

Cipolletti, 25 de septiembre de 2026

AUTOS Y VISTOS: Los presentes caratulados “QUINTANA, MARISA C/ CLUB GENERAL FERNANDEZ ORO SOCIAL Y DEPORTIVO S/ ORDINARIO - USUCAPIÓN” (Expte. CI-02730-C-2024), para dictar sentencia definitiva;

RESULTA:

1.- En fecha 27 de noviembre de 2024 ([I0001](#)) se presentó la Sra. Marisa QUINTANA, por su propio derecho, con el patrocinio letrado de la Dra. Mariana PERTICONE, y promovió demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra CLUB GENERAL FERNANDEZ ORO SOCIAL Y DEPORTIVO, respecto del inmueble identificado catastralmente como 03-2-B-506-18, Parcela 18, Manzana 506, ubicado en la localidad de General Fernández Oro.

En cuanto al origen de la posesión, relató que junto a quien fuera su esposo, Elbio Adolfo TRONCOSO, adquirieron el inmueble mediante boleto de compraventa de fecha 26 de abril de 1987, celebrado con Miguel Ángel MANUEL, quien a su vez habría adquirido el lote mediante boleto de compraventa de fecha 1 de marzo de 1985 al Sr. Gino CAVALLIN.

Sostuvo que a partir de aquella adquisición, ella y su esposo construyeron allí su hogar, efectuaron mejoras y comenzaron a afrontar los impuestos, tasas y servicios correspondientes al inmueble, y que luego del fallecimiento de aquel continuó ejerciendo actos posesorios.

Refirió que el 6 de mayo de 1987 la Municipalidad de General Fernández Oro otorgó certificado de numeración correspondiente a la Parcela 18 de la Manzana 506, asignándole el domicilio San Martín N° 561, y que se acompañó además certificado de domicilio de Elbio Adolfo Troncoso en dicho lugar, de fecha 13/12/1988.

Indicó que el trámite sucesorio de su esposo se encuentra radicado en este mismo organismo bajo la carátula “TRONCOSO ELBIO ADOLFO S/ SUCESIÓN AB INTESTATO” (Expte. N° 31554/11) y que cuenta con declaratoria de herederos.

Fundó su pretensión en derecho, acompañó documental y ofreció otros medios de prueba.

Finalmente, solicitó que se haga lugar a la demanda y se ordene la inscripción del inmueble a su favor.

2.- En fecha 03/07/2025 ([I0006](#)) se imprimió a la acción el trámite ordinario y se ordenó correr traslado de la demanda al CLUB GENERAL FERNANDEZ ORO SOCIAL Y DEPORTIVO.

Asimismo, se dispuso librar oficios al Fiscal de Estado y a la Municipalidad de General Fernández Oro a fin de determinar si se encontraban afectados —o no— intereses fiscales, como así también al Registro de la Propiedad Inmueble para la anotación de litis.

Notificada la demanda y vencido el plazo sin que la parte demandada compareciera a estar a derecho, fue declarada en rebeldía por auto de fecha 22/09/2025 (I0007), que se notificó y quedó firme.

3.- En fecha 21/10/2025 (I0012), considerando que no resultaba viable la conciliación en razón del orden público comprometido en este tipo de procesos, se estimó innecesaria la celebración de audiencia preliminar y se dispuso la apertura de la causa a prueba.

Durante el período probatorio se produjo prueba informativa dirigida a los organismos y empresas individualizados en el respectivo auto de prueba.

En fecha 23/04/2026 (I0020) se celebró la audiencia de prueba, en la cual se recibió la declaración de los testigos Raúl Santiago SANTARELLI y Horacio Omar LOPEZ (quedando ello registrado en soporte audiovisual).

Con posterioridad, la actora desistió de los restantes testigos ofrecidos (Silvia Liliana URRUTIA, Sandra Beatriz ABURTO y María Ester REBALIATTI).

Con ello, en fecha 11/06/2026 (I0029) se clausuró el período probatorio y se pusieron los autos a disposición de las partes para alegar.

Finalmente, el 05/08/2026 (I0031) se pronunció el llamamiento de autos para sentencia; y

CONSIDERANDO:

4.- Por la naturaleza de la acción, la cuestión de fondo a resolver radica en determinar la procedencia —o no— de la declaración de adquisición del dominio por prescripción por parte de la actora, respecto del inmueble descripto anteriormente.

Para sustentar su pretensión, la accionante afirmó que ella y su esposo, Elbio Adolfo Troncoso, adquirieron conjuntamente el inmueble mediante boleto de compraventa de fecha 26/04/1987 y que desde entonces ejercieron su posesión con ánimo de dueños, en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida. Agregó que, luego del fallecimiento de su cónyuge, ella continuó ejerciendo la posesión.

Conforme a esa plataforma fáctica que alega la parte actora, el plazo de 20 años para la configuración de la prescripción adquisitiva habría acaecido en el año 2007; es decir, con anterioridad a la entrada en vigencia —a partir de agosto de 2015- del nuevo

Código Civil y Comercial de la Nación.

Por ende, al tratarse de una situación jurídica que se afirma como agotada o consumada antes que ello, corresponde aplicar las normas del Código Civil que regía en la época de los hechos articulados (cfr. art. 3 C. Civil y art. 7 CCyC). Ello sin perjuicio de las normas procesales cuya aplicación resulta inmediata, y en particular el art. 1905 del CCyC relativo a los recaudos que debe cumplimentar la sentencia en los procesos como el presente.

No obstante, cabe precisar 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, con la sola excepción —como fue dicho— de algunas cuestiones procesales puntuales de aplicación inmediata.

5.- Ahora bien, tal como se desprende de la relación de causa que antecede, la accionante pretende adquirir el dominio del bien inmueble individualizado, mediante la prescripción adquisitiva larga o veinteñal, forma en que se conoce al modo excepcional por el cual se adquiere un derecho real sobre una cosa, por el ejercicio de su posesión con ánimo de dueño durante todo el tiempo fijado por la ley, que correlativamente aparece la extinción del dominio para su anterior titular.

El art. 3948 del Código Civil disponía: *“La prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley”*.

A su vez, el art. 4015 establecía que la propiedad de cosas inmuebles podía adquirirse por la posesión continua durante veinte años con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título ni buena fe; mientras que el art. 4016 impedía oponer a quien hubiera poseído durante ese período la falta o nulidad de título o la mala fe de su posesión.

En términos sustancialmente similares, el instituto se encuentra actualmente regulado por los arts. 1897, 1899, 2565 y concordantes del Código Civil y Comercial.

Tratándose de un modo excepcional de adquisición del dominio, la acreditación de sus presupuestos debe ser particularmente rigurosa.

Delineado conceptualmente el instituto, cabe repasar cuáles son los requisitos para su procedencia y el modo en el que deberá ser evaluada la prueba aportada.

A tal fin resulta relevante recordar que, conforme la doctrina elaborada por nuestra Corte Suprema de Justicia de la Nación, a los fines de adquirir el dominio por

usucapión resulta necesario que la parte acredite fehacientemente haber entrado en la posesión de la cosa, realizando actos de naturaleza de los señalados por el art. 2373, Código Civil, y que se mantuvo en el ejercicio de esa posesión en forma continua durante los veinte años necesarios para adquirir el dominio por el medio previsto en el inc. 7, art. 2524, Código Civil. Es necesario que el pretense poseedor no sólo tenga la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios se manifiesten de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad; este elemento subjetivo importa no reconocer la titularidad del dominio en otro. 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 de 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).

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..."* (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." ("Guentemil, Alejandro c/ Municipalidad de Catriel s/ usucapión" Expte. N.º 1996-SC-12, sentencia del 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.

Es decir, en este tipo de usucapión no interesa el título ni la buena fe, sino que la actora pruebe que ha poseído el inmueble con ánimo de dueña, que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida y que con tales características ha durado durante el tiempo exigido por la ley.

Asimismo, para determinar la procedencia o no de la acción formulada, atento el orden público involucrado por alterarse por vías de hecho el derecho de propiedad con garantía constitucional, se debe analizar la prueba producida para determinar con certeza la posesión con los caracteres y por el lapso necesario.

Ya que "En el marco de un juicio de usucapión, ni el allanamiento ni la rebeldía del demandado bastan por sí solos para la admisión de la demanda, toda vez que, por estar en juego la adquisición de un derecho real, se trata de un proceso de orden público y como tal indisponible, debiendo el órgano judicial dictar sentencia sobre el mérito pese allanamiento del demandado, estando en materia de derechos reales 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 y más aún si se tiene en cuenta los posibles fraudes que podrían cometerse." (Rodríguez, Manuel Hernán vs. Sucesores de Antonio Hernán Rodríguez s. Prescripción Adquisitiva, Cuarta Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributario, Mendoza, Mendoza; 13-mar-2014; Rubinza Online; RC J 3813/14).

Teniendo entonces en cuenta la implicancia y objeto de este tipo de juicios, que puede conllevar a dar por perdido un derecho de propiedad, reconociéndoselo en reemplazo al poseedor, corresponde extremar el análisis de la prueba, sin perder de vista el orden público comprometido, por lo que debe lograrse un plexo probatorio consistente para ese propósito.

De allí que la falta de comparecencia del Club General Fernández Oro Social y

Deportivo no releve a la actora de acreditar los presupuestos sustanciales de la adquisición pretendida ni permita tener por adquirido el dominio únicamente por efecto de aquella situación procesal.

6.- Sentado lo anterior, e ingresando al examen de las constancias de la causa, se observa que la parte actora ha cumplido con los requisitos de admisibilidad formal de la demanda (art. 789 anterior CPCC —ahora art. 692 nuevo CPCC, Ley 5777—).

En efecto, junto con la demanda fue acompañado Plano de Mensura Particular para tramitar Prescripción Adquisitiva de Dominio N° 1229-2023, elaborado por los agrimensores Herrera y Giorgi, correspondiente al inmueble identificado catastralmente como 03-2-B-506-18, Parcela 18, Manzana 506, ubicado en la localidad de General Fernández Oro.

De igual manera, se acompañó informe del Registro de la Propiedad Inmueble sobre condiciones de dominio, del que surge la titularidad registral del bien objeto del juicio a nombre del CLUB GENERAL FERNANDEZ ORO SOCIAL Y DEPORTIVO (no constan inscriptas medidas cautelares, hipotecas, ni otros derechos reales).

Por otro lado, la Municipalidad de General Fernández Oro respondió en fecha 29/09/2025 ([I0009](#)) y la Provincia de Río Negro en fecha 01/10/2025 ([I0010](#)), conforme lo previsto por el art. 692 inc. 4 del CPCC —Ley 5777—, informando ambas que no se encuentran afectados intereses fiscales respecto del inmueble en cuestión.

En cuanto a la prueba del inicio de la posesión, la actora acompañó con la demanda el boleto de compraventa de fecha 26/04/1987, suscripto por Miguel Ángel Manuel como vendedor y por Elbio Adolfo Troncoso y Marisa Quintana como compradores.

La documental acompañada comprende, además de dicho instrumento, diversas constancias vinculadas al inmueble. En particular, se acompañaron comprobantes de tasas y servicios municipales correspondientes a los años 1987 y siguientes, entre ellos recibos de Rentas Varias de la Municipalidad de General Fernández Oro de fecha 26/05/1987, así como comprobantes municipales correspondientes a períodos de 1987, 1988 y 1989. Asimismo, se adjuntaron comprobantes del Departamento Provincial de Aguas correspondientes a los años 1988 y 1989, y documentación posterior relativa a tasas municipales, impuesto inmobiliario y servicios de agua, energía eléctrica y gas, que se extiende durante distintos períodos hasta el año 2024.

Entre las constancias municipales se encuentra también el certificado de numeración expedido por la Municipalidad de General Fernández Oro el 06/05/1987,

mediante el cual se asignó a la Parcela 18 de la Manzana 506, Sección B, sobre calle San Martín, el número 561.

La documentación acompañada fue objeto de comprobación (o confirmación) mediante los informes de EDERSA (I0015), la Municipalidad de General Fernández Oro (E0021), Camuzzi Gas del Sur S.A. (I0021) y Aguas Rionegrinas S.A. (I0027) con los alcances y limitaciones señalados por cada organismo. Esta última informó que la documental coincidía con sus registros y acompañó la liquidación y el histórico de la cuenta correspondiente al inmueble ubicado en San Martín N.º 561, registrada a nombre de “TRONCOSO ELBIO Y SRA.”

De este modo, la prueba informativa corrobora una parte relevante de la documental acompañada con la demanda y permite vincular diversos comprobantes municipales y de servicios con el inmueble objeto de autos. En particular, el informe de Aguas Rionegrinas reviste interés en cuanto registra la cuenta correspondiente a San Martín N° 561 a nombre de “TRONCOSO ELBIO Y SRA”, circunstancia concordante con el propio relato de la demanda, según el cual Marisa Quintana y Elbio Adolfo Troncoso adquirieron conjuntamente el inmueble y comenzaron a ejercer sobre él actos posesorios.

En lo tocante al pago de impuestos, tasas y servicios que gravan el inmueble, si bien tales erogaciones no constituyen por sí mismas actos materiales de posesión idóneos para demostrar el *corpus*, pueden exteriorizar el *animus domini* y adquirir valor complementario cuando son apreciadas conjuntamente con los restantes elementos de prueba. En el caso, además, su ponderación debe efectuarse atendiendo a las precisiones y limitaciones señaladas por cada uno de los organismos al responder los respectivos pedidos de informes.

A la prueba documental e informativa se suma el mandamiento de constatación diligenciado el 12/05/2026 (I0026). Del acta respectiva surge que la Oficial se constituyó en el inmueble sito en calle San Martín N° 561 de General Fernández Oro, donde fue recibida por Marisa Quintana, quien permitió el ingreso al lugar.

Allí se constató que el terreno cuenta con tres construcciones: una al frente, que comprende un local comercial y un departamento desarrollado en dos plantas; y otras dos viviendas hacia el fondo, con acceso lateral, una identificada como la construcción original del terreno y la restante emplazada en el espacio originalmente destinado a garaje.

Respecto de su ocupación, Quintana manifestó que el departamento de dos

plantas se encontraba alquilado, mediante contrato de locación de fecha 03/08/2025, mientras que el local comercial ubicado sobre el frente se encontraba cerrado y sin ocupantes. Asimismo, indicó que la vivienda (estilo Bungalow) identificada como la construcción original del inmueble también se encontraba alquilada a una familia.

En la tercera vivienda, la Oficial fue recibida por Ivana María Emilce Troncoso, hija de la actora, quien indicó que residía allí junto a su pareja y un nieto y manifestó haber realizado modificaciones y mejoras para tornar habitable la construcción, originalmente utilizada como garaje.

También se dejó constancia de que todas las viviendas cuentan con servicios y que, a simple vista, las construcciones —de ladrillo— se encontraban en condiciones habitables, sin que la funcionaria pudiera precisar mayores detalles.

Finalmente, durante la diligencia Marisa Quintana manifestó residir en el lugar desde el año 1985, mientras que se dejó constancia de que Ivana María Emilce Troncoso reside allí aproximadamente desde el año 2006.

Asimismo, en la audiencia de prueba celebrada el 23/04/2026 ([I0020](#)) declararon Raúl Santiago Santarelli y Horacio Omar López. Santarelli manifestó que Marisa Quintana y Elbio Adolfo Troncoso ocuparon conjuntamente el inmueble desde aproximadamente 1985, que Troncoso realizó instalaciones y que actualmente reside allí una hija, y que la actora concurre con frecuencia. López afirmó conocer al matrimonio desde 1982 o 1983 y señaló que ambos vivieron en el lugar y que Marisa continuó allí después del fallecimiento de Troncoso, aunque no pudo precisar la ocupación actual, las mejoras ni quién afrontaba los servicios. Ambos dijeron no conocer reclamos de terceros sobre el inmueble.

Tales declaraciones resultan concordantes en cuanto a que la ocupación del inmueble comenzó y se desarrolló de manera conjunta por Marisa Quintana y Elbio Adolfo Troncoso.

7.- Ahora bien, aun cuando el plexo probatorio relacionado permitiera tener por acreditada una posesión pública, pacífica y continua durante el plazo legal, se deben poner de resalto ciertas particularidades que evidencia la causa, las cuales, adelanto, conllevan insuperablemente al rechazo de la demanda.

Según la propia mención de los hechos plasmada en la demanda, Marisa Quintana no comenzó a poseer el inmueble en forma exclusiva. Por el contrario, afirmó que ella y su esposo, Elbio Adolfo Troncoso, lo adquirieron conjuntamente y que desde entonces ambos ejercieron actos posesorios con ánimo de dueños.

Conforme a la fecha de inicio de la posesión invocada —26/04/1987—, el plazo de veinte años se habría cumplido el 26/04/2007. En esa fecha, Elbio Adolfo Troncoso se encontraba con vida, pues su fallecimiento ocurrió el 06/06/2008. Por consiguiente, si la posesión invocada hubiera reunido durante ese período los caracteres exigidos por la ley, la adquisición por prescripción se habría producido conjuntamente en favor de Marisa Quintana y Elbio Adolfo Troncoso, y no exclusivamente en favor de la primera.

La accionante indicó, asimismo, que el trámite sucesorio de su esposo se encuentra radicado ante este mismo organismo bajo la carátula “Troncoso, Elbio Adolfo s/ sucesión ab intestato” (Expte. N° 31554/11, actualmente CI-03628-C-0000).

De dichas actuaciones surge que, como ya se señaló, Elbio Adolfo Troncoso falleció el 06/06/2008. A su vez, a fs. 47/vta. del expediente —en soporte papel— obra la declaratoria de herederos de fecha 11/07/2012, conforme a la cual se declaró que por el fallecimiento del referido causante le suceden en carácter de únicos y universales herederos sus hijos Ivana María Emilce, Verónica Alejandra, Marcela Adriana, Milton Nicolás y Camila Jimena, todos de apellido Troncoso, y la cónyuge supérstite Marisa Quintana, respecto de los bienes propios si los hubiere y sin perjuicio de los derechos que por ley le correspondan sobre los gananciales.

En este proceso (juicio de usucapión), en el que Marisa Quintana es la única pretendiente de la declaración adquisitiva por prescripción, no se acompañó constancia alguna que acredite la adjudicación exclusiva de los derechos sobre el inmueble a favor de la actora, ni que le hayan sido cedidos los derechos que pudieran corresponder a los restantes copartícipes o herederos.

Se remarca que la actora sostuvo que la adquisición y el inicio de la posesión tuvieron lugar conjuntamente con Elbio Adolfo Troncoso, a lo que expresamente agregó: *"Luego del fallecimiento de mi esposo, mi persona continuó con actos posesorios, en conformidad con lo establecido en el Art. 1901 respecto a la unión de posesiones: "...El heredero continúa la posesión del causante..."*.

Más adelante, incluso, destacó que desde antaño la jurisprudencia ha sostenido que *"La posesión se transmite por herencia a los herederos, sin que importe que la efectiva detentación de la cosa lo sea por uno de ellos —aquí la actora— pues en tal caso el coposeedor obra en beneficio de la totalidad de los herederos, salvo que exista interversión del título, lo cual no fue ni siquiera insinuado"* (15/3/1994, Hernández Francisca Severa c/ Bardon Demetrio s/ Posesión veinteañal Mag. Votantes: Maggi - Civilotti – Vallilengua. Provincia de Buenos Aires. Civil y Comercial. Publicado en Lex

Doctor).

Esa misma circunstancia que se destaca en el fallo citado, es justamente la que determina la improcedencia de la acción, tal como fue deducida por la Sra. Quintana. Esto es, pretendiendo que el inmueble se declare adquirido exclusivamente por ella y que, en efecto, se inscriba solo a su nombre; omitiendo toda consideración a la situación de los herederos del coposeedor fallecido, sin alegar la interversión del título, ni ningún acto material concreto mediante el cual —por hipótesis— hubiera excluido de la posesión a los demás sucesores.

Es imprescindible resaltar que los herederos forzosos o legitimarios de Elbio Adolfo Troncoso son, desde el día de la muerte del causante, continuadores de la posesión que aquel ejercía sobre el inmueble, sin que ello requiera la ocupación material por cada uno de ellos (cfr. 3410, 3417 y 3418 del Código Civil entonces vigente y, ahora, arts. 1901, 2280 y concs. del Código Civil y Comercial).

Por caso, cuando en un matrimonio uno de los cónyuges fallece y luego lo suceden sus herederos, nace la comunidad hereditaria, resultando aplicables las normas que regulan la coposesión, naciendo a veces la posibilidad de que alguno de los coherederos pretenda usucapir contra los demás y, de la misma manera de que se tratara de un condómino para que pueda usucapir la cosa poseída junto a los otros, debe demostrar la existencia de interversión del título, a partir de la cual comenzó a poseer de forma exclusiva y excluyente. Si la prescripción es un título idóneo para que un condómino o coheredero extinga el derecho parcial de sus otros comuneros y adquiera para sí la propiedad de la totalidad de la cosa, ello lo es a condición de que intervierta su título de coposeedor por el de único poseedor, excluyendo así de la relación real con la cosa a los demás condóminos o coherederos. A partir de dicha mutación o interversión es que comienza a correr el plazo usucaptivo (Cám. de Apel. Civ. y Com. de Junín, Expte. N° CHA-21556-2009, “Gómez Elida C. c/ Giammichele Mariana C. E. y otros s/ usucapición”, sentencia del 01/11/2011).

La interversión implica una serie de actos exteriorizadores que manifiesten de forma inequívoca la intención de excluir al resto de los coposeedores; es decir, generar una verdadera contradicción de sus derechos, significando la intención de privar a los restantes condóminos. La posesión ejercida por cada coposeedor sobre su parte idealmente determinada constituye una coposesión legítima, mientras que la interversión transforma esa relación en una posesión ilegítima y exclusiva, haciendo nacer una nueva causa en cuanto a la relación del sujeto con la cosa.

También se ha señalado que la tolerancia por parte de los coherederos o condóminos respecto del uso u ocupación del bien por parte de uno de ellos no implica un cambio en la causa de la posesión, pues esta debe manifestarse mediante actos materiales y no basta el solo transcurso del tiempo. Tampoco resulta suficiente el pago de los impuestos durante ese período, ya que se trata de un acto de administración que no excluye la posesión de los demás.

En el caso, se remarca, la actora pretende usucapir en forma exclusiva el inmueble objeto del juicio, implicando su pretensión —aun tácitamente— la exclusión de los restantes herederos de Elbio Adolfo Troncoso.

Cabe añadir que dicha interversión, al margen de que no fue postulada en la demanda, debe consistir en actos materiales inequívocos que excluyan a los demás coposeedores. Debe ser probada mostrando actos de exclusión de la posesión de los herederos y, para producir el cambio de esta causa—esto es, la voluntad de poseer con exclusión de los otros—, tales actos posesorios deben revestir una publicidad tal que el excluido se vea en la necesidad de oponerse a fin de impedir la usucapión.

De las constancias de autos no surge que los cinco hijos declarados herederos de Elbio Adolfo Troncoso hayan sido llamados a estar a derecho en las presentes actuaciones, ni que hubieran ejercido su derecho de defensa respecto de la pretensión de la actora o prestado conformidad con ella.

Bajo tales circunstancias, la acción, en el modo en que fue planteada, no puede prosperar. Ello es así porque, sin dar lugar a la correspondiente contradicción ni haberse acreditado su conformidad, se pretende obtener una declaración de dominio exclusivamente en favor de Marisa Quintana, incompatible con los derechos de quienes también resultan continuadores de la posesión ejercida por Elbio Adolfo Troncoso.

Tal como se expuso al analizar la prueba, el mandamiento diligenciado el 12/05/2026 permitió constatar que en una de las viviendas construidas sobre el inmueble reside Ivana María Emilce Troncoso —hija de la actora y heredera declarada de Elbio Adolfo Troncoso—, junto con su pareja y un nieto de aquella.

Incluso en la diligencia dicha heredera manifestó que vive allí desde aproximadamente el año 2006 y que había efectuado modificaciones y mejoras para hacer habitable la vivienda.

Dicha circunstancia, lejos de demostrar una posesión exclusiva y excluyente de Marisa Quintana, da cuenta de la ocupación material del inmueble por otra de las personas alcanzadas por la referida sucesión posesoria.

De todo lo hasta aquí analizado se concluye que no se logró acreditar que Marisa Quintana hubiera ejercido una posesión exclusiva y excluyente sobre el inmueble. El pago de impuestos, tasas y servicios constituye un mero acto de administración y, por su parte, los restantes actos acreditados no exteriorizan una oposición inequívoca a los derechos de los demás coposeedores. Por ello, no resultan suficientes para demostrar la interversión del título ni la exclusión de aquellos.

En consecuencia, dado el modo en que fue propuesta, corresponde rechazar la demanda promovida.

Por todo lo expuesto, **RESUELVO:**

I.- Rechazar la demanda de prescripción adquisitiva promovida por MARISA QUINTANA contra CLUB GENERAL FERNANDEZ ORO SOCIAL Y DEPORTIVO, respecto del inmueble identificado catastralmente como 03-2-B-506-18, por los fundamentos expuestos en los considerandos.

II.- Imponer las costas a la parte actora por su condición objetiva de vencida (art. 62 CPCC).

III.- Firme que se encuentre la presente, a pedido de parte se fijará la audiencia prevista por el art. 24 de la Ley 2212 a los fines de establecer el monto base arancelario y regular honorarios. Pudiendo optarse por acreditar la valuación fiscal especial actualizada del inmueble, para su consideración a los fines arancelarios.

IV.- Oportunamente, librese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble para que proceda a cancelar la anotación de litis registrada sobre el inmueble objeto del proceso.

V.- Esta sentencia se registra en protocolo digital y quedará notificada a través de su publicación en el sistema de gestión judicial PUMA (cfr. arts. 38, 120 y 138 del CPCC).

En el caso de la parte demandada rebelde, notifíquese por cédula en su domicilio real (cfr. arts. 56 y 121 ap. g CPCC).-

Diego De Vergilio

Juez