

General Roca, 8 de julio de 2026.

PROCESO: Este proceso "[GAJ] C/ [SM] S/ **PRESCRIPCION ADQUISITIVA (ORDINARIO)**" (EXP. **RO-20227-C-0000**), del registro de esta Unidad Jurisdiccional N° 3, de la Segunda Circunscripción, con asiento en esta ciudad a mi cargo y llegado para dictar sentencia definitiva:

A.- ANTECEDENTES:

1.- ESCRITO DE INICIO. HECHOS. PRETENSIÓN:

En pág. 65/69 [GAJ] (DNI [DNI_ACTOR_1]) promueve acción por prescripción adquisitiva -20 años- contra [SM] por el inmueble individualizado como [INMUEBLE], ubicado en la localidad de Allen, Departamento de General Roca de esta Provincia con una superficie de 290,54 m2.

Relata que adquirió el inmueble en pública subasta en [EJECUTANTE] C/ [EJECUTADO] Y OTROS S/ EJECUCIÓN DE SENTENCIA ([EXPEDIENTE]); que fueron rematados los derechos y acciones que poseía el [PREDECESOR] y tomó posesión del mismo el 2/5/2017 según acta.

Agrega que la mencionada persona estaba en posesión del inmueble por adquisición del 25/2/1980 y que es continuador de la posesión de aquel. Cita el art. 1901 del Código Civil y Comercial y jurisprudencia que entiende aplicable.

Explica que en el año 1982, Urra tenía aprobado el plano de la Municipalidad de Allen para la ampliación de la vivienda en el inmueble, abonó la totalidad de los servicios, tasas y contribuciones y que en la actualidad los abona él.

Funda en derecho, ofrece prueba y solicita que se haga lugar a la acción con costas.

2.- CITACIÓN POR EDICTOS. DEFENSORA POR

AUSENTES:

El 19/11/24 fue ordenada la citación por edicto del demandado y/o de quienes se consideren con derechos sobre el inmueble.

El 25/2/25 fue designada la Defensoría Oficial para intervenir por la parte ausente; el 28/2/25 asume su intervención, formula negativas y hace reserva de expedirse en oportunidad de alegar (art. 329 inc. 1 del C.P.C.C).

3.-PRUEBA. CLAUSURA PROCESO:

El 29/4/25 fue dispuesta la apertura a prueba y admitidos los medios probatorios.

El 22/12/25 fue certificado sobre el vencimiento del término probatorio y pruebas producidas; el 10/4/26 fue dispuesta la clausura y colocado para alegar -el 27/4/26 presenta alegatos la parte actora y el 21/4/26 la Defensora Oficial-.

El 30/4/26 fue llamado “autos para sentencia”, quedando en condiciones de resolver.

B.- LOS FUNDAMENTOS. HECHOS Y DERECHO:

1.- Dado que el objeto de esta acción persigue la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva, la configuración de los presupuestos para su procedencia serán analizados bajo la legislación vigente al momento del comienzo de la posesión.

A su vez, ante el orden público comprometido, resulta necesario evaluar si lograron acreditar los presupuestos exigidos por el art. 4015 del Código Civil, esto es: efectiva posesión del inmueble en forma quieta, pública, pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dominio por el término de veinte años (cf. arts. 2373, 2445, 2479, 2480, 2524 inc. 7º, 3948, y 4016 del Código Civil) y como resultado de sumar la posesión de su predecesor.

2.- Para esto tendré en cuenta que alegó poseer el inmueble

desde el 25/2/1980 -comienzo de la posesión de su antecesor-.

Acompañó plano de mensura, suscripto por agrimensor e ingresado a la Dirección General de Catastro e Información Territorial de esta Provincia, y con referencia al inmueble: [INMUEBLE], de propiedad del [SM] de la localidad de Allen, Departamento de General Roca, Provincia de Río Negro (pág. 30).

Con lo anterior, dio cumplimiento a lo exigido por la Ley 14159 y art. 692 inc. 3 del C.P.C.C..

Obra también el informe sobre las condiciones de dominio y gravámenes expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble y de allí surge que se encuentra inscripto a nombre [SM], posee una superficie de 290,54 m² y que no registra embargos, hipotecas u otros derechos reales (pág. 33); solo consta en tal informe la nacionalidad del titular (chileno) y su estado civil (casado) .

Fue acreditada la notación de litis ([13/5/22](#)), sin presentarse persona alguna a controvertir los derechos en este proceso.

Siguiendo, con la respuesta a la informativa a la Agencia de Recaudación Tributaria (agregada el [30/5/25](#)) logra acreditarse que el actor figura ante tal organismo como responsable desde el 26/4/2016; EDERSA ([3/6/25](#)) informó que a nombre del actor registra el alta el día 29/05/2017 y que anteriormente lo estuvo a nombre de [PREDECESOR] hasta la baja solicitada el día 05/05/2017; Aguas Rionegrinas ([10/6/25](#)), que el servicio se encuentra bajo la titularidad de [PREDECESOR] desde el año 1980 y que posee deuda por el período 3/2025.

Tengo a la vista el proceso de ejecución de sentencia ofrecido como prueba y de su lectura surge: -el boleto de compraventa de su antecesor (pág. 38; posesión desde el 25/2/1980) junto con el plano por aquel presentado para vivienda familiar; -los mandamientos de

constatación del 2/10/14 (pág. 729 y del 5/12/2014 (pág. 82) acreditan la ocupación en tales fechas de su antecesor y del último, que ocupaban el lugar desde hace 35 años; -el mandamiento del 2/5/2017 (pág. 293) acredita la toma de posesión por parte del aquí actor y como resultado de la subasta de derechos y acciones sobre el inmueble, lográndose luego la desocupación de su antecesor.

Las 3 personas que declararon fueron contestes en relatar que el inmueble fue adquirido en subasta; también que estaba en mal estado de conservación y que el actor realizó reparaciones y que en la actualidad lo alquila y realiza el mantenimiento del lugar.

Examinados los elementos probatorios anteriormente apuntados y conforme lo dispuesto por el art. 356 del C.P.C.C, entiendo que el actor logró acreditar que posee el inmueble en forma pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dueño desde el año 1980 como resultado de sumar la posesión de su predecesor.

Dado esto, corresponde declarar adquirido el dominio a su favor en los términos del art. 4015 del Código Civil.

3.- En cuanto al régimen sobre costas encuentro equitativo que en este caso en particular sean soportadas por su orden, por cuanto a criterio de quien opina no puede afirmarse que la parte ausente en este proceso revista la calidad de vencida; por otro, la actividad procesal desplegada siguió los pasos necesarios para el logro del objeto perseguido dentro de un proceso de orden público y en el cual los derechos resultaban indisponibles para las partes (arg. art. 62 del C.P.C.C.).

Por todo lo expuesto, **RESUELVO:**

1.- Hacer lugar a la acción deducida por [GAJ] (DNI [DNI_ACTOR_1]) por prescripción adquisitiva -20 años- contra [SM], declarando en consecuencia adquirido el dominio a favor del

primero y con relación al inmueble individualizado como Lote [INMUEBLE], de propiedad del [SM] de la localidad de Allen, Departamento de General Roca, Provincia de Río Negro y desde el 25/2/1980; corresponde ordenar la cancelación de la inscripción registral anterior y que consta a nombre del demandado. Una vez firme la presente: 1. líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, debiéndose presentar para ello en forma previa los certificados de libre deuda vigentes y sobre impuestos, tasas y contribuciones del bien; 2. remítase en carácter de devolución el expte. sobre ejecución de sentencia traído como prueba.

2.- Costas por su orden por lo expuesto en el punto 3 de los fundamentos (art. 62 segundo párrafo del C.P.C.C.).

3.- Diferir la regulación de honorarios profesionales para la oportunidad de contar con las bases para esto -valor del inmueble- (cf. art. 24 Ley G 2212 por aplicación analógica). **REGISTRAR.** **NOTIFICAR.** **Efectivizada que sea la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, regulados y cancelados los honorarios archívense estas actuaciones.**

Andrea V. de la Iglesia
Jueza