

Cipolletti, 28 de agosto de 2026.

VISTAS: Para dictar sentencia definitiva en las actuaciones caratuladas **"KRAUSE ENRIQUE JULIO C/ ASOCIACION BOMBEROS VOLUNTARIOS DE CIPOLLETTI S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA (ORDINARIO)" (EXPTE. N° CI-31938-C-0000)** de las que;

RESULTA:

1.- Demanda.

Enrique Julio Krause, por derecho propio y con el patrocinio letrado de Michel José Rischmann, promovió demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra la Asociación Bomberos Voluntarios de Cipolletti respecto de dos locales comerciales ubicados en la planta baja del edificio situado en la esquina de las calles San Martín e Italia de esta ciudad.

Individualizó los inmuebles de acuerdo con sus antecedentes registrales como:

a) Unidad Funcional 1, polígono 00-01, matrícula 03-17054/1, nomenclatura catastral de origen 03-1-H-665-19A, con una superficie de 28,27 m².

b) Unidad Funcional 2, polígono 00-02, matrícula 03-17054/2, nomenclatura catastral de origen 03-1-H-665-19A, con una superficie de 34,76 m².

Relató que ambas unidades forman parte de un edificio construido por la Asociación Bomberos Voluntarios de Cipolletti mediante una operatoria vinculada con el Banco Hipotecario Nacional, destinada a facilitar el acceso a viviendas y unidades comerciales.

Expuso que, en el marco de aquella operatoria, algunos locales habrían sido entregados a los propietarios originarios del terreno en contraprestación por la transmisión del inmueble sobre el cual se construyó

el edificio.

Afirmó que en febrero de 1998 adquirió de Orlando Vives los derechos correspondientes a los dos locales mediante un boleto de compraventa que posteriormente extravió.

Sostuvo que desde entonces ejerció sobre ellos una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida y con ánimo de dueño. Indicó que abonó impuestos, tasas, expensas y servicios, realizó obras e instalaciones y explotó personalmente una tintorería hasta el año 2013. Añadió que, con posterioridad, entregó ambos locales en locación y percibió los alquileres correspondientes.

Acompañó certificados de dominio, documentación tributaria, facturas de servicios, comprobantes de expensas, contrato de locación, constancias municipales y demás instrumentos que estimó pertinentes. Ofreció prueba y solicitó que se declarara adquirido el dominio por prescripción veinteañal.

2.- Contestación y allanamiento.

La Asociación Bomberos Voluntarios de Cipolletti compareció mediante sus apoderados Horacio Norberto Freiberg y Demián José Freiberg Schutt y contestó la demanda.

Manifestó que no se encontraba en condiciones de controvertir la posesión alegada por Krause ni de reconocer el boleto de compraventa que afirmó haber extraviado. Formuló allanamiento con los alcances expuestos en su presentación y quedó a lo que se resolviera una vez comprobados los requisitos legales de la prescripción adquisitiva.

Explicó que, bajo administraciones anteriores, la Asociación desarrolló, con asistencia financiera del Banco Hipotecario Nacional, una operatoria que permitió construir dos edificios compuestos por viviendas, cocheras y locales comerciales. Uno de ellos se encuentra ubicado en la intersección de las calles Italia y San Martín.

Indicó que algunos adquirentes transmitieron sus derechos a terceros y que, al no otorgarse inmediatamente las escrituras, con posterioridad fue necesario reconstruir la cadena completa de boletos y cesiones antes de autorizar cada transferencia dominial.

Expuso que para esos actos se dio intervención al Registro Notarial N.º 19, a cargo del escribano Oscar Medela, y que la Asociación aprobaba las escrituras una vez acreditada documentalmente la legitimidad del peticionante.

Señaló que en este caso no pudo otorgarse la escritura porque Krause no presentó la cadena completa de boletos y cesiones. Afirmó que su conducta no fue caprichosa ni importó desconocer la posesión, sino que respondió a la necesidad de resguardar los eventuales derechos de terceros.

Solicitó que se tuviera presente el allanamiento y que las costas fueran impuestas al actor, por considerar que la necesidad de promover el proceso tuvo origen en el extravío de la documentación que debía acreditar su derecho.

3.- Trámite probatorio.

Luego de incorporarse los planos de mensura confeccionados para tramitar la prescripción adquisitiva y cumplirse las medidas de publicidad y anotación registral correspondientes, se abrió la causa a prueba.

El Registro de la Propiedad Inmueble informó que las matrículas 03-17054/1 y 03-17054/2 se encuentran inscriptas a nombre de la Asociación Bomberos Voluntarios de Cipolletti. Asimismo, comunicó que la anotación de litis quedó registrada definitivamente el 6 de noviembre de 2025.

Se incorporaron los informes solicitados a la Municipalidad de Cipolletti, la Dirección de Tierras, el Registro de la Propiedad Inmueble y Aguas Rionegrinas S.A.

El 27 de febrero de 2026 se proveyó la prueba testimonial y se fijó

audiencia para el 31 de marzo de 2026. En esa oportunidad declararon el escribano Oscar Medela y César Gutiérrez Elcaráz.

Clausurado el período probatorio, las partes presentaron sus alegatos. El actor solicitó que se hiciera lugar a la demanda, con costas a la demandada. La Asociación reiteró que no formulaba oposición sustancial, aunque pidió ser eximida de costas.

Finalmente, se llamó autos para sentencia, providencia que se encuentra firme.

CONSIDERANDO:

4.- Pretensión y derecho aplicable.

La pretensión tiene por objeto obtener la declaración judicial de adquisición del dominio por prescripción larga respecto de dos unidades funcionales registradas a nombre de la Asociación Bomberos Voluntarios de Cipolletti.

Krause atribuyó el inicio de su posesión a febrero de 1998. Por lo tanto, el plazo comenzó durante la vigencia del Código Civil y se encontraba en curso cuando entró en vigor el Código Civil y Comercial.

El art. 2537 del Código Civil y Comercial establece que los plazos de prescripción en curso al momento de su entrada en vigencia se rigen por la ley anterior. En consecuencia, el cómputo y los presupuestos sustanciales deben examinarse conforme a los arts. 2351, 2384, 4015 y 4016 del Código Civil.

Esas disposiciones exigían una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida, ejercida con ánimo de dueño durante veinte años, sin necesidad de justo título ni buena fe.

Los arts. 1897 y 1899 del Código Civil y Comercial mantienen, en lo sustancial, esos requisitos para la prescripción adquisitiva larga. A su vez, el art. 1905 impone como recaudo propio del contenido de la sentencia determinar la fecha en la cual, cumplido el plazo legal, se produjo la

adquisición del derecho real.

Corresponde establecer, por ello, si la prueba permite tener por acreditado que Krause ejerció sobre ambas unidades una posesión con los caracteres exigidos durante veinte años y, en caso afirmativo, determinar la fecha en la cual se produjo la adquisición.

5.- Alcance del allanamiento y exigencia de prueba compuesta.

La Asociación Bomberos Voluntarios de Cipolletti no formuló una oposición sustancial a la pretensión. Por el contrario, explicó que no disputaba la situación posesoria invocada y que la imposibilidad de escriturar obedeció a la falta de documentación suficiente para reconstruir la cadena de transmisiones.

Sin embargo, el allanamiento de la titular registral no permite admitir automáticamente la demanda.

La prescripción adquisitiva provoca la extinción del derecho del titular inscripto y el nacimiento originario de un nuevo dominio. Debido a sus efectos y a las razones de orden público comprometidas, los hechos que la sustentan deben surgir de una prueba clara, seria y concordante.

La Cámara de Apelaciones local sostuvo en autos “Guentemil, Alejandro c/ Municipalidad de Catriel s/ usucapión” —sentencia 22 del 30 de agosto de 2013— que, por tratarse de un medio excepcional de adquisición del dominio, la comprobación de sus presupuestos debe efectuarse de manera clara y convincente. También precisó que no basta acreditar aisladamente actos materiales o el pago de tributos, sino que de su conjunción debe surgir que el poseedor tuvo la cosa para sí y se comportó como propietario.

Por su parte, el art. 24 de la Ley 14.159 impide fundar la sentencia exclusivamente en declaraciones testimoniales y dispone que deben ser especialmente considerados los pagos de impuestos y tasas correspondientes al inmueble.

En la causa “Cea, Hipólito Eusebio c/ Ayala, Luis s/ usucapión” —sentencia 89 del 28 de septiembre de 2020— la Cámara local destacó que la prueba testimonial requiere corroboración mediante otros elementos que exterioricen la posesión durante una parte sustancial del plazo.

La falta del boleto de compraventa invocado por Krause no impide, entonces, la procedencia de la prescripción larga. La existencia de justo título no constituye un requisito de esta modalidad adquisitiva. Sin embargo, la posesión y su continuidad deben resultar de la valoración integral de la prueba producida.

6.- Individualización de las unidades y titularidad registral.

Los informes del Registro de la Propiedad Inmueble acreditan que las dos unidades se encuentran registradas a nombre de la Asociación Bomberos Voluntarios de Cipolletti.

La primera corresponde a la matrícula 03-17054/1, unidad funcional de origen F001, polígono 00-01 y superficie de 28,27 m².

La segunda corresponde a la matrícula 03-17054/2, unidad funcional de origen F002, polígono 00-02 y superficie de 34,76 m².

El agrimensor Néstor Didier Chávez confeccionó en noviembre de 2024 dos mensuras particulares para tramitar la prescripción adquisitiva. Ambas fueron verificadas en julio de 2025 e inscriptas provisionalmente el 24 de septiembre de 2025.

Según el plano PH 281/25, la superficie correspondiente a la matrícula 03-17054/1 fue individualizada como unidad funcional F055, polígono 00-15, nomenclatura catastral 03-1-H-665-19A-F055, con una superficie de 28,27 m².

De acuerdo con el plano PH 283/25, la superficie correspondiente a la matrícula 03-17054/2 fue individualizada como unidad funcional F056, polígono 00-16, nomenclatura catastral 03-1-H-665-19A-F056, con una superficie total de 34,76 m² —33,57 m² cubiertos y 1,19 m²

semicubiertos—.

Los planos indican que las superficies mensuradas coinciden con las que surgen de los respectivos títulos. No existe, por consiguiente, incertidumbre acerca de la identidad física y registral de los bienes pretendidos.

La Municipalidad de Cipolletti y la Dirección de Tierras informaron que no se encuentran afectados intereses fiscales respecto de las unidades.

7.- Origen de la situación dominial.

La explicación brindada por el escribano Oscar Medela permite comprender las circunstancias que originaron la falta de escrituración.

El notario declaró que la operatoria comenzó cuando su padre se encontraba a cargo del registro, durante las décadas de 1980 y 1990. Explicó que el Banco Hipotecario Nacional financiaba la construcción de viviendas mediante la intervención previa de entidades intermedias, entre las que se encontraban asociaciones, cooperativas y consorcios.

En ese marco, la Asociación Bomberos Voluntarios de Cipolletti construyó dos edificios: uno ubicado en Teniente Ibáñez y España y otro en Italia y San Martín.

Medela señaló que el financiamiento del Banco Hipotecario comprendía exclusivamente las viviendas. La comercialización de las cocheras y los locales constituía una operatoria separada, administrada directamente por Bomberos.

También explicó que Vives y Albor eran propietarios del terreno de Italia y San Martín y que participaron en la operatoria mediante la cual el inmueble fue transferido a la Asociación. Si bien no recordó los detalles concretos de la adjudicación de los locales, indicó que algunos habrían formado parte de la contraprestación entregada a los propietarios originarios.

Añadió que, cuando los adquirentes o cesionarios solicitaban la

escritura, se les exigía la presentación del boleto y, en su caso, de la cadena completa de cesiones. Si esa documentación no se encontraba disponible, era necesario reconstruir la operatoria por otros medios antes de autorizar la escritura.

La declaración no demuestra por sí misma la transmisión concreta invocada por Krause, pues Medela no intervino personalmente en ella ni recordó su documentación particular. Sin embargo, corrobora el contexto expuesto por ambas partes y explica por qué la falta del boleto impidió regularizar extrajudicialmente el dominio, aun cuando la Asociación no cuestionara la posesión.

No se advierte, por ello, una verdadera controversia posesoria. La necesidad de promover esta acción deriva de las características administrativas y documentales de la operatoria y de la imposibilidad de reconstruir la cadena completa de boletos necesaria para otorgar una escritura traslativa.

8.- Actos posesorios acreditados.

La documental más antigua consiste en una nota dirigida a Camuzzi Gas del Sur, fechada el 6 de febrero de 1997 y recibida por la empresa el 9 de febrero de 1998.

En ella, Krause y el administrador del Consorcio Edificio Italia comunicaron que aquél era el nuevo propietario de los locales 1 y 2 de la planta baja del edificio de Italia 125. También solicitaron la anulación de la red de gas existente y la habilitación de una conexión directa, debido a que los dos locales habían sido unificados.

La referencia a Krause como propietario no posee eficacia para demostrar por sí misma la titularidad dominial. Sin embargo, la nota constituye una exteriorización objetiva y temprana del poder ejercido sobre ambos locales. La modificación de la instalación de gas y la unificación de las unidades representan actos materiales compatibles con el

comportamiento de quien dispone del inmueble como propio.

El formulario de inscripción tributaria consigna a Krause, su domicilio comercial y el inicio de actividades en enero de 1998.

También se acompañaron comprobantes municipales correspondientes a la habilitación comercial y al pago de la tasa por inspección de actividades comerciales, industriales y de prestación de servicios. Esos instrumentos acreditan el funcionamiento de una tintorería a nombre de Krause en los locales desde 1998 y durante años posteriores.

La documentación tributaria provincial lo individualiza como responsable de pago del impuesto inmobiliario correspondiente a las dos unidades. Existen constancias referidas, entre otros períodos, a los años 2016, 2017, 2019 y 2021.

Se agregaron, además, comprobantes de pago de expensas correspondientes a ambos locales y constancias vinculadas con los servicios de electricidad, gas y agua.

Aguas Rionegrinas informó que las unidades no registraban deuda al 15 de diciembre de 2025. Respecto de la unidad 2, Krause figura expresamente como responsable inscripto.

La explotación directa del comercio se prolongó hasta el año 2013. Posteriormente, Krause entregó las unidades en locación.

El contrato celebrado con Karina Melisa Luft y Marco Depiante lo identifica como locador de los locales 1 y 2, unidos entre sí y ubicados en Italia 125. La locación tuvo vigencia desde el 1 de marzo de 2019 hasta el 28 de febrero de 2021 y fue posteriormente extendida hasta el 28 de febrero de 2022.

La celebración de contratos de locación y la percepción de los alquileres constituyen actos particularmente significativos del ánimo de dueño. La entrega material de los locales a los locatarios no interrumpió la posesión, pues éstos ejercieron la tenencia reconociendo a Krause como

poseedor.

9.- Prueba testimonial.

César Gutiérrez Elcaráz declaró que conoce a Krause desde aproximadamente el año 2006, cuando concurrió a la tintorería que funcionaba en los locales ubicados en la galería del edificio de San Martín e Italia.

Expuso que Krause explotaba personalmente el comercio y que continuó llevando allí prendas hasta aproximadamente el año 2013. Indicó que aquél realizó obras vinculadas con las instalaciones de agua y gas.

También afirmó que, después de cerrar la tintorería, Krause alquiló los locales y continuó percibiendo sus rentas. Señaló que siempre lo identificó como dueño y que no tuvo conocimiento de reclamos formulados por terceras personas.

La declaración resulta coherente con la documental. El funcionamiento de la tintorería aparece corroborado por las constancias municipales, mientras que la posterior locación surge del contrato y su prórroga.

La declaración de Medela, por su parte, aporta elementos acerca del origen de la situación registral y de la razón por la cual no pudo otorgarse la escritura, sin contradecir el ejercicio posesorio demostrado mediante las restantes pruebas.

10.- Valoración conjunta y cumplimiento del plazo.

La prueba reunida permite reconstruir una posesión continua sobre las dos unidades.

Desde comienzos de 1998, Krause realizó obras e instalaciones, unificó funcionalmente los locales y desarrolló en ellos una actividad comercial a su nombre. Durante los años posteriores abonó impuestos, tasas, servicios y expensas.

Hasta 2013 explotó directamente la tintorería. Luego destinó los

inmuebles a locación, celebró los contratos en condición de locador y percibió sus frutos civiles. Al año 2025 continuaba vinculado a los servicios y cargas correspondientes a las unidades.

Esos actos fueron ejercidos públicamente y sin que se acreditara oposición de la titular registral o de terceros. La propia Asociación explicó que la imposibilidad de escriturar obedeció a la falta de la cadena documental, pero no invocó haber ejercido la posesión, percibido alquileres, pagado las cargas o reclamado la restitución de los locales.

La prueba testimonial no se encuentra aislada. Está corroborada por documentación tributaria, municipal, consorcial, contractual y correspondiente a servicios, extendida durante una parte sustancial del plazo legal.

Si bien la nota dirigida a Camuzzi aparece fechada el 6 de febrero de 1997, posee sello de recepción del 9 de febrero de 1998. Esa última fecha coincide con el período en el cual la demanda sitúa el comienzo de la posesión y con el inicio de actividades registrado tributariamente en enero de 1998.

Por razones de prudencia y congruencia, corresponde tomar el 9 de febrero de 1998 como primera fecha cierta a partir de la cual puede tenerse por acreditada la posesión.

Desde entonces y durante más de veinte años, Krause se comportó como dueño de ambas unidades mediante actos materiales, comerciales, tributarios y contractuales inequívocos.

No se acreditaron actos interruptivos, reclamos posesorios ni circunstancias que permitan considerar que reconoció un señorío superior de la Asociación.

En consecuencia, el plazo legal se cumplió el 9 de febrero de 2018. De conformidad con el art. 1905 del Código Civil y Comercial, esa será la fecha en la cual debe considerarse adquirido el dominio por prescripción.

11.- Costas y honorarios.

La parte actora solicitó que las costas fueran impuestas a la demandada, por considerar que la falta de escrituración hizo necesario el proceso. La Asociación, por su parte, pidió que fueran soportadas por Krause, debido a que la imposibilidad de escriturar tuvo origen en el extravío de la cadena de boletos.

Ninguna de esas posiciones debe admitirse íntegramente.

La acción judicial resultaba indispensable para obtener un título susceptible de inscripción registral. Sin embargo, la Asociación no formuló una oposición sustancial ni desconoció que Krause ejerciera la posesión. Su exigencia de acreditar la cadena documental antes de autorizar una escritura no aparece irrazonable, dado que debía resguardar los eventuales derechos de terceros y justificar la disposición de bienes registrados a su nombre.

Tampoco corresponde atribuir exclusivamente al actor la generación del proceso. La falta del boleto no le impide acreditar la prescripción larga y la situación dominial tuvo su origen en una operatoria compleja, desarrollada varias décadas atrás, cuyas transmisiones no fueron oportunamente instrumentadas mediante escrituras.

La Cámara local señaló en “Guentemil” que el proceso de usucapión responde a una necesidad propia de quien pretende obtener el reconocimiento registral de una adquisición operada por el transcurso del tiempo y que, cuando no existe oposición sustancial, esa circunstancia puede justificar que las costas sean soportadas por su orden.

En esas condiciones, existen razones suficientes para apartarse del principio objetivo de la derrota y distribuir las costas por su orden, conforme al art. 62, segundo párrafo, del Código Procesal Civil y Comercial.

La regulación de honorarios será diferida hasta tanto se determine el

valor de las unidades y quede establecida la base regulatoria correspondiente, de conformidad con el art. 24 de la Ley G 2212.

Por todo ello, RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda promovida por Enrique Julio Krause contra la Asociación Bomberos Voluntarios de Cipolletti y, en consecuencia, declarar adquirido por prescripción veinteañal el dominio de las siguientes unidades funcionales:

a) Inmueble inscripto según su antecedente como matrícula 03-17054/1, unidad funcional F001, polígono 00-01 y, conforme al plano de mensura particular PH 281/25, individualizado como unidad funcional F055, polígono 00-15, nomenclatura catastral 03-1-H-665-19A-F055, con una superficie de 28,27 m².

b) Inmueble inscripto según su antecedente como matrícula 03-17054/2, unidad funcional F002, polígono 00-02 y, conforme al plano de mensura particular PH 283/25, individualizado como unidad funcional F056, polígono 00-16, nomenclatura catastral 03-1-H-665-19A-F056, con una superficie total de 34,76 m².

II.- Establecer como fecha de adquisición del dominio de ambas unidades el 9 de febrero de 2018, conforme a lo dispuesto por el art. 1905 del Código Civil y Comercial.

III.- Firme la presente y cumplidos los recaudos fiscales y registrales, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble para que proceda a inscribir el dominio de las unidades individualizadas a nombre de Enrique Julio Krause, DNI 4.589.537; tome razón de las mensuras PH 281/25 y PH 283/25; deje sin efecto la titularidad dominial anterior registrada a nombre de la Asociación de Bomberos Voluntarios de Cipolletti y cancele la anotación de litis registrada el 6/11/2025.

IV.- Imponer las costas por su orden, conforme a lo expuesto en el considerando 11.

V.- Diferir la regulación de honorarios hasta tanto se determine la base regulatoria correspondiente, de conformidad con el art. 24 de la Ley G 2212.

VI.- Incorporar la presente al Protocolo Digital de Sentencias y hacer saber que quedará notificada conforme lo dispuesto por los arts. 38 y 138 del Código Procesal Civil y Comercial.

Mauro Alejandro Marinucci

Juez