

Villa Regina, 11 de mayo de 2026.

AUTOS Y VISTOS:

Los presentes caratulados "**CHIMENTI ARIEL GUSTAVO Y OTROS C/ GALLO Y GARBERO VINTINA Y OTROS S/ ORDINARIO – USUCAPIÓN**" (Expte. N° VR-00104-C-2023); de los cuales,

RESULTANDO:

En fecha 10/04/2023 se presentan los Sres. Ariel Gustavo Chimenti, Alejandro Gabriel Chimenti, Adriana Vivian Chimenti y Mónica Liliana Chimenti con el patrocinio letrado de los Dres. Luis Gustavo Arias, Adrián Gustavo Saggina y Juan Manuel García interponiendo demanda de prescripción respecto de los inmuebles: **1)** Lote 2-a de la Chacra 007 designado catastralmente como 06-1-B-732-02A con una superficie de 3.294,25m² sito en Ranqueles 1200 inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble al T° 575 F° 178 Nro de Finca 8073; y **2)** Lote 2-b de la Chacra 007 designado catastralmente como 06-1-B-733-02B con una superficie de 2.239,75m² sito en la intersección de las calles Pampa y Ranqueles inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al T° 370 F° 216 Nro de Finca 8073.

En el acápite de los hechos exponen que "1. El inmueble catastralmente individualizado como 06-1-B-733-02B fue adquirido por nuestro padre Felix Rogelio Chimenti y abuelo Américo Chimenti el 7 de enero de 1964 a sus titulares dominiales Florinda, Emilia, Luisa, Vintina, Pedro, Victorio, José Ricardo, Margarita Esther, Lucía Estela, Mario y María Rosa todos de apellidos GALLO y GARBERO Ó GUERRERO Ó GUERVERO, y María GARBERO GUERRERO 6 GUERVERO de GALLO, conforme lo acreditamos con el respectivo boleto de compraventa. De este lote se iniciaron los trámites de escrituración por parte de nuestro padre ante el Escribano de la ciudad de Villa Regina quien en vida fuera Eduardo

Giménez que por razones que desconocemos no se perfeccionó. Dejamos constancia que por ese entonces el lote 2b de la Manzana 733 se individualizaba como Lote 3d de la Chacra 88. B En este lote, nuestro padre construyó la vivienda que fue sede de nuestro hogar, conforme los planos de planta, instalación eléctrica e instalación sanitaria ingresados para su aprobación en la Municipalidad de Villa Regina el 6 de julio de 1967, bajo Expte Administrativo N° 07, Solicitud de Construcción Municipal de fecha 6 de julio de 1967 Pliego de Condiciones y Presupuesto de la Oficina Técnica de la Municipalidad de Villa Regina Sector Edificación. En esta vivienda sita en calle La Pampa N° 145 nació Alejandro y nos criamos los cuatro hermanos, habiendo sido lugar de eventos y celebraciones de toda la familia. Nuestro progenitor falleció el 9 de enero de 2000 y dimos inicio a su sucesorio caratulado "CHIMENTI, Felix Rogelio s/ Sucesión" (Expte N° VR ? 0992- J21-06) en trámite por ante el Juzgado Letrado en lo Civil, Comercial, de Minería y Sucesiones N° 21 con asiento en la ciudad de Villa Regina proceso en el cual fuimos declarados únicos y universales herederos, habiendo nuestra madre cedido sus derechos a favor nuestro. Los derechos sobre los inmuebles a usucapir fueron denunciados como parte del acervo hereditario. En el año 2019 Ariel Chimenti en carácter de Administrador Judicial del mentado sucesorio, a efectos de actualizar los planos constructivos confecciona un nuevo plano por las mejoras de la vivienda a empadronar que se construyeron y no habían sido declaradas, contratando al efecto los servicios del Maestro Mayor de Obras Sr Ariel Viñes ingresando los planos en la Municipalidad de Villa Regina el 3 de diciembre de 2019, quedando registrado el 8 de enero de 2020 bajo Nro 307. Esta vivienda a partir del años 2002 fue alquilada al principio por nuestra madre María de los Angeles Martínez y luego por Ariel como administrador judicial a distintos inquilinos hasta la fecha, entre otros, a Sandra Noemí Ortega el 13 de abril

de 2004, a Cirelli Corsico el 14 de noviembre de 2012, a Exequiel Morelli el 11 de setiembre de 2014. a 2. Con respecto al inmueble DC 06-1-B-732-02A cabe destacar que el mismo formaba parte de la fracción mayor como único inmueble que luego se genera partir de la apertura de la calle pública Ranqueles que se continúa hacia el sur dividiendo ambas fracciones conforme plano de mensura particular con fraccionamiento lote 3a de la Chacra 88 confeccionado por el Agrimensor Italo Vesprini. En esta fracción de terreno nuestro padre construyó una vivienda de dos ambientes y un galpón conforme plano N° 437 de fecha 13 de setiembre de 1979 destinando el resto de la superficie a plantaciones como pelones, damascos, nogales higueras, viña y hortalizas. En el año 1992 Ariel toma posesión de esa vivienda incorporando dos ambientes mas habitándola durante 10/11 años junto con su esposa e hija, naciendo ésta en ese domicilio en el año 1997. Estas mejoras se ven reflejadas en el plano Nro 308 registrado por la Municipalidad de Villa Regina de fecha 8 de enero de 2020 confeccionado por el Maestro mayor de Obra Ariel Viñes. El constructor de esta mejoras fue el Sr Samuel Peña Los servicios de gas y cloacas fueron contratados por Ariel a la Empresa ZIGMA SA el primero y la segunda al Ing Dal Piva. El servicio de energía eléctrica ya existía solicitado por nuestro padre. Esta vivienda también a partir del año 2002 fue alquilada a distintos inquilinos hasta la fecha entre otros a Cristian Ricardo Díaz el 19 de diciembre de 2017 por Ariel también en carácter de Administrador Judicial del sucesorio de nuestro padre”.

Indican que “Nuestro padre comenzó a ejercer la posesión de ambos inmuebles como se refirió en el punto anterior, a partir de los primeros meses del año 1964 continuando luego nosotros como sus herederos”.

Ofrecen prueba. Fundamentan en derecho. Peticionan en consecuencia.

En fecha 27/04/2023 se ordena la publicación de edictos citando a los presuntos herederos de los Sres. Maria Garbero/Guerrero/Guervero, Emilia

Gallo Garbero, Luisa Gallo Garbero, Pedro Gallo Garbero, Victorio Gallo Garbero, Jose Ricardo Gallo Garbero, Mario Gallo Garbero, Maria Rosa Gallo Garbero, Margarita Esther Gallo Garbero y Lucia Estela Gallo Garbero.

En fecha 17/05/2023 la actora acompaña publicaciones de edictos.

En fecha 31/05/2023 el actuario certifica que en las actuaciones "MOREYRA ALBA GLADYS S/ SUCESION AB INTESTATO" (Expte. N.º VR-68960-C-0000) se ha declarado a Hipólito Adrián Moreyra Buira como heredero de la causante.

En fecha 26/06/2023 se designa al Sr. Defensor de Ausentes para que represente a los demandados a los presuntos herederos de Maria Garbero/Guerrero/Guervero, Emilia Gallo Garbero, Luisa Gallo Garbero, Pedro Gallo Garbero, Victorio Gallo Garbero, Jose Ricardo Gallo Garbero, Mario Gallo Garbero, Maria Rosa Gallo Garbero, Margarita Esther Gallo Garbero y Lucia Estela Gallo Garbero.

En fecha 26/07/2023 se presenta el Sr. Defensor de Pobres y Ausentes Dr. Cristian David Klimbovsky aceptando el cargo respecto de los presuntos herederos de los codemandados Sres. Maria Garbero/Guerrero/Guervero, Emilia Gallo Garbero, Luisa Gallo Garbero, Pedro Gallo Garbero, Victorio Gallo Garbero, José Ricardo Gallo Garbero, Mario Gallo Garbero y María Rosa Gallo Garbero.

Contesta demanda negando y rechazando todos los hechos y el derecho invocados por la actora, desconociendo la documental acompañada. Peticiona en consecuencia.

En fecha 06/07/2023 se presenta la Sra. Lucía Estela Gallo con el patrocinio letrado de la Dra. Ángela Melisa Alderete. Se allana a la demanda interpuesta.

En fecha 22/09/2023 se presenta la Sra. Elsa Margarita Barale con el patrocinio letrado de la Dra. Sofía Castel.

Opone excepción de falta de legitimación pasiva.

Contesta en forma subsidiaria negando todos los hechos y la autenticidad de la documental acompañada.

En el acápite de los hechos esgrime que “ningún negocio jurídico o vínculo he tenido con las actoras, por el cual tenga obligación de responder en estos obrados. Y, respecto de las restantes codemandadas, existe un vínculo de parentesco, en particular con FLORINDA GALLO, quien es mi extinta madre. Pero, respecto de los bienes inmuebles que forman parte de los hechos controvertidos, ningún vínculo he tenido o tengo. Nunca fui titular de los mismos, ni he recibido parte de ellos por donación, sucesión o legado alguno”.

Ofrecen prueba. Fundamenta en derecho. Peticiona en consecuencia.

En fecha 05/10/2023 la actora rechaza la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por la Sra. Elsa Margarita Barale.

En fecha 12/10/2023 se presenta la Sra. María de los Ángeles Barale con el patrocinio letrado del Dr. Néstor Fabián Fanjul allanándose a la demanda incoada y peticionando la eximición de costas.

En fecha 08/11//2023 la actora presta conformidad con el allanamiento y solicitud de eximición de costas formulado por la Sra. María de los Ángeles Barale.

En fecha 17/11/2023 se decreta la rebeldía de la Sra. Margarita Esther Gallo.

En fecha 16/11/2023 se presenta el Sr. Hipólito Adrián Moreyra Buirra con el patrocinio letrado de la Sra. Ariana Natalia Zuliani allanándose a la demanda incoada.

En fecha 05/12/2023 el JUZGADO CIVIL, COMERCIAL, MINERÍA Y SUCESIONES N° 5 - GENERAL ROCA informa que en las actuaciones caratuladas “GALLO DE DI PIRAMO VINTINA O QUINTINA S/ PROCESO SUCESORIO” (Expte. N° RO-23217-C-0000) en fecha

28/09/2023 resolución en la que por el fallecimiento de la Sra. VINTINA y/o QUINTINA GALLO le suceden en su carácter de únicos y universales herederos sus hijas ANGELICA HERMINIA, MARIA ROSA y ELSA BEATRIZ todas ellas de apellido DI PIRAMO-GALLO.

En fecha 11/03/2024 se ordena la publicación de edictos citando a presuntos herederos de la codemandada Angélica Herminia Di Piramo.

En fecha 12/03/2024 la actora acompaña edictos publicados citando a presuntos herederos de la codemandada Angélica Herminia Di Piramo.

En fecha 23/05/2024 se designa al Sr. Defensor de Ausentes para que represente a los presuntos herederos de la Sra. Angélica Herminia Di Piramo.

En fecha 24/05/2024 se presenta el Sr. Defensor de Pobres y Ausentes Dr. Cristian David Klimbovsky aceptando el cargo respecto de los presuntos herederos de Angélica Herminia Di Piramo.

Contesta demanda negando y rechazando todos los hechos y el derecho invocados por la actora. Desconoce la documental acompañada. Peticiona en consecuencia.

En fecha 01/07/2024 se dispone la citación por edictos citándose a los presuntos herederos del Sr. Juan González.

Se declara la rebeldía de las Sras. María Rosa Di Piramo y Elsa Beatriz Di Piramo.

En fecha 05/07/2024 se presenta la Sra. Elena Allemani con el patrocinio letrado del Dr. Néstor Fabián Fanjul allanándose a la demanda incoada.

En fecha 25/07/2024 la actora acompaña publicación de edictos citando a los presuntos herederos del Sr. Juan González.

En fecha 31/07/2024 se presenta el Sr. Defensor de Pobres y Ausentes Dr. Cristian David Klimbovsky aceptando el cargo respecto de los presuntos herederos de Juan González.

Contesta demanda negando y rechazando todos los hechos y el derecho

invocados por la actora. Desconoce la documental acompañada. Peticiona en consecuencia.

En fecha 07/08/2024 la actora presta conformidad con el allanamiento y eximición de costas formulados por la Sra. Elena Alemanni.

En fecha 06/09/2024 se celebra audiencia preliminar en cuyo acta se deja constancia de la comparecencia de la actora, el Sr. Defensor de Pobres y Ausentes en representación a favor de los sucesores de María Garbero o Guerrero o Guervero de Gallo, Emilia, Luisa, Pedro, Victorio, José Ricardo, Mario, María Rosa, y Herminia Di Piramo; y la Dra. Sofía Castel en representación de la Sra. Elsa Margarita Barale. Se dispone la apertura a prueba de los presentes autos

En fecha 11/03/2025 se provee la prueba ofrecida por las partes.

En fecha 06/11/2025 se procede por la OTIC al control de la prueba producida del que surge como pendiente de producción por la parte actora la prueba instrumental "Moreyra Alba Gladys c/ Gallo y Garbero Florinda s/ Escrituración (Ord)" (Expte. N° 30.794-J5-05).

En fecha 28/11/2025 se tiene por desistida la prueba intrumental antes referida y dispone la clausura del período de prueba.

En fecha 13/02/2026 pasan estos autos a dictar sentencia.

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 al momento de 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) Respecto del presente proceso corresponde decir aquí que intervino la Defensoría de Pobres y Ausentes, en representación de los Sres. Maria Garbero/Guerrero/Guervero, Emilia Gallo Garbero, Luisa Gallo Garbero, Pedro Gallo Garbero, Victorio Gallo Garbero, Jose Ricardo Gallo Garbero, Mario Gallo Garbero, Maria Rosa Gallo Garbero, Margarita Esther Gallo Garbero y Lucia Estela Gallo Garbero, Angélica Herminia Di Piramo y Juan González.

En sus escritos de contestación de la demanda ese organismo hace una negativa general de toda la documental acompañada por la actora, no obstante ello he de manifestarme en el sentido de que tales instrumentos cuando son emanados de la administración pública cuentan con plena validez probatoria, no pudiéndose ver afectados por un desconocimiento meramente general de los mismos. Para decirlo en otras palabras, quien pretenda desvirtuar su valor probatorio deberá indefectiblemente producir prueba en tal sentido para que se vea desvirtuada su validez.

En lo que respecta a este tema se ha dicho que "Aun cuando a las actuaciones administrativas no se las identifique con los instrumentos públicos del Código Civil, se acepta la existencia del documento público y que aquellas forman parte de dicha categoría, a las que se les otorga un valor probatorio susceptible de ser desvirtuado por probanzas en contrario, sin necesidad de acudir a la redargución de falsedad (Tomás Hutchinson, La documentación electrónica administrativa y su consideración como instrumento público, ED, 128-944), pero destacando que no bastará el desconocimiento por el particular, sino que deberá probar por cualquier

medio la invalidez del documento (ver Hutchinson, op. cit. nota N° 11, doct. y jurisp. Citada)" (Ref.: Municipalidad de Buenos Aires c. D Aquino y Cía. S.A., César L.; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala C; del 08/10/1992; voto del Dr. José L. Galmarini; publicado en LA LEY 1993-A , 212; DJ 1993-1, 675; cita on line AR/JUR/619/1992).

Por otro lado en los que se refiere a los instrumentos públicos que hubieran podido ser acompañados por la actora debo decir que son fehacientes en cuanto a su valor probatorio, y de la única manera que es factible que sean atacados es a través de un proceso de redargución de falsedad, lo cual en el presente caso no ha ocurrido.

4) También en el caso de marras, y a los fines de dictar sentencia, considero la conducta procesal desplegada por las codemandadas Sras. Elsa Beatriz Di Piramo, María Rosa Di Piramo y María Esther Gallo; quienes habiendo sido debidamente notificadas las dos primeras el 25/07/2024 y la última el 09/08/2023, no comparecieron ninguna de ellas a estar a derecho en estos autos contestando demanda. En su consecuencia se declaró la rebeldía de ambas Sras. Di Piramo el 01/07/2024 y de la Sra. Gallo el 17/11/2023, por lo que consecuentemente resultaron sin mas aplicables para el resto del proceso los efectos prescriptos por los arts. 53 y 54 del CPCC.

5) Que la codemandada Sra. Elsa Margarita Barale con su contestación de demanda interpone excepción de falta de legitimación pasiva. Sustenta la misma en que no es la titular registral de ninguno de los inmuebles a usucapir y tampoco tiene ningún derecho sobre ellos.

La actora, por su parte, se opone al progreso de tal postura argumentando que no se la demanda aquí en calidad de titular registral de ninguno de los inmuebles ni por haber intervenido en la firma del boleto de compraventa celebrado el 07/01/1964. Esgrime que se demanda a la titular registral y firmante de dicho boleto Sra. Florinda Gallo, siendo traída la ahora

excepcionante al presente juicio en calidad de heredera de ésta última y para que haga valer los eventuales derechos que le pudieran corresponder. Con dicho fundamento peticiona el rechazo de la excepción.

Así las cosas, adelanto, la excepción interpuesta no puede prosperar.

Encuentro sustento para así decidirlo en que ya el hoy derogado Código Civil en su art 3410 establecía que los herederos forzosos (ascendientes, descendientes y cónyuge) entran en posesión de la herencia el día de la muerte del autor de la sucesión, sin formalidad ni intervención de los jueces. A su vez, el **art. 3282** (su nota) y el **art. 3417** confirmaban que el heredero continúa la persona del difunto y es propietario de las cosas que aquel poseía.

El actualmente vigente Código Civil y Comercial en su art. 2277 ratifica que la muerte real o presunta de una persona causa la apertura de su sucesión y la transmisión de su herencia a las personas llamadas a sucederle por testamento o por ley. El art. 2280 del mismo ordenamiento es taxativo: desde la muerte del causante, los herederos tienen todos los derechos y acciones de aquel de manera indivisa y **responden por las deudas** del causante.

En los juicios de prescripción adquisitiva, la legitimación pasiva debe recaer sobre quien resulte titular del derecho de dominio. Al haber fallecido el titular registral, esa posición jurídica es ocupada por sus sucesores universales.

Resulta útil poner de resalto que, por hipótesis, la falta de declaratoria de herederos no suspende ni anula la condición de heredero, la cual emana de la ley desde el fallecimiento, situación que ni tan siquiera se contradice con la presente por cuanto la actora incorporó a autos la respectiva declaratoria de herederos de la que surge que la excepcionante es la legítima heredera de la titular registral Sra. Florinda Gallo.

Por lo demás, insoslayable le resulta a la suscrita la aplicación del inc. 4 del

art. 692 del CPCC que obliga a que este proceso se sustancie contra los que figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad siendo quienes tienen un interés legítimo en oponerse a la pérdida del dominio, norma continuadora del anterior inc. 4 del art. 789 del CPCC.

6) Teniendo presente que nuestro ordenamiento ritual enumera taxativamente los instrumentos que deben acompañar la demanda de usucapición de acuerdo a lo estipulado por el art 692 del CPCC (anterior art. 789), encuentro que la actora acompañó con su primera presentación:

6.1.1) Dos informes del Registro de la Propiedad Inmueble de los que surgen como titulares de los siguientes inmuebles:

a) NC 06-1-B-732-02A: Al tomo 370 folio 216 finca 8073 a nombre de Florinda, Emilia, Luisa, Vintina, Pedro, Victorio, José Ricardo, Margarita Esther y Lucia Estela todos de apellidos GALLO y GARBERO.- Con respecto a sus partes indivisa.- - Al tomo 514 folio 71 finca 8073 a nombre de Alba Gladys MOREYRA, argentina, soltera, LC.n°4.093.118.- Con respecto a sus partes indivisa.- - Al tomo 573 folio 165 finca 8073 a nombre de Alba Gladys MOREYRA, argentina, soltera, LC.n°4.093.118.- Con respecto a sus partes indivisa.- - Al tomo 575 folio 178 finca 8073 a nombre de Florinda, Emilia, Luisa, Vintina, Pedro, Victorio, José Ricardo, Margarita Esther y Lucia Estela todos de apellidos GALLO Y GARBERO Ó GUERRERO Ó GUERVERO.- Con respecto a las partes indivisa restantes.-

b) NC 06-1-B-733-02B: Al T°370 F°216 Fca.8073, Maria Garbero ó Guerrero ó Guervero de Gallo, Florinda, Emilia. Luisa, Vintina, Pedro, Victorio, José Ricardo, Mario, Maria Rosa, Margarita Esther y Lucia Estela t/de apellidos GALLO y GARBERO sin más datos filiatorios. Al T°573 F°165 Fca.8.073 Alba Gladys Moreyra,Arg, Soltera,LC.4.093.118,Maria GARBERO de GALLO, Florinda, Emilia,Luisa, Vintina, Pedro, Victorio, José Ricardo, Margarita Esther y Lucia Estela t/de apellidos GARBERO y

GALLO. Sin más datos filiatorios. Al T°573 F°178 Fca. 8.073 Florinda, Arg, LC.874.332 Emilia, Arg, LC.9.735.788, Luisa, Arg, LC.874.118, Vintina, Arg, LC.2.496.987, Pedro, Arg, LE.2..659.271, Victorio, Arg, LE.5.103.866, José Ricardo, Arg, LE.23.430.828, Margarita Esther, Arg, LC.2.047.819, Lucia Estela, Arg, CI.73.883 T/de apellidos GALLO y GARBERO. y Alba Gladys Moreyra, Arg, Soltera, LC.4.093.118.- Inmueble: según plano T°125 F°74 caract.831-75 Lote 2-B Chacra 007, Sup. 2239,75 mts². NC.06-1-B-007-2B.

6.1.2) Asimismo obra acompañado Planos 1014-2021 y 1013-2021 de Mensura Particular para Tramitar Prescripción Adquisitiva de Dominio de los inmuebles 06-1B-732-02A y 06-1B-732-02B respectivamente, confeccionados por la Agr. Daniela Liz Concas e intervenido por la Gerencia de Catastro de la Agencia de Recaudación Tributaria de Río Negro.

La actora también aportó a autos la siguiente prueba:

6.2.1) Documental:

- a) Boleto de compraventa del 07/01/1964 por el cual los Sres. Florinda, Emilia Vintina, Pedro, Victorio, José Ricardo, Margarita Esther, Lucía Estela y Mario Gallo, éste último además en nombre y representación de Luisa y María Rosa y María Garbero o Guerrero o Guerrero de Gallo le venden al Sr. Rogelio Chimenti que por sí y en representación de Américo Chimenti el inmueble individualizado según plano 060-54.
- b) Certificación del escribano Eduardo Giménez de fecha 26/04/1966 de tramite de escrituración.
- c) Plano de Iluminación y Ventilación del Lote 3d Chacra 88 a nombre de Félix Rogelio Chimenti.
- d) Plano de instalación eléctrica del Lote 3d Chacra 88 a nombre de Félix Rogelio Chimenti.
- e) Plano de Obra a Empadronar Vivienda Familiar del Lote DC 06-1-

B-732-02A.

f) Plano de Mensura Particular con Fraccionamiento Lote 3a Chacra 88.

g) Plano de obra a empadronar 06-1B-732-A2A.

h) Plano de Parcela, Catastro Parcelario y Folio Parcelario del DC 06-1-B-732-2A.

i) Plano de Parcela, Catastro Parcelario y Folio Parcelario del DC 06-1-B-733-2B.

j) Declaratoria de herederos dictada en los autos “CHIMENTI FELIX ROGELIO S/ SUCESION” (Expte. N.º 557-01/21) del 28/05/2002 or la que se declara herederos a Mónica Liliana, Adriana Vivian, Ariel Gustavo y Alejandro Gabriel Chimenti ssucesores universales sin perjuicio de los derechos de la cónyuge supérstite María de los Ángeles Martínez.

k) Recibos de tasas municipales a nombre de Felix Rogelio Chimenti y Gallo Florinda y Otros de los años 1969, 1975, 1976, 1992 1994, 1995, 1996, 1998 y 2022.

l) Recibos de consumo de gas a nombre de Chimenti Rogelio, Chimenti Ariel y Chimenti Alejandro Gabirel de los años 1992, 2002 y 2022.

m) Constancias de impuesto Inmobiliario a nombre de Maria Garbero de Gallo, Gallo y Garbero Florinda de años 1974, 1984, 1996 y1997.

ñ) Constancias de servicio telefonico a nombre de Chimenti Felix R año 1993.

q) Constancia de pago consumo de energía eléctrica a nombre de Chimenti Felix R. y Chimenti Alejandro Ariel año 1993 y 2022.

r) Contratos de locación de los años 2004 y 2017.

s) Fotos de los inmuebles.

6.2.2) Informativa: las siguientes instituciones y personas informaron:

a) Municipalidad de Villa Regina “...las parcelas denominadas catastralmente como: A) 06-1-B-733-02B figura como titular a nombre de GALLO EMILIA (CUIT 27-09735788- 4), GALLO LUCIA ESTELA (LC

1.110.331), GALLO LUISA (LC 874.118), GALLO MARGARITA ESTHER (LC 2.047.819), GALLO VINTINA (CUIT 27-02496987-3), GALLO GARBERO VICTORIO (LC 5.103.866), GALLO GARBERO O GUERRERO FLORINDA (LC 874.332), GALLO Y GARBERO O GUERRERO JOSÉ (TIPO 0 57.325), GALLO Y GARBERO O GUERRERO PEDRO (TIPO 0 57324), MOREYRA ALBA GLADYS (CUIT 27-04093118-5) y como poseedor a nombre de CHIMENTI FELIX ROGELIO (LE 7.298.528). Que según datos históricos por medio de transferencia del sistema anterior figura en calidad de contribuyente y/o responsable de pago desde el 01/01/2000 el Sr. CHIMENTI FELIX ROGELIO (LE 7.298.528). B) 06-1-B-732-02A figura en nuestro registro interno, como titular y como poseedor a nombre de GALLO EMILIA (CUIT 27-09735788-4), GALLO LUCIA ESTELA (LC 1.110.331), GALLO LUISA (LC 874.118), GALLO MARGARITA ESTHER (LC 2.047.819), GALLO VINTINA (CUIT 27-02496987-3), GALLO GARBERO VICTORIO (LC 5.103.866), GALLO GARBERO O GUERRERO FLORINDA (LC 874.332), GALLO Y GARBERO ? GUERRERO JOSÉ (TIPO 0 57.325), GALLO Y GARBERO O GUERRERO PEDRO (TIPO 0 57324). Que según datos históricos por medio de transferencia de sistema anterior figura en calidad de contribuyente y/o responsable de pago desde el 01/01/2000, la sra. GALLO GARBERO O GUERRERO FLORINDA (LC 874.332)”.

b) Agencia de Recaudación Tributaria: “según los Registros de esta Agencia los inmuebles nomenclaturas catastrales 06-1-B-733-02? y 06-1-B-732-02A se encuentran a nombre de la contribuyente GALLO Y GARBERO FLORINDA Y OTROS”.

c) EDERSA: “el único medidor registrado de los consultados es el número 8735562, el cual corresponde al cliente 373254-3 a nombre de Chimenti Alejandro y Ariel. El mismo se encuentra conectado a nombre del mismo

usuario desde 27-04-2011 (es el único titular que figura en el historial del medidor). El medidor está ubicado en calle La Pampa N° 175. No registra deuda al día de la fecha”.

d) Camuzzi: “La titularidad del suministro de gas natural por redes brindado por Camuzzi bajo el número de cuenta 8336/0-94-06-0003494/2, perteneció al Sr. Chimenti Ariel, desde el 23 de enero de 1995 hasta el 21 de enero de 2005, en el domicilio sito en calle La Pampa N°105 de la localidad de Villa Regina. La titularidad del suministro de gas natural por redes brindado por Camuzzi bajo el número de cuenta 8336/0-94-06-0003495/4, pertenece al Sr. Chimenti Rogelio, DNI N°7.298.528, desde el 2 de enero de 1994, en el domicilio sito en calle La Pampa N°145 de la localidad de Villa Regina. La titularidad del suministro de gas natural por redes brindado por Camuzzi bajo el número de cuenta 8336/0-11-09-0016107/9, pertenece al Sr. Chimenti Alejandro Gabriel, DNI N°21.927.201, desde el 21 de septiembre de 2011, en el domicilio sito en calle La Pampa N°105 de la localidad de Villa Regina”.

e) Zigma S.A.: “construimos y comercializamos 12 viviendas individualizadas como Barrio Sartor, ubicados en calle La Pampa de esta ciudad, estimativamente, entre los años 1993/1994. Actualmente, no tenemos registros de propietarios, toda vez que nuestros archivos están guardados a partir del año 2002 (20 años), y los antecedentes de estas viviendas han sido desechados oportunamente. Referido a la red de gas, informamos que se construyeron ramales para alimentar las viviendas, y se ejecutó un servicio extra para el lote lindero propiedad del Sr Rogelio Chimenti”.

f) Sr. Luis Dal Piva: “a mediados del año 2.000 a requerimiento del Sr Ariel Chimenti fue el zanjado para la colocación de los caños de cloacas en una extensión de aproximadamente 50 metros desde la línea municipal del lote hasta la vivienda menor de los Chimenti hoy identificada según

registros municipales como 06-1-B-732-02A, para lo cual concurrí con una zanjadora, culminando con ello mis tareas. Dejo constancia que las tareas fueron abonadas por el Sr Ariel Chimenti”.

6.2.3) Testimonial de las siguientes personas, a saber:

El Sr. Néstor Eduardo Tromba declaró conocer a toda la familia Chimenti desde el año 1979 o 1980, dado que fue al secundario con Ariel Chimenti, habiendo frecuentado la casa donde vivían muchas veces. Acaró saber que vivían allí desde antes de esos años. Reconoció algunas de las fotos exhibidas como de la casa principal y de otra más que también allí existe, separadas por una calle.

La Sra. Pamela Noemí Milanessi afirmó que fue los primeros años de la escuela con Adriana hasta que esta cambió de escuela dado que se fue a vivir entre los años 1972 y 1973 a la casa que allí construyeron. Afirmó que fue muchísimas veces a esa vivienda. Reconoció las fotos de la vivienda que le fueron exhibidas.

La Agr. Daniela Lis Concas afirmó que conoció al S. Ariel Chimenti y la Escribana Moreyra por por razones de su trabajo. Relató que fue contratada por el primero para realizar los planos para usucapir y el que le pagó con su hermano los mismos. Reconoció su firma en dichos planos. Reconoció la pileta en el plano de la parcela de mayor superficie y una de las fotos con la vivienda, la que afirmó tiene más de 20 años.

El Sr. Martín Ariel Viñes declaró que conoció a la familia Chimenti entre los años 1978 o 1979 cuando empezó a ir a la escuela con el Sr. Alejandro Chimenti. Refirió que vivían entre las calles Pampa y Ranqueles en un Chalet el que contenía un patio de invierno, living y cocina grandes, dormitorios y baño. Aclaró que en su origen era todo un solo inmueble propiedad de Rogelio Chimenti, padre de Alejandro, Mónica y Ariel Chimenti. Aclaró que luego fue dividido el inmueble en dos por el paso de una calle, habiendo confeccionado el testigo los planos de los inmuebles

resultantes con números 307/20 y 308/20 que reconoció. Según los planos correspondientes la casa que se encontraba en uno de los inmuebles es del año 1965 en tanto en la restante había un galpón de depósito con un pequeño departamento.

El Sr. Marcelo Hernán Ramírez afirmó que tenía 55 años y saber que desde antes de su nacimiento la familia Chimenti ya vivía en ese lugar. También que vivió en frente, esto es en calle Pampa 260 y tuvo una relación de amistad con la familia que lo llevó a visitar con frecuencia la vivienda, incluso asistir a cumpleaños. Describió el inmueble diciendo que contenía un portón de entrada, un jardín, la casa una fachada de piedra laja, un living y un jardín interior, un patio cerrado con pileta y también una bodega. Reconoció la vivienda en las fotos que le fueron exhibidas.

La Sra. Analía Elisa Massaccesi afirmó tener 63 años y conocer a la familia Chimenti por haber concurrido al inmueble muchísimas veces. Refirió que conoció cuando nació a Alejandro cuando nació allí, haber jugado con Adriana y haber sido compañera de la primaria de Mónica. Recordó que su madre la llevaba a hacer la tarea y a jugar a esa casa. Describió la casa como muy moderna para la época y hermosa, con mucho césped en la entrada, piedras muy bonitas, living muy amplio, cocina, antecocina, tres habitaciones, baño en el medio. Destacó la existencia de la pileta que había. Reconoció todas las fotos exhibidas como del inmueble, salvo una de ellas, y también se reconoció a ella misma en una de las imágenes.

La Sra Rosanna Graciela Sartor declaró tener 68 años de edad y conocer a todos los actores. Recordó que su padre le compró una fracción de la chacra original al Sr. Gallo y que luego compró la familia Chimenti otra fracción de la misma chacra, por lo que vivía al lado. Recordó que la familias eran vecinas y ellos al igual que el padre de la testigo tenían viñedos y hacían vino. Estimó que los padres de Ariel fueron a vivir allí al principio de los años 70. En el año 1974 empezó el secundario con Mónica

Chimenti, por lo que se visitaban, siendo que el padre de los actores, el Sr. Rogelio Chimenti las llevaba al colegio a la mañana y su padre las traía de regreso al mediodía. Afirmó que la casa tenía living, comedor, una chimenea, un jardín de invierno, comedor, cocina, 3 dormitorios, baño y antebañó. Aclaró que el predio original fue dividido por la apertura de la calle Ranqueles, quedando en un lado la casa con pileta y del otro una bodeguita con una casita en la cual creyó vivió Ariel. Añadió que en ese lugar siempre vivieron ellos y los identificó como sus dueños.

7) Que de la prueba anteriormente expuesta surge que los actores han poseído de buena fe y de forma ininterrumpida los inmuebles por el lapso temporal requerido por la ley para que opere la transmisión de la propiedad por el instituto de la prescripción adquisitiva larga. Pondero de especial forma que acompañó toda la documental requerida por la ley, a lo que sumo el aporte de la documental e informes provenientes de organismos públicos y empresas prestatarias de servicios públicos que vinculan a los actores con la posesión del inmueble. Añado también a ello la declaración de los testigos de autos los que fueron contestes entre sí respecto de las mejoras realizadas y de la posesión con ánimo de dueño que tenía la actora con respecto al inmueble.

En virtud de los fundamentos que anteceden, concluyo que surgen acreditados en autos los hechos expuestos en la demanda por la actora por lo que, adelante, prosperará la transmisión de la propiedad vía el instituto de la prescripción larga o veinteañal intentado, todo lo cual cumplimenta 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).

8) 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 usucapiante 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, Occhiuzzi y Scarpati. Lex Doctor).

En consecuencia,

SENTENCIO:

1) Hacer lugar a la demanda promovida por los Sres. Ariel Gustavo Chimenti, Alejandro Gabriel Chimenti, Adriana Vivian Chimenti y Mónica Liliana Chimenti contra los titulares dominiales Florinda, Emilia, Luisa, Vintina, Pedro, Victorio, José Ricardo, Margarita Esther, Lucía Estela, Mario y María Rosa todos de apellidos GALLO y GARBERO Ó GUERRERO Ó GUERVERO, y María GARBERO GUERRERO o GUERVERO de GALLO, declarando que los primeros han adquirido por prescripción adquisitiva (usucapión) los inmuebles identificados como Lote 2-a de la Chacra 007 designado catastralmente como 06-1-B-732-02A con una superficie de 3.294,25m² inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al T° 575 F°178 Nro de Finca 8073 y Lote 2-b de la Chacra 007 designado catastralmente como 06-1-B-733-02B con una superficie de 2.239,75m² inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al T°370 F°

216 Nro de Finca 8073 conforme informe acompañado por la actora.

2) Ordenar que, firme la presente y acreditados los libre de deuda tributarios y servicios, se libre oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a los fines de que con testimonio o copia de esta sentencia, proceda a tomar razón de la prescripción adquisitiva del dominio de ambos inmuebles inmueble en 1/4 a favor de los Sres. Ariel Gustavo Chimenti, Alejandro Gabriel Chimenti, Adriana Vivian Chimenti y Mónica Liliana Chimenti, cancelando en lo pertinente las inscripciones anteriores.

3) Imponer las costas por su orden y 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 valuación fiscal especial actualizada.

Regístrese y notifíquese conforme el art. 120 del CPCC.

nf

PAOLA SANTARELLI

Jueza