

General Roca, 19 de agosto de 2026.

AUTOS Y VISTOS: Para dictar sentencia en estos autos caratulados "**LAINO LAURA ANDREA C/ MAGLIOTTO ROLANDO JULIO S/ USUCAPION**" (**Expte. N° RO-01933-C-2024**), en trámite ante esta Unidad Jurisdiccional N° 5 de General Roca, de los que

RESULTA:

I.- Que se presenta la Sra. Laura Andrea Laino (en adelante también la actora y/o la parte actora) promoviendo **demand**a de prescripción adquisitiva de dominio del inmueble designado catastralmente como 04-1-B-668-04, identificado como parcela 4 de la manzana 668 (denominación según título), ubicado en calle Facundo Quiroga N° 790 de la ciudad de Allen, contra el titular registral Sr. Rolando Julio Magliotto.

Relata que a comienzos de 1996, junto con su pareja, el Sr. Daniel Simkus, deciden comprar (aportando por igual) un terreno para construir una casa con miras a contraer matrimonio y realizan la operación por boleto de compraventa, advirtiendo con posterioridad que en el documento sólo figuraba como comprador el Sr. Simkus.

Dice que en el mes de noviembre de 1996 contraen matrimonio, y fueron construyendo una pieza, cocina y baño, donde convivieron hasta la separación de hecho acontecida en el mes de noviembre del año 2.003, fecha desde la cual posee el inmueble de manera exclusiva.

Agrega que, previo a la separación, le abonó a su ex pareja el 50% del valor del inmueble, y que desde la misma regulariza las deudas por impuestos, paga los mismos y los servicios, y continúa realizando mejoras en la vivienda.

Manifiesta que al momento de iniciar el proceso de escrituración se anoticia que el Sr. Magliotto había fallecido, sin conocer si el mismo tenía herederos.

Funda en derecho, ofrece prueba y solicita se haga lugar a la demanda.

II.- En fecha [28/08/2024](#) se ordena libramiento de oficio a los fines de ubicar domicilio del demandado. En fecha [10/10/2024](#) se ordena la publicación de edictos citando a los herederos del demandado Magliotto Rolando Julio y/o cualquier persona humana o jurídica que se considere con derechos sobre el inmueble N.C.: 04-1B-668-04 Matricula 04-7002, ubicado en calle Facundo Quiroga N° 790 de la ciudad de Allen. [Designándose](#) en fecha 21/02/2025 defensora oficial de ausentes, quien se [presenta](#) en fecha 06/03/2025 a contestar demanda, niega y desconoce el derecho invocado por la parte actora, contesta la misma conforme lo establece el art. 356, inc. 1 del Cód. Procesal.

III.- En fecha [30/05/2025](#) se desarrolla la audiencia preliminar, ordenándose la apertura a prueba y estableciéndose como hechos a probar los siguientes: 1) la posesión ejercida por la parte actora, y 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 [30/10/2025](#) que dispone la clausura del período de prueba.

Presenta alegatos la [defensora de ausentes](#). En fecha [26/05/2026](#) se llaman autos para sentencia.

CONSIDERANDO:

I.- En el caso de autos, y conforme se ha planteado la demanda, el plazo alegado por la parte actora para la configuración de la prescripción adquisitiva habría vencido durante la vigencia del actual Código Civil y Comercial de la Nación, por lo que resulta aplicable tal normativa, aunque en lo sustancial no ha variado el régimen anterior.

Así se ha señalado que “...volviendo a los requisitos que debe cumplir quien pretenda acceder a la adquisición de un derecho real por esta vía, observamos que la posesión del sujeto debe ser ejercida ostensible y continuamente (art. 1900 CC yC) durante el término de veinte años —para el caso de cosas inmuebles— y diez años para el caso de cosas muebles registrables no hurtados ni robados. Resulta inconducente que el propietario contra quien la prescripción adquisitiva corre, alegue y pruebe la mala

fe del poseedor, pues, siguiendo el segundo párrafo de la norma, no puede invocársele la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión. El mayor tiempo exigido en la posesión, insistimos, compensa que la ley se desentienda de las razones por las que la cosa se posee o del modo en que se la adquirió...” (conf. “Herrera, Marisa – Caramelo, Gustavo – Picasso, Sebastián; “Código Civil y Comercial de la Nación comentado”, Ed. Infojus, Tomo V, comentario al art. 1900).

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 y Comercial de la Nación.

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.

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.

II.- La parte actora promueve demanda para lograr la adquisición por prescripción adquisitiva del inmueble antes individualizado, afirmando que adquirió el mismo con su pareja en el año 1.996 y que, desde fines del año 2.003, ejerce la posesión del bien en forma exclusiva.

III.- En primer lugar, cabe mencionar que se ha cumplido con lo dispuesto por los inc. 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 N° 163-2024 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 actora la posesión continua e ininterrumpida, pública, pacífica, con ánimo de dueña y durante el lapso requerido por la ley, corresponde analizar la prueba producida en autos que ha consistido en documental, testimonial e informativa.

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

a) Sentencia de divorcio con el Sr. Daniel Alberto Simkus de fecha 07/09/2010 y su testimonio con firma digital, que fue **informada** por OTIF indicado que se encuentra firme y consentida, revistiendo el carácter de cosa juzgada.

b) Boleto de compraventa del mes de mayo de 1.996, celebrado entre el demandado y el Sr. Daniel Alberto Simkus, por el inmueble de autos. Acompañado en original.

c) Recorte periodístico y actuaciones policiales del hecho ambiental sucedido en cercanías a su domicilio.

d) Boleta por servicios de la Municipalidad de Allen, planes de pago del año 2005 y 2012 a nombre de la actora, y boletas de pago de tributos desde el año 2.007. En tanto la Municipalidad **informó** que: *"Desde la facultad de la Dirección de Tesorería, podemos confirmar autenticidad de las copias que cuentan con sello de Caja Municipal, las cuales son copia fiel de original y han sido efectivamente abonadas."*

e) Boletas de A.R.T.R.N desde el año 2.012 (septiembre a diciembre),

convenio de pago desde el año 2007 al 2012 y boletas del año 2014. ART **informó** respecto a ello que *"...los mismos son auténticos, asimismo no podemos expedirnos sobre la autenticidad respecto de los sellos y ticket de pago por pertenecer a un ente recaudador ajeno a este Organismo. En relación a la copia del contrato de Plan de Facilidades de Pago N°2012023728 (ART. 101 C.F. (Ley I 2686 texto s/ Ley 4686) adjunta al requerimiento, informamos que no podemos expedirnos sobre la autenticidad de copias"*

f) Boletas de pago de servicio de internet, años 2015, 2016, 2017.

g) Boletas de Edersa por el servicio de luz de los años 2017, 2018 y 2019. **Informando** la empresa que dichas boletas son auténticas.

h) Boletas de Aguas Rionegrinas del año 2018 (diciembre) y 2021 (julio). La empresa **informó** que *"...la documentación adjunta correspondiente a Aguas Rionegrinas S.A, coincide con lo que consta en nuestros sistemas. Acompaño liquidación e histórico de deuda"*.

i) En tanto las **testimoniales** confirman que conocen a la actora, que habita el inmueble en cuestión y la reconocen como propietaria.

Así el testigo Gustavo Reus, vecino de la actora, indicó que la conoce desde que fue a vivir al barrio. Que él está en el barrio desde el año 2.004 y ella ya estaba, que fue haciendo refacciones en la vivienda y fueron abonadas por ella.

Respecto al Sr. Simkus, indica que lo conoce de la adolescencia pero que nunca lo vio habitar la vivienda con la Sra. Laino, que sabe que es el padre de sus hijos.

Por su parte, la testimonial de la Sra. Laino Claudia, hermana de la actora, confirma el pago por el 50% al Sr. Simkus, indica que la actora vive allí desde que se fue de la casa de los padres, que comenzaron la construcción con el Sr. Simkus, y luego del divorcio y haber abonado el 50% de su parte, comenzó con ampliaciones en dicha vivienda.

Testimoniales reforzadas por la Sra. Marina Moreno, quien ha aportado que la actora vive allí desde noviembre del año 1996, que se trataba de un terreno y ellos (Sra. Laino y Sr. Simkus), habían empezado de cero. Que el Sr. Magliotto hizo un loteo y les vendió los terrenos a través de una inmobiliaria.

IV.- En base a los medios probatorios expuestos, analizados en conjunto, considero que conforman un cuadro probatorio suficiente de la denominada prueba compuesta en sustento de la versión expuesta por la parte actora.

Por ello, considero que la actora es poseedora exclusiva del inmueble que pretende usucapir. En cuanto a la fecha de inicio de tal posesión, he de valorar como prueba objetiva el plan de pago celebrado con la Municipalidad de la Ciudad de Allen, abonado ante dicha entidad el día 05/07/2005.

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 la actora, tiene debido sustento.

A fin de dar cumplimiento con lo dispuesto por el art. 1905 del C.C. y Com., tomaré como fecha de inicio de la posesión al día 05/07/2005, tal como se indicó anteriormente.

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 Laura Andrea Laino el inmueble individualizado en el plano de mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de dominio N° 163-2024, con la denominación catastral al efecto del proceso como NC 04-1-B-668-025, con una superficie de 273.14 mts²., dejándose constancia que la denominación catastral de origen es 04-1-B-668-04, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo Matrícula 04-7002, Parcela 04, Mza. 668 de la ciudad de Allen.

II.- Fijando como fecha en que se cumplió el plazo de 20 años exigido por ley, el día 05/07/2025.

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