

Cipolletti, 29 de diciembre de 2025

AUTOS Y VISTOS: los presentes caratulados "REBALIATTI DOMINGO JOSÉ C/ MEDINA O MEDINA Y EZQUERRA JOSE LORENZO Y OTRO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA (ORDINARIO)" (Expte. CI-06584-C-0000), para dictar sentencia definitiva;

RESULTA:

1.- En fecha 2 de septiembre de 2016 (SEON) se presentó el Sr. Domingo José REBALIATTI, por su propio derecho, con el patrocinio letrado del Dr. Antonio Esteban BARRERA NICHOLSON, y promovió demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra José Lorenzo MEDINA y EZQUERRA y Ernesto Matías MARTI RETA, respecto del inmueble ubicado en Colonia Lucinda, departamento General Roca, designado catastralmente como Lote 2, Manzana 14, con una superficie de 437,25 m², inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 327, Folio 8, Finca 82229.

En cuanto al origen de la posesión, relató que el 6 de septiembre de 1974 adquirió el inmueble mediante boleto de compraventa. Indicó asimismo que dicho instrumento cuenta con comprobante de pago del impuesto de sellos ante la Dirección General de Rentas de la Provincia de Río Negro, emitido con fecha 6 de julio de 2010.

Sostuvo haber ejercido la posesión con animus domini, en forma pública, pacífica e ininterrumpida, y señaló que en respaldo de sus dichos acompañó diversa documentación, la cual fue detallada en su presentación inicial.

Fundó su pretensión en derecho, con cita de normas legales, doctrina y jurisprudencia, acompañó prueba documental y ofreció otros medios probatorios.

Finalmente, solicitó se haga lugar a la demanda, con imposición de costas.

2.- En fecha 10/10/2018, presumiéndose por la fecha de nacimiento el posible fallecimiento de los demandados, se dispuso su citación por edictos.

Cumplido ello y sin que se presentaran a estar a derecho mediante proveído de fecha 27/06/2019 se le dio intervención al Defensor Oficial de Ausentes.

3.- De esa manera, el 29/07/2019 el Dr. Gustavo Matías VIDOVIC -titular de la Defensoría de Pobres y Ausentes N° 9- y la Dra. Celeste CLAVERO, Abogada Adjunta del mismo organismo, se eximieron de asumir la representación de José Lorenzo

MEDINA o MEDINA y

EZQUERRA, hasta tanto el mismo sea notificado en el domicilio denunciado en la ciudad de Neuquén y por otro lado asumieron la representación procesal del demandado Ernesto Matías MARTI RETA.

En esa oportunidad, acompañaron informe sobre la inexistencia de proceso sucesorio del referido en la Provincia de Río Negro y sujetándose a la prueba testimonial del actor, solicitaron mandamiento de constatación y reservaron su contestación definitiva para el momento en que se halle producida la totalidad de la misma (cfr. art. 356 2º párr. CPCC —Ley 4142—).

4.- Que en fecha 08/06/2023 (I0002), tras los infructuosos intentos de notificar al codemandado MEDINA o MEDINA y EZQUERRA y la presunción de su fallecimiento se dió vista al Defensor Oficial de Ausentes, quien respondió en fecha 13/06/2023 (E0005) asumiendo la representación del mismo, limitándose en principio a negar los hechos aducidos por el actor y sujetándose a la prueba propuesta previamente, reservando su contestación definitiva para el momento en que se halle producida la totalidad de la misma (cfr. art. 356 2º párr. CPCC —Ley 4142—).

5.- En fecha 17/08/2023 (I0007) se dispuso la apertura de la causa a prueba. Luego, el 01/02/2024 (I0010), se proveyeron los medios probatorios ofrecidos por las partes y se fijó la audiencia de prueba.

En dicha audiencia, que se realizó el día 19/09/2024 —según acta de la misma fecha (I0018) y su respectivo registro audiovisual—, se recibió la declaración de dos (2) testigos: Emilia Esther LOPEZ y Eduardo Alberto LORENZI .

6.- En fecha 12/02/2025 (E0019) se presentó la parte actora invocando nuevo patrocinio, en este caso asesorado por la Dra. Agustina Belén PAEZ.

7.- En fecha 04/04/2025 (I0020) se clausuró el período probatorio, poniéndose los autos a disposición de las partes para alegar. Tras ello, la parte actora presentó su alegato en fecha 13/05/2025 (E0021).

Finalmente, el 16/10/2025 (I0022) se pronunció el llamamiento de autos para sentencia (firme y consentido); y

CONSIDERANDO:

8.- Por la naturaleza de la acción, la cuestión de fondo a resolver radica en determinar la procedencia —o no— de la declaración de adquisición del dominio por prescripción por parte del pretendiente, respecto del inmueble descripto precedentemente.

De acuerdo con lo expuesto en la demanda, y ya sea que se fije el inicio de la posesión al tiempo de celebrarse el contrato de compraventa invocado o bien cualquier otra fecha anterior, el plazo para la configuración de la prescripción adquisitiva habría acaecido con anterioridad a la entrada en vigencia —en agosto de 2015— del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación.

Por lo cual al tratarse de una situación jurídica que se afirma como agotada o consumada antes que ello, corresponde aplicar las normas del Código Civil que regía en la época de los hechos articulados.

Ello sin perjuicio de las normas procesales cuya aplicación resulta inmediata, y en particular el art. 1905 del CCyC relativo a los recaudos que debe cumplimentar la sentencia en los procesos como el presente.

No obstante, cabe precisar que la prescripción adquisitiva de cosas inmuebles no ha sufrido modificaciones sustanciales y se mantiene conforme fuera definida antes de la reforma del código civil, por la doctrina legal y jurisprudencia, con la sola excepción —como fue dicho— de algunas cuestiones procesales puntuales de aplicación inmediata.

9.- Ahora bien, tal como se desprende de la relación de la causa que antecede, el accionante pretende adquirir el dominio del bien inmueble individualizado, mediante la prescripción adquisitiva larga o veinteañal, forma en que se conoce al modo excepcional por el cual se obtiene un derecho real sobre una cosa, por el ejercicio de su posesión con ánimo de dueño durante el tiempo mínimo fijado por la ley, que correlativamente aparece la extinción del dominio para su anterior titular.

El art. 3948 del Código Civil derogado —pero aplicable al caso— disponía: *“La prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley.”*

Complementando ello, el art. 4015, establecía: *“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 el 4016 que: "al que ha poseído durante veinte años sin interrupción alguna, no puede oponérsele ni la falta de título ni su nulidad, ni mala fe en la posesión".

En términos sustancialmente similares ello está ahora regulado en los arts. 1897, 1899, 2565 y ccdd. del nuevo Código Civil y Comercial.

Delineado conceptualmente el instituto, cabe repasar cuáles son los requisitos para su procedencia y el modo en el que deberá ser evaluada la prueba aportada.

A tal fin resulta relevante recordar que, conforme la doctrina elaborada por nuestra Corte Suprema de Justicia de la Nación, para adquirir el dominio por prescripción resulta necesario que la parte acredite fehacientemente haber entrado en la posesión de la cosa, realizando actos de naturaleza de los señalados en el art. 2373 y sigs. del Código Civil, y que se mantuvo en el ejercicio de esa posesión en forma continua durante los veinte años necesarios para adquirir el dominio por el medio previsto en el inc. 7, art. 2524, Código Civil.

Es necesario que los pretensos poseedores no sólo tengan la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios se manifiesten de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad; este elemento subjetivo importa no reconocer la titularidad del dominio en otro. La comprobación de tales extremos debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente, toda vez que la posesión veintañal constituye un medio excepcional de adquisición de dominio (CSJN - Malossi, Noemí Adriana vs Estado Nacional - Organismo Nacional de Administración de Bienes (ONABE) s. Prescripción Adquisitiva - 15/07/2014 -RC J 5288/14).

Luego, con relación a la prueba, se sostiene que: *"La Prescripción Adquisitiva de inmuebles constituye un modo por el cual se llega a adquirir o consolidar una adquisición de la propiedad por medio del cual una situación de hecho se transforma en una situación de derecho, para lo cual es menester cumplir con los requisitos exigidos por la ley... Al ser la usucapión un modo excepcional de adquirir la propiedad, la prueba debe ser concluyente respecto a la posesión animus domini y a su antigüedad, y el fallo que admita la demanda no puede ser basado exclusivamente en la prueba testifical, exigiéndose una concurrencia integrativa de pruebas...."* (cfr.

CNCiv., Sala G, voto de la Dra. Areán en autos: “N, R. L. c. S.de P., A y otros s/ prescripción adquisitiva” sent. 20/09/2013, Cita online AR/JUR/83519/2013, Thomson Reuters Información Legal.

Sobre el tema, la Excma. Cámara de Apelaciones de esta Cuarta Circunscripción Judicial tiene dicho: “... *la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio y la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente. Por lo tanto el juez debe ser muy estricto en la apreciación de la prueba (conf. CNCiv., sala C, “Sigal, Berko c. Musa de Villar, Amelia y otros s/prescripción adquisitiva”). Entonces no basta acreditar aisladamente la realización de actos materiales sobre la cosa, tampoco la realización de actos jurídicos que, como el pago de impuestos, puede hacer presumir la existencia del animus pero nada prueban con relación al corpus posesorio. Es preciso que de la conjunción de ambos surja indubitable que el poseedor ha tenido la cosa para sí, comportándose como lo hace un propietario, sólo así esa realidad fáctica extendida en el tiempo que no se corresponde con la realidad del derecho, dará lugar al cabo de veinte años, al nacimiento de una nueva situación jurídica que erige al poseedor en titular del derecho real.*” (cfr. C.A. Civ, Com. y de Minería de Cipolletti, in re. “Guentemil Alejandro c/ Municipalidad de Catriel s/ Usucapión” Expte. N° 1996-SC-12, sentencia de fecha 30/08/2013).

En síntesis, dos son los requisitos indispensables para que proceda la prescripción adquisitiva: 1) ejercicio de la posesión sobre una cosa (actividad); 2) transcurso del tiempo fijado por la ley. Por ende, la intervención del juez en la causa de usucapión se reduce esencialmente a comprobar si dichos elementos se hallan reunidos.

Es decir, en este tipo de usucapión no interesa el título ni la buena fe, sino que la parte actora pruebe que ha poseído el inmueble con ánimo de dueño, que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida y que con tales características ha durado durante el tiempo exigido por la ley.

Asimismo, para determinar la procedencia o no de la acción formulada, atento el orden público involucrado por alterarse por vías de hecho el derecho de propiedad con garantía constitucional, se debe analizar la prueba producida para determinar con certeza la posesión con los caracteres y por el lapso necesario.

Ya que *“En el marco de un juicio de usucapión, ni el allanamiento ni la rebeldía*

del demandado bastan por sí solos para la admisión de la demanda, toda vez que, por estar en juego la adquisición de un derecho real, se trata de un proceso de orden público y como tal indisponible, debiendo el órgano judicial dictar sentencia sobre el mérito pese allanamiento del demandado, estando en materia de derechos reales comprometido el orden público y se vulneraría seriamente el interés superior de la sociedad si se permitiera perder el dominio por una mera declaración de voluntad y más aún si se tiene en cuenta los posibles fraudes que podrían cometerse." (Rodríguez, Manuel Hernán vs. Sucesores de Antonio Hernán Rodríguez s. Prescripción Adquisitiva, Cuarta Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributario, Mendoza, Mendoza; 13-mar-2014; Rubinzal Online; RC J 3813/14).

Teniendo entonces en cuenta la implicancia y objeto de este tipo de juicios, que puede conllevar a dar por perdido un derecho de propiedad, reconociéndoselo en reemplazo al poseedor, obliga a extremar en el juez la misión de analizar la prueba con absoluta rigurosidad; sin perder de vista el orden público comprometido, por lo que debe lograrse un plexo probatorio consistente para ese propósito.

10.- Sentado lo anterior, e ingresando al examen de las constancias de la causa, se observa que la parte actora ha cumplido con los requisitos de admisibilidad formal de la demanda (art. 789 anterior CPCC -art. 692 nuevo CPCC).

En efecto, junto con el escrito de inicio fue acompañado plano de mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de dominio (1345/2014) elaborado por el agrimensor Horacio A. TACCHETTI. El cual describe con precisión la ubicación, medidas y linderos del lote a usucapir.

De igual manera, se acompañó informe del Registro de la Propiedad Inmueble sobre condiciones de dominio, del que surge la titularidad registral del inmueble a nombre de Ernesto Matías MARTI RETA y José Lorenzo MEDINA Y EZQUERRA, al Tomo 327, Folio 8, Finca 82.229 (no constan inscriptas medidas cautelares, hipotecas, ni otros derechos reales).

Por otro lado, habiéndose dado intervención a la Municipalidad de General Fernández Oro (informe agregado en fecha 13/07/2023) y a la Provincia de Río Negro (informe agregado en fecha 19/07/2023), conforme arts. 789 y 790 del CPCC —Ley 4142—, ambas refirieron que no se encuentran afectados intereses fiscales respecto del inmueble en cuestión ([I0006](#)).

En cuanto a los recaudos sustanciales de la usucapión, necesariamente se deben apreciar sobre la base fáctica alegada por la parte actora (principio de congruencia).

Así, es importante resaltar que en este caso el pretendiente alego la posesión animus domini del inmueble como adquirente por boleto de compraventa que data del 06/09/1974.

Al margen de cualquier consideración sobre su autenticidad y fecha cierta, ese instrumento supone un acto jurídico que no prueba por sí mismo la posesión (que implica un poder de hecho sobre la cosa, exteriorizado por actos materiales).

Entonces, en las condiciones apuntadas, se debe considerar la aludida fecha en que habría tenido lugar la compraventa referida (06/09/1974), como el hito temporal desde el cual se debe comprobar la continuidad de la posesión veintañal.

Precisamente, esa es la cuestión fáctica central y dirimente que debe analizarse a la luz de las pruebas incorporadas a la causa.

11.- En esa dirección, en fecha 26 de abril de 2024 ([I0014](#)) fue diligenciado mandamiento de constatación, del cual surge que constituido el Oficial de Justicia en calle Mariano Moreno n° 545, lote 11, número de 239 pudo verificar que el inmueble mismo cuenta con una entrada vehicular común, dos departamentos ubicados al fondo y un local comercial al frente.

En el departamento N° 1 del fondo, se entrevistó al Sr. Luis Rafael Valenzuela, quien manifestó ocupar el inmueble en carácter de inquilino desde septiembre de 2023, con contrato vigente, viviendo allí junto a sus dos hijas. Indicó conocer que el Sr. José Rebaliatti sería el propietario del lugar.

En el departamento N° 2, el Sr. Alejandro Rebaliatti expresó ser sobrino del Sr. José Rebaliatti, señalando que se encuentra ocupando el inmueble por un préstamo familiar y de manera temporaria desde el 12/05/2023, afirmando que su tío siempre fue el dueño de la propiedad.

Respecto del local comercial, se constató el funcionamiento de una peluquería, siendo entrevistada la Sra. Jessica Paola Higuera, quien manifestó alquilar el local desde hace aproximadamente cinco años, con contrato, el cual fuera celebrado con el Sr. José Rebaliatti y su esposa, Marta, a quienes reconoció como propietarios.

Asimismo, de las entrevistas realizadas a vecinos del lugar, todos coincidieron en señalar que el inmueble pertenece al Sr. José Rebalatti y su esposa, indicando una relación vecinal de larga data —entre 25 y 45 años— y manifestando que el nombrado fue realizando las construcciones de manera progresiva, destinándolas en la actualidad a su alquiler.

Por otro lado, corresponde considerar la prueba testimonial, poniendo de resalto que si bien es fundamental y de vital importancia en el juicio de usucapión, la sentencia no puede basarse exclusivamente en la misma (cfr. art. 789 del anterior CPCC —Ley 4142— y ahora art. 692 del nuevo CPCC —Ley 5777—).

En efecto, en este tipo de procesos rige el principio de la prueba compuesta, que exige que la posesión veinteañal, con las notas tipificantes que fija la ley, se halle corroborada no solo por declaraciones testimoniales, sino además por otro tipo de evidencias. En otras palabras, los dichos testificales que avalen la posesión deben confrontarse con otras pruebas igualmente asertivas.

En este sentido, en fecha 19/09/2024 ([I0018](#)) se recepcionó la prueba testimonial ofrecida. La testigo Emilia Ester LÓPEZ declaró que reside en la zona desde hace varias décadas y que conoce el inmueble objeto del proceso por su cercanía al mismo y por transitar habitualmente por el lugar. Señaló que identifica al actor como ocupante del bien al menos desde la década de 1.980, indicando que siempre lo vio ejercer actos posesorios sobre el inmueble. Refirió haber observado la realización de construcciones y mejoras, tales como la edificación de una oficina en la esquina y un local comercial, manifestando que dichas obras fueron realizadas por el actor. Indicó asimismo que nunca tuvo conocimiento de reclamos de terceros ni de conflictos relacionados con la propiedad, y que el inmueble fue siempre reconocido en el barrio como perteneciente al actor.

Por su parte, el testigo Eduardo Alberto LORENZI manifestó que reside en Fernández Oro desde el año 1980 y que, desde entonces, conoce tanto al actor como al inmueble objeto del juicio. Indicó que el Sr. REBALIATTI ocupa el terreno, como mínimo, desde esa época, ejerciendo un uso continuo del mismo. Señaló que el inmueble es utilizado por el actor como depósito de herramientas y materiales, y que en el frente del terreno existe un local comercial, el cual es administrado y alquilado por el actor. Afirmó que nunca tuvo conocimiento de reclamos, conflictos o disputas

vinculadas al bien por parte de terceros. Sustentó su testimonio en su condición de vecino casi lindero, con conocimiento directo y permanente del uso y ocupación del inmueble.

Por ello, al indicio que aporta el boleto de compraventa, el mandamiento de constatación y lo declarado por los testigos, se suma la prueba documental e informativa relacionada con el pago de impuestos, tasas y servicios que gravan el inmueble.

Al respecto, si bien la jurisprudencia mayoritaria y la doctrina señalan que el pago de los impuestos no constituye un acto posesorio, también reconocen que sirve para inferir el animus (elemento subjetivo de la posesión) con que actúa quien afronta esas obligaciones.

Así, la copiosa documental presentada junto con el escrito de demanda (boletas, facturas, recibos y demás comprobantes), es demostrativa del pago sostenido de impuestos y servicios del inmueble por parte del actor.

En definitiva, tras el repaso de las pruebas principales adquiridas en el proceso y su apreciación integral según las reglas de la sana crítica (cfr. arts. 145 ap. 5 y 356 del CPCC —Ley 5777—), puedo concluir que la parte actora ha logrado probar los presupuestos fácticos de su pretensión, con las exigencias que se requieren en este tipo de juicios. Me refiero a la cabal demostración de la posesión calificada para usucapir: continua, pacífica, pública y con ánimo de dueño durante veinte años.

A lo que se suma que ninguna persona se ha presentado en autos a contradecir o disputar los derechos del accionante.

12.- En cuanto al inicio de la posesión, en línea con lo que surge del boleto de compraventa, lo alegado en la demanda y lo declarado por los testigos, optaré por establecerlo en el día 06/09/1974.

Por ende, según lo dispuesto por el art. 1905 del Cód. Civil y Comercial, norma que resulta de aplicación inmediata por revestir carácter eminentemente procesal ya que alude a los recaudos que debe cumplir el juez al dictar sentencia de prescripción adquisitiva, se fija como operada la adquisición del dominio por prescripción veinteñal el 06/09/1994.

En efecto, la norma citada recoge la opinión doctrinaria de quienes afirman que la

sentencia no puede tener efectos retroactivos al momento en que se comenzó a poseer, sino a la fecha en que se produjo la adquisición del derecho real (ver al respecto Ricardo L. Lorenzetti, Cód. Civil y Comercial de la Nación, T. IX, Ed. Rubinzal Culzoni, p. 83/85).

13.- Las costas corresponde imponerlas en el orden causado, en tanto el juicio de prescripción adquisitiva es un trámite obligado que debe llevar a cabo quien pretende usucapir, preste o no conformidad quien resulta titular dominial. Y en atención además a las características y contingencias procesales que exhibe el caso de autos, en el cual la parte demandada, ausente en el juicio, actuó representada por el Defensor Oficial, cuya postura asumida —dado el carácter funcional de su cargo— no puede considerarse como una verdadera oposición a la pretensión respondida, habida cuenta que se limita a adoptar una actitud de expectativa en los términos del art. 356, inc.1° del CPCC, ateniéndose en definitiva al resultado de la prueba a rendirse en la causa (art 62, 2° párr. CPCC).-

Por los fundamentos expuestos y lo establecido en los artículos 2524, ap. 7°, 3418, 3948, 4015, 4016 y concordantes del Código Civil —Ley 340— y artículo 1905 del Código Civil y Comercial;

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda promovida por Domingo José REBALIATTI contra José Lorenzo MEDINA y EZQUERRA y Ernesto Matías MARTI RETA. En consecuencia, declarar que el actor ha adquirido por prescripción veinteañal el inmueble ubicado en la ciudad de Fernández Oro, que se designa como Lote 2 de la Manzana 14, Nomenclatura Catastral de origen 03-2-B-545-11, con una superficie total de 437,25 m2; y cuya nueva Nomenclatura Catastral, conforme plano N° 1345/14 de mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de dominio, es 03-2-B-545-11A.

Tal adquisición dominial se tiene por producida en fecha 6 de septiembre de 1994 (art. 1905 CCyC).

Atento a lo dispuesto por el art. 695 del CPCC, oportunamente líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro, para que proceda a la inscripción a nombre de la accionante del inmueble ya individualizado, cancelando la inscripción anterior que figura a nombre de Ernesto Matías MARTI RETA y José

Lorenzo MEDINA o MEDINA y EZQUERRA (Tomo 327, Folio 8, Finca 82229), como así también dejando sin efecto la anotación de litis asentada con motivo de este juicio.

II.- Imponer las costas en el orden causado (art. 62, 2° párr. CPCC).

III.- Firme que se encuentre la presente se fijará la audiencia prevista en el art. 24 de ley 2212, a fin de establecer el monto base arancelario y regular honorarios.

IV.- Esta sentencia se registra en protocolo digital y quedará notificada a través de su publicación en el sistema de gestión judicial PUMA (cfr. arts. 38, 120 y 138 CPCC).-

Diego De Vergilio

Juez