación de cargas y techos las veces que fue necesario, reemplazo de tanque de agua, termotanque y artefactos de cocina y calefactores —todos a nuevo—, además de otras tareas que hacen al cuidado habitual de la vivienda.

Explicó que ha pagado los impuestos y servicios de la casa, salvo el impuesto inmobiliario, ya que por encontrarse el inmueble a nombre de la Municipalidad de Cipolletti, la vivienda se encuentra exenta de dicho gravamen. Refirió que, a pesar de los reiterados intentos de modificar esa condición, en la Agencia de Recaudación Tributaria le informaron que en tanto y en cuanto el bien figure como titularidad del municipio, la exención continuaría, razón que llevó al actor a promover el presente trámite de usucapión.

Señaló que desde hace más de veinte (20) años mantiene exclusivamente la posesión del inmueble, siendo su única residencia, sin que haya mediado ningún tipo de oposición ni actos de perturbación por parte de terceros.

Aclaró que conforme surge de la documentación acompañada, el domicilio de la vivienda varía en su numeración, habiendo sido utilizado anteriormente el N° 1.243 y, más recientemente, el N° 1.287, tratándose del mismo inmueble. Ello se debió a que la Municipalidad intimó a todos los vecinos de la cuadra a cambiar los números, lo cual fue cumplido.

Fundó en derecho solicitando sentencia declarativa de la prescripción. Acompañó y ofreció prueba.

b) Habilitación de instancia y actuaciones posteriores.

En [fecha 23/04/2025](#) se corrió traslado de la demanda.

Asimismo, se dio intervención a la Municipalidad de Cipolletti y a la Fiscalía de Estado,

a fin de que tomaran conocimiento de las presentes y manifestaran si se encontraba comprometido interés fiscal, conforme arts. 692 y concordantes del CPCC (Ley 5777).

En [fecha 15/05/2025](#) se agregó la respuesta de Aguas Rionegrinas S.A., quien manifestó que el inmueble NC 03-1-H-648-07 posee deuda y acompañó la liquidación correspondiente. La Fiscalía de Estado, mediante la Dirección de Tierras del Ministerio de Hacienda, informó que no se encuentran afectados intereses fiscales. Por último, la Municipalidad de Cipolletti —en presentación adjunta por la letrada Dra. Zanellato en [fecha 18/06/2025](#)— manifestó que respecto de los intereses fiscales afectados en el inmueble nomencado 03-1-H-648-07, los mismos se encuentran volcados en la Resolución Municipal N° 304/25 del 20/03/2025, en la cual se resuelve el rechazo del reclamo efectuado por Daniel Alejandro Cicero por los siguientes motivos: *“...que el usucapiente no solo debe acreditar que ha poseído en forma pública, pacífica, continua, ininterrumpida y con ánimo de dueño, sino además, que su posesión ha durado los veinte años que actualmente requiere el art. 4015 del Cod. Civil. En consonancia con ello, destacamos que los reclamantes deberán acreditar judicialmente la ocupación de dicho inmueble; que la circunstancia de ocupar un inmueble, aunque fuere por largo tiempo, no permite concluir que dicha ocupación se haya hecho con intención de adquirir la propiedad por este medio. Se requiere una prueba plena e indubitable que deje expuestos verdaderos actos posesorios. En efecto, la parte reclamante tendrá la carga de probar los hechos que alega y que servirían de base a su pretensión, y esta prueba deberá ser valorada estrictamente por la justicia competente...”*.

c) Contestación de la demanda.

En [fecha 09/06/2025](#) se presentaron los Dres. Sebastián Caldiero, Claudio Nicolás Paredes Llaytuqueo e Ignacio Carlos Gastón Gigena, en representación de la Municipalidad de Cipolletti.

Efectuaron las negativas generales y específicas de los hechos, así como de la autenticidad y vigencia de la totalidad de la documental, enumerando cada una de ellas. Según sostienen en su versión de los hechos, el boleto de compraventa suscripto entre la Municipalidad de Cipolletti y los Sres. Gladys Ángela Cicero y Agustín Bardi, firmado en el año 1967, otorgó a estos últimos el carácter de adquirentes; el inmueble en la actualidad se encuentra inscripto bajo el dominio de la Municipalidad de Cipolletti, dado que nunca se realizó modificación alguna sobre el dominio en cuestión. Hicieron saber que la Municipalidad acordó la entrega del inmueble ubicado en calle 9 de Julio 1287 de la ciudad de Cipolletti, identificado NC 03-1-H-648-07-0, con personas

distintas al reclamante.

Refirieron desconocer si el reclamante ha cumplimentado con la posesión veinteañal y con los requisitos para adquirir la propiedad por prescripción adquisitiva. Agregaron que, para que prospere la demanda, deberá acreditarse en autos el cumplimiento de los requisitos previstos en el art. 24 de la Ley 14.159, por encontrarse comprometido el orden público.

Agregaron que el usucapiente no solo debe acreditar haber poseído en forma pública, pacífica, continua, ininterrumpida y con ánimo de dueño, sino además que su posesión ha durado los veinte (20) años que requiere el art. 1899 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Fundaron en derecho, acompañaron y ofrecieron prueba. Formularon “reserva del caso federal”.

d) Audiencia preliminar. Período probatorio.

En [fecha 19/08/2025](#) se abrió la causa a prueba y se proveyeron los medios probatorios ofrecidos por las partes.

En [fecha 03/03/2026](#) se certificó la prueba por Secretaría.

En [fecha 27/03/2026](#) se celebró la audiencia de prueba y declararon los testigos: Walter Fabio Heuberger, Carlos Adolfo Funes, Juan Francisco Burgos y Claudia Alejandra Renzetti.

En la misma fecha, no existiendo prueba pendiente de producción, se [clausuró el período de prueba](#) y pasaron los autos a alegar; oportunidad en la cual la parte actora procedió a alegar en forma oral.

Finalmente, en [fecha 27/03/2026](#) pasaron los [autos a dictar sentencia](#), y;

III.- CONSIDERANDO:

a) Análisis y solución del caso.

Liminarmente corresponde señalar que los jueces y juezas no estamos obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino aquellos que consideremos pertinentes para la resolución del pleito puesto bajo nuestro estudio (conf. CSJN, Fallos 258:304; 262:222; 265:301; 272:225, entre otros; remarcado por destacada doctrina: Fassi-Yáñez, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado, t. I, pág. 825; Fenochietto-Arazi, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado y Anotado, t. I, pág. 620).

Por su parte, los artículos 32° inc. 4) y 145° inc. 6) del CPCC imponen al juez el deber de respetar el denominado principio de congruencia y, por lo tanto, fundar su decisión

de manera legalmente razonada y circunscripta únicamente a las pretensiones deducidas por las partes en sus presentaciones, calificadas según correspondiere por el orden jurídico. El planteo de la controversia fija los límites de las facultades jurisdiccionales. El límite de no introducir sorpresivamente alegaciones o cuestiones de hecho no previstas por las partes tiene su origen en la garantía constitucional del derecho de defensa. Asimismo, nuestro Superior Tribunal de Justicia se ha expresado sobre los alcances de la congruencia procesal, resaltando su carácter constitucional como expresión de los derechos de defensa en juicio y de propiedad, indicando que el sistema de garantías constitucionales del proceso está orientado a proteger los derechos y no a perjudicarlos (STJRN1, Se. 18/2022, “PERCAT”).

1.- Fundamentos de hecho y de derecho.

De acuerdo al 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 parte del actor, respecto del 100 % del inmueble identificado catastralmente con la nomenclatura de origen 03, Circunscripción 3, Sección H, Manzana 648, Parcela 07, con una superficie total de 250,00 m² (10,00 m de frente por 25,00 m de largo), inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble como Parcela 7, Tomo 672, Folio 182, Finca 132583.

Frente a ello, la demandada argumentó que, al momento de quedar notificada de la presente demanda, requirió a la Dirección General de Desarrollo Territorial, Secretaría de Obras Públicas, el correspondiente informe; del mismo —mediante Memorandum N° 53/2025— surge que el boleto de compraventa suscripto entre la Municipalidad y los Sres. Gladys Ángela Cicero y Agustín Bardi fue firmado en el año 1967, otorgándoles el carácter de adquirentes, encontrándose dicho inmueble en la actualidad bajo el dominio de la Municipalidad de Cipolletti, dado que nunca se realizó modificación sobre el dominio en cuestión. Adicionalmente, expuso que la Municipalidad acordó la entrega del inmueble ubicado en calle 9 de Julio 1287 de esta ciudad con personas distintas al reclamante; que para que prospere la demanda deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos previstos en el art. 24 de la Ley 14.159 para que resulte posible adquirir inmuebles a través del instituto de la prescripción adquisitiva. Por último, deberé analizar —eventualmente— si la posesión cumple con el lapso necesario de prescripción, en este caso no invocándose justo título por parte de la actora, es de 20 años (plazo sin modificación entre las normativas atinentes).

2.- Régimen jurídico aplicable.

Preliminarmente debo mencionar que, a los fines de determinar la ley temporalmente aplicable, resulta que la fecha a partir de la cual supuestamente empezaría a correr el plazo para la configuración de la prescripción adquisitiva, según la parte actora, es a principios del año 2002, fecha desde la cual ocupa el inmueble con ánimo de dueño.

Cabe destacar que la prescripción adquisitiva de cosas inmuebles no ha sufrido modificaciones sustanciales y se mantiene conforme fuera definida antes de la reforma del Código Civil, por la doctrina legal y jurisprudencia. Por lo que referiré indistintamente a dichos plexos normativos a fin de graficar el análisis judicial del caso, a excepción de algunas cuestiones procesales puntuales —en particular el art. 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación— cuya aplicación resulta inmediata, relativas a los recaudos que debe cumplimentar la sentencia en procesos como el presente.

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 fijar la fecha en la que la adquisición se produjo, aunque ésta haya comenzado antes de la entrada en vigencia del CCyCN (conf. Kemelmajer de Carlucci, *La aplicación del Código Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes*, Ed. Rubinzal-Culzoni, Sta. Fe, 2015, pág. 110).

En principio, el umbral mínimo de requisitos indispensables que debe reunirse para que proceda una prescripción adquisitiva entre particulares atinente al instituto de la prescripción larga (arts. 1899 y 2565 CCyCN) es que la parte actora deberá probar que efectivamente ha ocupado el inmueble con ánimo de dueño; que dicha posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida; y que con tales características se ha mantenido durante el tiempo exigido por la ley (20 años).

Luego, con relación a la prueba, se sostiene 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...”* (cfr. CNCiv., Sala G, voto de la Dra. Areán en autos: “N, R. L. c. S. de P., A y otros s/ prescripción

adquisitiva”, sent. 20/09/2013, Cita Online AR/JUR/83519/2013, Thomson Reuters Información Legal).

Sobre el tema, la Excma. Cámara de Apelaciones de esta Cuarta Circunscripción Judicial tiene dicho que: “...*la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio y la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente. Por lo tanto, el juez debe ser muy estricto en la apreciación de la prueba (conf. CNCiv., Sala C, ‘Sigal, Berko c. Musa de Villar, Amelia y otros s/ prescripción adquisitiva’). 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...*” (cfr. C.A. Civ., Com. y de Minería de Cipolletti, in re “GUENTEMIL ALEJANDRO c/ MUNICIPALIDAD DE CATRIEL c/ USUCAPIÓN”, Expte. N° 1996-SC-12, sentencia de fecha 30/08/2013).

En síntesis, 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.

3.- Aclaración respecto de la cita del art. 24 de la Ley Nacional 14.159.

Antes de avanzar sobre el análisis del plexo probatorio, corresponde efectuar una aclaración respecto del marco normativo invocado por la demandada al contestar demanda. La Municipalidad de Cipolletti fundó parte sustancial de su oposición en el art. 24 de la Ley Nacional 14.159, exigiendo el cumplimiento de los recaudos allí contemplados —entre ellos, el pago del impuesto inmobiliario por todo el período de posesión— como condición de procedencia de la acción.

Sobre el punto, debo señalar que la Ley 14.159 es una norma de carácter nacional cuya técnica legislativa importa una invitación a las provincias a adherir a su régimen mediante la sanción de las leyes locales correspondientes, en tanto la regulación del proceso judicial en sede provincial constituye una facultad reservada a las provincias en los términos de los arts. 5°, 75 inc. 12 y 121 de la Constitución Nacional. No consta en

autos —ni surge de la legislación provincial vigente— que la Provincia de Río Negro haya adherido a dicho cuerpo normativo, motivo por el cual sus disposiciones procesales resultan inaplicables al presente proceso. La regulación del trámite de la prescripción adquisitiva en el ámbito provincial está contenida en los arts. 692 y concordantes del Código Procesal Civil y Comercial vigente (Ley 5777), que es la normativa que rige los recaudos formales y probatorios de esta causa, sin perjuicio del régimen sustancial uniforme que establece el Código Civil y Comercial de la Nación (arts. 1897 a 1905 y concordantes). La cita que efectúa la demandada del art. 24 de la Ley 14.159 debe, por tanto, ser desestimada como estándar de juzgamiento. Sin perjuicio de lo expuesto, dejo sentado que la prueba colectada en autos satisface holgadamente los recaudos exigidos por la legislación procesal provincial aplicable, conforme se desarrollará en los considerandos que siguen.

4.- Carácter prescriptible del bien inmueble.

Conforme el informe de dominio del Registro de la Propiedad Inmueble traído como documental por la actora, y no desconocido particularmente por la demandada —quien, además, en su versión de los hechos asume su calidad—, surge como propietaria la Municipalidad de Cipolletti. Asimismo, es relevante destacar que el inmueble fue adquirido mediante boleto de compraventa entre la Municipalidad de Cipolletti y los Sres. Gladys Ángela Cicero, Libreta Cívica N° 2.305.734, y Agustín Bardi, Libreta de Enrolamiento N° 5.335.748, celebrado en fecha 20 de septiembre de 1967, conforme Memorándum N° 53/2025. Tratándose, por lo tanto, de un bien de dominio privado de la Municipalidad de Cipolletti (art. 236 inc. e del CCyCN), sin que surja afectación a uso público alguno, resulta prescriptible por usucapión.

5.- Requisitos de la prescripción y su procedencia. Los hechos invocados y la prueba rendida en autos.

Sentado lo anterior, abordaré el análisis del plexo probatorio de autos en congruencia con los hechos invocados en la demanda y a la luz de los requisitos de la prescripción adquisitiva (normativa nacional y procesal local aplicable), a fin de determinar si la parte actora arribó al cumplimiento de los recaudos de admisibilidad sustancial y formal de la pretensión (cfr. art. 692 CPCC —Ley 5777—).

Debo adelantar que del contexto del presente caso urge, en primer lugar, analizar si el Sr. Cicero detentó la posesión del inmueble y desde qué fecha. La comprobación de tales extremos debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente, toda vez que la posesión veinteañal constituye un medio excepcional de adquisición del dominio

(CSJN, “Malossi, Noemí Adriana vs. Estado Nacional - Organismo Nacional de Administración de Bienes (ONABE) s/ Prescripción Adquisitiva”, 15/07/2014, RC J 5288/14).

A partir de lo expuesto, se agregó en fecha 04/04/2025 (I0001) el respectivo plano de mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de dominio (CO 837/24), elaborado por la agrimensora Erika María Carmona, el cual describe con precisión la ubicación, medidas y linderos del lote a usucapir, con una superficie total de 250 m². Cabe destacar que del referido plano de mensura surgen dos nomenclaturas catastrales correlacionadas: la nomenclatura de origen 03-1-H-648-07, correspondiente a la parcela inscripta registralmente a nombre de la Municipalidad de Cipolletti al Tomo 672, Folio 182, Finca 132583 —que deberá cancelarse como consecuencia de la presente—, y la nueva nomenclatura catastral 03-1-H-648-031, generada por el plano de mensura aprobado a los fines de individualizar la parcela usucapida y proceder a su inscripción a nombre del actor. Se trata, por tanto, del mismo y único inmueble, identificado bajo dos nomenclaturas que reflejan el cambio registral que operará con la sentencia.

De igual manera, se acompañó —el 04/04/2025— informe del R.P.I. sobre condiciones de dominio, del que surge la titularidad registral del inmueble a nombre de la Municipalidad de Cipolletti al Tomo 672, Folio 182, Finca 132583 (no constan inscriptas medidas cautelares, hipotecas, ni otros derechos reales).

Verificado todo ello, corresponde analizar la prueba producida en autos.

En cuanto a la prueba documental, además del plano de mensura y del informe de dominio, la parte actora acompañó abundante documentación tendiente a acreditar el ejercicio de actos posesorios, en particular: a) comprobantes de planes de pago de tasas retributivas de la Municipalidad de Cipolletti, que abarcan —con cierta continuidad— desde el año 1999 hasta el año 2008, así como comprobantes de pago de dicha tasa desde el año 2008 al año 2015; b) constancias de pago de servicios públicos a través de Pago Fácil, Rapipago, Pago Mis Cuentas y Mercado Libre, entre ellos suministro de gas (Camuzzi Gas del Sur), energía eléctrica (EDERSA) y agua (Aguas Rionegrinas), correspondientes a diversos períodos comprendidos, en general, entre el año 2003 y el año 2025; c) comprobantes vinculados a mejoras, que dan cuenta de erogaciones efectuadas en relación al inmueble objeto del proceso (contratación para instalar piscina, contratación de volquetes, entre otros). De la referida documental surge la existencia de pagos reiterados y sostenidos en el tiempo vinculados al inmueble, lo cual constituye un indicio relevante del ejercicio de actos posesorios con vocación de

permanencia, en tanto evidencian la asunción de cargas propias del titular del bien. No obstante, cabe recordar que —conforme reiterada doctrina y jurisprudencia— el pago de impuestos y servicios, si bien resulta un elemento que coadyuva a la acreditación del animus domini, no resulta por sí solo suficiente para demostrar la posesión en los términos exigidos por la ley, debiendo ser valorado en forma conjunta con el resto de la prueba producida en autos.

En cuanto a la prueba testimonial, los cuatro testigos que declararon en autos aportaron elementos concordantes y relevantes para acreditar la antigüedad, publicidad, continuidad y exclusividad de la posesión invocada. Así, Walter Fabio Heuberger, “conocido de casi toda la vida” —ya que sus padres eran vecinos—, manifestó que conoce el lugar desde el año 2002-2003, indicando que el Sr. Cicero residía allí desde entonces, primero junto con su pareja concubina y su hijo Valentino, y luego de su separación vive allí solo. Señaló haber ingresado a la vivienda ocasionalmente y no pudo precisar mejoras introducidas. Asimismo, refirió desconocer que otras personas ejercieran actos posesorios sobre el inmueble, ni desalojos, despojos u otro reclamo de restitución sobre el mismo, lo que da cuenta del carácter pacífico de la ocupación.

Por su parte, Carlos Adolfo Funes declaró conocer al actor desde son chicos, ya que vivía en la casa lindera a la suya. Explicó que en las últimas dos cuadras de la zona existe un conflicto con la numeración, estimando que ese cambio municipal ocurrió hace aproximadamente diez años. Afirmó que el Sr. Cicero vive en el lugar desde el año 2002, y aseguró que nunca se mudó y ha residido allí de forma permanente. Preciso que en la vivienda se han introducido mejoras a lo largo de los años, como pintura integral, modificaciones en la cocina y cerramiento del garage —lugar en el cual funciona su taller de carpintería—, así como la construcción de pileta. Agregó que en los más de 20 años de ocupación del inmueble nunca supo de intentos de desalojo, reclamos de la Municipalidad ni intervenciones de terceros que cuestionaran la posesión de Cicero.

En igual sentido declaró Juan Francisco Burgos, quien refirió conocer al Sr. Cicero desde hace 40 años, y que reside en el inmueble de calle 9 de Julio casi Uruguay desde el año 2002 o principios del 2003. Describió la propiedad con dos habitaciones, baño, cocina-comedor, garage amplio y galería; asimismo, detalló las obras introducidas, como los arreglos de los ambientes, pintura y rejas perimetrales, las cuales no existían al inicio de la ocupación. Refirió, además, que la ocupación siempre fue pacífica.

Por último, Claudia Alejandra Renzetti refirió conocer a Daniel Cicero desde la escuela secundaria, año 1986-1987, y que el actor reside allí desde el año 2002. Declaró que

actualmente reside solo y que vivió durante muchos años con su hijo (quien cursa estudios universitarios en Bahía Blanca). También destacó las mejoras realizadas por Cicero y manifestó que su posesión ha sido permanente e ininterrumpida, y que nunca supo de intento alguno de desalojo o reclamos de terceros sobre la vivienda.

De este modo, la prueba testimonial no sólo corrobora la ocupación del inmueble por parte del actor durante un prolongado período de tiempo, sino que también da cuenta de la realización de actos posesorios típicos (residencia, mejoras, mantenimiento), ejercidos de manera pública, pacífica, continua y con ánimo de dueño, extremos que deberán ser valorados en conjunto con la restante prueba producida en autos.

Por otro lado, resultan reveladores los informes emitidos por [EDERSA \(25/08/2025\)](#), en cuanto confirma que, desde el año 2015, el titular del servicio es el Sr. Daniel Cicero; [Camuzzi Gas del Sur \(26/08/2025\)](#), que informó que la titularidad en el domicilio de 9 de Julio 1287 es la Sra. Bardi Gladys; y [Aguas Rionegrinas \(15/09/2025\)](#), que manifestó que el inmueble identificado con domicilio en 9 de Julio 1287 se encuentra bajo la titularidad del Sr. Bardi Agustín y otra; lo cual da cuenta de que los datos y la documental aportada por el actor guardan relación con la base de datos que obran en estas entidades.

En relación al domicilio exacto del inmueble objeto del presente, se pudo verificar con los informes requeridos a RENAPER, Instituto Nuestra Señora de Fátima y Tres ASES, que existía una diferencia en cuanto a la numeración de la vivienda, siendo que anteriormente se utilizó el número 1243 y que en la actualidad la numeración correcta es 1287.

En conclusión, con la prueba producida en autos se acreditaron: pagos de servicios esenciales (luz, gas y agua) con registros de antigüedad desde principios de 2003; plan de pagos municipal del año 2003 mediante el cual el actor asumió y canceló deudas por tasas retributivas devengadas desde enero de 1999. Los actos posesorios y el animus domini demuestran efectivamente que el actor poseyó el inmueble objeto del juicio en forma continua, pública, pacífica, con ánimo de dueño y durante el plazo previsto por la ley, lo que justifica hacer lugar a la acción.

Ahora bien, no existiendo dudas respecto a la posesión que detenta, lo relevante es establecer cuál es el punto de partida para considerar cumplido el plazo de la usucapión. En ese sentido, puede colegirse como fecha más remota y precisa de toma de la posesión la indicada en los comprobantes de pago de impuestos, agua y gas, y los planes de pago realizados ante la Municipalidad de Cipolletti, como fecha estipulada para la

entrega de la posesión, es decir, a principios de 2002. Por ello, y de conformidad con lo establecido en el art. 1905 del CCyCN, la adquisición dominial debe fijarse a los 20 años desde la referida fecha, esto es, el 01/01/2022, sin perjuicio de su continuidad incluso a la fecha de la presente.

Al respecto, la norma citada recoge la opinión doctrinaria de quienes afirman que la sentencia no puede tener efectos retroactivos al momento en que se comenzó a poseer, sino a la fecha en que se produjo la adquisición del derecho real (ver, al respecto, Ricardo L. Lorenzetti, Código Civil y Comercial de la Nación, T. IX, Ed. Rubinzal-Culzoni, págs. 83/85).

b) Costas.

Respecto de la imposición de costas, considero que las mismas deben ser establecidas en el orden causado. Ello encuentra fundamento en que el proceso de prescripción adquisitiva es el único camino legal y obligado que tiene el poseedor para transformar su situación de hecho en un derecho real de dominio y obtener un título perfecto, siendo ésta una carga que debe asumir el interesado independientemente de la actitud procesal de la demandada (art. 62 y concordantes del CPCC – Ley 5777). En mérito a todo ello,

IV.- RESUELVO:

Primero: Hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva promovida por Daniel Alejandro Cicero, DNI N° 22.816.961, contra la Municipalidad de Cipolletti y, en consecuencia, declarar que el primero ha adquirido por prescripción veinteañal el inmueble ubicado en calle 9 de Julio N° 1287 de la ciudad de Cipolletti, Provincia de Río Negro, con una superficie total de 250 m², identificado catastralmente bajo la nomenclatura de origen 03-1-H-648-07 —inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble como Parcela 7, Tomo 672, Folio 182, Finca 132583, a nombre de la Municipalidad de Cipolletti—, al que corresponde la nueva nomenclatura catastral 03-1-H-648-031, conforme surge del plano de mensura particular para usucapión CO 837/24, confeccionado por la agrimensora Erika María Carmona.

Segundo: Fijar como fecha de adquisición del derecho real de dominio el día 1 de enero de 2022, momento en el cual se considera cumplido el plazo legal de veinte años de posesión ostensible y continua (art. 1905 del CCyCN).

Tercero: Ordenar al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro que proceda a la cancelación de la inscripción que figura a nombre de la Municipalidad de Cipolletti respecto de la parcela 03-1-H-648-07 (Tomo 672, Folio 182, Finca 132583) y a la inscripción del dominio a nombre de Daniel Alejandro Cicero, DNI N°

22.816.961, bajo la nueva nomenclatura catastral 03-1-H-648-031, conforme al plano de mensura CO 837/24. Asimismo, deberá procederse a la cancelación de la anotación de litis ordenada oportunamente en autos. A tal fin, líbrese el correspondiente oficio y testimonio ley.

Cuarto: Imponer las costas de la presente acción en el orden causado, atento a tratarse de un proceso necesario para el perfeccionamiento del título de dominio (art. 62, 2do párrafo, del CPCC – Ley 5777).

Quinto: Diferir la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes hasta tanto se determine el monto base conforme a las pautas arancelarias vigentes (art. 24 de la L.A. 2212).

Sexto: Regístrese y notifíquese. Oportunamente, archívese.

María Adela Fernández

Jueza