

CAUSA N° CH-00502-C-2023

Choele Choel, 27 de abril de 2026.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en estos autos caratulados: "**MUÑOZ AQUEVEQUE JOSE ROBINSON Y OTRA C/ WILNER ERNESTO S/ USUCAPIÓN**", **EXPTE. N° CH-00502-C-2023**, de los que,

RESULTA: Que el día 29/12/2023 adjuntan documental digitalizada y se presentan el señor José Robinson Muñoz Aqueveque y la Señora Asención Díaz, por derecho propio, con el patrocinio letrado de la abogada Maira Yanet Roldán, a interponer demanda por prescripción adquisitiva, contra Enrique Wilner, y/o quien resulte propietario o se considere con derechos sobre el inmueble ubicado en Coronel Belisle, identificado como Lote A y nomenclatura catastral de origen 08-3-B-007-06, inscripto al Tomo 274, Folio 114, Finca 11579 del Registro de la Propiedad Inmueble de Río Negro.

Exponen que, conforme el plano de mensura para tramitar prescripción adquisitiva de dominio N° 796-2023 que adjuntan, confeccionado por el agrimensor Sr. Fontanini Nicolás H., el inmueble cuya posesión detentan se identifica como lote A, sección B, N.C.: Departamento 08, Circunscripción 3, Sección B, Chacra 007, Parcela 009, con una superficie de 4 Has., 03 As., 64 Cas., 87 dm., con las siguientes medidas y linderos: al Noroeste mide 554,63 metros y linda con la fracción 007 de las quintas 05 al noroeste y 08ª al sudoeste; al sur con calle pública sin nombre (de ripio), al Este con fracción 008 de la quinta 07 con una superficie 472,63 metros al ángulo 270° y 58,15 metros al ángulo 104 ° 34'16'' y al Norte con Ruta Nacional 22 (de asfalto) con una superficie de 66,93 metros de los ángulo 86° 05'38'' al ángulo 169° 20'06'' y al Noreste 76,69 metros al ángulo 104° 34'16'', y se encuentra ubicado en la localidad de Coronel Belisle.

En virtud de no surgir del informe expedido por el R.P.I. el domicilio del demandado, solicitan se libren los oficios a la Secretaría Electoral y al Registro Nacional de las Personas de Buenos Aires (RENAPER) a los efectos de que informen el último domicilio conocido o supuesto del demandado, y en efecto se ordene la publicación de edictos, de conformidad con el Art. 791 del CPCyC.

Relatan que el inmueble objeto de la presente acción se encuentra inscripto en el

Registro de la Propiedad Inmueble a nombre del Señor Enrique Willner, tal como se acredita con el certificado de condiciones de dominio y gravámenes que adjuntan.

Cuentan que en el año 1996 adquirieron la propiedad, que en ese momento esa chacra estaba en poder de un señor de apellido Figueroa, que vivía al lado. Que en principio les ofrecieron cuidarla, ya que ellos no estaban ahí y al poco tiempo de vivir en el lugar, el hijo del dueño les propuso si querían comprarla e ir pagándoselas de a poco. Que es así que comenzaron a abonar los impuestos que se debían en la propiedad (que eran aproximadamente 30 años tal como se puede apreciar en la documental que adjuntan – impuestos inmobiliarios), para ser tomados lo mismos como parte de pago. Que cuando se mudaron a la chacra, lo hicieron en conjunto con 5 de sus 9 hijos, ya que, los mayores ya no vivían con ellos. Cuentan que en la chacra solo había un galpón sin techo el que, por ser el albañil, arregló en un mes para poder mudarse. Que luego con el correr del tiempo fueron modificando y adaptando la vivienda, tal como lo es hoy, le colocaron el cielorraso e hicieron divisiones: quedando compuesto de dos habitaciones, un baño y una cocina comedor; también colocaron puertas e hizo ventanas, restando aun hacer el piso que hasta hoy sigue siendo de hormigón.

En cuanto a la chacra, comenzaron primeramente a desmontar por hectáreas, iban trabajando cada 2 años aproximadamente 2 hectáreas, hasta lograr alfalfarlas, que además colocaron el alambrado y arreglaron los canales, y con los años adquirieron algunas ovejas.

Cuentan que en un principio no tenían luz, por lo que, los vecinos se la pasaban. Y recién en el año 2011 mediante la realización de una declaración jurada (donde llevaron testigos que manifestaron que vivían en el lugar desde el año 1996) les permitieron hacer la conexión de la luz a su nombre.

En conclusión, manifiestan que, durante todo este tiempo, ejercieron la posesión, realizaron diversos actos conforme a la naturaleza del bien, dentro de los términos legales para usucapir, que los acreditan como únicos dueños del mismo. En efecto, realizaron mejoras al inmueble, acondicionando la edificación que se erige en el terreno a usucapir, y a lo largo de todo el periodo que el inmueble estuvo bajo su posesión, se hicieron responsable de abonar la totalidad de los distintos impuestos que gravan la propiedad, como así también los servicios que se prestan en el mismo.

Citan jurisprudencia respecto a la accesión de posesiones, a cuya lectura me

remito en honor a la brevedad de la presente, y dicen que en este caso la accesión de posesiones queda configurada por dos cuestiones: 1.- Causa jurídica de transmisión: Cesión de acciones y derechos posesorios. 2.- acreditarán a través de la prueba acompañada y ofrecida en esta demanda tanto los actos posesorios ejecutados por sus antecesores como los ejecutados por ellos mismos.

Siguen diciendo que si bien algunos de los servicios e impuestos no figuran a su nombre desde el principio de la toma de posesión por su parte, lo ha sido porque por cuestiones burocráticas y/o administrativas, en algunos casos, se les exigía presentar escritura para el cambio de titularidad, como la electricidad. Que lamentablemente, no cuentan con la totalidad de los comprobantes, ya que con el paso del tiempo muchos de ellos se han extraviado. Que los pagos de dichos impuestos y/o servicios constituyen actos posesorios que manifiestan el *animus domini* de los poseedores, como sostuvo reiteradamente la Jurisprudencia.

De acuerdo a lo manifestado, creen que ha quedado exteriorizada la adquisición de la posesión material (*corpus*) por su parte -elemento *sine qua non* de la adquisición por prescripción- como así también el ánimo de dueño (*animus domini*) con que han ejercido dicha posesión del inmueble.

Seguidamente ofrecen prueba, fundan el derecho que les asiste en lo dispuesto por los Arts. 1.897 ? concordantes del Cód. Civil y Comercial; la Ley N° 14.159 y los Arts. 789, 790, 791 y 792 del CPCyC, y culminan con el petitorio.

El día 02/02/2024 se los tiene por presentados, parte, con patrocinio letrado y con domicilio procesal y electrónico constituido. Se agrega la prueba documental y se tiene por ofrecida la restante. Se reserva en Secretaría la documental original acompañada.

Atento el desconocimiento del domicilio del demandado y de conformidad con el criterio de la Cámara de Apelaciones en el Fallo "BUENO DAMIÁN ERNESTO C/ LÓPEZ PEDRO FELICIANO S/ USUCAPIÓN" (Expte. N° CA-21417), se dispone librar oficios digitales a la ANSeS, AFIP, al Registro Nacional de las Personas de Ciudad de Buenos Aires, Delegación Secretaría Electoral Nacional con asiento en la ciudad de Viedma, Delegación de Policía y Correo Argentino, a fin de que informen último domicilio del mismo.

El día 05/02/2024 la abogada Maira Yanet Roldán acompaña Cuatro (4)

fotografías familiares originales y ocho (8) fotografías digitales del inmueble con el fin de subsanar la omisión.

Los días 28/02/2024; 06/03/2024 y 20/03/2024 se agregan digitalizados los informes presentados por ANSeS, el Correo Oficial de la República Argentina S.A. y la Comisaria 8va. de la Delegación de Policía de Choele Choel -respectivamente- para conocimiento de los intervinientes.

En fecha 04/05/2024 la letrada patrocinante de los actores solicita se notifique en su domicilio real a quien fuera heredero de Enrique Wilner, el Señor Ernesto Conrado Willner, a los fines de que se presente a hacer valer sus posibles derechos en autos, ello conforme lo manifestado en el informe policial agregado en fecha 20/03/2024.

El día 07/05/2024 se tiene presente lo manifestado en relación a la denuncia de quien fuera heredero del demandado en autos y se dispone librar cédula como peticiona.

El día 08/05/2024 se agrega constancia de diligenciamiento de cédula de notificación dirigida al domicilio real de Ernesto Conrado Willner (resultado de la diligencia: *"Entregada al Interesado (Entregada al Interesado SIN COPIAS) - 10/05/2024 11:40"*).

El día 27/05/2024 la Dra. Roldan acompaña constancia (captura de pantalla) de diligenciamiento de cédula y habiendo transcurrido el plazo de ley para que se presente a hacer valer sus derechos, no habiéndolo hecho, solicita continúen las presentes según su estado.

En fecha 29/05/2024 se asigna el trámite según las normas del proceso ordinario y se dispone conferir traslado a la parte demandada para que la conteste y comparezca a estar a derecho, bajo apercibimiento de rebeldía. Se dispone asimismo publicar edictos en el Boletín Oficial y en el Diario Río Negro , por el término de DOS (2) días, citando a los demandados y/o herederos y a quienes se consideren con derechos sobre el inmueble, por el término de DIEZ (10) días a comparecer en autos a estar a derecho, bajo el apercibimiento dispuesto en el Art. 791 del CPCyC.

El día 04/06/2024 se agrega constancia de diligenciamiento de cédula de notificación dirigida al domicilio real de Ernesto Conrado Willner (resultado de la diligencia: *"Dejada en el Acceso (Dejada en el Acceso AVISO 13/6/2024 - SIN COPIAS) - 14/06/2024 10:30"*).

En fecha 01/08/2024 la abogada Maira Yanet Roldán acompaña escrito suscripto por el señor Wilner Ernesto, DNI N° 10.185.444, por el que comparece a contestar demanda y *"en cumplimiento al orden moral y legal existente, producto de los presentes obrados"* es que procede a formular un allanamiento total a las pretensiones de la actora, teniendo conocimiento de que su padre en vida vendió la propiedad objeto de las presentes. Pide se tenga presente.

El día 02/08/2024 considerando que la Dra. Roldan detenta el patrocinio letrado de los actores, advirtiéndose un posible conflicto de intereses en el escrito presentado en fecha 01/08/2024, se dispone hacer saber al heredero homónimo del titular registral - Ernesto Wilner- que, en caso de estimarlo pertinente deberá presentarse con nuevo patrocinio letrado.

El día 05/08/2024 se presenta el señor Wilner Ernesto, con el patrocinio de la abogada Agustina Mulloni, a contestar demanda y *"en cumplimiento al orden moral y legal existente, producto de los presentes obrados"*, procede a formular un allanamiento total a las pretensiones de la actora, teniendo conocimiento de que su padre en vida vendió la propiedad objeto de las presentes. Pide se tenga presente.

En fecha 07/08/2024 se lo tiene por presentado, parte, con patrocinio letrado y con domicilio procesal constituido. Se tiene por contestado el traslado y por formulado allanamiento. Del mismo se dispone conferir traslado.

El día 16/10/2024 la abogada Maira Yanet Roldan acompaña constancia de publicación de edicto en el Boletín Oficial el día 19/09/2024.

El día 25/10/2024 la Dra. Roldan acompaña constancias de publicación de edicto en el diario Río Negro los días 23/10/2024 y 24/10/2024. Habiendo acompañado la publicación edictal en el Boletín Oficial, atento la presentación de fecha 05/08/202 y el allanamiento formulado, estando en juego la adquisición de un derecho real, solicita se dicte apertura de prueba.

En fecha 20/02/2025 la abogada Maira Y. Roldán, atento lo dispuesto conforme nueva normativa legal en su Art. 436 -Inc. 5- solicita la tramitación simplificada de los presentes y se fije audiencia preliminar.

El 13/03/2025 atento lo peticionado, constancia de autos y conforme lo preceptúa el Art. 434 -inciso 5°- del CPCyC, se dispone readecuar el trámite de los presentes

conforme lo establece el Art. 435 -inc. d- del CPCyC, en cuanto son de aplicación los plazos del proceso sumarísimo, y solo son apelables las decisiones relacionadas con medidas cautelares y la sentencia definitiva.

En la misma fecha dada la naturaleza jurídica de la presente acción regida por el orden público, se recibe la presente causa a prueba. Se fija el período probatorio y los hechos sometidos a prueba. No teniendo observaciones, ni objeciones a la prueba ofrecida, se dispone el pase a proveer la prueba documental, testimonial e informativa, como así también la fijación de la audiencia multipropósito obligatoria, conf. al Art. 435 -inc. e- del CPCyC (Ley N° 5.777) la que deberá fijarse una vez producida la prueba.

En fecha 28/03/2025 se agrega digitalizado para conocimiento de los intervinientes, el informe remitido a la casilla de correo electrónico del Juzgado el día 27/03/2025 por la Agencia de Recaudación Tributaria de la provincia de Río Negro.

En fecha 28/03/2025 se agrega digitalizado para conocimiento de los intervinientes, el informe remitido a la casilla de correo electrónico del Juzgado el día 27/03/2025 por EdERSA.

En fecha 30/05/2025 se agrega digitalizado para conocimiento de los intervinientes, el informe remitido a la casilla de correo electrónico del Juzgado el día 29/05/2025 por el Departamento Provincial de Aguas.

En fecha 06/08/2025 se presentan Jose Robinson Muñoz Aqueveque; Cecilia Janet Muñoz; Magdalena del Carmen Muñoz; Gabriela Maria Muñoz; Nancy Graciela Muñoz; Roinsio Nazareno Muñoz; Israel Jeremias Muñoz; Jose Abel Muñoz; Claudia Marisol Muñoz y Josue Elias Muñoz, con el patrocinio letrado de la abogada Maira Yanet Roldán, a denunciar el fallecimiento de la Señora Asencion Diaz, ocurrido el día 13/06/2025. Manifiestan que era esposa y madre -respectivamente- de los presentantes. Acompañan acta de defunción e informan que el sucesorio se encuentra tramitando en esta judicatura bajo los autos caratulados "DIAZ ASENCION S/ SUCESIÓN INTESTADA", Expte. N° CH-00269-C-2025. Dejan expreso consentimiento para que su padre continúe con el trámite en

curso por derecho propio. Atento el estado de autos, solicitan se fije audiencia multipropósito.

El día 20/08/2025 se los tiene por presentados, peticionarios, con patrocinio letrado y domicilio electrónico constituido. Se agrega el acta de defunción de la Señora Diaz Asención. Se tiene presente la conformidad expresa manifestada. Se vinculan los presentes a los autos caratulados: "DIAZ ASENCION S/ SUCESIÓN INTESTADA", Expte. N° CH-00269-C-2025. Se fija audiencia para recibir declaración a los testigos propuestos.

El día 03/12/2025 se celebra Audiencia Multipropósito en la que se recibe declaración al testigo Carlos Alberto Rosas ofrecido por la parte actora. Respecto de los restantes testigos y previo a la fijación de Audiencia se le hace saber que deberá acreditarse la culminación del beneficio de litigar sin gastos.

El día 16/12/2025 la Dra. Roldan adjunta copia de la sentencia dictada en el beneficio de litigar sin gastos. Solicita se fije nueva fecha de audiencia para tomar declaración testimonial de los dos testigos restantes.

En fecha 12/03/2026 se celebra audiencia en la que se reciben las declaraciones de los testigos Carlos Mercedes Juan Homann y Oscar Alberto Vergara, ofrecidos por la parte actora.

El día 13/03/2026 habiendo vencido el período probatorio, se declara clausurado el período probatorio y se dispone que firme que se encuentre la clausura del término probatorio, se pongan los autos a disposición de los letrados por el plazo común de 5 días para alegar.

En fecha 27/04/2026 atento el estado de autos, se dispone el pase de los presentes autos a despacho para DICTAR SENTENCIA,

CONSIDERANDO: I.- Que fueron puestas las presentes actuaciones a despacho de la suscripta a fin de dictar sentencia y avocada a tal cometido, se advierte que el señor José Robinson Muñoz Aqueveque y la Señora Asención Díaz, pretenden el reconocimiento de la posesión del inmueble ubicado en la localidad de Coronel Belisle, identificado como Lote A y nomenclatura catastral de origen 08-3-B-007-06, inscripto al Tomo 274, Folio 114, Finca 11579 del Registro de la Propiedad Inmueble de Río

Negro a nombre de Enrique Wilner.

II.- Analizadas las constancias de autos, en primer término, a los fines de determinar la ley aplicable al presente proceso, cabe aclarar, que si bien la demanda fue interpuesta bajo la vigencia del régimen del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCyC), y sobre sus preceptos legales ha sido fundado asimismo el derecho invocado por la parte actora en su demanda, se tiene -conforme el relato de los hechos- que el hecho invocado ocurrió bajo la vigencia del régimen del derogado Código Civil de Vélez Sarsfield (en adelante CC).

Entiendo entonces que es éste Código Civil "velezano" el instrumento legal que resulta de aplicación al caso. Además de ello, cabe señalar que las previsiones de los Arts. 1.897 a 1.905 y ccdtes. del Código Civil y Comercial de la Nación, prescribe un régimen similar en lo sustancial, al prescripto por los Arts. 4.015, 4.016 y ccdtes. del C.C..

Una decisión contraria a la adoptada en cuanto a la normativa aplicable, afectaría el derecho de defensa de las partes de raigambre constitucional (Art. 18 de la Constitución Nacional). Por lo tanto, habré de aplicar la normativa vigente al tiempo de ocurrencia de los hechos.

III.- Ahora bien, habiendo expuesto los antecedentes del caso con una descripción de la pretensión que constituyen el objeto del juicio, a cuya lectura me remito teniendo como norte los principios de economía y celeridad procesal, vale recordar aquí que el juicio de usucapión, por su implicancia y objeto, el cual da por perdido un derecho de propiedad y lo reconoce al poseedor, obliga a extremar en la judicatura, la misión de analizar la prueba con rigurosidad; teniendo presente que se encuentra involucrado el orden público, por lo que debe lograrse un plexo probatorio consistente y para ese propósito.

IV.- Analizadas, entonces las constancias de autos, se tiene que han iniciado el presente proceso el señor José Robinson Muñoz Aqueveque y la Señora Asención Díaz, pero a la postre, acreditado el día 06/08/2025, se han presentado en carácter de herederos, los hijos de la segunda nombrada, denunciando su fallecimiento y el trámite del proceso sucesorio -por ante esta misma Unidad Jurisdiccional- bajo los autos caratulados "**DIAZ ASENCION S/ SUCESIÓN INTESTADA**", **Expte.**

N° CH-00269-C-2025. Expresan en dicha oportunidad el consentimiento para que su padre continúe con el presente trámite por derecho propio.

Ahora bien, como fue manifestado por la actora el desconocimiento del domicilio del titular registral demandado, y diligenciados luego los oficios de estilo a los fines de dar con el mismo, con resultado negativo; con posterioridad a la publicación de los edictos propios de este tipo de proceso a los efectos de citar a todas las personas que se consideren con derecho al inmueble objeto de autos, se tiene que solo ha comparecido, luego de haber sido notificado por cédula en su domicilio real, el señor Ernesto Conrado Willner -el día 05/08/2024-. En dicha oportunidad se presenta a contestar demanda y *"en cumplimiento al orden moral y legal existente, producto de los presentes obrados"* (sic), se allana de manera total a las pretensiones de la actora, manifestando tener conocimiento de que su padre en vida vendió la propiedad objeto de las presentes.

Sin perjuicio de contarse con el allanamiento de la parte contraria, al tratarse de un instituto de orden público, debe igualmente acreditarse el hecho de la posesión conforme a las exigencias de la Ley de fondo.

Así se ha dicho que: *"... Teniendo en cuenta la naturaleza del proceso de usucapión, si bien el allanamiento resulta procedente, el juez debe abrir el juicio a prueba pues en materia de derechos reales está comprometido el orden público y se vulneraría seriamente el interés superior de la sociedad si se permitiera perder el dominio por una mera declaración de voluntad..."* (CC0103 MP 144693 RSD-50-9 S Fecha: 10/11/2009 Juez: ZAMPINI (SD) Caratula: De Antoni, Martina y otros c/ Beltrame, Antonio y otros s/ Prescripción adquisitiva vicenal/usucapión Mag. Votantes: Zampini-Gérez).

Y en tal sentido, avanzando con el escrutinio de la causa, se verifica que la parte actora ha cumplido con los requisitos formales de admisibilidad de la demanda (Art. 692 -inciso 2°- del CPCyC), esto es, ha acompañado el Plano de mensura N° 796-2023, para tramitar prescripción adquisitiva de dominio, y el Informe sobre asientos vigente N° 8111 expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de esta provincia del que surge que *"EL DOMINIO, consta inscripto a nombre de: Enrique Willner, yugoeslavo, casado en Ira nupcias. DI N° 33228 expedido por la Policia de Chubut. Sin mas datos filiatorios.- Inmueble: Se*

determina como lote "a" de la fracción B. Sup: 4ha 3ar 64ca 87dm2. No consta nomenclatura catastral."

Amen del plano de mensura acompañado que identifica el inmueble cuya posesión detentan, sus medidas y linderos, también han acompañado para probar la base fáctica expuesta, certificado de domicilio de fecha 17/10/2013 de la que surge que el funcionario Policial que suscribe *"CERTIFICA: Que el ciudadano/a MUÑOZ AQUEVEQUE JOSE ROBINSON, DNI nro. 93.678.398, se domicilia en Sección Chacras colonia NIELSEN SANGUINETI, lote 107 de Coronel Belisle, conforme fuera verificado por personal de esa dependencia policial y de acuerdo a lo obrante en su documento nacional de identidad."*

A los fines de acreditar los presupuestos de hechos a los que hizo referencia en la demanda, adjuntaron también copia del acta -certificada- que acredita la celebración de su matrimonio en fecha 17/11/1983 y copia certificada de la Declaración Jurada N° 011/11 realizada en fecha 07/02/2011 por el señor Jose Robinson Muñoz Aqueveque ante el Registro Civil de Coronel Belisle por el que presta juramento de ley que esta a cargo del Lote 107 desde el año 1996, Colonia Nielsen Sanguinette, sección chacras de Coronel Belisle, avalando lo expuesto los testigos Modesto Taboada y Carlos Mercedes Juan Homann.

La actora ha acompañado como documental antecedente -en formato papel y en originales que tengo a la vista- boletas de impuesto inmobiliario ART del inmueble NC 0838007 06 que tienen como contribuyente a "WILLNER ENRIQUE", con comprobante de pago por los periodos 2006, 2010; liquidación de deuda por periodos correspondiente a los años 2011 a 2014, 2014 a 2017, Cuota: 01/2018, cuota: 02/2018, Cuota: 03/2018, Cuota: 06/2018, Cuota: 01 / 2019, 3 / 2019, Cuota: 04 / 2019, Cuota: 05 / 2019; liquidación de deuda por periodos 6/2017, 1/2019, 2/2019, 4/2019, 5/2019, boleta por Cuota: 06/2020. liquidación de deuda por periodos 0/2020, 3/2020, 4/2020, 6/2017, 5/2018, 2/2019, 6/2019, 0/2020, boletas Cuota: 01/2020, Cuota: 05/2020, Cuota: 01 / 2021, Cuota: 04 / 2021 ,Cuota: 05 / 2021, 03 / 2021, 02 / 2021, 06 / 2021, Cuota: 06 / 2022, Cuota: 03 / 2022 , Cuota: 05 / 2022 , Cuota: 04 / 2022, Cuota: 02 / 2022, Cuota: 01 / 2022, Cuota: 01 / 2023, Cuota: 05 / 2023 , Cuota: 03 / 2023, Cuota: 04 / 2023 ,

Cuota: 01 / 2019, Cuota: 04 / 2019 , Cuota: 05 / 2021, Cuota: 04 / 2021, Nom.Cat.: 0838007 06 Cuota: 01 / 2021, Cuota: 05 / 2020, Cuota: 01 / 2020, liquidación de deuda periodos 06/2017, 05/2018, 02/2019, 06/2019, 00/2020, 03/2020, 04/2020, boleta de Cuota: 06 / 2020. También boletas expedidas por el Departamento Provincial de Agua (12) correspondiente al usuario N° 72 00107/0, titular "WILLNER E", por los periodos 4/98, 5/98, 6/98; 2/99, 05/2001, 06/2001; boleta de EDERSA que consigna como Cliente: 500 - 419014 - 2 Bimestre: 05/2023 , NIS: 54190140002.

Considero que dichos recibos de pagos, de impuestos, tasas y servicios, aunque no figuren a nombre de quienes vienen invocando la posesión, constituyen una exteriorización del ánimo del poseedor y no se exige tampoco que los mismos hayan sido efectuados en forma regular mes a mes, porque lo importante es que sean elementos suficientes para demostrar la antigüedad de la posesión y que el poseedor haya actuado respecto de la cosa como lo hubiera hecho el propietario.

Además de la documental a la que vengo haciendo referencia, la actora ha producido prueba informativa de la que se extrae, del informe presentado por la Agencia de Recaudación Tributaria de la provincia de Río Negro el día 27/03/2025 por que de acuerdo a su base de datos (SIAT), el inmueble de Nomenclatura Catastral 083B007 06 figura inscripto a nombre de WILLNER ENRIQUE, CUIT FICTICIA 99-00084441-8, como propietario y responsable de pago del Impuesto Inmobiliario desde el 01/01/1970 continuando a la fecha.

Posteriormente el día 27/03/2025, habiendo sido oficiada EdERSA, por Nota N° 049/25 informa que el suministro de sección chacras Colonia Nielsen Lote 107 cuyo titular es el Sr. Muñoz Aqueveque José Robinson se encuentra activo desde el 29/10/2013 y a la fecha no registra deuda.

Y, en fecha 30/05/2025, se agrega digitalizado el informe remitido el día 29/05/2025 por el Departamento Provincial de Aguas, organismo que por Nota N° 067- SG-25 informa que 1. El inmueble N.C. 08-3-B-007-06 se encuentra en el área de riego "Belisle" inscripto desde el 02/04/1958. 2. El titular y/o responsable del pago del canon de riego sobre el citado

inmueble es el Sr. Enrique Willner. Usuario 072-001070. 3. Que el Sr. Enrique Willner ejerce la titularidad desde el 02/04/1958. 4. El Usuario 072-001070, a fecha 29/05/2025, registra deuda canon de riego en los periodos comprendidos entre el 06/2019 y 02/2025 inclusive por la suma total \$496.613,86.

Y en consonancia con la prueba documental acompañada, e informativa rendida por las entidades emisoras, la actora produjo prueba testimonial conforme se desprende de las grabaciones de las audiencias celebradas los días 03/12/2025 y 12/03/2026. Con los testimonios rendidos en autos se da cuenta de la antigüedad de la posesión que ejerció la parte actora en el inmueble a usucapir.

Así Carlos Alberto Rosas, de 59 años de edad, retirado de la Policía, dijo conocer a los actores sin recordar la fecha exacta pero explicando que los conoció en Luis Beltrán, que perdió contacto con ellos pero que luego, en el año 2003, cuando el testigo fue trasladado a Coronel Belisle, se volvió a encontrar con ellos, quienes vivían allí en una chacra. Preguntado por la Dra. Roldan dijo que sabe que el Sr. Muñoz Aqueveque vive en una chacra en cercanías de Belisle, a la vera de la ruta, sin recordar desde hace cuanto tiempo. Dijo que fue una o dos veces y no recordaba si tenía mejoras, ni sabía la situación de la chacra. Sabía que tenía unas plantas de fruta al lado de su casa.

El testigo Carlos Mercedes Juan Homann (quien fuera asimismo testigo de la Declaración Jurada N° 011/11 realizada en fecha 07/02/2011 por el actor José Robinson Muñoz Aqueveque ante el Registro Civil de Coronel Belisle), de 76 años de edad, dijo conocer al Sr. Muñoz Aqueveque por ser vecinos. Dijo que a Muñoz Aqueveque y a la Señora Asunción Díaz, los conoció por los años 90', que vinieron a ocupar una chacra al lado de la suya, no sabía si a porcentaje o a alquilar. Al ser preguntado dijo que conoce el inmueble ubicado en la localidad de Coronel Belisle, identificado como chacra ubicada sobre Ruta Nacional 22 porque el nació del otro lado de esa chacra, en la chacra de sus padres donde se crio. Que cuando la familia Wilner vino, eran buenos vecinos. Dijo que sabe que en ese inmueble vivía la familia Wilner y luego la familia Muñoz. Preguntado para que diga desde cuándo le consta que los actores ocupan y poseen dicho inmueble, respondió que sabe que la familia Muñoz estuvo en el 92' en una chacra de al lado, y que entre los años 95, 96, 97, pasaron a vivir a donde hoy están. Que según el sabe durante ese tiempo, la ocupación fue pública, pacífica y sin oposición de persona

alguna, que como vecinos de el la relación era buena, pero que no sabe como se manejaron con terceros. Que no tuvieron ningún problema, que lo hicieron trabajando porque tuvieron que trabajar, que siempre hay algún vecino que le presta alguna herramienta. Dijo que le constaba que los actores vivían en el lugar junto a su familia, que Muñoz hoy esta vivo y los hijos también están pero cada uno tiene su trabajo y su familia. Preguntado por las mejoras realizadas por los actores en el inmueble dijo que consisten en trabajar la tierra, sembrar, antes tenían frutales que se secaron, renovar acequias, y que hoy tiene alfalfa, que siempre se manejaba con verduras asique estima que alguna huerta debe tener, que hace tiempo que no pasa por ahí. Dijo que mantienen el inmueble porque trabajan ahí, pero que los impuestos (rentas, riego) calcula que también los pagan porque sino deberían tener problemas. Dijo que no sabía si alguna otra persona había reclamado la propiedad o posesión del inmueble y que los actores siempre se comportaron con responsabilidad al mantener la chacra pero que no sabía si se habían comportado como dueños del inmueble. Finalmente dijo que siempre se hablo en la familia que se podía hacer una posesión veinteañal.

Finalmente Oscar Alberto Vergara, atestigo conocer a los Sres. José Robinson Muñoz Aqueveque y Asención Díaz, desde hace 20 años, que los conoce del pueblo, que también conoce el inmueble ubicado en la localidad de Coronel Belisle, identificado como chacra ubicada sobre Ruta Nacional 22. Dijo que allí vive Muñoz pero no recuerda desde cuándo, que durante ese tiempo la ocupación fue pacífica; que le consta que los actores viven en el lugar junto a su familia. Luego, al pliego formulado, contesto que desconocía si los actores realizaron mejoras en el inmueble, o actos propios de dueño tales como pagar impuestos, realizar mejoras o mantener el inmueble, si alguna vez otra persona reclamara la propiedad o posesión del inmueble; o si los actores siempre se habían comportado como dueños de ese inmueble.

Meritada precedentemente la prueba producida en las actuaciones, y como suelo hacer en este tipo de procesos, he de hacer referencia a 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 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/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA s/ CASACION", Expte. N° 23448/08, STJRN, 11/08/09.

En tal sentido, se ha acreditado la posesión de la actora por un lapso muy superior al exigido por la ley civil para tener por adquirido el dominio por usucapión, habiendo constituido allí su hogar y el de su familia, habiéndose hecho cargo durante todo ese tiempo del pago de impuestos y servicios, realizando asimismo mejoras necesarias como para habitar el mismo respecto de las cuales los testigos en coincidencia han hecho referencia.

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 el grupo familiar de la actora hasta la actualidad, respecto del inmueble a usucapir, y también en cuanto a la extensión temporal de la misma-, sino también con la prueba documental agregada en original en formato papel, 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 los Arts. 4.015, 4.016 y ccdtes. del Código Civil, corresponde hacer lugar a la pretensión articulada.

V.- Atento a que el trámite de prescripción adquisitiva resulta ineludible para adquirir el dominio por usucapión, así como la ausencia de oposición por parte del titular registral, cuyo sucesor a título universal se han allanado a la pretensión de los

actores, excluyendo de tal modo la posibilidad de controversia, juzgo que las costas deben imponerse en el orden causado (Art. 62 -2º párr.- del CPCyC).

Para la regulación de los honorarios profesionales se deberá tener en cuenta la labor cumplida, medida por su eficacia, calidad y extensión, en conjugación con el monto de condena (conf. arts. 1, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 20, 39 y ccdtes. de la Ley de Aranceles N° 2.212).

Los porcentuales regulados deberán aplicarse sobre el monto base a determinarse, 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 lo expuesto entonces;

RESUELVO: I.- Hacer lugar a la demanda promovida por Jose Robinson Muñoz Aqueveque y la Señora Asencion Diaz-, contra Enrique Wilner, y en consecuencia declarar adquirido el dominio por prescripción adquisitiva, en favor de los primeros, del inmueble designado en origen como 08-3-B-007-06, inscripto al Tomo 274, Folio 114, Finca 11579, del Registro de propiedad del Inmueble de Río Negro, que se determina -conforme el plano de mensura para tramitar prescripción adquisitiva de dominio N° 796-2023- como Lote A, sección B, NC Departamento 08, Circunscripción 3, Sección B, Chacra 007, Parcela 009 (nomenclatura según plano), con una superficie de 4 Has. 03 As. 64 Cas. 87 dm, ubicado en Coronel Belisle Provincia de Río Negro, cancelando la inscripción registral anterior a nombre de la demandada.

II.- Imponer las costas del proceso en el orden causado, por los motivos expuestos en los considerandos.

III.- Regular los honorarios de la abogada Maira Yanet Roldán, en carácter de letrada patrocinante de la actora, en el **15%** por el cumplimiento de las 2 etapas; y los de la abogada Agustina Mulloni -en carácter de letrada patrocinante del señor Wilner Ernesto- por la única presentación realizada en autos en la suma equivalente a **5 Jus** los que serán valorados a la fecha de su efectivo pago, devengando desde la mora y hasta su

efectivo pago una tasa de interés pura del 8% anual. (Arts. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 20, 38 y 39 de la ley de aranceles 2.212, redacción actual).

Notificar a la Caja Forense. Oportunamente cumplir con la Ley N° 869.

IV.- Firme o consentida la presente, fijar audiencia en los términos del art. 24 de la ley de aranceles N° 2.212.

V.- Firme o consentida la presente; librar el pertinente oficio al Registro de la Propiedad Inmueble al efecto de la registración del contenido de esta sentencia.

VI.- Notificar de conformidad a lo dispuesto en el Art. 138 del CPCyC -según Ley N° 5.777-.

Dra. Natalia Costanzo

Jueza