

RO-00397-C-0000 A-2RO-727-C2015

General Roca, 08 de mayo de 2026.- MA/AN

I.- PROCESO: Para resolver en esta causa caratulada **D ALMEYDA ABRAHAM PATRICIA LEONOR Y ABRAHAM ELBA C/ LOS OLMOS INMOBILIARIA SOCIEDAD ANÓNIMA S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, RO-00397-C-0000A-2RO-727-C2015**, del registro de ésta Unidad Jurisdiccional N° 1 a mi cargo;

II.- ANTECEDENTES: 1) **Demanda interpuesta por Patricia Leonor Dalmeida y Elba Abraham en fecha 03/08/2015 expte. papel a fs. 23/25:** Se presentan las actoras, por derecho propio y con patrocinio letrado, a fin de promover demanda de prescripción adquisitiva veinteañal contra Los Olmos Inmobiliaria Sociedad Anónima, titular registral del inmueble ubicado en calle República del Líbano N.º 1769 de la ciudad de General Roca, identificado catastralmente como 05-1-E-403-24.

Relatan las actoras que el inmueble fue adquirido por el Dr. Eduardo D´Almeyda, cónyuge y padre de las presentantes, mediante boleto de compraventa celebrado el día 28 de marzo de 1966 con la demandada, representada en dicho acto por el Sr. Hugo Ramasco.

Expresan que el precio pactado fue íntegramente abonado al momento de la suscripción del boleto, y que desde entonces el adquirente ejerció la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida del inmueble, comportándose como verdadero dueño hasta su fallecimiento ocurrido en el año 1997. Con posterioridad, ellas continuaron ejerciendo la posesión del bien en idénticas condiciones, residiendo en el inmueble hasta la actualidad.

Describen numerosas mejoras, entre ellas la construcción de la vivienda familiar, la ejecución de medianeras divisorios y tareas de delimitación del lote, habiéndose confeccionado además los planos correspondientes.

Afirman que ninguna persona se presentó jamás a ejercer actos posesorios, de dominio o titularidad sobre el inmueble, ni tampoco a perturbar o interrumpir el goce pacífico y continuo ejercido por la familia D´Almeyda durante más de cincuenta años.

Ofrecen la prueba y solicitan se haga lugar a la demanda, con costas.

Fallecimiento de la actora Elba Abraham y cesión de derechos y acciones: En

fecha [31/10/2024 12:03:34](#) se denuncia el fallecimiento de la Sra. Elba Abraham, ocurrido el 24/02/2024 y acompaña escritura de cesión de *derechos y acciones de carácter ganancial y hereditarios que integraron el patrimonio de la sociedad conyugal efectuada por su madre.*

2) Integración de la litis: En la presente causa se ordenó la citación por edictos - publicación Web de fecha [14/02/2024 14:44:42](#) y en el boletín oficial adjuntado el día [04/06/2024 17:13:11](#)-. Ante al resultado negativo, se designó defensora de ausentes el [05/06/2024 14:56:38](#), quien asumió intervención el [07/06/2024 13:38:33](#) contestó en expectativa conforme lo previsto en el art. 329, inc. 1 del Cód. Procesal.

3) Apertura y clausura de la etapa probatoria: Encontrándose en juego el orden público en fecha [03/07/2024 14:17:07](#) se proveyó la prueba por escrito. En fecha [20/03/2025 13:55:34](#). se clausuro la etapa. En fecha [09/04/2025 10:39:32](#) la demandada ausente presentó alegatos y en fecha [20/04/2025 19:12:21](#) hace lo propio la actora, adjuntando sus alegatos.

En fecha [04/06/2024 17:13:11](#) se diligenció el oficio de anotación de la litis en Registro Propiedad Inmueble y el [13/02/2026 22:01:28](#), pasa la causa para dictar sentencia, providencia que se encuentra firme y consentida.

III.- Fundamentos de hecho y de derecho: 1) La cuestión a decidir: La parte actora pretende se le reconozca adquirido por prescripción adquisitiva la titularidad del 100% del derecho real de dominio del inmueble identificado ante RPI con designación catastral **05-1-E-703-24**, ubicado en calle República del Líbano Nro. 1769 de la ciudad de General Roca.

Por la demandada se presentó la Defensora de Ausentes, quien contestó en expectativa.

Dado que lo que se pretende es la adquisición del derecho real de dominio, en esta clase de procesos está en juego el orden público, por lo que la actora debe probar los presupuestos fácticos y jurídicos requeridos por la ley para que proceda la adquisición del dominio por prescripción

Por ello, corresponde analizar si se han cumplido los presupuestos fácticos y jurídicos requeridos por la ley para que proceda la adquisición del dominio por prescripción.

3) Los hechos y las pruebas: Dentro de los hechos relevantes para el conflicto, analizaré la prueba conducente para la resolución de la controversia.

Antes que ello debo recordar que de acuerdo a la normativa procesal, salvo

disposición legal en contrario, los jueces formarán su convicción respecto de la prueba de conformidad con las reglas de la sana crítica - art. 356 CPCyC. La valoración de toda la prueba debe efectuarse conforme las reglas de la sana crítica, es decir por los principios generales -lógica, máximas de experiencia que deben guiar en cada caso la apreciación de la prueba y que excluyen la discrecionalidad absoluta del juzgador (Palacio - Alvarado Velloso, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, t. 8, pág. 140).

En este proceso se produjo

3.1.- Documental: Incorporada al proceso en presentación de la actora al inicio.

3.2.- Informativa: Municipalidad de General Roca, departamento de Catastro, [19/11/2024 14:52:31](#) y [19/11/2024 14:52:33](#), Agencia de Recaudación Tributaria de Río Negro, [13/11/2024 14:09:50](#), Camuzzi Gas del Sur y/o Gas del Estado, [16/12/2024 12:48:25](#). Edersa, [13/11/2024 14:09:48](#).

3.3.- Testimonial: Declararon Gabriela Alejandra Martínez, Fabiana Andrea Natalini y Carlos Nestor Cordi el [08/11/2024 14:01:08](#).

3.4.- Instrumental: D´ALMEYDA EDUARDO MANUEL S/ SUCESION, en trámite ante la Unidad Jurisdiccional N° 5.-

4) Prescripción adquisitiva: Corresponde en los sucesivo analizar si el mismo ha cumplido cabalmente con los requisitos de admisibilidad de la demanda de usucapión, lo que se ha corroborado en autos ya que se ha acompañado el plano para prescribir (fs.31) e informe de condiciones de dominio del bien cuya prescripción pretenden (fs.6).-

La prescripción adquisitiva como uno de los modos de adquirir derechos reales requiere de dos elementos; la posesión efectiva y el tiempo establecido por la ley.

Es decir, para adquirir el dominio por usucapión se deben demostrar los actos posesorios realizados y si se mantuvo la posesión en forma continua durante veinte años, ya que justamente en estos procesos se encuentra involucrado el orden público, porque en definitiva una sentencia favorable en el juicio de usucapión lo que produce es la adquisición de derecho real de dominio por parte del poseedor y consecuentemente su pérdida para el anterior titular.

En estos casos se debe configurar por la realización de actos posesorios, de modo ostensible, conforme a la conducta propia de un titular, es decir "con ánimo de dueño"

(art. 1900 y 1909 del CCyC).

El ser "ostensible" implica que la misma es manifiesta, ante todos, dado que la adquisición del dominio se pretende contra el titular del bien, pero también respecto a terceros.

En relación a la continuidad, se refiere a la realizada sin intermitencias, por lo que se debe probar el inicio de la posesión y que la misma se mantiene al momento de iniciarse la acción.

Respecto al tiempo de la posesión, el art. 1899 del CCyC, establece para la prescripción adquisitiva larga, el plazo de veinte años. En dicho caso no se requiere ni la buena fe, ni el justo título de poseedor, basta el transcurso del tiempo y los actos posesorios.

5) Valoración de la prueba y fundamentos de la decisión: A los fines de determinar la procedencia o no de la acción formulada, a continuación se analizará si con la prueba producida se ha probado cabalmente que la actora ha ejercido la posesión en forma ostensible y continua (art.1900 CCyC).

En el presente, se han probado los actos posesorios realizados ya que de la prueba testimonial puede concluirse que los testigos corroboran la versión de la actora en cuanto a la posesión ostensible, pública, pacífica, continua y con ánimo de dueño, por parte de la actora.

La testiga Fabiana Andrea Natalini, conoce a la actora desde el año 1989. Dijo que habitaba el inmueble de calle República del Líbano junto a sus padres "...*siempre vivió ahí...*" y que continúa en la actualidad con su grupo familiar.

El relato del testigo Carlos Néstor Cordi es coincidente con el de Natalini quien manifiesta que viven allí desde hace aproximadamente 40 años. Que él concurría al inmueble cuando el padre de la actora vivía para atenderse porque el hombre era kinesiólogo y tenía allí su consultorio.

La testiga Gabriela Alejandra Martínez, quien conoce a la actora desde hace más de 25 años y que siempre vivió en "*la casa paterna*".

Se ha dicho que la sentencia dictada en los procesos de usucapión no puede fundarse exclusivamente en los dichos de los testigos, y que si bien tienen un valor preponderante, debe estar corroborada por otro tipo de evidencias que demuestren el

ejercicio real de la posesión, tal como ha ocurrido en el presente proceso.

La Municipalidad de General Roca informó sobre la autenticidad de los comprobantes de pago de tasas y contribuciones municipales realizados por la familia respecto del inmueble, lo que evidencia el ejercicio de actos propios de quien se comporta como titular del bien. Figurando en las boletas el nombre del Sr. D´Almeyda, las más antiguas datan del año 1989.

El informe de la Agencia de Recaudación Tributaria refuerza el comportamiento como dueña de la accionante cuando indica posesión del inmueble por parte de Eduardo D´Almeyda -padre y cónyuge- desde el año 1993 y quien era responsable del pago.

El informe de Camuzzi da cuenta de la titularidad del servicio de gas a nombre del Sr. D´Almeyda desde el año 1976 hasta 2019 y desde allí a nombre de la actora. Edersa continúa por la misma línea, acreditando la titularidad del servicio a nombre del padre de la actora desde el año 1998, sin registrar deudas.

Por su parte, los tres testigos de la parte dieron cuenta que en el tiempo en el que han mantenido vínculo con la actora y su grupo familiar, no han conocido reclamo alguno de terceros, que no se ha registrado turbaciones ni conflictos en relación al inmueble objeto del proceso.

En otro orden de cosas, la sra. Natalini dijo que las actoras realizaron mejoras en la parte delantera del inmueble y luego en el quincho también. Y que le consta la realización de un departamento en el terreno. El Sr. Cordi también da cuenta de la edificación de un departamento y la Sra. Martínez señaló que el inmueble "*... tiene ampliaciones en comedor, mejoras en la entrada de los vehículos...*".

Configurándose entonces la posesión pacífica y pública requerida por la normativa, corresponde analizar en lo sucesivo si la misma ha sido ininterrumpida y si se ha cumplido el tiempo determinado por ley.

En relación a ello, el inicio del cómputo de la prescripción adquisitiva está dado

por el inicio de la posesión. En el art. 1914 CCyC se establecen ciertas presunciones. Por ejemplo; en caso de mediar justo título, la relación de poder se presume iniciada desde la fecha del título. La doctrina ha hecho extensiva tal presunción para los casos en que exista boleto de compraventa (KIPER, Claudio, Tratados de Derechos Reales. Cód. Civil y Comercial de la Nación. Ley 26.994, Rubinzal-Culzoni, pág 560).

El boleto de compraventa acompañado a fs. 4, fue suscripto por el Sr. Eduardo Manuel D´Almeyda y Hugo A. Ramasco en representación de Los Olmos Inmobiliaria en fecha 28 de marzo de 1966, registrado por la oficina de Catastro de la Municipalidad de General Roca en fecha 30/12/1970.

Se acreditó en el proceso el fallecimiento del Sr. D´Almeyda y que quienes iniciaron ésta demanda fueron sus herederas; la cónyuge supérstite, actualmente fallecida, y su hija, cesionaria de los derechos y acciones de su madre, conforme escritura aquí acompañada.

En relación al tema, el art 1901 del CCyC que "*El heredero continúa la posesión de su causante. El sucesor particular puede unir su posesión a la de sus antecesores, siempre que derive inmediatamente de las otras*".

Es decir, que para que proceda la accesión de posesiones debe haber un encadenamiento sucesivo. La doctrina afirma que en el caso de la prescripción larga "sería suficiente que un antecesor entregase la cosa al poseedor actual, aún cuando no se satisfagan formalidades. Así... no es necesario que medie un contrato formalizado por escritura pública, cuando se trata de inmuebles. Es que puede suceder que un poseedor sin título, luego de un tiempo, entregue por cualquier acto la posesión a otro, quien puede unirla a la de su antecesor" (KIPER, Claudio, Tratados de Derechos Reales. Cód. Civil y Comercial de la Nación. Ley 26.994, Rubinzal-Culzoni, II. p- 565).

En estos caso de unión de posesiones sucesivas, la actora tiene la carga de probar no sólo la posesión de su parte, sino también la posesión cumplida por su antecesor, a los fines de cumplir con el plazo prescripto por la ley. Lo que se encuentra acreditado en este caso tanto con la documentación, como con la declaración de testigos/as.

Finalmente, no resulta un dato menor que ninguna persona se haya presentado en autos a disputar los derechos de los poseedores, lo que da cuenta de la situación de hecho que invocan como fundamento de su pretensión, verificándose como ciertos los hechos lícitos invocados por la actora, ante la falta de prueba de circunstancias que interrumpen esa

posesión.

De todo ello se concluye que la actora acreditó que ha detentado la posesión por el plazo de 20 años (arts. 1989, 1901, 1913, 2280, 2363, 2403 del CCyC).

Atento lo dispuesto por el art. 1905 del CCyC se fija como operada la adquisición del dominio por prescripción veinteañal desde el **30 de Diciembre 1990** fecha en la que se tiene por adquirido el dominio por el transcurso del plazo legal de veinte años, cuyo inicio se computa en fecha **30/12/1970**, conforme la documental obrante en el proceso (fecha cierta dada ante el sellado de Catastro).

6) Costas y honorarios: Si bien en principio, en los juicios de usucapión resulta aplicable la regla general que dispone el art. 62 del CPCyC, existe doctrina legal en los precedentes, MORA PINILLA, LUIS ALBERTO, criterio que ha sido reiterado más recientemente -entre otros- en "ELBERT", Se. 29/10/2020 y "URRUTIA, en virtud de la cual, en estos casos en los que la Defensora intervino en cumplimiento de una obligación legal, corresponde imponer las costas por su orden, por aplicación del segundo párrafo de la norma mencionada.

En relación al monto base del proceso a los fines arancelarios deberá determinarse el valor del inmueble, que podrá ser conforme lo dispone el art. 24 de la ley 2212, o en su defecto, acompañarse al proceso la valuación fiscal expedida por la ART. Por razones de economía procesal, se efectúa la regulación de honorarios de los/las profesionales intervinientes en porcentajes de dicho monto base.

Por los fundamentos expuestos y lo dispuesto por los arts. 1.905 y cc. del CCyC, ley 14.159 y arts. 692 sgtes y cc. del C.P.C.-

IV.- Resuelvo: 1) Hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta contra **Inmobiliaria Los Olmos S.A. y Hugo A. Ramasco** y en consecuencia declarar adquirido por prescripción veinteañal el inmueble identificado con designación catastral **05-1-E-703-24**, con una superficie total de 300M2, e inscripto al Registro de la Propiedad Inmueble como partida N° 60680, perteneciente a la Chacra 280 al Tomo 335 Folio 222 Finca N°1742, hoy DC **05-1- E-703-24A** conforme plano de mensura para prescribir Nro. 1234/15, de fecha 19/01/2016, en favor de la Sra. **Patricia Leonor D'Almeyda Abraham, actora y cesionaria de los derechos y acciones de la restante actora.**

Se tiene por operada la adquisición del dominio por prescripción veinteañal a favor del actor desde fecha 30 de Diciembre de 1990.

2) Las costas del proceso se imponen por su orden (art. 62 segundo párr. del C.P.C.C y doctrina legal).

3) Regular los honorarios de la **Dra. Emilce María Belén Tello**, patrocinante, y por la primera etapa en el **3%** del monto base del Dr. Justo Emilio Epifanio por la segunda y tercera etapa en el **12%** del monto base y de la **Dra. María Belén Delucchi**, Defensora Oficial, en un **7%** del monto base a determinarse. Se deja constancia que los honorarios profesionales se han regulado tomando en consideración la tarea efectivamente realizada, etapas cumplidas, éxito, complejidad y entidad de la misma. Cúmplase con la ley 869.

4) Oportunamente líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a fin de que proceda a levantar la medida de anotación de litis ordenada en autos e inscriba el bien a nombre de la actora, previa acreditación de los libres deudas correspondientes (art. 695 CPCyC).

Efectivizada que sea la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, regulados y cancelados los honorarios archívense estas actuaciones.

Notifíquese en los términos de los art. 120 y 138 del CPCyC y regístrese.-

Agustina Naffa

Jueza