

Cipolletti, 12 de junio de 2026.

VISTAS: Para dictar sentencia definitiva en las actuaciones caratuladas "**VILLANUEVA FRANCISCO MANUEL Y OTROS C/ SUCESTORES DE PIROLI DIMAS Y OTRO S/ ORDINARIO - USUCAPIÓN**" (EXPTE. N° CI-00641-C-2025) de las que;

RESULTA:

I.- Que en fecha 30/05/2025 se presentan Francisco Manuel Villanueva y María Silvina Alegre, por derecho propio y con patrocinio letrado, promoviendo acción de prescripción adquisitiva respecto del inmueble identificado catastralmente como NC 03-1-H-635-14, ubicado en calle Independencia N° 440 de la ciudad de Cipolletti.

Relatan que ingresaron al inmueble en el año 1992 y que desde entonces ejercen sobre el mismo una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida con ánimo de dueños. Sostienen que habitan el inmueble desde el año 1993 junto a su grupo familiar y que realizaron mejoras y ampliaciones de manera constante.

Manifiestan que el bien pertenecía registralmente a Dimas Piroli y Pedro Capdevielle, y afirman haber cumplido el plazo legal exigido para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva.

Ofrecen prueba, fundan en derecho y solicitan se haga lugar a la demanda.

II.- Impreso el trámite de ley, comparecen Eileen Norma Kelly, Carolina Sofía Piroli, Natalia Ivonne Piroli y Mariana Elizabeth Piroli, quienes manifiestan desconocer los antecedentes vinculados al inmueble y expresan no tener interés alguno respecto del bien objeto del proceso. En tal contexto, formulan allanamiento a la pretensión deducida y solicitan la imposición de costas por su orden.

Por su parte, ante la incomparecencia de los restantes demandados, toma intervención la Defensoría Oficial en representación de los ausentes, contestando la demanda mediante una negativa general de los hechos invocados y solicitando su rechazo.

III.- Durante la etapa probatoria se produjo la prueba documental e instrumental ofrecida por la parte actora y el mandamiento de constatación requerido por la Defensoría Oficial. Asimismo, se incorporaron los informes y constancias obrantes en autos.

Posteriormente, la parte actora intentó ampliar la prueba inicialmente ofrecida mediante la incorporación de prueba testimonial e informativa. Sin embargo, dicha

petición fue rechazada por extemporánea al encontrarse precluida la oportunidad procesal correspondiente.

Clausurado el período probatorio, las actuaciones quedaron en estado de dictar sentencia.

Y CONSIDERANDO:

I. Derecho aplicable.

Como cuestión preliminar corresponde determinar el derecho aplicable al caso.

La parte actora afirma haber iniciado la posesión del inmueble en el año 1992, momento en el que se encontraba vigente el Código Civil de Vélez Sarsfield. Sin embargo, la presente acción fue promovida en fecha 30/05/2025, encontrándose ya vigente el Código Civil y Comercial de la Nación.

En tal sentido, el art. 7 del Código Civil y Comercial establece que las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes.

La prescripción adquisitiva constituye un modo legal de adquisición de derechos reales cuya configuración depende de la concurrencia de los presupuestos previstos por la ley durante el transcurso del tiempo. Por ello, corresponde aplicar las disposiciones actualmente vigentes, sin perjuicio de valorar los hechos posesorios alegados por las partes conforme las circunstancias acreditadas en la causa.

Asimismo, resultan de aplicación las disposiciones contenidas en los arts. 1897, 1899, 1900 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, así como los principios que gobiernan la valoración de la prueba en materia de prescripción adquisitiva.

II. Régimen probatorio de la prescripción adquisitiva.

La prescripción adquisitiva constituye un modo excepcional de adquisición del dominio. Por tal motivo, quien pretende beneficiarse con sus efectos debe acreditar de manera suficiente la totalidad de los presupuestos exigidos por la ley.

La posesión apta para usucapir debe exteriorizarse mediante actos materiales inequívocos, desarrollados de manera pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante el plazo legal previsto. Asimismo, la prueba de tales extremos debe surgir de un conjunto de elementos concordantes que permitan alcanzar un grado de convicción suficiente acerca de la efectiva configuración de la situación posesoria invocada.

En tal sentido, la jurisprudencia y la doctrina han señalado reiteradamente que la denominada "prueba compuesta" reviste particular importancia en materia de prescripción adquisitiva, no resultando suficiente la mera invocación de actos

posesorios ni la sola existencia de indicios aislados para justificar la adquisición del dominio por esta vía excepcional.

Bajo tales premisas corresponde examinar la prueba efectivamente producida en autos.

III. Valoración de la prueba.

La parte actora sostiene haber ingresado al inmueble objeto de autos en el año 1992 y haber ejercido desde entonces una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida, realizando mejoras y ampliaciones desde el año 1993.

Sin embargo, los elementos probatorios incorporados al expediente no permiten tener por acreditados tales extremos con el grado de certeza que exige una acción de esta naturaleza.

En primer lugar, la documental acompañada consiste esencialmente en boletas de servicios e impuestos correspondientes a períodos relativamente recientes (2024 y 2025), estando solo la correspondiente a las tasas municipales a nombre de la actora, no así las referidas a los servicios públicos domiciliarios. Tales constancias a todo evento permitirían corroborar la vinculación actual de los actores con el inmueble, pero no resultan aptas para demostrar el ejercicio de una posesión continua durante más de treinta años ni para reconstruir la historia posesoria invocada en la demanda tal como fuera alegado.

Por otra parte, la constatación practicada en el inmueble permite verificar la ocupación actual del bien por parte de los accionantes. Asimismo, durante dicha diligencia se recogieron manifestaciones de vecinos que refirieron conocer a los actores desde hace varios años.

No obstante, la constatación únicamente acredita la situación existente al momento de su realización. Del mismo modo, las referencias vecinales incorporadas al acta no sustituyen la producción de prueba testimonial en los términos previstos por el ordenamiento procesal, ni permiten por sí solas acreditar la totalidad del período posesorio alegado.

Tampoco se produjo prueba informativa proveniente de organismos públicos o prestadores de servicios que permitiera verificar objetivamente la antigüedad de la ocupación invocada. Del mismo modo, no se incorporaron antecedentes municipales, permisos de construcción, planos de ampliación, inspecciones o cualquier otro elemento objetivo susceptible de corroborar las mejoras y ampliaciones que los actores afirman haber realizado desde el año 1993.

Asimismo, la instrumental consistente en la remisión de otros procesos de prescripción adquisitiva promovidos respecto de inmuebles diferentes tampoco aporta elementos de convicción relevantes para acreditar la posesión ejercida sobre el bien objeto de este litigio más allá de la coincidencia con la parte demandada.

Particularmente relevante resulta advertir que la propia parte actora intentó incorporar posteriormente prueba testimonial e informativa destinada a acreditar los extremos fácticos invocados en la demanda. Sin embargo, dicha actividad procesal fue promovida una vez precluida la oportunidad legal correspondiente, razón por la cual su admisión fue rechazada.

En consecuencia, la decisión debe adoptarse exclusivamente sobre la base del material probatorio válidamente incorporado al proceso, sin que resulte posible suplir mediante inferencias o presunciones la ausencia de prueba idónea respecto de los hechos constitutivos de la pretensión.

IV. Insuficiencia probatoria.

La valoración integral de la prueba producida permite concluir que los actores acreditaron una situación actual de ocupación del inmueble. Sin embargo, ello no resulta suficiente para demostrar que dicha posesión haya sido ejercida de manera pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante el extenso período temporal invocado.

La acción de prescripción adquisitiva exige la acreditación precisa y concluyente de los actos posesorios desarrollados durante el plazo legal. Tal exigencia adquiere particular relevancia cuando se pretende demostrar una ocupación iniciada más de treinta años antes de la promoción de la demanda.

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

usucapición cuando los extremos acreditados generen certeza suficiente acerca de los hechos invocados (Conf. Cámara de Apelaciones de Cipolletti, "Guzmán Soto c/ Natenzon 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 c/ Provincia de Río Negro s/ Usucapición", Sent. del 26/06/2023).

Desde tales premisas, corresponde analizar si el material probatorio efectivamente incorporado al expediente alcanza el grado de convicción exigido para tener por acreditados los extremos constitutivos de la prescripción adquisitiva invocada.

En el caso, la prueba producida no permite reconstruir con el grado de certeza requerido la continuidad de la posesión alegada desde el año 1992 ni verificar objetivamente los actos materiales que habrían exteriorizado el animus domini durante dicho período.

Por ello, aun cuando no existan elementos que permitan afirmar la inexistencia de la ocupación invocada, la actividad probatoria desplegada por la parte actora resulta insuficiente para satisfacer el estándar de convicción reforzado que exige la procedencia de una acción de usucapición.

En tales condiciones, la demanda no puede prosperar.

V. Costas.

Las particularidades que presenta el caso justifican apartarse del principio objetivo de la derrota previsto por el art. 62 del CPCyC.

En efecto, si bien la demanda será rechazada por no haberse acreditado suficientemente los extremos exigidos para la procedencia de la prescripción adquisitiva pretendida, lo cierto es que las herederas que comparecieron al proceso manifestaron carecer de interés respecto del inmueble objeto de autos y expresaron su conformidad con la pretensión deducida.

Asimismo, la controversia no giró en torno a la existencia de un mejor derecho invocado por la contraparte, sino que la solución adoptada deriva de la insuficiencia del material probatorio producido para alcanzar el grado de convicción exigido en esta materia.

En tales condiciones, considero equitativo imponer las costas en el orden causado (cf. Art. 62 in fine CPCyC)

Por ello,

RESUELVO:

I.- Rechazar la demanda de prescripción adquisitiva promovida por FRANCISCO MANUEL VILLANUEVA y MARÍA SILVINA ALEGRE respecto del inmueble identificado catastralmente como NC 03-1-H-635-14, por no haberse acreditado suficientemente los presupuestos exigidos para la procedencia de la acción.

II.- Imponer las costas en el orden causado.

III.- Diferir la regulación de honorarios para la oportunidad en que exista base cierta para ello.

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

Mauro Alejandro Marinucci

Juez