

General Roca, 25 de agosto de 2026.

I) Proceso: Para dictar sentencia en las presentes actuaciones "[ACTOR_1] C/ [DEMANDADO_1] S/ SUCESIÓN S/ ORDINARIO (USUCAPIÓN)" (RO-04060-C-2024), del registro de esta Unidad Jurisdiccional n° 9 a mi cargo.

II) Antecedentes: 1) Demanda promovida por [ACTOR_1] el 20/12/2024: Se presenta con patrocinio letrado, iniciando demanda de adquisición de dominio por usucapión, contra [DEMANDADO_1], respecto del inmueble ubicado en [DIRECCION_ACTOR_1], que se identifica catastralmente y en origen como NC 04-1-C-463-01, T° 598 F° 203 Finca 122160.

Manifiesta que según sus averiguaciones, tomó conocimiento que es posible que el demandado haya fallecido, sin embargo no existe sucesorio abierto en el RPJU de RN, ofreciendo prueba informativa para localizarlo.

Individualiza el inmueble objeto del proceso, el cual mide en su frente (sobre calle Dr. Velasco) 19,43 m, al sur 22.26 m, al oeste (sobre calle Chaco) 9,67 m, y al este 12,5 m, con una superficie total de 274,25 mts², confeccionando el plano de mensura especial para usucapir, recibiendo una nueva NC 04-1-C-463-017.

Relata que conforme surge del boleto de compraventa fechado el 26/01/1978 e intervenido por la ART, su padre [FAMILIAR_1] le compró al sr. [DEMANDADO_1] (titular registral) el inmueble objeto del presente, pero nunca se realizó la escritura traslativa de dominio.

Manifiesta que su padre y su madre ([FAMILIAR_2]) y sus tres únicos hijos ([FAMILIAR_3], [FAMILIAR_4] y [ACTOR_1]) desde entonces han ostentado con verdadero ánimo de dueños la posesión del bien pacífica, continua e ininterrumpida del bien por más de 45 años, viviendo en el lugar sin solución de continuidad.

Refiere que sus padres y sus hermanas fallecieron, siendo el único poseedor que queda con vida, por lo que ha ejercido la posesión de manera particular, como por la unión de la posesión ejercida por sus familiares fallecidos, consolidando de manera singular, pública y notoria, la posesión como verdadero ánimo de dueño del bien.

Describió que al momento de la compra, el inmueble contaba con una pequeña y precaria construcción, avanzada en un 40%, y a partir de la compra en el año 1978, se continuaron y finalizaron un sinnúmero de mejoras y reformas en el inmueble,

existiendo una vivienda de 4 ambientes y un pequeño local comercial, construcción tradicional.

Asegura que reside sólo en la vivienda y alquila el local, siendo ocupado por una verdulería.

Sostiene que ha ejercido la posesión del inmueble con verdadero ánimo de dueño, de manera ostensible, pacífica, continua e ininterrumpida, comportándose como auténtico titular de dominio por más de 45 años.

Funda en derecho, ofrece prueba y peticiona.

2) Citación del demandado [DEMANDADO_1]: En fecha 26/12/2024 se ordenan oficios a los fines de averiguar sobre el paradero del demandado, constando en fecha 03/02/2025 informe de la Cámara Nacional Electoral, donde consta que el demandado se encuentra fallecido.

En fecha 07/02/2025 se ordena publicar edictos citando a los presuntos herederos de [DEMANDADO_1] a estar a derecho, bajo apercibimiento de designar defensor de ausentes.

En fecha 09/05/2025 se designa defensor de ausentes, quien se presenta el [12/05/2025](#) asumiendo la intervención en carácter de defensor de ausentes de [DEMANDADO_1], negando todos y cada uno de los hechos argumentados por el accionante y desconoce la prueba documental que adjunta en la demanda.

3) Apertura y clausura de la etapa probatoria: Encontrándose en juego el orden público se ordenó la producción de los medios probatorios, clausurándose la etapa en fecha 12/11/2025. El 25/11/2025 alega la parte actora y el 28/11/2025 la defensora de ausentes.

En fecha 04/06/2026 me avoco al conocimiento de la causa y el 07/08/2026 pasan los autos 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 el derecho real de dominio del inmueble identificado ante RPI

con designación catastral 04-1-C-463-01, T° 598 F° 203 Finca 122160, Lote 01 de la Manzana B, con una superficie de 274 m 25dm2.

El actor invoca la unión de posesiones, describiendo que el 26/01/1978 su padre adquirió de [DEMANDADO_1] el inmueble objeto de autos y que a partir de ese momento el mismo con su padre, su madre y hermana han ostentado la posesión del inmueble, con ánimo de dueños.

Informa que sus padres y hermanas fallecieron, siendo el único poseedor que queda con vida, alegando que con su posesión ejercida de manera particular y la unión de la posesión ejercida por sus familiares fallecidos, ha consolidado de manera singular, pública y notoria, la posesión con verdadero ánimo de dueño.

Describe que al momento de la compra, el inmueble contaba con una pequeña y precaria construcción, avanzada en un 40%, realizando un sinnúmero de mejoras y reformas en el inmueble, describiendo que en la actualidad existe una vivienda de 4 ambientes donde reside y un pequeño local comercial, el cual alquila.

En materia de prescripción adquisitiva del dominio, tanto la posesión - corpus y animus-, como su continuidad, y la extensión temporal por el plazo legal, son requisitos indispensables exigidos por la legislación.

Teniendo especial 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 sobre la posesión continua del inmueble durante el lapso requerido por la ley, que la misma lo ha sido de un modo efectivo, y en forma pública, pacífica, ininterrumpida, y con ánimo de dueño.

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.

"La prueba compuesta es la coordinación de elementos correspondientes a diferente naturaleza probatoria y deja como saldo sistematizador una acreditación. Las declaraciones testimoniales, evaluadas a la luz de la sana crítica, son sumamente importantes para resolver la cuestión, por cuanto los testigos dan cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que aluden realizados. Sin embargo es sabido que la ley requiere que la prueba testimonial no sea la única aportada por el demandante, es decir que se halle corroborada por la evidencia de otro tipo, que formen con ella la prueba compuesta..." (Lex Doctor CC0001 SI 62503 RSD 252-94 S 25-10-94).

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.

2) 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 ha producido:

2.1) Documental: Incorporada al proceso.

2.2) Informativa: Municipalidad de Allen [I0011](#); Camuzzi Gas del Sur [I0013](#) e [I0017](#); Agencia de Recaudación Tributaria [I0016](#); Aguas Rionegrinas S.A. [I0018](#);

2.3) Testimonial: Declararon Miguel Alberto Herrera, Graciela del Carmen Barilá, Francisco Tomas Knudsen, y Sandra Noemí Chirino.

3) Valoración de la prueba y solución del caso: La procedencia de la pretensión exige la prueba en cabeza de la parte actora de su actual posesión en forma continua, durante el lapso requerido por la ley, y que la misma lo ha sido de un modo efectivo, y en forma quieta, pública, pacífica, ininterrumpida, y con ánimo de dueño.

Se ha dicho en tal sentido que: *"...El proceso de adquisición del dominio por usucapión ofrece una peculiaridad en materia probatoria, ya que el art. 1º del decreto-ley 5756/58 dispone, en su inc. c), párrafo primero, que "...se admitirá toda clase de prueba, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial..."* (Derecho Procesal Civil, Palacio, Tomo VI, pág. 320), norma que ha sido igualmente receptada por el art. 789 inc. 1 del Cod. procesal Civil y Comercial de Río Negro.

En igual dirección, la Excma. Cámara de Apelaciones, ya en su

anterior composición, se ha expedido en los autos "Musetti Juan Carlos c/Orelo Alfredo Antonio s/ Usucapión" en relación: *"...a las reglas procesales que ordenan este juicio contradictorio y, específicamente, lo relativo a la insuficiencia de las testimoniales como único medio de prueba.."* (Jurisprudencia Condensada, Tomo 19, pág.62).

Que desde la perspectiva expuesta, encuentro que la prueba producida por la accionante, que ha consistido en documental, informativa y testimonial.

3.1) Testimonial.

Los testigos Francisco Tomás Knudsen, Graciela del Carmen Barilá y Miguel Alberto Herrera, declararon en autos por ser vecinos del inmueble que reclama el actor, donde todos reconocieron que vive el actor y donde vivió la familia [ACTOR_1].

En cambio, la testiga Sandra Noemí Chirino, declaró por mantener una relación de amistad con el actor desde el año 1989.

Miguel Alberto Herrera, declaró que conoce al actor desde hace 50 años y también conoció al demandado por ser de Allen.

Declaró que el sr. [ACTOR_1] vive en la [DIRECCION_ACTOR_1], y que cuando lo conoció ya vivía en el lugar y luego él compró la casa vecina, donde se fue a vivir, recordando que el actor tenía [EDAD_ACTOR_1] aproximadamente, hace 38 años. Mencionó que el inmueble pertenece a [FAMILIAR_1] y su esposa, reiterando que cuando el llegó al lugar, ellos ya vivían ahí.

Refirió que el actor obtuvo la propiedad porque la heredó del papá y sus hermanos.

Desconoce si el actor y/o sus padres han realizado mejoras en el inmueble, pero mencionó que siempre han mantenido bien el lugar. Describió que el inmueble tiene un salón y un garaje, que une la casa con el

salón.

Reconoce al actor como dueño del inmueble, a la familia [ACTOR_1].

Refirió que en el inmueble han hecho rejas y siempre mantiene todo arreglado, aclarando que es el actor el que lo mantiene, porque lo ha visto.

Declaró que en el mismo inmueble hay un local, con una verdulería y el actor tuvo un negocio hace muchos años. La verdulería está hace 3 años, antes era un depósito.

También declaró Graciela del Carmen Barilá, quien es vecina del actor desde hace muchos años, mencionando que están en la misma calle desde el año 1977.

Manifestó que el actor vive en la [DIRECCION_ACTOR_1], desde el año 1977 o 1978. En el lugar vivía toda la familia del actor.

Dijo que el actor es el único que quedó de la familia [ACTOR_1].

Describió que la familia terminaron la casa, construyeron un garaje y un local comercial. El local comercial está alquilado por un verdulero. Recordó que antes en el local, el papá del actor tenía una despensa.

Obra la declaración de Francisco Tomás Knudsen.

Conoce al actor, fue vecino porque sus padres vivían en diagonal a la familia [ACTOR_1]. Manifestó que nació en el año 1981 y ya vivía en el lugar.

Declaró que el actor vive en [DIRECCION_ACTOR_1], toda su vida y que la familia [ACTOR_1] eran los propietarios del inmueble.

Refirió que la propiedad se la compraron a [DEMANDADO_1] y describió la realización del salón comercial y el quincho. También mencionó que arreglaron y pintaron la vivienda.

Dijo que el local es alquilado y funciona una verdulería, reconociendo al actor

como el dueño del inmueble.

Por último, declaró Sandra Noemí Chirino, quien conoce al actor, por ser amigos de la adolescencia, desde el año 1989.

Declaró que el actor vive en la [DIRECCION_ACTOR_1], y que desde que tiene relación con el, siempre la familia vivió allí.

Sostiene que el propietario era el papa del actor y que antes vivió toda la familia. Describió que el inmueble era propiedad de la familia, desde que el actor era niño.

En cuanto a las mejoras, mencionó un quincho, un local y en el interior de la vivienda como el piso, aberturas.

Dice que el local está alquilado y que el actor paga los impuestos del inmueble. Reconoce al actor como dueño del inmueble.

3.2) Documental e Informativa:

a) Boleto de compraventa y escritura de venta e hipoteca:

Adjuntó el actor original de boleto de compraventa, fechado el 26/01/1978, según el cual [DEMANDADO_1] vendió a [FAMILIAR_1], un inmueble ubicado en el pueblo de Allen, que es parte de la subdivisión de las quintas 19 y 20 y de acuerdo al plano 562/74, que se designa como Lote 1 de la Manzana 463, con una superficie de 274,25m², con casa en construcción en un 40%.

Consta en el boleto el precio de la compraventa y se deja constancia de la entrega de la posesión, asumiendo el comprador la obligación de abonar los impuestos, tasas, mejoras y reajustes, a partir del 01/01/1978.

El precio de la compraventa se estableció en \$ 5.160.000, pagaderos en \$ 1.500.000 en efectivo en el acto; \$ 1.300.000 el 12/03/1978; y por el saldo de precio, el comprador toma a su cargo la deuda que reconoce el inmueble a favor del Banco Hipotecario Nacional.

En la cláusula quinta se dispuso que la escritura traslativa de dominio se realizaría

una vez cancelada la hipoteca a favor del BHN, designando el escribano y la obligación del pago de gastos.

Dicho documento cuenta con el timbrado de determinación del impuesto de sellos de fecha 30/06/1978 y sello de pago en el Banco de la Provincia de Río Negro del 01/06/1978.

También acompañó la escritura n° 160 del 29/09/1975, donde consta la compraventa del inmueble de un lote de terreno ubicado en la ciudad de Allen, el que es parte de una fracción sin denominación de la Quinta 19 y fracción sin denominación de la quinta 20, según plano de mensura particular con unificación y redistribución predial, confeccionado por el agrimensor Roberto Eduardo Paiva y aprobado por la Dirección de Catastro y Topografía el 21/01/1975, bajo característica 562/74, que se designa como Lote 1 de la Manzana B (actual 463), registrado bajo la partida n° 23.272.

La compraventa fue celebrada por Armando José Pedro Bagliani a favor de [DEMANDADO_1], contando la escritura con el estudio de títulos correspondientes.

En la misma escritura se celebró el contrato de constitución de hipoteca, entre el Banco Hipotecario Nacional y [DEMANDADO_1], el cual es garantizado con el inmueble a que refiere la escritura. Consta en la misma, el registro asentado en el Registro de la Propiedad Inmueble el 03/10/1975.

La lectura conjunta de ambos documentos, surgen indicios de la existencia de la celebración de la compraventa que invoca el actor, celebrada por su padre, pudiendo observar además que del informe de dominio adjuntado en la demanda, no consta la hipoteca inscrita, pudiendo deducir que la misma ha sido cancelada, de conformidad a la cláusula segunda del boleto de compraventa.

b) Agencia de Recaudación Tributaria.

Se adjuntó con el escrito de demanda 6 comprobantes originales de impuesto inmobiliario, del inmueble de autos, emitidos a nombre de [DEMANDADO_1] de los años 1977 (dos), 1978 (dos), 1979 (uno) y 1980 (uno). Todos contienen en el reverso el sello de pago, realizados en término.

También agregó un documento original emitido por el Ministerio de Economía Dirección General de Rentas, de fecha 29/01/1982, identificado como expediente de Prórroga n° 174.569-F-81, de impuestos a los ingresos brutos, a nombre de

[FAMILIAR_1], con domicilio fiscal en [DIRECCION_ACTOR_1].

Obra un Certificado Único de Libre Deuda Ley n° 4798, emitido el 26/05/2020, certificado n° 456231, a nombre del contribuyente [ACTOR_1], con domicilio fiscal en [DIRECCION_ACTOR_1], donde se informa que el actor no registra incumplimientos impositivos durante los años no prescriptos.

Obra una liquidación de deuda, correspondiente al contribuyente [FAMILIAR_1], con domicilio en [DIRECCION_FAMILIAR_1] (comprobante n° 75487710), donde se liquida el impuesto inmobiliario de NC 04-1-C-463-01, por períodos que van del 04/2017 al 04/2022. Dicha factura tiene adosado un ticket de pago de fecha 13/06/2022.

Consta un comprobante n° 79039552, emitido a nombre de [FAMILIAR_1], donde se liquida el pago anual del impuesto inmobiliario del bien NC 04-1-C-463-01, del año 2023, con el correspondiente comprobante de pago realizado el 19/01/2023.

Por último, se agregó una copia del comprobante n° 84369564 de pago anual del año 2024, también referido al inmueble de autos.

A excepción de éste último, la Agencia de Recaudación Tributaria informó que todos los documentos antes enunciados son auténticos y que no puede expedirse sobre los comprobantes de pago.

Si bien la Agencia no pudo confirmar la autenticidad del comprobante n° 874369564, del estudio de toda la documentación de la Agencia de Recaudación Tributaria puede inferirse que el mismo es auténtico dado que se comparten los datos que constan en el resto de los documentos.

c) También se adjuntaron 5 documentos de Aguas Rionegrinas S.A., en original y con constancias de pago.

Constan 4 cupones de pago de "Cuota Convenio", de los años 1998, 2001 y 2004, referidos al usuario 2003018/5-000 01, a nombre de [FAMILIAR_1], con domicilio en [DIRECCION_FAMILIAR_1].

También se agregó una factura del servicio de agua potable y desagües, del período 02/2024, emitida a nombre de [FAMILIAR_1], con domicilio en [DIRECCION_FAMILIAR_1], cuenta n° [CBU_CVU_FAMILIAR_1], del inmueble de autos. Consta con el ticket de pago efectuado el 16/04/2024, poseyendo al leyenda que

no registra deuda al 08/03/2024.

Por su lado, Aguas Rionegrinas S.A. informó que la documentación adjuntada coincide con lo que consta en sus registros y adjuntó una liquidación e histórico de deuda del inmueble.

Al respecto, informó que posee un total de \$ 65.090,32 de deuda al 25/07/2025 y puede observarse las liquidaciones y pagos realizados desde el período 02/2004 al 04/2025.

d) De la Municipalidad de Allen el actor acompañó originales de dos recibos de recaudación (n° 83887 y n° 83041 fechados el 13/06/1978 y con sello de pago de esa misma fecha), que figuran abonados por el sr. [FAMILIAR_1], indicándose la partida 2510/3741.

También adjuntó fotocopia de una liquidación de deuda, con membrete del Municipio de Allen, donde figura como encargado del pago el sr. [FAMILIAR_1] y por las tasas retributivas del inmueble de autos.

Al respecto, el Municipio de Allen no se expidió sobre su autenticidad en su informe, manifestando que *"Que el inmueble N.C 04-1-C-463-01, registra Titula al Sr. [DEMANDADO_1], inscripto en el registro de la propiedad al TOMO 598 - FOLIO 203 - FINCA 122160, y como adquirente sin dominio al Sr. [FAMILIAR_1]"*.

e) Adjuntó el actor 3 documentos originales de Camuzzi y uno de Gas del Estado.

Éste último, se encuentra emitido a nombre de [FAMILIAR_1], con domicilio en [DIRECCION_FAMILIAR_1], por el período 01/1990, con sello de pago de marzo de 1990. Se indica como medidor el n° 7862742.

Los emitidos por Camuzzi Gas del Sur, también se encuentran a nombre de [FAMILIAR_1], con domicilio [DIRECCION_FAMILIAR_1] y domicilio de consumo en ese mismo lugar. El número de medidor es

7862742 y se corresponden a los períodos 06/2017, 02/2020 y 06/2023, todos con su constancias de pago.

Al respecto, la empresa de servicios informó que, según sus registros, los documentos descritos en segundo lugar, coinciden con los obrantes en sus registros, pero no puede confirmar los comprobantes de pago por no haber sido emitido por ella.

Respecto al documento de Gas del Estado, no puede verificar su autenticidad dada su antigüedad. Sin embargo, puede observarse coincidencia de los datos consignados con las facturas que la empresa reconoce como auténticas.

f) Acompañó una licencia de caza a su nombre, en original, para la temporada 2002/2003, donde consta su domicilio en [DIRECCION_ACTOR_1].

También acompañó un documento original donde se lo citaba a una Junta Médica, fechada el 15/03/1991 y dirigida al domicilio [DIRECCION_ACTOR_1].

4) Posesión invocada por el actor.

Manifestó el sr. [ACTOR_1], que su padre [FAMILIAR_1] compró el inmueble de autos, según ya se analizó, y que en el lugar vivió su familia compuesta por su padre, su madre [FAMILIAR_2] y sus dos hermanas [FAMILIAR_4] y [FAMILIAR_3], ambas de apellido [ACTOR_1].

Al respecto, manifestó el actor que todos han ostentado con verdadero ánimo de dueños la posesión del inmueble e invoca el fallecimiento de sus padres y hermanas, continuando de manera particular la posesión del inmueble.

Según el art. 1901 del CCCN *"El heredero continúa la posesión de su causante"*.

El actor adjuntó con la demanda la actas de defunción de su padre [FAMILIAR_1] (14/09/2012), de su madre [FAMILIAR_2] (27/10/2020), de su

hermana [FAMILIAR_3] (22/05/2021) y de su hermana [FAMILIAR_4] (09/06/2023).

También acompañó copias simples de las partidas de nacimiento sus hermanas y la propia.

Adjuntó el actor copias digitales de declaratorias de herederos de su madre "[FAMILIAR_2] S/ SUCESION INTESTADA" (RO-01918-C-2023) y sus hermanas "[FAMILIAR_3] S/ SUCESION INTESTADA" (RO-02080-C-2023) y "[FAMILIAR_4] S/ SUCESION INTESTADA" (Expte. N° RO-02078-C-2023), las cuales pueden constatarse en la página oficial del Poder Judicial de Río Negro.

De acuerdo a la declaratoria de herederos del 07/11/2023, dictada por la Jueza de la Unidad Jurisdiccional n° 1, la sra. [FAMILIAR_2] era de estado civil [ESTADO_CIVIL_FAMILIAR_2] de [FAMILIAR_1], quien falleció el 14/09/2012 sin que se haya iniciado sucesorio, falleció el 27/10/2020, declarándose como personas beneficiarias únicas y universales a la herencia sus hijos [ACTOR_1], [FAMILIAR_4] (fallecida) y [FAMILIAR_3] (fallecida) de apellido [ACTOR_1] - [FAMILIAR_2].

También de la UJ n° 1, obra declaratoria de herederos de [FAMILIAR_3], quien falleció el 22/05/2021, siendo sus sucesores universales sus hermanos [ACTOR_1] y [FAMILIAR_4] (fallecida) ambos de apellido [ACTOR_1] - [FAMILIAR_2].

Por último, en esta UJ N° 9 consta la declaratoria de herederos de [FAMILIAR_4], quien falleció el 09/06/2023, siendo declarado único y universal heredero, su hermano [ACTOR_1].

"Es importante recordar que los herederos no hacen sino continuar la persona del difunto: ellos no comienzan una nueva posesión, continúan sólo la posesión de su autor, y la conservan con las mismas condiciones y las mismas calidades: si era de buena fe, continúa como tal, aunque el heredero llegare a saber que la heredad pertenecía a otro" (Claudio Kiper "Tratado de los Derechos Reales Segunda Edición Actualizada" T.II pg. 562, Rubinzal - Culzoni Editores).

"Lo que ocurre es que la posesión es la misma por mediar en este caso identidad jurídica en las personas...El sucesor universal no puede separar su posesión de la del causante" (op. cit. pg. 562/3).

Como ya se analizó, el sr. [FAMILIAR_1], padre del actor y casado con [FAMILIAR_2], adquirió el inmueble según boleto de compraventa con fecha cierta de

01/06/1978.

Asimismo, del expediente "[FAMILIAR_2] S/ SUCESIÓN" surge que de la unión de [FAMILIAR_2] y [FAMILIAR_1], nacieron sus hijos entre los que se encuentra el actor [ACTOR_1].

En virtud de los dicho hasta aquí, se encuentra acreditada la unión de posesiones invocada por el actor, por ser el sucesor universal de los adquirentes de la misma, sin perjuicio de la propia posesión ejercida por el actor a partir del fallecimiento de sus familiares, hasta el presente.

5) Con la prueba analizada, -documental, informativa y la testimonial- y sumado a ello la falta de presentación del demandado, resulta suficiente para acreditar la posesión invocada por la parte actora sobre el inmueble ubicado en la ciudad de Allen, provincia de Río Negro, en [DIRECCION_ACTOR_1] y que se designa catastralmente como 04-1-C-463-01, con una superficie de 274,25 m2.

Los medios probatorios en su conjunto conforman un cuadro probatorio suficiente en sustento de la versión expuesta en la demanda y demuestran que la posesión ha sido pacífica, con ánimo de dueño, continua e ininterrumpida, por un plazo superior a los 20 años que dispone la normativa legal.

6) Cabe mencionar que en autos se ha cumplido con lo dispuesto por los inc. 2 y 3 del art. 682 del CPCCRN, adjuntándose el certificado del Registro de la Propiedad Inmueble y plano de mensura; como asimismo con el art. 24 inc. b) de la ley 14.159 art. 24 mod. por Decreto-Ley 5756/58, dado que los planos de mensura contienen los recaudos allí dispuestos. Asimismo cabe advertir que, conforme con lo dispuesto por la norma mencionada (art. 24 inc. c. de la ley 14.159) y el Código de procedimientos (art. 789 inc. 1), en autos el derecho invocado por la actora, tiene debido sustento y no se ha basado únicamente en la prueba

testimonial.

Considero que ha quedado acreditado sin margen de duda que los actos efectuados por el actor y sus predecesores, son representativos de su "*animus domini*" y que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida como lo preveía el Código Civil (arts. 4015 y 4016) y ostensible y continua como lo especifica el art. 1900 del Código Civil y Comercial de la Nación.

7) Costas y honorarios: Tengo en cuenta que no se ha presentado el titular registral del inmueble y la intervención en el juicio de la Sra. Defensora de Ausentes no importa contradicción, toda vez que su función sólo consiste en la fiscalización y control de la prueba que el accionante debe necesariamente rendir en relación a los extremos que la ley exige para la procedencia de la prescripción adquisitiva del dominio.

En razón de lo anteriormente expuesto, que no hubo oposición, ni contradicción, entiendo que no se da el supuesto de vencido y por ello las costas deben ser impuestas en el orden causado.

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, a los Dres. Puiatti, Andrés, y Mamberti, Santiago Martín, patrocinantes de la parte actora en forma conjunta en un 15%. 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.

8) A fin de dar cumplimiento con lo dispuesto por el art. 1905 del CCCN, se ha analizado la totalidad de la prueba, encontrando como fecha indubitada que diera por cierta la posesión, la que surge del sellado del boleto de compraventa del pago del impuesto de sello, en fecha 01/06/1978. En consecuencia considero apropiado indicar que se tomará dicha fecha como de comienzo de la posesión.

9) 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.

SENTENCIO: 1) Haciendo lugar a la demanda promovida por [ACTOR_1] contra [DEMANDADO_1] y en consecuencia declarar adquirido por prescripción veinteñal en favor de la parte actora, el inmueble individualizado en el plano de mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de dominio N° 633/24 con la denominación catastral al efecto del proceso como NC 04-1-C-463-017 con una superficie de 274,25 mts². Dejándose constancia que la denominación catastral de origen es NC 04-1-C-463-01 inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble como Lote 1 de la Manzana B (hoy manzana 463), T° 598 F° 203 Finca 122160.

2) Fijando como fecha en que se cumplió el plazo de 20 años exigido por ley, día 01/06/1998.

3) Regular los honorarios profesionales de los Dres. Puiatti, Andrés, y Mamberti, Santiago Martín, patrocinantes de la parte actora en forma conjunta en un 15% del monto base a determinar. Cúmplase con la ley 869.

4) Oportunamente líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a los fines de la inscripción, 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.

Regístrese y notifíquese en los términos del art. 120 y 138 CPCCRN.

Romina Daniela Merino

Jueza