

Cipolletti, 21 de mayo de 2026.

VISTAS: Para dictar sentencia definitiva en las actuaciones caratuladas "**GIALLOMBARDO, ROSARIO C/ SUCESESORES DE CLODOVEO BOCCI S/ USUCAPIÓN**" (EXPTE. N° CI-00891-C-2022) de las que;

RESULTA:

1.- Se presentó Rosario Giallombardo DNI 92.782.474 (I0001), por derecho propio, con patrocinio letrado, promoviendo demanda de prescripción adquisitiva veinteañal respecto de los inmuebles identificados catastralmente como **NC 03-1-H-682-16C y 03-1-H-682-16D** —conforme plano de mensura acompañado— contra **Clodoveo Bocci y/o sus sucesores y/o quienes se consideren con derecho**.

Relató que ejerce la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida del inmueble desde hace más de veinte años, invocando como antecedente posesorio la documentación acompañada, entre ella el boleto de compraventa celebrado en el año 1969 entre Bocci y Lorenzo Siracusa, y la posterior cesión de derechos efectuada a su favor en el año 1999.

Sostuvo que, desde entonces, ha detentado el inmueble con ánimo de dueño, realizando actos materiales compatibles con el ejercicio del derecho real de dominio, afrontando cargas tributarias y comportándose frente a terceros como propietario.

Fundó en derecho, ofreció prueba y solicitó que oportunamente se haga lugar a la demanda, declarando adquirido a su favor el dominio por prescripción adquisitiva.

2.- Ordenado el traslado de la demanda, y no habiendo comparecido persona alguna con interés contrario, se dispuso la intervención del Defensor de Ausentes, quien asumió la representación correspondiente,

negó en forma general los hechos invocados por la parte actora y solicitó la estricta acreditación de los presupuestos legales de procedencia de la acción.

3.- Abierta la causa a prueba, además de la documental acompañada, se produjo informativa, testimonial, constatación judicial y demás medidas ordenadas en autos.

Entre las constancias relevantes obran: informes registrales y catastrales, constancias municipales, documentación tributaria, plano de mensura para prescribir adquisitivamente, declaraciones testimoniales y diligencia de constatación judicial practicada en fecha **15/04/2025**.

Clausurado el período probatorio, y encontrándose firme el llamamiento de autos, quedaron las actuaciones en estado de dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

4.- La acción intentada tiene por objeto obtener la declaración judicial de adquisición del dominio por prescripción adquisitiva larga respecto de los inmuebles individualizados en la demanda; constituye un modo originario de adquisición del dominio que exige la concurrencia de una posesión ostensible, continua e ininterrumpida, ejercida con ánimo de dueño durante el plazo legalmente previsto.

El Código Civil y Comercial regula la prescripción adquisitiva larga en el art. 1899, exigiendo la posesión durante veinte años. A su vez, el art. 1900 requiere que la posesión sea ostensible y continua; el art. 1901 admite la unión de posesiones siempre que exista vínculo jurídico entre los poseedores sucesivos; y el art. 1928 enumera actos posesorios, tales como la ocupación, construcción, reparación, percepción de frutos, pago de impuestos y demás actos materiales que exterioricen el señorío sobre la cosa.

En materia procesal, se encuentra regulada en los arts. 692 a 695 del

CPCyC.

La finalidad del instituto radica en consolidar situaciones posesorias prolongadas en el tiempo y otorgar estabilidad a las relaciones jurídicas vinculadas al dominio, evitando la perpetuación de situaciones de incertidumbre incompatibles con la seguridad jurídica. En tal sentido se ha señalado que la prescripción adquisitiva persigue “asegurar la cesación del divorcio entre el hecho y el derecho, en beneficio del tiempo”, consolidando situaciones posesorias ejercidas de manera pública y prolongada frente a la inactividad del titular registral (Cám. Apel. Trelew, Sala A, “Smith Smith, H. A. c/ A., Carlos Alberto s/ Prescripción adquisitiva”, 21/08/2008).

5.- Sentado ello, corresponde analizar si en autos se encuentran acreditados los presupuestos necesarios para la procedencia de la acción.

En primer término, de las constancias registrales agregadas surge que el dominio de los inmuebles cuya adquisición se pretende figura inscripto a nombre de Clodoveo Bocci, extremo que satisface la exigencia de dirigir la acción contra el titular registral y/o sus sucesores.

Asimismo, el inmueble ha sido individualizado mediante la nomenclatura catastral denunciada y el plano de mensura acompañado, cuya aprobación por la autoridad competente deberá ser especialmente considerada a los fines de la inscripción registral de la presente, en tanto constituye un recaudo indispensable para la ejecutabilidad del decisorio.

6.- En cuanto a la posesión invocada, la parte actora sostuvo haber ejercido actos posesorios sobre el inmueble por un lapso superior al legalmente exigido.

La documentación acompañada permite tener por acreditado que, al menos desde el año 1999 como poseedor en virtud de la cesión del boleto de compraventa que le efectuara Siracusa, quien adquirió los inmuebles del titular registral. Circunstancia que fue corroborada por la Municipalidad de

Cipolletti al responder el oficio expidiéndose, confirmando la autenticidad de la documentación así como el carácter de adquirente sin dominio del actor. (I0030)

Por su parte conforme movimiento (I0029) la empresa prestataria del servicio de agua domiciliaria Aguas Rionegrinas confirmó la autenticidad de la documental acompañada por el actor.

En movimientos identificados como (I0016) y (I0031) la Agencia de Recaudación Tributaria Provincial identifica a Rosario Giallombardo como contribuyente titular de esos inmuebles, informa que no tienen deuda y que la documental, aún cuando no pueden expedirse por su autenticidad por no contar con los originales respectivos, guardan la forma y estilo de los que emite la Agencia.

La Provincia de Río Negro de acuerdo a la constancia identificada como (I0014) y la Municipalidad de Cipolletti en (E0022) contestan oficios en los cuales manifiestan que con la presente causa no resultan afectados intereses fiscales.

Cabe señalar que aún cuando el pago de impuestos, tasas y contribuciones no resulta por sí solo suficiente para tener por acreditada la posesión veinteañal, sí constituye un indicio relevante de exteriorización del animus domini cuando se integra con otros medios probatorios.

En tal sentido, la jurisprudencia ha señalado reiteradamente que los pagos tributarios no constituyen en sí mismos actos posesorios, aunque sí representan exteriorizaciones relevantes del ánimo de dueño cuando se integran con otros elementos concordantes de prueba (Cám. Apel. Trelew, Sala A, “Vera Vázquez, O. y Otra c/ Jaramillo Beltrán, R. s/ Prescripción adquisitiva”, 07/03/2012).

En el caso, tales constancias no aparecen aisladas, sino integradas con la prueba testimonial producida, la constatación judicial y demás informes agregados.

7.- La prueba testimonial resulta atendible en tanto los declarantes han sido coincidentes en dar cuenta del conocimiento directo que poseen respecto de la ocupación del inmueble por parte del actor, su permanencia en el lugar, el reconocimiento vecinal de su calidad de dueño y la realización de actos compatibles con el ejercicio de la posesión.

En efecto, el vecino Carlos Luna refirió que vive en el barrio hace 44 años y siempre lo vio a Giallombardo en ese domicilio, con conocimiento de que fue quien construyó la casa, habiendo visto siempre en buen estado de mantenimiento a los inmuebles.

Yolanda Suazo y Carlos Zúñiga, vecinos del actor, a quien conocen hace más de 35 años, describiendo los dos terrenos como pertenecientes al actor, quien tuvo una carpintería y luego se hizo la casa.

Norma Andrada, vecina colindante refirió saber y conocer que Giallombardo vive allí hace más de 35 años ya que sus hijos fueron juntos a la escuela y confirmó que son 2 terrenos ya que antes tenían esas divisiones los lotes.

Sin perjuicio de ello, corresponde dejar expresamente aclarado que la solución del caso no se funda exclusivamente en tales declaraciones, sino en su valoración conjunta con la documental, informativa, tributaria, catastral y la constatación judicial obrante en autos (I0028) conforme las reglas de la sana crítica.

Corresponde agregar, siendo también aplicable al art. 692 inciso 1 del CPCyC que "La exigencia contenida en el art. 24 inc. c) de la Ley 14.159 no importa excluir la eficacia de la prueba testimonial, sino impedir que el decisorio repose exclusivamente en ella, requiriéndose una prueba compuesta de la posesión invocada" (Cám. Apel. Trelew, Sala A, "Vera Vázquez, O. y Otra c/ Jaramillo Beltrán, R. s/ Prescripción adquisitiva", 07/03/2012).

En igual sentido se ha dicho que, "*si bien la prueba de la posesión*

debe ser clara y concluyente, ello no autoriza a imponer un estándar de demostración imposible ni a fragmentar artificialmente el análisis probatorio, debiendo valorarse la totalidad de los elementos incorporados al proceso de manera integral y armónica" (Cám. Apel. Trelew, Sala A, "Smith Smith, H. A. c/ A., Carlos Alberto s/ Prescripción adquisitiva", 21/08/2008).

8.- La unión de posesiones exige continuidad entre los estados posesorios sucesivos y la existencia de un vínculo jurídico que permita enlazar ambas posesiones como derivación inmediata una de otra, extremo que debe apreciarse de acuerdo a las circunstancias concretas del caso (Cám. Apel. Trelew, Sala A, "Smith Smith, H. A. c/ A., Carlos Alberto s/ Prescripción adquisitiva", 21/08/2008).

El fallo en cuestión se cita en tanto la actora trajo a consideración antecedentes documentales que remontan la vinculación con el inmueble al boleto de compraventa del año 1969 y a la cesión de derechos efectuada en el año 1999.

Ahora bien, aun cuando tales antecedentes permiten reconstruir la cadena causal invocada, lo cierto es que para la procedencia de la acción resulta suficiente la posesión propia acreditada desde el año 1999, pues a la fecha del dictado de la presente ha transcurrido en exceso el plazo veinteañal previsto por el art. 1899 del Código Civil y Comercial.

9.- De la valoración integral de la prueba producida surge que el actor ha desplegado actos posesorios materiales, públicos, pacíficos, continuos e ininterrumpidos sobre el inmueble, comportándose como dueño y sin reconocimiento de dominio ajeno.

La posesión aparece exteriorizada por la vinculación documental con el bien, el pago de tributos, el reconocimiento municipal, los dichos testimoniales y la constatación judicial, elementos que, apreciados de modo conjunto, superan el estándar probatorio exigible en esta clase de procesos.

Debe recordarse que en los procesos de prescripción adquisitiva la prueba debe ser rigurosa y concluyente, por cuanto se encuentra comprometido el derecho de propiedad del titular registral. Sin embargo, ese estándar se encuentra satisfecho cuando, como ocurre en autos, los distintos medios probatorios convergen de manera seria, concordante y suficiente en la acreditación del corpus y del animus domini durante el plazo legal.

10.- En cuanto a la actuación del Defensor de Ausentes, corresponde señalar que su intervención ha garantizado la defensa formal de los eventuales interesados, sin que se haya producido oposición sustancial ni se hayan aportado elementos que desvirtúen la posesión invocada por la actora.

En consecuencia, verificados los presupuestos sustanciales y procesales de la prescripción adquisitiva larga, corresponde hacer lugar a la demanda y declarar adquirido por el actor el dominio de los inmuebles individualizados, con sustento en la posesión veinteañal acreditada.

11.- En materia de costas, atento a la naturaleza del proceso, la intervención del Defensor de Ausentes y la inexistencia de oposición sustancial, corresponde imponerlas por su orden.

Por ello,

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda promovida por Rosario Giallombardo y, en consecuencia, declarar adquirido por prescripción adquisitiva veinteañal a su favor el dominio de los inmuebles identificados catastralmente como **NC 03-1-H-682-16C** y **NC 03-1-H-682-16D**, conforme plano de mensura aprobado que deberá servir de base para la inscripción registral contra los sucesores del titular registral Clodovero Bocci.

Asimismo, la fecha de adquisición del derecho real a favor del actor se produce en fecha 28 de julio del año 2019, esto es transcurridos veinte

años desde la fecha que se fija para el cómputo del plazo mínimo legal, conforme se expone precedentemente.

Consentida que sea la presente, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro, a fin de que previo levantamiento de la medida de anotación de litis que en este acto se ordena (inscripta en fecha 05/06/2024), se sirva registrar el dominio individualizado con la **NC 03-1-H-682-16C** y **NC 03-1-H-682-16D** bajo la titularidad de Rosario Giallombardo DNI 92.782.474, conforme al Plano de mensura 129-2022 (cf. art. 695 del CPCC).

III.- Imponer las costas por su orden, atento a la naturaleza del proceso, la intervención del Defensor de Ausentes y la ausencia de oposición sustancial.

IV.- Diferir la regulación de honorarios profesionales para la oportunidad en que exista base firme para ello.

V.- 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