

Cipolletti, 28 de agosto de 2026.

VISTAS: Para dictar sentencia definitiva en las actuaciones caratuladas "**RAMIREZ JOSE LUIS Y OTROS C/ CONCETTI FITIPALDI JUAN S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA (ORDINARIO)**" (EXPTE. N° CI-32145-C-0000) de las que;

RESULTA:

1.- Demanda.

José Luis Ramírez, Oscar Lino Ramírez, Jorge Arner Ramírez, Juan Carlos Ramírez, Leonardo Andrés Ramírez y Anahí Ramírez promovieron demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra Juan Concetti Fitipaldi respecto del inmueble ubicado en la ciudad de Cipolletti, individualizado según su antecedente dominial como lote 4 de la manzana 157, inscripto al Tomo 384, Folio 70, Finca 8933 y designado catastralmente en origen como 03-1-H-280-04.

Relataron que ocupan el inmueble desde el año 1966, en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida y con ánimo de dueños. Expusieron que allí establecieron la vivienda familiar, construyeron habitaciones, baños y otras dependencias, realizaron cerramientos y tareas de mantenimiento y abonaron los impuestos, tasas y servicios correspondientes.

Sostuvieron que durante todo ese tiempo ninguna persona cuestionó su ocupación ni formuló reclamos sobre el bien.

Acompañaron el plano de mensura confeccionado para tramitar la prescripción adquisitiva, documentación correspondiente a impuestos y servicios y el informe sobre las condiciones de dominio. Ofrecieron las restantes pruebas que estimaron pertinentes y solicitaron que se declarara adquirido el dominio a su favor.

2.- Fallecimiento de José Luis Ramírez.

Durante la tramitación del proceso se acreditó que José Luis Ramírez falleció en la ciudad de Cipolletti el 11 de diciembre de 2021.

En el proceso sucesorio caratulado “Ramírez, José Luis s/ sucesión ab intestato” (Expte. N.º CI-00629-C-2022), mediante resolución del 2 de diciembre de 2022, fueron declaradas herederas sus hijas Natalia Andrea Ramírez, Romina Paola Ramírez y Mayra Ayelén Ramírez, y su cónyuge supérstite, Miriam Alicia Muner, en cuanto a los bienes propios y sin perjuicio de los derechos que la ley le reconoce respecto de los bienes gananciales.

El 13 de junio de 2024 las nombradas se presentaron en estas actuaciones y continuaron la intervención procesal correspondiente al causante.

3.- Citación del demandado y actuación del defensor de ausentes.

Ante la imposibilidad de determinar el domicilio del titular registral y la falta de comparecencia de éste, de sus eventuales herederos o de otras personas que pudieran invocar derechos sobre el inmueble, se efectuó la citación mediante edictos.

Vencido el plazo sin que se presentara interesado alguno, el 4 de junio de 2025 se designó defensor de ausentes. En fecha 6 de junio de 2025 el Defensor de Pobres y Ausentes aceptó el cargo y tomó intervención en representación de Juan Concetti Fitipaldi y de quienes pudieran considerarse con derechos sobre el bien.

A tal efecto formuló una negativa general de los hechos expuestos en la demanda, reservó su respuesta definitiva para después de producida la prueba y solicitó que la pretensión fuera examinada con el rigor propio de la prescripción adquisitiva. Asimismo, ofreció un mandamiento de constatación.

4.- Etapa probatoria.

El 18 de junio de 2025 se abrió la causa a prueba y se proveyeron los

medios ofrecidos.

Durante la tramitación se incorporaron la documental presentada por la parte actora, los informes del Registro de la Propiedad Inmueble, de la Agencia de Recaudación Tributaria y de Aguas Rionegrinas, las declaraciones testimoniales de Stella Maris Peña y Nancy Patricia Nittinger Vagnoni y el mandamiento de constatación diligenciado en el inmueble.

El 4 de diciembre de 2025 se certificó la prueba producida, se clausuró el período probatorio y se pusieron los autos a disposición de las partes para alegar. La parte actora presentó su alegato el 22 de diciembre de 2025.

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

CONSIDERANDO:

5.- Pretensión y derecho aplicable.

De acuerdo a lo expuesto en la demanda, la pretensión tiene por objeto obtener la declaración judicial de adquisición del dominio por prescripción larga respecto de un inmueble registrado a nombre de un tercero.

La demanda atribuye el inicio de la posesión al año 1966. Sin embargo, como se desarrollará al valorar la prueba, las constancias incorporadas permiten tenerla por acreditada, con suficiente certeza, desde el 1 de enero de 1980. En consecuencia, el plazo de veinte años se encontraba cumplido el 1 de enero de 2000, antes de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial.

La configuración sustancial de la adquisición debe examinarse, por ello, conforme a los arts. 2351, 2384, 3948, 4015 y 4016 del Código Civil entonces vigente. Dichas normas exigían acreditar una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida, ejercida con ánimo de dueño durante veinte años, sin necesidad de justo título ni buena fe.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación sostuvo en “La Celina S.A. Agrícola, Ganadera e Industrial c/ Buenos Aires, Provincia de s/ usucapión” (Fallos 341:180, sentencia del 27 de febrero de 2018) que las situaciones jurídicas agotadas o consumadas durante la vigencia del Código Civil deben juzgarse conforme al régimen anterior, pues el principio de irretroactividad impide aplicarles las nuevas disposiciones sustanciales.

No obstante, corresponde observar el art. 1905 del Código Civil y Comercial exclusivamente en cuanto impone un recaudo relativo al contenido de la sentencia: determinar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produjo la adquisición del derecho real. Su aplicación con ese alcance no modifica el régimen sustancial bajo el cual se consumó la adquisición ni importa atribuir efecto retroactivo al nuevo ordenamiento.

6.- Requisitos probatorios.

La prescripción adquisitiva provoca la extinción del derecho del titular registral 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.

En autos “Guentemil, Alejandro c/ Municipalidad de Catriel s/ usucapión” —sentencia del 30 de agosto de 2013— la Cámara de Apelaciones de esta Circunscripción sostuvo 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: es necesario que de su conjunción resulte que el poseedor tuvo la cosa para sí y se comportó como propietario.

La incomparecencia del titular registral o la intervención de un defensor de ausentes no eximen a la parte actora de demostrar los presupuestos de su pretensión. Tampoco resulta suficiente la prueba testimonial considerada aisladamente. Por su parte, el art. 24 de la Ley

14.159 exige una prueba compuesta y dispone que deben ser especialmente considerados los pagos de impuestos y tasas que gravan el inmueble, aunque éstos no constituyan por sí solos una condición indispensable.

Bueres y Highton explican que la sentencia no puede fundarse exclusivamente en las declaraciones testimoniales, sino que éstas deben encontrarse corroboradas por evidencias de otra naturaleza que exterioricen la posesión o alguno de sus elementos durante una parte sustancial del plazo legal (Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial, t. 6B, Hammurabi, págs. 748, 749 y 757).

En el mismo sentido, la Cámara local resolvió en autos “Cea, Hipólito Eusebio c/ Ayala, Luis s/ usucapión” (Se. 89 del 28 de septiembre de 2020) que la falta de comprobantes tributarios no determina por sí sola el rechazo de la acción cuando existen otros elementos que corroboran los testimonios; pero también advirtió que la declaración de testigos, si queda aislada, no alcanza a configurar la prueba compuesta legalmente exigida.

De allí que la prueba debe ser valorada de modo integral. No es necesario que cada elemento demuestre por separado la totalidad del plazo, pero sí que las diferentes constancias se enlacen de manera coherente y permitan reconstruir una posesión pública, pacífica, continua y ejercida con ánimo de dueño durante el período legal.

7.- Individualización del inmueble y titularidad registral.

En el caso que nos ocupa, el informe del Registro de la Propiedad Inmueble acredita que el bien se encuentra inscripto a nombre de Juan Concetti Fitipaldi, nacido el 10 de junio de 1907, titular de la cédula de identidad N.º 35.740, al Tomo 384, Folio 70, Finca 8933.

Según el antecedente dominial y el plano 256/66, el inmueble corresponde al lote 4 de la manzana 157 y posee una superficie de 505 metros cuadrados.

El plano de mensura particular para tramitar la prescripción

adquisitiva, característica 554-17, fue confeccionado en abril de 2017, verificado en julio de ese año e inscripto provisionalmente el 8 de agosto de 2017. Allí se individualizó el inmueble con la nomenclatura catastral de origen 03-1-H-280-04 y se le asignó como parcela resultante la nomenclatura 03-1-H-280-04A, con una superficie de 505 metros cuadrados.

La información catastral relaciona expresamente la parcela con la inscripción dominial de Juan Concetti Fitipaldi y con el objeto del plano de mensura. El plano representa, además, la construcción existente y la ubicación del lote con frente sobre la calle Falucho y contrafrente sobre la calle Venezuela.

Por consiguiente, existe correspondencia suficiente entre el inmueble poseído, la parcela mensurada y el bien inscripto a nombre del demandado. Se encuentran así satisfechos los recaudos de individualización y registración exigidos para esta clase de procesos.

La anotación de litis fue registrada el 9 de febrero de 2026 bajo el número 018, según el informe emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble el 24 de febrero de 2026.

8.- Prueba documental de la posesión.

La documentación incorporada abarca un período prolongado y se refiere de manera consistente al inmueble de la calle Falucho.

Entre las constancias más antiguas se encuentran instrumentos municipales correspondientes a los años 1979 y 1983 que vinculan el inmueble con la familia Ramírez y consignan como domicilio la calle Falucho 761. También obran comprobantes y registros del servicio eléctrico emitidos durante la década de 1980 a nombre de José Ramírez, documentación del servicio de agua correspondiente, entre otros períodos, a los años 1990 y 1999, y constancias del servicio de gas desde la década de 1990.

Se agregaron, además, liquidaciones y comprobantes municipales, provinciales y de servicios correspondientes a períodos posteriores, cuya continuidad se extiende durante las décadas siguientes.

El informe de Aguas Rionegrinas de febrero de 2026 identifica la cuenta de servicio N.º 28-005352 a nombre de José Ramírez y la vincula con la nomenclatura catastral 03-1-H-280-04. Si bien consigna como lugar de suministro Falucho 755 y como domicilio postal Falucho 761, esa diferencia numérica no genera dudas acerca de la identidad del bien, pues ambos datos aparecen asociados a una misma cuenta y a la nomenclatura catastral objeto de estas actuaciones.

Por su parte, la Agencia de Recaudación Tributaria informó que el inmueble no registra deuda por impuesto inmobiliario ni interés fiscal.

Es cierto que parte de la documentación se encuentra emitida a nombre de José Ramírez y que algunos instrumentos constituyen liquidaciones o registros de servicios, sin acreditar individualmente quién realizó cada pago. Sin embargo, su relevancia no reside únicamente en demostrar el desembolso económico, sino también en evidenciar que, desde fines de la década de 1970, el inmueble era identificado por los organismos públicos y prestadores de servicios como el domicilio de la familia Ramírez.

La extensión temporal, regularidad y correspondencia objetiva de esas constancias con la parcela mensurada proporcionan un respaldo documental independiente a la ocupación descripta en la demanda.

Como enseña Lapalma Bouvier, el pago de impuestos no constituye un requisito ineludible, sino un elemento que debe ser ponderado junto con las restantes pruebas, de modo que lo decisivo continúa siendo la acreditación fehaciente de la posesión (El proceso de usucapión, Rubinzal-Culzoni, 1984, págs. 166/167).

9.- Prueba testimonial.

Stella Maris Peña manifestó que conoce a la familia Ramírez por haber sido vecina del barrio. Explicó que ella vivía sobre la calle Esmeralda y que los Ramírez residían en las inmediaciones de Falucho y Dante Alighieri. Situó ese conocimiento entre las décadas de 1970 y 1978 y señaló que, aunque posteriormente se mudó, siempre supo que la familia permaneció en el lugar.

Describió la vivienda como una casa de barrio, con paredes y un portón en su frente, y recordó que el padre de los actores era albañil. Indicó que actualmente viviría allí uno de sus hijos, Jorge, y afirmó que nunca tuvo conocimiento de reclamos formulados por otras personas respecto del inmueble. Concluyó que la permanencia de la familia fue continua.

Nancy Patricia Nittinger Vagnoni también declaró haber sido vecina de los Ramírez. Explicó que vivió sobre la calle Dante Alighieri entre 1979 y 1980, aproximadamente durante dos o tres años, y que era amiga de los hijos de la familia, con quienes jugaba en la vivienda y en sus inmediaciones.

Recordó que la casa estaba construida con material y contaba con cocina, baño y dormitorio. Afirmó que allí vivían el señor Ramírez, su esposa y sus hijos. Si bien posteriormente perdió contacto directo, indicó que sabía que alguno de los hermanos continuaba residiendo en el lugar y que no tenía conocimiento de reclamos efectuados por terceros.

Las declaraciones provienen de antiguas vecinas, se basan en conocimientos adquiridos personalmente y resultan coincidentes en los aspectos esenciales: la ubicación del inmueble, su utilización como vivienda, la presencia de todo el grupo familiar desde fines de la década de 1970, la continuidad de la ocupación y la ausencia de oposición de terceros.

Las referencias aproximadas propias del tiempo transcurrido no disminuyen su eficacia. Por el contrario, ambas testigos aportaron recuerdos concretos vinculados con sus respectivos domicilios, la relación

de vecindad y las características que presentaba entonces la vivienda.

10.- Mandamiento de constatación.

El mandamiento diligenciado el 27 de junio de 2025 permitió comprobar la situación actual del inmueble. El oficial de justicia fue recibido por Jorge Arner Ramírez, uno de los actores, quien se encontraba en la vivienda y manifestó residir allí.

La diligencia dejó constancia de la ocupación del bien por un integrante de la familia Ramírez y recogió referencias vecinales acerca de su prolongada permanencia en el lugar. También se indicó que no se conocían reclamos de terceros sobre la propiedad.

La constatación no demuestra por sí misma la antigüedad de la posesión. Sin embargo, apreciada conjuntamente con la prueba testimonial y documental, permite enlazar la ocupación histórica de la familia con la situación material verificada durante el proceso.

11.- Posesión familiar y continuidad.

El conjunto probatorio permite establecer que el inmueble constituyó, desde hace varias décadas, el asiento del hogar de la familia Ramírez. Los testigos identificaron al señor Ramírez, su esposa y sus hijos como las personas que residían allí y describieron una ocupación pública, estable y reconocida por los vecinos del barrio.

La construcción y utilización permanente de una vivienda constituyen actos particularmente significativos para exteriorizar tanto el poder material sobre el inmueble como la intención de someterlo al ejercicio del derecho de propiedad. Así lo consideró la Cámara de Apelaciones de Bariloche en “Sfeir, Lina Rosalía c/ Subterráneos de Buenos Aires S.E. s/ prescripción adquisitiva” (Se. 52 del 14 de agosto de 2024, aclarada por Se. 318/24), al valorar la edificación de la vivienda y su destino como asiento familiar como manifestaciones relevantes del corpus y del animus posesorio.

En el caso, la ocupación no aparece configurada como una sucesión

de relaciones independientes o excluyentes, sino como una única relación de poder desarrollada en común por los integrantes del grupo familiar y continuada por los hermanos Ramírez. La circunstancia de que algunos documentos se encuentren emitidos a nombre de uno de sus miembros responde al modo en que se exteriorizaban frente a terceros los servicios y obligaciones vinculados con la vivienda, pero no desvirtúa el carácter familiar y compartido de la ocupación acreditada.

El Código Civil vigente durante el período relevante admitía que dos o más personas tomaran en común la posesión de una cosa indivisa y establecía que, en tal supuesto, cada una adquiría la posesión de toda ella, sin perjuicio de la participación ideal correspondiente a cada coposeedor —arts. 2401 y 2409—. La coposesión no exige que cada integrante realice separadamente todos los actos materiales, pues éstos pueden ser ejercidos sobre la totalidad del inmueble respetando la concurrencia de los restantes.

La documental demuestra que la vivienda se mantuvo vinculada con la familia Ramírez desde fines de la década de 1970. Las declaraciones testimoniales corroboran la residencia del grupo familiar, su permanencia y la ausencia de reclamos de terceros. El mandamiento de constatación, por su parte, verificó que Jorge Arner Ramírez continuaba ocupando el inmueble en 2025 y recogió referencias vecinales concordantes acerca de la prolongada permanencia de la familia.

También resulta relevante que los seis hermanos fueron individualizados como pretensos poseedores en el plano de mensura confeccionado en 2017 y promovieron conjuntamente la acción, invocando una misma relación posesoria sobre la totalidad del inmueble. No se acreditaron actos de exclusión entre ellos, divisiones materiales del bien ni circunstancias que permitan reconocer participaciones diferentes.

La prueba debe ser apreciada de acuerdo con las características propias de una vivienda familiar, en la que los actos de construcción,

cerramiento, mantenimiento, contratación de servicios y atención de las obligaciones vinculadas con el inmueble se desarrollan habitualmente en beneficio común, aunque su exteriorización documental aparezca concentrada en alguno de sus integrantes.

En esas condiciones, la prueba compuesta permite tener por acreditada una coposesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida, ejercida con ánimo de dueño por los hermanos Ramírez sobre la totalidad del inmueble y sin exclusión recíproca.

12.- Cumplimiento del plazo y fecha de adquisición.

La parte actora afirmó que la ocupación comenzó en 1966. Sin embargo, las referencias temporales aportadas por los testigos son aproximadas y la documental más antigua que puede vincularse objetivamente con el inmueble y la familia Ramírez corresponde a fines de la década de 1970.

Esa circunstancia no impide admitir la pretensión. Aun adoptando un criterio prudente y tomando como inicio comprobado el 1 de enero de 1980, la posesión pública, pacífica, continua y con ánimo de dueño se prolongó por un período muy superior a los veinte años exigidos por la ley.

La documentación municipal y de servicios respalda la ocupación desde ese período; los testigos describieron la residencia de toda la familia y su continuidad; y el mandamiento de constatación verificó que uno de los hermanos permanecía en el inmueble en 2025. No se acreditó ningún acto interruptivo ni reclamo del titular registral o de terceros.

Por ello, el plazo de veinte años debe considerarse cumplido el 1 de enero de 2000. Conforme al recaudo actualmente establecido por el art. 1905 del Código Civil y Comercial, esa será la fecha que se tendrá por producida la adquisición del dominio.

Para entonces, la coposesión había reunido los caracteres requeridos por los arts. 2351, 2384, 2401, 2409, 4015 y 4016 del Código Civil. Al no

haberse invocado ni acreditado participaciones diferentes, y de acuerdo con el modo en que fue promovida la pretensión, corresponde declarar que los seis actores adquirieron el dominio en partes iguales e indivisas, equivalente a una sexta parte para cada uno.

José Luis Ramírez falleció con posterioridad, el 11 de diciembre de 2021. Por ello, corresponde reconocer que adquirió su sexta parte indivisa el 1 de enero del 2000, sin perjuicio de su posterior transmisión a Natalia Andrea Ramírez, Romina Paola Ramírez, Mayra Ayelén Ramírez y Miriam Alicia Muner en los términos y con los alcances que resultan de la declaratoria de herederos dictada en el expediente CI-00629-C-2022.

13.- Costas y honorarios.

Las costas deben imponerse por su orden. La promoción del proceso resultaba indispensable para obtener el título susceptible de inscripción registral; el titular de dominio no compareció y la intervención del defensor de ausentes se limitó al cumplimiento de la función que legalmente le corresponde, sin introducir hechos concretos que configuren una oposición sustancial a la pretensión. Se configura, por ello, una razón suficiente para apartarse del principio objetivo de la derrota, conforme al art. 62, segundo párrafo, del Código Procesal Civil y Comercial.

La regulación de honorarios será diferida hasta tanto se determine el valor del inmueble y se encuentre 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 José Luis Ramírez, Oscar Lino Ramírez, Jorge Arner Ramírez, Juan Carlos Ramírez, Leonardo Andrés Ramírez y Anahí Ramírez contra Juan Concetti Fitipaldi y, en consecuencia, declarar adquirido por prescripción veinteañal el dominio del inmueble individualizado según su antecedente como lote 4 de la manzana

157, inscripto al Tomo 384, Folio 70, Finca 8933 y, conforme al plano de mensura particular característica 554-17, como parcela 04A, nomenclatura catastral 03-1-H-280-04A, con una superficie de 505 metros cuadrados.

II.- Establecer como fecha de adquisición del dominio el 1 de enero de 2000 y declarar que el derecho fue adquirido por los seis promoventes originarios en partes iguales e indivisas, correspondiendo a cada uno una sexta parte.

III.- Dejar constancia de que José Luis Ramírez falleció el 11 de diciembre de 2021 y que su sexta parte indivisa se transmitió a sus sucesoras Natalia Andrea Ramírez, Romina Paola Ramírez, Mayra Ayelén Ramírez y Miriam Alicia Muner, con los alcances que resultan de la declaratoria de herederos dictada el 2 de diciembre de 2022 en el expediente “Ramírez, José Luis s/ sucesión ab intestato” (Expte. N.º CI-00629-C-2022).

IV.- Firme la presente y cumplidos los recaudos fiscales y registrales, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble para que proceda a la inscripción del dominio en las proporciones establecidas, cancele la inscripción anterior correspondiente al Tomo 384, Folio 70, Finca 8933 y deje sin efecto la anotación de litis registrada bajo el número 018. Respecto de la sexta parte correspondiente a José Luis Ramírez, la inscripción deberá practicarse conforme a las constancias y proporciones que resulten del proceso sucesorio individualizado precedentemente.

V.- Imponer las costas por su orden, conforme a lo expuesto en el considerando 13.

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

VII.- Incorporar la presente al Protocolo Digital de Sentencias y hágase saber que quedará notificada conforme lo disponen los Arts. 38 y 138 del CPCC.

Mauro Alejandro Marinucci
Juez