

General Roca, 26 de marzo de 2026.-

AUTOS Y VISTOS: Para dictar sentencia en las presentes actuaciones caratuladas: "**CRAIEVICH ENRIQUE JULIO C/ FAURE GABRIELA EVELYN EBERILDA LATORRE FAURE OMAR HORACIO FAURE MIRTA LILIANA Y FAURE NORMA PATRICIA S/ USUCAPION**" (Expte. RO-03412-C-2023), en trámite ante esta Unidad Jurisdiccional N° 5, de los que:

RESULTA:

I.- En fecha [29/12/2023](#) se presenta el Sr. Enrique Julio Craievich, e inicia demanda de prescripción adquisitiva de dominio del inmueble rural individualizado conforme plano de mensura 458-2022, realizado por el agrimensor Mariano Isabella, cuya nomenclatura catastral es 05-3-A-009-01, superficie de 12Ha 50a 00ca., de la localidad de Mainque, contra contra la cónyuge supérstite y herederos del Sr. Pablo Faure (titular registral), esto es, Sres. Eberilda Latorre, Gabriel Evelyn Faure, Omar Horacio Faure, Mirta Liliana Faure y Norma Patricia Faure.

Relata que en el mes de marzo de 1.987 adquirió el inmueble mediante boleto de compraventa celebrado con los demandados en su carácter de cónyuge y herederos del titular registral del inmueble, Sr. Pablo Faure.

Que en la misma fecha tomó posesión ingresando y ocupando en forma pacífica al inmueble que le fuera vendido, libre de ocupantes, inquilinos y/o intrusos, comenzando inmediatamente con su limpieza y realizando durante años distintos trabajos culturales en el mismo, con plantaciones anuales de verduras y otros.

Alega que dicho lugar era una chacra prácticamente abandonada que se había convertido en un sitio donde, durante años, no se había realizado trabajo y cultivo alguno, y que hoy se encuentra prácticamente toda plantada con distintas pasturas y cría de animales.

Que la posesión ejercida durante todos estos años fue siempre pacífica, continua, ininterrumpida, ostensible y a título de dueño; que así ha sido reconocida incluso por las distintas reparticiones del Estado.

Indica cumplimiento de los recaudos del art. 789 del CPCyC, solicita anotación de litis, ofrece prueba y solicita se haga lugar a la demanda.

II.- En fecha [08/03/2024](#), se ordena a citar a los demandados y la anotación de litis.

En fecha [17/05/2024](#) se presentan los demandados, denuncian el fallecimiento de la demandada Eberilda Latorre, reconocen el boleto de compraventa, se allanan, solicitan se impongán las costas por su orden, y que se haga lugar a la demanda ordenando la inscripción del inmueble en cuestión a nombre del actor.

III.- En fecha [27/08/2024](#) se realiza audiencia preliminar, ordenándose la apertura a prueba y estableciéndose como hechos a probar los siguientes: 1) la posesión ejercida por la parte actora, 2) el tiempo y características de la misma; se provee la prueba que es producida en el proceso, tal como surge de la providencia de fecha [21/08/2025](#) que dispone la clausura del período de prueba.

Presentando alegatos la parte actora en fecha [23/09/2025](#).

En fecha [04/12/2025](#) se llaman autos para sentencia.

CONSIDERANDO:

I.- En el caso de autos, y conforme se ha planteado la demanda, el tiempo alegado por la parte actora para la configuración de la prescripción adquisitiva se desarrolló previo a la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial, por lo cual al tratarse de una situación jurídica que se afirma como agotada antes del 01/08/2015, se aplicarán las normas vigentes al tiempo de su configuración, esto es el Código Civil Velezano, sin perjuicio de las normas procesales del nuevo Código (art. 1905, CCC) relativas a los recaudos que debe cumplimentar la sentencia en los procesos como el presente, cuya aplicación resulta inmediata.

En ese marco, tengo presente que en materia de prescripción adquisitiva del dominio tanto la posesión -corpus y animus-, como sus características de pública, pacífica, continua, ininterrumpida, y en la extensión temporal por el plazo legal, son requisitos indispensables exigidos por el Código Civil.

El art. 4015 del Código Civil establecía que: *"Prescribese también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor, salvo lo dispuesto respecto a las servidumbres para cuya prescripción se necesita título"*, complementándose con el art. 4016 según el cual *"Al que poseído*

durante veinte años sin interrupción alguna, no puede oponérsele ni la falta de título ni su nulidad, ni la mala fe en la posesión".

Asimismo, teniendo en consideración que esta excepcional forma de adquirir el dominio prevalece sobre el título de propiedad inscripto, tales circunstancias deben ser acreditadas en forma clara y convincente, sin dejar lugar a dudas. Por ello en el proceso de reconstrucción de los hechos, tales extremos deben ser demostrados de manera rigurosa e inequívoca, como única forma de hacer viable la acción que se intenta.

En asuntos de esta naturaleza, donde no sólo se trata de intereses de los particulares, sino que además se encuentra involucrado el orden público comprometido en la adquisición de los derechos reales, deben extremarse las precauciones al analizar las declaraciones de los testigos, y el cumplimiento de los requisitos legales, exigiendo otras probanzas o evidencias que, integrando la llamada "prueba compuesta", permitan formar en el Juzgador una sólida convicción al respecto.

II.- La parte actora promueve demanda para lograr la posesión veinteañal del inmueble anotado en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo el Lote 1, de la chacra 356, nomenclatura catastral 05-3-A-009-01, con una superficie de 12Has 50as, cuyo dominio consta a nombre de Pablo Faure, identificado en el plano de mensura 458-2022, conforme informe de dominio acompañado digitalmente y en formato papel ([15/10/2025](#)).

Afirma el actor que tiene la posesión del bien con ánimo de dueño desde que la adquirió mediante boleto de compraventa de fecha 16/03/1986, celebrado con los herederos del titular del inmueble, los cuales se presentan a reconocer el mismo.

En primer lugar, cabe mencionar que se ha cumplido con lo dispuesto por los incs. 2 y 3 del art. 692 del CPCyC, adjuntándose el certificado e informe de dominio del Registro de la Propiedad Inmueble y plano de mensura para tramitar prescripción adquisitiva; asimismo se cumplió con el art. 24 inc. b) de la ley 14.159 dado que los planos de mensura contienen los recaudos allí dispuestos.

Respecto a los requisitos de procedencia de la pretensión, esto es, acreditar la parte actora la posesión continua e ininterrumpida, pública, pacífica, con ánimo de dueños y durante el lapso requerido por la ley, corresponde analizar la prueba producida en autos.

Para ello, además del plano e informe de dominio mencionados, obra en autos la siguiente:

a) Boleto de compraventa presentado en fecha [15/10/2025](#). De dicho boleto consta la venta del inmueble lote o fracción "A" del lote "UNO" de la chacra 356, que forma parte de la Colonia Cervantes, departamento de General Roca, sus medidas y la forma de pago.

b) Testimonio de Ariel Urrea, quien viviera en una casa prestada en la chacra a usucapir por el actor, e indica que lo reconoce como dueño, que aún sigue siendo trabajada por el actor, quien tenía plantaciones.

En el mismo sentido declara el testigo Juan Gresia, quien indica que el actor compró esa chacra y que el testigo le compraba verduras para su comercio. Agrega que Enrique Craievich le hizo mejoras, que antes en esa chacra había viñedo y después de comprarla la emparejó y plantó verduras, que actualmente sabe que tiene pasto; que se comportaba como dueño.

c) Recibos emitidos por la Municipalidad de Mainque, que tienen como titular contribuyente a Faure Colon Pablo, que datan de los años 1.991 y 1.999.

Respecto a los mismos la Municipalidad informa, en fecha [22/07/2025](#), que: *"...una inundación provocada por una gotera importante en nuestro archivo, a destruido gran parte de los documentos de aquella época. Por dicha razón, nos ha sido imposible encontrar la copia correspondiente al documento por V.S. Sin embargo, corresponde reconocer que el tipo de boleto y membrete que se utilizaba en la época de la que se refiere. Por tanto, procedemos a reconocer como emitida por la municipalidad de Mainqué la boleto de pago remitida."*

d) Facturas y recibos de pago de impuesto inmobiliario que datan del año 1.985 en adelante, a nombre de Faure Colon Pablo; las declaraciones juradas anuales datan del año 1.980 y a a nombre del actor, con la descripción "Producción de viña"; al respecto la Agencia provincial informa en fecha [15/04/2025](#) que *"no resulta posible expedirme acerca de la autenticidad de la documental adjuntada, toda vez que no se cuenta con los originales respectivos para su debido cotejo, cabe manifestar que la misma se condice con la que oportunamente expidiera mi mandante"... "Impuesto de Sellos correspondiente al comprobante N° 48835353 / Trámite N° 489255 adjuntado e*

encuentra debidamente abonado".

e) Recibos de Consorcio de Riego: se adjuntan facturas emitidas desde el año 1.980; el mismo Consorcio informa en fecha [04/07/2025](#) que: *"En respuesta a su solicitud, informamos que la persona que consta en nuestros registros a quien se le suministra el agua de riego, como también quien ha abonado las boletas, deudas, planes de pago, etc. es el Sr. Craievich Enrique Julio DNI 7.570.691. La fecha estimada desde que el Sr. Craievich ha sido el responsable del pago es aproximadamente desde 1992, fecha en que este Consorcio tiene registros propios. Todo dato anterior al año 1992, deberá ser consultado ante los registros del Departamento Provincial de Agua de Río Negro.-"*

f) También tengo presente que se han presentado los demandados, denunciando el fallecimiento de Eberilda Latorre, lo que se acredita con declaratoria de herederos dictada en expediente "Latorre Eberlinda s/Sucesión ab intestato" (Expte. N° 9732/13) en trámite ante el Juzgado Civil N° 3 de la ciudad de Cipolletti, y se han allanado.

III.- Es por ello entonces, que tengo por acreditado en base a la prueba indicada, que el actor recibe el bien inmueble por boleto de compraventa y resulta legitimado para peticionar la declaración del dominio en su favor en el presente juicio.

IV.- Conforme los medios probatorios analizados en conjunto, que conforman un cuadro probatorio suficiente de la denominada prueba compuesta, en sustento de la versión expuesta por la parte actora, con la prueba producida en autos ha quedado acreditado la realización de actos posesorios sobre el inmueble en cuestión por parte del actor.

Es por ello que considero que, conforme con lo dispuesto por la norma mencionada (art. 24 inc. c. de la ley 14.159) y el Código de procedimientos (art. 692, inc. 1), el derecho invocado por el actor, tiene debido sustento.

A fin de dar cumplimiento con lo dispuesto por el art. 1905 del CCyC, tomaré como fecha de inicio de la posesión al día 16/03/1987, fecha en la que se firma el boleto de compraventa, teniéndose por cumplido el plazo exigido por la ley el día 16/03/2007.

V.- En cuanto al pago de las costas devengadas por el presente juicio, entiendo que las mismas deben ser impuestas en el orden causado, toda vez que el poseedor interesado en regularizar registralmente el título de dominio que le corresponde por

derecho, debe en todos los casos iniciar el proceso establecido legalmente y producir la prueba que hace a su pretensión.

Por los fundamentos expuestos y lo dispuesto por los arts. 692 del CPCC., 24 ley 14.159, arts. 2384, 4015, 4016 del Código Civil, arts. 1897, 1899, 1900, 1905 y cc. del Código Civil y Comercial de la Nación;

FALLO:

I.- Haciendo lugar a la demanda promovida en autos y, en consecuencia declarar adquirido por prescripción a favor de Enrique Julio Craievich, el inmueble individualizado en el plano de mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de dominio N° 458-2022, con la denominación catastral al efecto del proceso como NC 05-3-A-009-009, con una superficie de 12Ha. 50A 00Ca., dejándose constancia que la denominación catastral de origen es 05-3-A-009-01, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo Lote 1 de la chacra 356.

II.- Fijando como fecha en que se cumplió el plazo de 20 años exigido por ley, el día 16 de marzo de 2.007.

III.- Costas en el orden causado. Difiriendo la regulación de los honorarios profesionales para el momento en que se alleguen elementos estimativos a tal fin.

IV.- Oportunamente líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a los fines de la inscripción, previa acreditación de los libres deudas correspondientes.

V.- Regístrese. Notifíquese en los términos previstos por los arts. 120 y 138 del CPCC.-

Notifíquese a la Caja Forense de la Provincia de Río Negro a cuyos efectos se vincula a la misma al presente proceso.

José María Iturburu

Juez