

Cipolletti, 08 de septiembre de 2026.-

VISTOS: Los autos caratulados "QUIROGA, IRMA ESTHER C/ CERRUTTI, GABRIELA SANTA S/ ORDINARIO - USUCAPIÓN" (Expte. N° CI-00195-C-2025) puestos a despacho a los fines del dictado de la presente sentencia de los que,

RESULTA:

1.- El 06/03/2025 se presentó IRMA ESTHER QUIROGA, por derecho propio, con el patrocinio letrado del Dr. Hugo Roberto Lapuente y promovió formal demanda de prescripción adquisitiva contra GABRIELA SANTA CERRUTTI, persiguiendo se declare adquirido a su favor el inmueble identificado como lote 3 de la manzana G de esta ciudad, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 454, Folio 51, Finca 91.765, con nomenclatura catastral 03-1-H-562-10.

En cuanto a los hechos en los que funda su pretensión relató que hace, aproximadamente, 61 años sus padres (Samuel Quiroga y María Carolina Rucci) vivían en el domicilio; sin embargo, tiempo después se separaron de hecho, motivo por el cual la aquí actora junto con su madre se retiraron del inmueble, el cual continuó ocupado por su padre y una nueva pareja (la aquí demandada).

Precisó que, en determinado momento y por causas que desconoce, la Sra. Cerrutti pasó a ser la titular registral del inmueble objeto del proceso. Agregó que su padre falleció aproximadamente cincuenta y cuatro años atrás y que la Sra. Cerrutti abandonó la ciudad.

En ese sentido, habiendo fallecido -primero- su padre y luego su hermano, la vivienda permaneció desocupada hasta que la accionante tomó la posesión de la misma, relación de poder que continúa hasta hoy.

Afirmó que nunca recibió reclamo sobre la propiedad y dijo que lo expuesto se acredita, no sólo con sus dichos, sino también con los pagos de impuestos, servicios y tasas.

En consecuencia, manifestó que con ello acredita la posesión y su ocupación a título de dueña, de manera ostensible, pública, pacífica, continua e ininterrumpida por el lapso de más de veinte años.

Fundó en derecho, ofreció pruebas y solicitó el oportuno acogimiento de la demanda.

2.- Por providencia del 13/03/2025 se tuvieron por iniciadas las presentes actuaciones, concediéndole el trámite ORDINARIO y se dispuso correr traslado de la misma a la demandada.

Ante la imposibilidad de localizar el domicilio de la accionada, el 15/10/2025 se dispuso ordenar la publicación de edictos. Sin embargo, habiéndose efectuado la correspondiente publicación, no se presentó persona alguna, lo que motivó que se designara Defensor de Ausentes.

3.- El 19/11/2025 se presentó el Dr. Gustavo Matías Vidovic (Titular de la Defensoría de Pobres y Ausentes N° 9), asumiendo la representación de la Sra. GABRIELA SANTA CERRUTTI y a quienes se consideren con derechos sobre el inmueble que se pretende usucapir.

Hizo reserva de contestar en forma definitiva luego de producida la prueba (cf. lo dispuesto por el art. 329 inc. 1 in fine).

Luego, negó en general los hechos afirmados en la demanda. Ofreció pruebas y solicitó el rechazo de la acción.

4.- Por providencia del 01/12/2025 se dispuso la apertura de la causa a prueba, proveyéndose los medios ofrecidos en fechas 12/12/2025 y 16/12/2025. El 04/03/2026 se celebró la audiencia de prueba en la cual

declararon dos testigos. Luego, el 13/03/2026 se certificó el avance probatorio y el 25/03/2026 se clausuró el período probatorio, pasando los autos a alegar, facultad procesal que sólo la parte actora ejerció por presentación del 26/03/2026.

Finalmente, el 21/04/2026 se dictó el llamamiento de autos a sentencia (firme y consentido);

CONSIDERANDO:

5.- En primer término, corresponde precisar el marco normativo aplicable. La posesión invocada por la actora habría comenzado durante la vigencia del Código Civil de Vélez y continuado luego de la entrada en vigor del Código Civil y Comercial.

Sin embargo, esta circunstancia no produce una diferencia sustancial para resolver el caso, pues ambos ordenamientos exigen, para la prescripción adquisitiva larga de inmuebles, el ejercicio de la posesión durante veinte años. Así resulta de los arts. 3948 y 4015 del Código Civil derogado y de los arts. 1897, 1899 y 2537 del Código Civil y Comercial.

El art. 1897 del CCyC define a la prescripción adquisitiva como el modo por el cual el poseedor adquiere un derecho real mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley. Cuando no existe justo título o buena fe, el art. 1899 establece para los inmuebles un plazo de veinte años. En este supuesto, no puede oponerse al adquirente la falta o nulidad del título o de su inscripción ni la mala fe de su posesión.

A su vez, existe posesión cuando una persona ejerce un poder de hecho sobre una cosa comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no (art. 1909 del CCyC). Para producir la adquisición del dominio, esa posesión debe ser ostensible y continua durante todo el plazo legalmente exigido (art. 1900 del CCyC). No alcanza, entonces, con

demostrar la mera ocupación del inmueble: quien pretende usucapir debe acreditar actos materiales que exterioricen el ejercicio de la posesión con ánimo de dueño, de manera pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante veinte años.

En el aspecto probatorio, además de los requisitos formales establecidos por el art. 692 del CPCC, debe observarse lo dispuesto por el art. 24 de la Ley 14.159, según la modificación introducida por el Decreto Ley 5756/58. Esa norma admite toda clase de pruebas, pero impide que la sentencia se funde exclusivamente en declaraciones testimoniales. Exige, por lo tanto, que los dichos de los testigos encuentren respaldo en otros elementos objetivos que permitan corroborar la existencia, naturaleza y antigüedad de la posesión.

Dentro de ese conjunto pueden adquirir relevancia el pago de impuestos y tasas, la titularidad y antigüedad de los servicios, la realización de construcciones o mejoras, el cerramiento del inmueble y cualquier otra conducta que traduzca el ejercicio de facultades propias de quien se comporta como dueño. Ninguno de esos elementos resulta necesariamente decisivo de manera aislada; deben ser apreciados en forma conjunta y en relación con el período que se pretende demostrar.

Ello responde a que la usucapión constituye un modo excepcional de adquirir el dominio que, al mismo tiempo, provoca la extinción del derecho de su anterior titular. Por esa razón, la prueba debe ser examinada con especial prudencia y sólo corresponde admitir la pretensión cuando los elementos reunidos proporcionen convicción suficiente acerca de la posesión y de su continuidad durante el plazo legal (CNCiv., Sala H, “S., J. A. c/ R. de C., O. G.”, sentencia del 21/02/2007, LL 2007-C, 228).

Sobre estas pautas corresponde valorar la prueba producida y determinar si la actora logró acreditar los presupuestos necesarios para

adquirir el dominio por prescripción.

6.- Corresponde ahora determinar si la prueba producida permite tener por acreditado que Irma Esther Quiroga ejerció sobre el inmueble una posesión pública, pacífica, continua y con ánimo de dueña durante, al menos, los veinte años exigidos por la ley.

La ocupación actual de la vivienda por parte de la actora aparece suficientemente acreditada. Ese hecho surge del mandamiento de constatación, de la documentación incorporada y de las declaraciones testimoniales. La dificultad aparece al intentar establecer desde cuándo lo hace y si esa ocupación revistió, durante todo el período necesario, los caracteres propios de una posesión apta para adquirir el dominio.

Ahora bien, la especial rigurosidad que caracteriza a la prueba de la prescripción adquisitiva ha sido reiteradamente destacada por la jurisprudencia. En tal sentido, la Cámara de Apelaciones de esta Circunscripción ha señalado que "la usucapión constituye un medio excepcional de adquisición del dominio y que la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera "insospechable, clara y convincente", por lo que el juez debe ser particularmente estricto en la apreciación de la prueba producida (Conf. Cámara de Apelaciones de Cipolletti, "Painemilla c/ Recchioni y otros s/ Prescripción Adquisitiva", Sent. del 17/05/2023).

Asimismo, se ha sostenido que en este tipo de procesos las pruebas deben ser analizadas en forma integral y resultar concluyentes, con condiciones sustanciales de exactitud y precisión, pues sólo corresponde admitir la adquisición del dominio por usucapión cuando los extremos acreditados generen certeza suficiente acerca de los hechos invocados (Conf. Cámara de Apelaciones de Cipolletti, "Guzmán Soto c/ Notenzon s/ Prescripción Adquisitiva", Sent. del 29/06/2007).

Finalmente, también se ha destacado que la carga de acreditar los hechos constitutivos de la pretensión pesa sobre quien los invoca, de modo que la ausencia de prueba suficiente impide acoger favorablemente la demanda (Conf. Cámara de Apelaciones de Cipolletti, "Cáceres Patricio c/ Provincia de Río Negro s/ Usucapión", Sent. del 26/06/2023).

Desde esa perspectiva, advierto inicialmente que la demanda no precisa con claridad el momento en que comenzó la posesión personal de la actora. Según su propio relato, luego de la separación de sus padres se retiró del inmueble junto con su madre. La vivienda habría continuado ocupada por su padre y la demandada y, después del fallecimiento de aquel y de un hermano de la accionante, habría permanecido desocupada hasta que ella ingresó nuevamente. No se indican las fechas de esos acontecimientos ni se explica cuánto tiempo estuvo deshabitada la propiedad. Esa indeterminación impide reconstruir una secuencia posesoria continua a partir de los hechos expuestos en la demanda.

La documentación acompañada tampoco permite superar esa dificultad. Se incorporó el documento nacional de identidad de la Sra. Quiroga, emitido el 28/01/2015, en el que consta como domicilio el inmueble objeto del proceso; su partida de nacimiento; el certificado de defunción de su padre, Samuel Quiroga, ocurrida el 27/03/1984; una factura de Edersa emitida el 21/02/2020 a nombre de este último; una factura de Aguas Rionegrinas correspondiente al período 4/2003, también a nombre de Samuel Quiroga; y una factura de Camuzzi emitida el 05/04/2024 a nombre de la actora.

Aun cuando se consideren esas constancias, su eficacia para demostrar la posesión veinteañal es limitada. El documento de identidad constituye un indicio de residencia desde 2015 y la factura de gas vincula a la actora con el servicio en una fecha reciente. Las restantes boletas

permanecen a nombre de su padre, fallecido en 1984, y ninguna acredita el pago efectivo de los consumos o tributos. Tampoco se produjo prueba informativa dirigida a las empresas prestadoras para conocer desde cuándo la actora figura como titular, quién efectuó los pagos o cuál fue la evolución de los servicios durante el período relevante.

El mandamiento diligenciado el 03/02/2026 confirma la situación actual del inmueble. El Oficial de Justicia fue atendido por la actora, quien manifestó vivir sola en la propiedad, en carácter de dueña, desde hacía veintidós años. También constató las características de la vivienda y la existencia de los servicios de luz, gas y agua. Luego entrevistó a una vecina, Cristina García, quien expresó que la Sra. Quiroga residía allí desde hacía más de veintidós años y que no conocía a otra persona que se atribuyera la propiedad.

La diligencia tiene valor respecto de aquello que el funcionario pudo comprobar directamente: que la actora se encontraba en la vivienda, que esta estaba habitada y que contaba con los servicios descriptos. En cambio, la antigüedad de la ocupación proviene de lo manifestado por la propia interesada y de una referencia brindada por una vecina fuera de una declaración testimonial sometida al control de las partes. Esos dichos aportan un indicio, pero no bastan por sí solos para demostrar el transcurso completo del plazo legal.

En la audiencia del 04/03/2026 declararon los testigos San Martín y Casal. La primera, amiga de la hija de la actora, manifestó conocer la vivienda por haber concurrido en distintas oportunidades. La describió como una casa antigua y deteriorada, en la que Irma y su hija efectuaron reparaciones, y afirmó que viven allí desde hace, al menos, quince años, período durante el cual las conoce. También señaló que anteriormente había vivido el padre de la accionante y que no tenía conocimiento de

reclamos sobre el inmueble, salvo uno atribuido a un hermano ya fallecido.

Esta declaración corrobora la ocupación de la actora durante un período considerable, pero solamente alcanza los quince años anteriores a la audiencia y, por consiguiente, no cubre el plazo requerido. Tampoco aporta precisiones sobre el momento del ingreso, las condiciones en que ocurrió o los actos posesorios realizados durante los años anteriores.

La testigo Casal, vecina del lugar desde su nacimiento, manifestó conocer el interior de la propiedad y sostuvo que allí había vivido el padre de Irma y que luego continuó ocupándola la actora. Agregó que actualmente viven Irma y su hija y que recientemente construyeron un garaje en el frente. También dijo desconocer que alguna otra persona reclamara la vivienda.

Su testimonio confirma la vinculación histórica de la familia Quiroga con el inmueble y la realización de una mejora reciente. Sin embargo, no determina en qué fecha comenzó la ocupación de la actora ni proporciona datos que permitan esclarecer los períodos intermedios mencionados en la demanda, particularmente la ocupación del padre y del hermano, el posterior estado de desocupación de la vivienda y el momento en que la accionante volvió a ingresar.

Valorada en conjunto, la prueba acredita la ocupación actual de Irma Esther Quiroga y permite considerar que esa situación no es reciente. También demuestra que realizó o participó en reparaciones y mejoras y que, durante el tiempo conocido por las testigos, no recibió reclamos de la titular registral. Estos elementos explican que se considere vinculada con el inmueble y que se comporte, en la actualidad, como su dueña.

Sin embargo, no alcanzan para comprobar con la certeza necesaria que esa posesión se haya extendido de manera continua e ininterrumpida

durante los veinte años anteriores a la promoción de la demanda. La afirmación de una ocupación de veintidós años contenida en el mandamiento no encuentra respaldo suficiente en documentación, pagos de impuestos o servicios, informes de organismos públicos, constancias de mejoras antiguas u otros elementos objetivos que comprendan una parte sustancial de ese período. La prueba testimonial, aunque relevante, no puede suplir por sí sola esa carencia, conforme lo dispone el artículo 24 de la Ley 14.159.

Tampoco es posible completar el plazo mediante la ocupación anterior del padre o del hermano. Además de no haberse precisado sus períodos respectivos, el relato de la demanda reconoce que la vivienda quedó desocupada antes del ingreso de la actora, sin aportar elementos que permitan establecer la continuidad de una misma posesión ni las condiciones jurídicas de su transmisión.

Por estas razones, aun cuando tengo por demostrada la ocupación actual y prolongada de la accionante, no encuentro acreditada la posesión veinteañal con el grado de certeza que requiere este modo excepcional de adquisición del dominio.

La insuficiencia no se refiere, entonces, a la existencia de toda relación de poder sobre el inmueble, sino a la falta de prueba compleja y concordante que permita establecer su continuidad durante el plazo legal. En consecuencia, la demanda no puede prosperar.

7.- Costas. Si bien el rechazo de la demanda conduciría, en principio, a imponer las costas a la actora en su condición de vencida, encuentro motivos suficientes para apartarme de esa regla.

En efecto, la prueba producida permite tener por acreditada su ocupación actual del inmueble y una vinculación prolongada de su familia

con la vivienda. Así surge del domicilio consignado en su documento, de la factura del servicio de gas emitida a su nombre, del mandamiento de constatación y de las declaraciones recibidas. Esos elementos proporcionaron a la actora razones objetivas para creerse con derecho a promover la acción.

Ahora bien, teniendo en cuenta que el rechazo obedece a una insuficiencia probatoria, por no ajustarse a las exigencias para este tipo de procesos, y las particulares circunstancias señaladas, considero adecuado distribuir las costas por su orden, conforme lo autoriza el segundo párrafo del art. 62 del CPCyC.

Por todo lo expuesto y las constancias de autos es que, **RESUELVO:**

I.- RECHAZAR la demanda por prescripción adquisitiva larga o veinteañal promovida por IRMA ESTHER QUIROGA contra GABRIELA SANTA CERRUTTI, por el inmueble identificado como lote 3 de la manzana G de esta ciudad, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 454, Folio 51, Finca 91.765, con nomenclatura catastral 03-1-H-562-10.

II.- IMPONER las costas por su orden, por las razones expuestas en el considerando respectivo (art. 62, segundo párrafo, del CPCyC).

III.- FIJAR oportunamente, firme que se encuentre la presente resolución y a pedido de parte, la audiencia del art. 24 de la Ley G 2212, a los fines arancelarios. -

IV.- Incorporar la presente al Protocolo Digital de Sentencias y hágase saber que quedará notificada conforme lo disponen los arts. 38 y 138 del CPCyC.

Mauro A. Marinucci

Juez Subrogante.