

Villa Regina, 18 de febrero de 2026.

**AUTOS Y VISTOS:**

Los presentes caratulados "DEL CASTILLO MARIO ANDRÉS C/ FRAMARIN SUSANA BEATRIZ Y OTROS S/ ORDINARIO - USUCAPION" (Expte. N° VR-00502-C-2023); de los cuales,

**RESULTANDO:**

En fecha 19/12/2023 se presenta el Dr. Juan Manuel García en el carácter de apoderado del Sr. Mario Andrés del Castillo promoviendo demanda de usucapión respecto del inmueble cuyo titular registral es el Sr. Ivo Framarin y que identifica como Parcela 20 de la Manzana 484 Nomenclatura Catastral 06-1-B-484-20 con una superficie de 308,44 m<sup>2</sup> ubicado en la intersección de la calle Lisandro de La Torre y Yapeyú Sur de la ciudad de Villa Regina, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al T° 378 F° 84 Finca 88162.

Expone que "El 25 de julio de 2018 adquirí por instrumento privado al Sr. Gabriel Alberto Ciuccoli los derechos y acciones que el mismo tenía sobre una fracción de terreno individualizado como Parcela 20 de la Manzana 484 con una superficie de 308,44m<sup>2</sup>, Nomenclatura Catastral 06-1-B-484-20. Al momento de la compra el referido bien tenía las siguientes mejoras una construcción hasta el encadenado conforme a Plano Municipal N° 103 del 2 de mayo de 1994, cerco perimetral de alambre tipo trapezoidal, monolito de luz y conexión de agua. El precio de la compra incluyó 700 adobones, un viaje de piedra, un viaje de arena. Este inmueble a su vez le correspondía al cedente por compra que hiciera a la Sra. Vilma Lorena Roa según Cesión de Acciones y Derechos de fecha 24/10/2003, y a ésta por boleto de fecha 15 de setiembre de 1999 que celebrara con el Sr. Mario Eduardo Manrique, y su vez a éste por compra efectuada el 8 de abril de 1994 a Susana Beatriz Framarin, María Cristina Framarin e Ivo Rubén Framarin herederos declarados del titular dominial Don Ivo Framarin".

Agrega que "Comenzó personalmente a ejercer la posesión en la misma fecha del boleto de cesión de los derechos posesorios el día 25 de julio de 2018. El primer cedente el 24 de octubre de 2003, el segundo cedente el 15 de setiembre de 1999 y por último, el primer comprador Sr Manrique desde 1994. Que como surge de la documental acompañada y de la prueba a producirse los veinte años que el instituto de la prescripción adquisitiva exige se encuentran reunidos, en virtud de lo dispuesto en el art

1903 del Código Civil y Comercial, haciéndola apta para conducir a la usucapión acreditada por el nexo jurídico que une dichas posesiones”.

Ofrece prueba. Fundamenta en derecho. Peticiona en consecuencia.

En fecha 28/12/2023 la actora denuncia los domicilios de los herederos del titular registral Sres. Susana Beatriz Framarin, María Cristina Framarin e Ivo Raúl Framarin.

En fecha 26/02/2024 se dispone la tramitación del presente por las normas del proceso ordinario y el traslado de la demanda.

En fecha 28/06/2024 se presenta la Sra. Susana Beatriz Framarin con el patrocinio letrado del Dr. Luis Gustavo Arias allanándose a la demanda interpuesta.

En fecha 13/08/2024 la Sra. Susana Beatriz Framarin acredita el carácter de hija del titular registral con el acompañamiento de la declaratoria de herederos dictada en los autos “Framarin Ivo y Nardanone María S/ Sucesión” (Expte: 26454-III-93).

En fecha 17/09/2024 se tiene por no contestada la demanda por los coaccionados Sres. María Cristina Framarin e Ivo Raúl Framarin.

En fecha 27/09/2024 se celebra audiencia preliminar en cuyo acta se deja constancia de la comparecencia de la actora y de la incomparecencia de todos los codemandados, disponiéndose en la misma oportunidad la apertura de los presentes autos a prueba.

En fecha 08/10/2024 se provee la prueba ofrecida por la actora.

En fecha 23/05/2025 la actora acompaña informe de dominio del inmueble a usucapir.

En fecha 26/08/2025 el Tribunal procede a efectuar un control de la prueba producida y no encontrándose ninguna pendiente de producción se dispone la clausura del período de prueba.

En fecha 06/10/2025 pasan estos autos a dictar sentencia.

En el día de la fecha se relevan de reserva los alegatos presentados por la actora.

### **CONSIDERANDO:**

1) Que habiendo entrado en vigencia en 01/08/2015 el Código Civil y Comercial, se impone aclarar en primer término que en autos se resolverá teniendo en consideración la normativa vigente durante la interposición de demanda; siendo dable recordar que el antiguo art. 4015 del Código Civil en su redacción expresaba textualmente "Prescribese también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor..."; y que el actual art. 1899 del CCCN expresa que "Prescripción adquisitiva larga. Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte

años. No puede invocarse contra el adquirente la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión...". Esta norma se complementa con el Art. 2565 del mismo CCC el cual indica que "Los derechos reales principales se pueden adquirir por la prescripción en los términos de los artículos 1897 y siguientes".

2) En lo que respecta a la prueba requerida para que prospere la adquisición de la propiedad vía el instituto de la usucapión, nuestra Excma. Cámara de Apelaciones desde antaño ha dicho que "El derecho exige la existencia probada de actos posesorios ejercidos animus domini, que demuestren la posesión animus domini de un inmueble debidamente identificado (arts. 2351, 2352, 2353, 2480, 2.373, 2402, 2407, 2410 del Código Civil), actos ejercidos en forma pública, pacífica, sin contradictor, de manera ininterrumpida y durante el tiempo necesario para conformar el derecho a la adquisición del dominio que se pretende (arts. 2369, 2479, 2383, 2445 y sgtes., 3984 y 4105 del Código Civil)" (Ref.: Highton, Elena I., La prueba en los derechos reales, en Revista de Derecho Privado y Comunitario, Rubinzal Culzoni, Prueba II, 1997, pág.175 y sgtes.; citada en "Muñoz Rolando c/ Gallegos Joaquín Feliciano s/ Prescripción Adquisitiva", por la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de General Roca, Expte. N° CA-20250, sentencia del 29/12/2010).

Igualmente dicho Tribunal también ha sostenido que "...en el proceso de usucapión la prueba adquiere una importancia trascendental, ya que cualquiera sea la forma en que haya quedado trabada la litis, en ningún supuesto el actor queda liberado de la carga de probar los hechos en que funda su pretensión porque la adquisición de título de dominio por prescripción importa, en derecho, la existencia de hechos y actos concretos, bien individualizados, ubicados en el tiempo y en el espacio, los cuales deben manifestarse en el proceso a través del material probatorio traído, reunido y producido en la etapa respectiva y que, en su conjunto, sustenta sólidamente la convicción de la verdad y justicia de lo que el actor pretende obtener por medio de un fallo judicial... " (Fallo citado ut-supra).

Con respecto a nuestro código de forma recordaré aquí que el actual art. 692 del CPCC expresa que "Cuando se trate de probar la adquisición del dominio de inmuebles por la posesión, de conformidad a las disposiciones de las leyes de fondo, se observan las reglas del proceso ordinario, con las siguientes modificaciones: 1. Se admite toda clase de prueba, pero la sentencia no puede basarse exclusivamente en la testimonial. 2. La demanda debe acompañarse de certificados otorgados por el Registro de la Propiedad, donde conste la condición jurídica del inmueble, debiendo informar dicho organismo

con precisión y amplitud todos los datos sobre el titular o titulares del dominio. 3. También se debe acompañar un plano firmado por el profesional matriculado que determine el área, linderos y ubicación del bien el que es visado por el organismo técnico-administrativo que corresponda. 4. Es parte en el juicio quien figure como propietario en el Registro de la Propiedad...”.

Dicha norma sigue en lo sustancial lo que disponía el anterior art. 789 del anterior CPCC.

En este orden de cosas, cabe poner aquí de resalto que el proceso de usucapión tiene como cualidad especialísima la de contar con una restricción particular en lo que se refiere a la cuestión probatoria, ello así debido a que además de los propios intereses que se ven de por sí involucrados, encontramos comprendidos cuestiones de neto carácter de orden público. Así es que aun cuando se pueden ofrecer y producir cualquier tipo de pruebas, ésta no puede versar exclusivamente en la del tipo testimonial. Es así entonces que una vez cumplidos los requisitos de forma relativos a la individualización del bien y la persona del legitimado pasivo, por imperativo legal-procesal han de incorporarse necesariamente al trámite otro tipo de pruebas, las cuales conjuntamente todas ellas han de contribuir a darle forma a un conjunto probatorio el cual se podría denominar como compuesto, todo para que sea factible la aplicación del instituto que aquí nos ocupa.

**3)** En observancia de que nuestro ordenamiento ritual enumera taxativamente los instrumentos que deben acompañar la demanda de usucapión en su art. 692 (anterior art. 789), destaco que la actora acompañó efectivamente informe del Registro de la Propiedad Inmueble respecto de la titularidad del bien inmueble NC 6-1-B-484-20 la que recae sobre el Sr. Ivo Framarin. También acompaña plano de obra con Medición-Proyecto, Dirección técnica y Cálculo suscripto por el Arq. Pedro A. Molina e intervención de la Municipalidad de Villa Regina y el Colegio de Arquitectos de Río Negro, con expreso detalle de área, linderos y ubicación del bien inmueble a usucapir.

**3.1)** También la actora acompañó en la misma oportunidad los siguientes documentos:

a) Boleto de compraventa de fecha 08/04/1994 por la cual los Sres. Susana Beatriz Framarin, María Cristina Framarin e Ivo Raúl Framarin le venden el inmueble al Sr. Mario Eduardo Manrique.

b) Boleto de compraventa de fecha 15/09/1999 por el que el Sr. Mario Eduardo Manrique le vende el inmueble a la Sra. Vilma Lorena Roa.

c) Contrato de fecha 24/10/2003 por el que la Sra. Vilma Lorena Roale cede sus

derechos y acciones al Sr. Gabriel Alberto Ciuccoli respecto del inmueble.

d) Contrato de fecha 25/07/2018 por el que el Sr. Gabriel Alberto Ciuccoli cede sus derechos posesorios al Sr. Mario Andrés del Castillo.

e) Contrato de locación de obra de fecha 23/02/97 para la realización de obra de instalación de cañerías de gas.

f) Nota de la Municipalidad de Villa Regina de fecha 29/11/1996 dirigida al Sr. Mario Eduardo Manrique por obra de red de gas natural.

g) Certificado de Inspección de instalaciones eléctricas de la Municipalidad de Villa Regina del 19/12/1995 con propietario Mario E. Manrique.

h) Constancia de pago total del inmueble emitida por el Agrimensor Vesprini al Sr. Mario Eduardo Manrique de fecha 06/06/1996.

i) Plano de obra Municipal N° 022 de fecha 19-10-05.

j) Plano de empadronamiento N° 201 de fecha 22-10-15.

k) Diecisiete recibos de Camuzzi Gas del Sur a nombre de Gabriel Ciuccoli y dirección Yapeyú Sur 821 que transcurren entre los años 2014 al 2017.

l) Solicitud de suministro de energía eléctrica de fecha 12/12/2003 con titular Ciuccoli Gabriel Alberto y sin firma del solicitante.

m) Veintidós recibos de EDERSA a nombre de Gabriel Alberto Ciuccoli y dirección Lisandro de la Torre 455 que transcurren entre los años 2014 y 2017.

**3.2)** Respecto a la prueba informativa producida en autos contamos con la dirigida a las siguientes instituciones y empresas, a saber:

a) EDERSA: informó que "...el NIS informado N° 20313340003 se corresponde al cliente 31334-3, Sr. Ciuccoli Gabriel Alberto. El suministro no registra deuda al día de la fecha".

b) Municipalidad de Villa Regina informó que "el inmueble individualizado como 061-B-484-20 figura a nombre de Framarin Ivo (CUIT 20-07290373-1) ? como poseedor Ciuccoli Gabriel Alberto (CUIT 20-14457286-7) y que "Registra deuda en concepto de Tasa por Servicios Retributivos".

c) Camuzzi: informó que "La titularidad del suministro de gas natural por redes brindado por Camuzzi bajo el número de cuenta 8336/0-0507-0011920/9, perteneció al Sr. Ciuccoli Gabriel, DNI N°14.457.286, desde el 29 de julio de 2005 hasta el 16 de septiembre de 2023, en el domicilio sito en calle Yapeyú Sur N°821 de la localidad de Villa Regina".

**3.3)** Instrumental: las actuaciones caratuladas "Framarin Ivo y Nardanone María S/

Proceso Sucesorio" (Expte. N.º RO-16004-C-0000) en la que obra la declaratoria de herederos acompañada con la que se acredita los herederos declarados del titular registral.

**3.4)** En cuanto a la prueba testimonial contamos con las siguientes declaraciones, a saber:

a) La Sra. Marcela Cristina Cáseres afirmó conocer a los Sres. Ivo Raúl Framarin y María Cristina Framarin. Manifestó que también conoce el inmueble de autos porque vive calle Yapeyú Sur 820 y el inmueble a usucapir se encuentra en calles Yapeyú Sur y Lisandro de la Torre. Reconoció todas las fotos que obran en el expediente como del exterior del inmueble, salvo una. Recordó que ella fue a vivir a ese lugar en el año 1996 y que en el inmueble no había nada, solamente una tapera. Ubicó en el inmueble a una persona de nombre Mario que se fue y luego vino un Señor de apellido Ciuccoli que empezó a construir una casa y estuvo viviendo allí más de 10 años.

El Sr. Gabriel Alberto Ciuccoli afirmó que conocía a los Sres. Mario Andrés del Castillo e Ivo Raúl Framarin. Creyó recordar que el Sr. Framarin le vendió el inmueble al Sr. Manrique, y éste a la Sra. Vilma Lorena Roa, siendo ésta última quien se lo vendió al testigo el que finalmente se lo vendió al Sr. Mario del Castillo, reconociendo el testigo el contrato de cesión de derechos de ésta última operación el que tiene por fecha el 25/07/2018. Recordó también haber tenido en su poder el contrato que se le exhibió celebrado entre el Sr. Manrique y Roa.

Afirmó que cuando compró el inmueble no había nada, solamente unas bases con dos o tres filas de ladrillos construidas. Aclaró que aunque había planos, realizó otro nuevo a través del Arq. Pedro Molina para la casa que construyó. Añadió que contrató un albañil y construyó paredones y posteriormente también un quincho y un baño. Reconoció el plano de la casa del 22/10/2015 firmado por el Arq. Molina, el plano del 22/12/2015 y todas las fotos exhibidas como de su casa.

Refirió que actualmente viven allí el Sr. Del Castillo con su Señora, quien reemplazó el portón y las persianas que había instaladas originalmente en la casa por otros.

La Sra. Vilma Lorena Roa afirmó que el inmueble lo compraron sus padres a su nombre. Reconoció su firma en el boleto de compraventa de fecha 15/09/1999 por el cual el propietario del bien, el Sr. Manrique, se lo vendió. También reconoció su firma en el contrato de cesión de derechos y acciones entre ella y el Sr. Ciuccoli.

El Sr. Víctor Osvaldo Pucheta afirmó que fue contratado entre los años 2003 y 2004 en su calidad de albañil para la construcción de la casa lo cual cumplió hasta la parte del

encadenado, habiendo abonado también él mismo los trabajos. Recordó que tiene dos dormitorios, un baño y un comedor. Mencionó que también cuenta actualmente con un paredón.

El Sr. Mario Eduardo Manrique afirmó que le compró el inmueble por intermedio de la inmobiliaria de Italo Vesprini entre los años 1997 y 1998 por boleto. Refirió que conocía que fueron dueños del mismo los Sres. Framarin y que también lo fue el Sr. Ciuccoli.

4) Que en lo referente a la prueba producida en autos corresponde decir aquí que, en su conjunto, acredita la realización por la actora de actos posesorios del tipo de los exigidos por la ley para la adquisición del dominio vía el instituto de la usucapión. Tengo consideración para así concluirlo el pago de los servicios de gas y energía eléctricas, lo informado por las empresas e instituciones citadas como así también las declaraciones testimoniales que son todas concordantes con los dichos de la actora en su demanda.

Para así decidirlo encuentro respaldo en abundante jurisprudencia la cual tiene resuelto que:

“Para la adquisición del dominio por usucapión es menester y esencial que se justifique, la existencia del "corpus" y "del animus domini". Con relación a las constancias referidas, a estar al art. 2384 del C.C., son actos posesorios del inmueble, ente otros, su cultivo, percepción de frutos, su deslinde, la construcción o reparación que en ella se haga y en general su ocupación de cualquier modo que tenga. Por ello la carga de la prueba tendrá que ceñirla el poseyente actor a probar tales actos posesorios continuos, de treinta años -hoy veinte-, demostrativos de que en forma pública y continuada ha observado ostensiblemente un comportamiento activo (jurídica y económicamente) respecto del bien” (REFERENCIA NORMATIVA: CCI Art. 3284. CC0000 DO 80345 RSD-142-4 S. Fecha: 20/04/2004. Juez: GOMEZ ILARI (MA). Caratula: López, Oscar Bernardo c/ Rivas, Norberto s/ Adquisición de Dominio. Mag. Votantes: Gómez Ilari - Portis Eyherabide. CC0000 DO 84606 RSD-249-6 S. Fecha: 29/08/2006. Juez: GOMEZ ILARI (SD). Caratula: Roldán, Blas Fabio c/ Ballester, Vicente s/ Usucapion. Mag. Votantes: Gómez Ilari - Mendes de Macchi. Provincia de Buenos Aires. Civil y Comercial. Publicado en Lex Doctor).

“Si bien el pago de impuestos es la prueba más eficaz para acreditar la posesión conforme resulta del art. 1 inc. a) del decreto-ley 5756/58, la falta de continuidad en el pago de los impuestos, tasas y contribuciones que pesan sobre la propiedad no es factor



determinante para descartar el animus dominis requerido para el progreso de la prescripción adquisitiva. En un período tan largo como el que se requiere de posesión, es natural la dificultad de acumular recibos, por lo cual no siempre se pueden acompañar todos los instrumentos que acreditan el pago efectivo de los gravámenes que pesan sobre la propiedad. Por ello, esta circunstancia no puede restar virtualidad a la exteriorización de la voluntad de aprehensión del dominio que significan los pagos que fueron comprobados, ya que es dable presumir que éstos sólo se efectúan por quien actúa como poseedor a título de dueño. Aún cuando no se hayan pagado impuestos, la usucapión puede ser demostrada si concurren otros medios para corroborar la prueba testifical bastando que las evidencias de este tipo exterioricen la existencia de la posesión, o de alguno de sus elementos durante buena parte del tiempo requerido por la ley. La prueba instrumental que acredita el pago de servicios eléctricos, si bien no importan actos posesorios, da cuenta del uso continuo del inmueble durante el período invocado, a efectos del reclamo de prescripción adquisitiva..." (Ray MARASCO, Enrique Daniel c/PROPIETARIO SARAZA 2419 s/PRESCRIPCION ADQUISITIVA. 08/03/1993. C. 119367. Civil - Sala M Cámaras Nacionales Civil. Publicado en Lex Doctor).

Si bien la actora no cumplimenta por sí misma con el plazo de 20 años de posesión requerida para adquirir la propiedad del inmueble, si lo hace considerando los plazos de las posesiones anteriores acreditadas en autos. Así lo ha entendido la jurisprudencia cuando ha resuelto que:

"En la figura de las llamadas accesiones de posesiones que son distintas y separables entre sí, se caracterizan en que el anterior traspasa a un tercero, a título singular los derechos y ventajas, emergentes del estado de hecho de su posesión y así, mediante la accesión el segundo puede completar el plazo legalmente requerido para la prescripción adquisitiva a su favor. El vínculo de derecho esta dado por el título en virtud del cual se entregó la cosa, lo cual constituye un requisito para que opere la accesión de posesiones, pues debe haber un nexo jurídico de transmisión; por ende, para que se puedan unir dos posesiones distintas es indispensable un vínculo jurídico destinado a transmitir los derechos posesorios o sea continuidad indisoluble entre el tradens anterior, siendo bastante a esos efectos que medie una tradición traslativa de posesión, aunque este último vínculo jurídico sea defectuoso" (CC0000 DO 85012 RSD-184-7 S. Fecha: 17/08/2007. Juez: DABADIE (SD). Carátula: Camarich Jorge Andrés y otra c/ Sicilia Jorge Victorio s/ Usucapión. Mag. Votantes: Dabadie-Hankovits - Jurisprudencia de la



Provincia de Buenos Aires Civil y Comercial - Lex Doctor).

En virtud de lo hasta aquí expuesto en cuanto a la prueba producida en autos, resultan verosímiles los hechos expuestos en la demanda, surgiendo en forma fehaciente el cumplimiento con el plazo veinteañal requerido por la ley sustancial del animus domini el cual fuera ejercido por la actora, en forma pacífica y sin interrupciones, lo cual se desprende de la realización de típicos actos posesorios como los probados, todo lo cual cumple con los requisitos con la normativa del código velezano (art. 2384), sino también con lo que requiere el vigente Código Civil y Comercial (art. 1928).

5) Que resta expresar que las costas las impondré por su orden; ello así, pues en este tipo de procesos se debe sopesar que por elementales razones de equidad se deba morigerar el principio establecido por el art. 62 del CPCC, atento que "El poseedor "animus domini" que cumplió el plazo legal y quiere regularizar registralmente su título, debe en todos los casos iniciar el proceso de usucapión, y producir la prueba que la ley reclama, independientemente de que el juicio se torne contradictorio, haya allanamiento del demandado o éste se encuentre en rebeldía como aquí sucede. No es entonces la actitud que asuma el titular del inmueble lo que lo obliga a litigar, sino una necesidad legal inherente a este modo de adquisición del dominio que le resulta ineludible. Por tanto, no es el demandado quien dio lugar al litigio, sino una necesidad propia del usucapiente inherente a su modo de adquisición..." (Ref.: CC0002 SM 52642 RSD-77-3 S 20-3-3, Juez MARES SD, Cerazo, Ester Amanda c/ Bell Park S.R.L. s/ Usucapión. Mag. Votantes: Mares, Occhuzzi y Scarpati. Lex Doctor).

En consecuencia,

**SENTENCIO:**

1) Hacer lugar a la demanda promovida por el Sr. Mario Andrés del Castillo contra los Sres. Susana Beatriz Framarin, María Cristina Framarin e Ivo Raúl Framarin -estos en el carácter de herederos del Sr. Ivo Framarin-, declarando que el primero ha adquirido por prescripción adquisitiva (usucapión) el inmueble identificado Lote 1 Manzana F con la Nomenclatura Catastral 6-1-B-484-20, inscripto al Tomo 378 Folio 84, Finca 88162, Superficie 10.067 m<sup>2</sup>, conforme informe acompañado por la actora.

2) Ordenar que, firme la presente y acreditados los libre de deuda tributarios y servicios e inhibiciones, se libre oficio al Registro de la Propiedad Inmueble con transcripción o copia de esta sentencia a fin de que proceda a tomar razón de la prescripción adquisitiva del dominio del inmueble en 1/1 a favor de Sr. Mario Andrés del Castillo, debiéndose

cancelar en lo pertinente las inscripciones anteriores.

3) Imponer las costas por su orden; difiriendo la regulación de honorarios para el momento de contar con base para ello.

Firme que se encuentre la presente fijase audiencia en los términos del art. 23 de la Ley 2212.

4) Diferir la determinación de los tributos judiciales y contribuciones, hasta tanto exista monto para ello.

Regístrese y notifíquese conforme el art. 120 del CPCC.

nf

**PAOLA SANTARELLI**

***Jueza***