

Cipolletti, 1 de julio de 2026.

VISTAS: Para dictar sentencia definitiva en las actuaciones caratuladas "**AZPEYTIA, SILVIA LAURA Y OTROS C/ PIROLI, DIMAS Y OTRO S/ USUCAPIÓN**" (EXPTE. N° CI-00775-C-2022) de las que;

RESULTA:

I. Escrito de demanda - I0001 de fecha 22/08/2022:

Se presentan Silvia Laura, Gladys Aydee y Analia Luciana, todas de apellido Azpeytia, en el carácter de herederas de Ruiz Olimpia y Azpeytía Horacio Oscar, y promueven demanda de prescripción adquisitiva, con el fin de adquirir un bien inmueble designado bajo nomenclatura catastral 03-1-H-635-03A, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 144 167, Folio 50 247 Fca. 10429, ubicado en la ciudad de Cipolletti, contra los titulares registrales del inmueble: DIMAS PIROLI y PEDRO CAPDEVILLE.

Relatan que la posesión del inmueble, por parte de sus padres es de antigua data y que fueron quienes construyeron una casa sobre el lote de terreno a usucapir, en el que conviven hasta la actualidad, y que constituyó oportunamente, asiento del hogar conyugal.

Manifiestan que desde el año 1975 se encuentra construida la vivienda. Acompañan certificados de nacimiento y matrimonio para acreditar sus dichos.

Señalan que sus padres vivieron en la propiedad hasta la fecha de su fallecimiento y que ahora continúan con la posesión, pacífica, pública y continuada, sin perturbación alguna.

Indican que sobre el mencionado inmueble han concretado desde hace más de veinte años actos posesorios típicos en ánimo de dueños; que han abonado los impuestos y servicios públicos, lo que acreditan con documentación que se acompaña. Que también celebraron contratos de locación de los distintos locales comerciales que hubieron construido y de los departamentos de plata alta y baja, continuando hasta la actualidad en su posesión.

Manifiestan haber procedido al cerramiento del lote, a su cuidado, reparación y embellecimiento; que todos los actos de construcción, mantenimiento reparación, ocupación, han sido cumplimentados por más de veinte años en forma por demás publica.

Por último indican, que todo lo señalado demuestran los actos posesorios ejecutados por sus padres y a raíz de su fallecimiento, por ellas, revelando claramente el hecho de ser las exclusivas dueñas del inmueble que se pretende usucapir.

Ofrecen prueba, fundan en derecho y peticionan que se haga lugar a la demanda en todas sus partes, declarando adquirido el inmueble por parte de las accionantes.

II. En fecha 01/09/2023 ([I0015](#)) se les tiene por incontestada la demanda a los demandados atento a no haber comparecido pese a encontrarse debidamente notificados conforme las cédulas agregadas en fecha 05/04/2023 y 22/05/2023, y se dispone que las sucesivas resoluciones se le sean notificadas automáticamente en la forma y oportunidad que prevé el art. 120 del CPCC.

En igual fecha se abre la causa a prueba, para posteriormente proveerse los medios de prueba ofrecidos por la parte.

III. En fecha 23/10/2024 ([I0037](#)) la actuario certifica la prueba cumplida y, en fecha 04/02/2025, se dispone la clausura del término probatorio.

Mediante escrito [E0067](#) la actora presenta sus alegatos, y previo al dictado de sentencia, se dispone como medida de mejor proveer y atento las inconsistencias denunciadas por la parte en el plano para usucapir acompañado, oficios al Agrimensor Miguel Angel Moll, y a Catastro de la provincia de Río Negro.

IV. Atento a las constancias de autos, en fecha 20/05/2025 se dispone el llamamiento para el dictado de la sentencia definitiva.

En la providencia de fecha 07/08/2025, advirtiéndose que se encontraba pendiente cumplir con la inscripción de la promoción de la demanda en el Registro de la Propiedad Inmueble, conforme fuera dispuesto al punto IV de la providencia de fecha 13/03/2023, se dispone la suspensión del llamado de autos a sentencia, hasta tanto se encontrara cumplida la inscripción de litis ordenada.

En la providencia de fecha 22/10/2025, encontrándose agregado el informe del Registro de la Propiedad Inmueble, se dispone el nuevo llamamiento de autos para el dictado de la sentencia definitiva.

En la providencia de fecha 05/11/2025, advirtiéndose inconsistencias respecto de la designación del inmueble que aquí se pretende usucapir, se dispone la suspensión del llamado de autos a sentencia, hasta tanto se encontrara cumplida la inscripción de litis ordenada. Asimismo, como medida de mejor proveer, se dispone solicitar a la parte actora que acompañe un informe del Agrimensor en el cual se detalle expresamente la

designación dominial a constar en la sentencia, en la eventualidad de que se hiciera lugar a la misma. Ello a fines de evitar posibles observaciones y rechazos de parte del Registro de la Propiedad del Inmueble.

En la providencia de fecha 22/10/2025, encontrándose agregado el informe del Agrimensor, se dispone el nuevo llamamiento de autos para el dictado de la sentencia definitiva, providencia que se encuentra firme y consentida.

Y CONSIDERANDO:

I. En primer lugar, de acuerdo a la pretensión planteada en el libelo de la demanda, se recuerda que "prescripción adquisitiva larga" es el modo previsto por la ley, a través del cual se adquiere un derecho real de un bien inmueble mediante el ejercicio ininterrumpido de su posesión, durante el plazo legal de veinte años (cf. arts. 1897, 1899 y ss. del CCCN).

Cabe traer a colación la definición que afirma que la figura, también denominada usucapión, "*...no es otra cosa que la consecuencia que el ordenamiento legal le impone al propietario que ha manifestado desinterés y no ha puesto en producción una cosa suya. Y esta consecuencia se corporiza en una caducidad o cese de derechos, la que se relaciona con la utilidad o finalidad social de las cosas. El Estado ordena cancelar la inscripción registral del propietario que se ha desinteresado de un inmueble suyo, con lo que impone a éste una consecuencia sancionatoria nacida de ese desinterés (cfr. esta Sala, 21/8/2008, dictado in re "SMITH SMITH, Helga Amalia c/ ACUÑA, Carlos Alberto s/ Prescripción Adquisitiva" SDC N° 16, año: 2008.)*" (cf. Cám. Apel. de Trelew, Sala A, en "D'ADAM, J. c/ Sucesores de FERNÁNDEZ, I. s/ Prescripción Adquisitiva", Expte. 434 - Año 2015 CAT. Sentencia 8/16).

En esa línea el mismo precedente transcribe la opinión de la doctrina que dice "*la usucapión opone a un verdadero propietario con un poseedor. Ella sanciona la negligencia del verus dominus concediendo una recompensa al explotador ... este mecanismo ... paraliza la regla según la cual la propiedad no se pierde por el no uso*" (ROBERT, André, "*Conditions de la prescription acquisitive décennale d' un immeuble*", en *Recueil Dalloz*, t. 1995, sec. *Sommaires commentés*, p. 192)" (cf. Marcelo López Mesa, en fallo citado).

Asimismo se ha dicho 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..." (Cf. C.N.Civ. Sala G, voto de la Dra. Areán en "N, R. L. c. S. de P., A y otros s/ prescripción adquisitiva", sentencia de fecha 20/09/2013. Thomson Reuters Información Legal. Cita online AR/JUR/83519/2013).

"A los efectos de usucapir se requiere la posesión prevista por el art. 2351, integrada ella por sus dos elementos característicos: el corpus, esto es el poder físico sobre la cosa, y el animus, es decir el comportarse como lo haría el propietario mismo de la cosa." *"Al que ha poseído durante veinte años sin interrupción no puede oponérsele ni la falta de título, ni su nulidad, ni la mala fe en la posesión".* (Jorge Joaquín Llambías y María Josefa Méndez Costa, Código Civil Anotado, T° V 'C', Ed. Abeledo-Perrot. Pág. 832-849).

Por un lado, *"se requiere la acreditación de expresiones claras y convincentes del animus domini; los actos de posesión deben poder caracterizarse como un ejercicio directo del derecho de propiedad y no ser el producto de una simple tolerancia del titular del fundo. En otras palabras, la prueba de la posesión debe ser plena e indubitable no solo en lo que respecta a la individualización del bien, sino también en relación a los actos posesorios invocados, que deben ser inequívocos y evidenciar ánimo posesorio. Ello implica la conformación de una prueba completa, la que, dentro de lo razonable, debe abarcar todo el periodo de posesión"*. Por otro lado, no basta *"...que se demuestre un relativo desinterés por el inmueble por parte del titular del dominio; mientras no se pruebe que alguien posee con ánimo de dueño -animus possidendi-, se lo debe considerar un mero tenedor. La actitud del poseedor no debe aparecer como incierta o equivoca, sino que debe evidenciar el propósito de ejercer sobre el bien una acción excluyente de todo otro propietario, sometiéndolo a su señorío"*.- (Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, Código Civil y Normas Complementarias. T° 6 'B'. Ed. Hammurabi, 2001. Pág. 751).

Para finalizar la jurisprudencia citada sintetiza esquemáticamente: *"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"* (Cf. Cám. Apel. Trelew, Sala A, voto del Dr. López

Mesa en "Smith Smith c/ Acuña" sentencia de fecha 21/08/2008, Abeledo Perrot Online).

II. En base a los requisitos que han sido determinados por la norma para la procedencia de la acción, cabe profundizar en su contenido:

a. Posesión efectiva.

Debe recordarse que la posesión se compone de dos elementos, corpus y animus domini, o lo que es lo mismo, se trata de una relación de poder detentada por un sujeto sobre un bien, con intención de apropiarse del mismo. La misma se configura por medio de la realización de actos posesorios de modo ostensible, continuado y conforme a la conducta propia de un titular, es decir "con ánimo de dueño" (cf. arts. 1900 y 1909 del CCCN).

Cabe agregar que en doctrina se entiende por ocupación ostensible a la calidad de manifiesta ante todos, desde que la adquisición del derecho real se configura no sólo contra el titular del bien sino contra todo otro tercero. Y se entiende por continua, la que es ejecutada sin intermitencias, que según lo regulado en el art. 1930 CCCN basta con acreditar el inicio de la posesión y que la misma se mantiene actualmente, siendo carga de quien lo invoque probar la discontinuidad en el tiempo intermedio.

En torno al modo de apreciar la prueba de los elementos, la Excma. Cámara de Apelaciones de la Cuarta Circunscripción Judicial tiene dicho: *"...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"* (cf. Cám. Apel. Civ. Com. y de Minería de Cipolletti, en autos "Guentemil Alejandro c/ Municipalidad de Catriel s/Usucapión", Expte. N°1996-SC-12, sentencia de fecha 30/08/2013).

"Dicha presunción creada por el art. 2384 del C.C. facilita la prueba de la posesión, pero se advierte que, cuando se trata de la prescripción adquisitiva, su fuerza se debilita impidiendo al usucapiente que descansa en la presunción legal exigiéndole acabada prueba de los actos posesorios que realizó en el inmueble que pretende usucapir. Lo que debe quedar en claro, no son los actos materiales de ocupación, sino

la realización de actos que difícilmente el mero ocupante habría de ejecutar, es decir, aquellos de tal envergadura o características que sólo quien se ha trazado el objetivo de apropiarse de la cosa estaría dispuesto a llevar a cabo." (Cf. Cám. Apel. Civ., Com. y de Minería de Cipolletti, in re Guentemil").

b. Tiempo - Plazo de 20 años:

Luego el art. 1899 del CCCN regula ara este instituto definido como "Prescripción adquisitiva larga" que no es requisito la buena fe, ni el justo título del poseedor, sino que es fundamental haber poseído por tiempo no inferior a 20 años (en la forma descrita en el punto precedente). En todos los casos se interpreta que el plazo vicenal es suficiente para inferir el abandono de la propiedad de parte de su titular y el interés de conservar la cosa por parte del pretense propietario, sobre la base de que para la ley el derecho de propiedad no es absoluto y la misma no ampara el desinterés configurado por la inactividad del verdadero dueño durante todo el lapso de tiempo acordado, frente a la actividad útil del usucapiente o poseedor adquirente.

III. Los hechos acreditados en la causa:

Se ha dicho que: *"...Como sostienen Bueres - Highton: "Dada la naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio y aún cuando el mismo se adquiere sin necesidad de una sentencia que así lo declare, es evidente que, cuando se recurre a la justicia en busca de esa sentencia, deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que han servido de base a la adquisición. En efecto, la usucapición no puede ser conocida y verificada por el juez mientras no sea alegada y probada por el interesado. Por otra parte, el juez debe ser muy estricto en la apreciación de las pruebas dadas las razones de orden público involucradas. (...) Se permiten, en general, todos los medios de prueba, pero, recogiendo un principio que ya era consagrado por la Ley 14.159, dispone el decreto-ley 5756/58 que el fallo no puede fundarse exclusivamente en la prueba testimonial. (...) la sentencia no puede fundarse exclusivamente en los dichos de los testigos, debe estar corroborada por evidencias de otro tipo que exterioricen la existencia de la posesión o de algunos de sus elementos durante buena parte del plazo de prescripción, aún cuando no lo cubran en su totalidad" (conf. Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, Código Civil y Normas Complementarias, Análisis doctrinario y jurisprudencial, t 6B, págs. 748, 749 y 757)". (STJRNSC; Se. N° 58/09 del 11/08/2009 en autos "D., M. A. c/ F., P. y Otro s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA s/ CASACIÓN").*

A partir de las constancias de autos se advierte que se encuentran reunidos los

requisitos establecidos en los artículos 789 y 790 del CPCC, esto es el acompañamiento por parte de la actora del plano de mensura particular para tramitar la prescripción adquisitiva de dominio y el informe de dominio, el primero de ellos acompañado como documental al interponer la demanda en archivo adjunto y el segundo en una presentación inmediata posterior. Por su parte el agrimensor que elaboró el plano reconoció su autenticidad conforme providencia del 12/12/2023.

Asimismo, la Provincia de Río Negro de acuerdo a la constancia agregada en fecha 27/07/2023 y la Municipalidad de Cipolletti conforme respuesta agregada en fecha 25/04/2023 contestan oficios en los cuales manifiestan que con la presente causa no resultan afectados intereses fiscales.

Así las cosas, respecto al análisis que cabe en el fondo de la pretensión, la prueba compuesta revela igual base fáctica que la del escrito de demanda.

En tal sentido se verifica, con el acompañamiento de un gran volumen de documental tales como contratos de locación a nombre de Horacio Azpeytia de locales comerciales y la casa que datan del año 1989, 1990, 1992, 1993, 1995, planos con intervención de la municipalidad que datan del año 1976, 1977, 1978; recibos de compras de materiales cuyas fechas son coincidentes con los planos de la municipalidad, habilitaciones, constancias de la entonces Dirección Provincial de Rentas, de contrataciones de servicios.

Y luego, también se verifican las siguientes probanzas que surgen del análisis a continuación:

a.- Conforme el informe de Aguas Rionegrinas acompañado el 20/12/2023 se informa que por el inmueble NC 03-1H-635-03A registra a Horacio Azpeytia como titular en sus sistemas desde el período 03/2003, reconociendo la autenticidad de la factura que se le adjuntó.

En igual fecha obra informe de Camuzzi firma distribuidora del servicio de gas que informa que Horacio Azpeytia es usuario titular desde el 06/09/1993, sin poder expedirse sobre la documental que se le acompañara por la antigüedad de la misma.

Por su parte, la Agencia de Recaudación Tributaria, si bien no pudo expedirse respecto a la autenticidad de la documental que se le acompañara por no contar con los originales, los comprobantes guardan las formas y el estilo de los emitidos por dicha entidad.

En fecha 07/02/2024 se acompaña la respuesta de Edersa, encargada de la distribución de la energía eléctrica quien informa que Horacio Azpeytía es titular de dos

suministros eléctricos ambos en calle Alem N° 1325 desde el día 01/09/1998 y 18/01/1999.

La Municipalidad informó que se le dio el alta al Sr. Horacio Azpeytia con habilitación comercial para el rubro de reparación de Radio y TV en el año 1994 en el local de calle Alem N° 1325.

En fecha 18/10/2024 se agrega informe de la ART rionegrina en la que informa que el Sr. Azpeytía Horacio se encuentra responsable de pago del inmueble 03-1H-635-03A desde el 21/03/1998.

b.- Por otra parte, conforme surge del mandamiento de constatación agregado el 06/11/2024, constituida la oficial de justicia en el domicilio sito en Alem 1325 fue atendida por la Sra. Silvia Laura Azpeytia, quien manifiesta que vive en el lugar desde que nació hace 45 años, lo hace en una parte de la casa, la otra la ocupa su hermana Gladys Azpeytia. Además existe un departamento que es usado como oficina por parte de otra hermana, Analía Azpeytia junto a Gladys; además hay dos departamentos en el primer piso y tres locales, todos alquilados, describiendo el inmueble como en buenas condiciones de conservación y uso.

Obran en autos también las declaraciones de los testigos Antonio Sagripanti y Francisco Albo, vecinos de las actoras. En el caso de Sagripanti, manifiesta que conoció a Horacio Azpeytia en el año 1976, fecha en la que se apersonó ante su local comercial para presentarse como nuevo vecino por haber comprado un terreno en la misma cuadra en el que luego construyó su casa, departamentos y locales comerciales que siempre alquilaron.

Afirmó que Azpeytia junto a su pareja siempre vivieron allí, tuvieron su familia y luego de su fallecimiento continuaron sus hijas en el lugar.

En sentido coincidente describió el lugar el vecino Francisco Albo, tanto respecto a la fecha desde que conoció a Horacio Azpeytia y Olimpia Ruiz como las construcciones que allí se ven, en las que luego del fallecimiento de los titulares continuaron habitando sus hijas.

Finalmente, también existió coincidencia en los testimonios de los vecinos respecto a que la ocupación de los actores siempre fue pacífica y continua, sin tener conocimiento del reclamo de terceras personas en relación al inmueble.

Con relación a la prueba testimonial, la Jurisprudencia nacional tiene dicho: "*Los testigos no deberán limitarse a declarar que el usucapiente es poseedor, pues ello constituye una calificación jurídica. Ellos deben declarar sobre hechos controvertidos,*

de modo que en tal caso, debían expresar qué actos posesorios ha cumplido el usucapiente, si lo ha visto edificar, plantar, alambrar, etc. a lo largo de los años (conf. C.Civ. Com. Minas Paz y Trib. Mendoza, 3ª, 25/11/2002, Lexis 33/5071 y CNCiv. Sala A 08/10/2010 LA LEY 2011-D-362; id., Sala G del 27/06/2008 La Ley Online AR/JUR/5446/2008 y Areán ob. cit. p. 589)." (...) "Sobre los elementos acompañados a la causa cabe señalar que, si bien la prueba testimonial es fundamental en este tipo de procesos, la sentencia no puede fundarse exclusivamente en los dichos de los declarantes a tenor de lo dispuesto por la ley 14.159 y el decreto-ley 5756/58. Por ello su producción será de suma importancia, pero las declaraciones de los testigos deben estar corroboradas por otro tipo de probanzas que exterioricen la existencia de la posesión o de algunos de sus elementos durante gran parte del plazo legal. (CNCiv., Sala A, 24/02/2013, LA LEY 2013-C, 534; id., esta Sala en c. 354.355 del 08/10/2002; 588.128 del 01/03/2012 y 507.125 del 22/07/2008; id., Sala G, 17/04/2013, La Ley Online AR/JUR/10547/2013 e id., Sala K, 03/05/2011, AR/JUR/99561/2011 y también Areán, ob. cit., p. 584)." (Cf. CNCiv, SALA E, "P., Z. C. T. de D., L. S. s/ prescripción adquisitiva" de fecha 14.03.2018. Sitio de Inf. Jurídica Thomson Reuters. Cita Online:AR/JUR/5189/2018).

Expuesta la jurisprudencia relevante, del panorama del que dan cuenta las declaraciones testimoniales, además de las referidas junto al mandamiento de constatación, también permite presumir el ejercicio material de la posesión de los actores, desde hace más de 20 años.-

Con ello, considero se verifican los actos materiales de la posesión cumplidos a título de dueño, durante el tiempo mínimo de 20 años exigido por la norma de fondo y luego del fallecimiento, la continuidad por parte de las actoras, hijas del Sr. Horacio Azpeytia y la Sra. Olimpia Ruiz.

Concluyo que la prueba testimonial de los vecinos del inmueble objeto de la acción, es conducente con los actos materiales concretos de la posesión invocados por el Sr. Horacio Azpeytia y la Sra. Olimpia Ruiz desde hace más de 20 años, teniendo en cuenta la posesión que ejerce desde el año 1976, tal como surge de los planos, y que al mismo tiempo niega la existencia de reclamos de terceros por la propiedad del inmueble.

IV. Fundamentos de la decisión:

A modo de conclusión y con base en un minucioso análisis de las constancias obrantes en autos, cabe tener por acreditada la posesión que da causa a la acción, en lo

que respecta a la invocada posesión del inmueble que se atribuyen los actores con ánimo de dueño por la totalidad del inmueble, al tiempo de acreditar su relación con la cosa es producto de la transmisión de derechos y acciones del poseedor inmediato anterior (cf. arts. 1913 y 1922 del CCCN).

Surge en autos clara y convincente la realidad fáctica que se verifica a lo largo de igual tiempo exigido legalmente, vinculado a la realización de actos posesorios en los términos de los artículos (cf. arts. 1899, 1900, 1909 y 1928 del CCCN).

A ello se suma los efectos de la presunción de continuidad en la posesión operada por virtud de la falta de oposición del citado en autos u otros sujetos que se atribuyan derechos sobre el inmueble de marras, y en tanto se tienen por ciertos los hechos lícitos invocados por la parte accionante a falta de prueba de circunstancias que interrumpen esa posesión (cf. art. 1930 del CCCN).

Por lo considerado conforme el marco legal, doctrina y jurisprudencia meritadas en el curso del presente decisorio, tengo que en definitiva la acción incoada surte los efectos y consecuencias previstos por la ley de fondo, para declarar adquirido el derecho real de dominio en cabeza de los poseedores del bien que hace al objeto principal de su demanda.

Hasta aquí, a los fines del computo del plazo de la prescripción conforme lo ordenado en el art. 1905 CCCN, siguiendo de la interpretación que cabe a la norma que la sentencia no puede tener efectos retroactivos al momento en que se comenzó a poseer, sino que estos comienzan a partir desde que se produjo la adquisición del derecho real de dominio una vez transcurrido el plazo de 20 años del art. 1899 CCCN, se tiene por iniciado el día 09/03/1976, fecha que coincide con la del sellado original del plano de la vivienda.

V. Costas.

En cuanto al pago de las costas devengadas por el presente juicio, entiendo que las mismas deben ser impuestas a la parte actora, 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. Todo esto independientemente de que hubiese formulado su allanamiento el demandado o se encontrara en situación de rebeldía. *"...Por tanto, no es el demandado quien dio lugar al litigio, sino una necesidad propia del usucapiente inherente a su modo de adquisición"* (Cf. Cam. Civil y Comercial de San Martín en "Cerazo, Ester Amanda C/ Bell Park SRL S/ Usucapión" Cc0002 Sm 52642 Rsd-77-3

S; sentencia de fecha: 20/03/2003).

Por todo ello, **RESUELVO:**

I. Hacer lugar a la pretensión de Silvia Laura, Gladys Aydee y Analía Luciana, todas ellas de apellido Azpeytia, y declarar que han adquirido por prescripción adquisitiva el 100% del derecho real de dominio correspondiente al inmueble identificado como NC 03-1-H-635-03B, ubicado en calle Alem de Cipolletti, provincia de Río Negro, contra los titulares registrales Dimas Piroli y Pedro Capdeville.

Asimismo, la fecha de adquisición del derecho real a favor del actor se produce en fecha 09 de marzo del año 1996, esto es transcurridos veinte años desde la fecha que se fija para el cómputo del plazo mínimo legal, conforme se expone precedentemente.

Consentida que sea la presente, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro, a fin de que previo levantamiento de la medida de anotación de litis que en este acto se ordena (inscripta en fecha 04/09/2025), se sirva registrar el dominio individualizado con la NC 03-1-H-635-03B, bajo la titularidad de Silvia Laura, Gladys Aydee y Analía Luciana, todas ellas de apellido Azpeytia, conforme al Plano de mensura 219-15 (cf. art. 792 del CPCC).

II. Las costas serán soportadas por la parte actora, conforme se expone en el considerando "V. Costas".

III. Firme que se encuentre la presente los honorarios profesionales serán objeto de regulación en audiencia convocada a dichos efectos (cf. art. 24 de la L.A.).

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