

General Roca, 27 de abril de 2026.

PROCESO: Este proceso "C.F.P. Y OTROS C/ SUCESTORES DE BAGLIANI FRANCISCO PEDRO TERCIO S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (ORDINARIO)" (EXP. RO-18689-C-0000), del registro de esta Unidad Jurisdiccional N° 3, de la Segunda Circunscripción, con asiento en esta ciudad a mi cargo y llegado para dictar sentencia definitiva:

A.- ANTECEDENTES:

1.- ESCRITO DE INICIO. HECHOS. PRETENSIÓN:

En pág. 195/200 -27/05/2019- F.P.C., R.R., P.V.C., J.N.P., C.A., E.R.B., M.N.M., N.L.V., C.A.V., J.M.L.P., J.G. y A.R.A. -por apoderada- promueven acción por prescripción adquisitiva contra sucesores de Francisco Pedro Terecio Bagliani y Carla Piatti (por los Lotes 3 de 1.620,03 m², Lotes 2A de 310,54 m² y lote 19 de 312,50 m²).

Menciona que son sucesores de Bagliani: M.M.K. -cónyuge, fallecida- y J.C.B., A.A.B., F.F.B.; que a Carla Piatti le sucedió B.C.A.B..

Expresa que Francisco Pedro Terecio Bagliani y Carla Piatti vendieron a sus mandantes por escritura pública del 12/11/1992 el 50% de una fracción de terreno que es parte del Lote 4-B de la Chacra 219 y que según plano se designa como Manzana 742, nomenclatura catastral 0. con una superficie total de 8.915 m² y se reservaron la parte restante de la Manzana, excluyendo la reserva fiscal; agrega que en la parte final de la escritura las partes otorgaron poder general de administración a F.P.C. y T.M. para proceder al fraccionamiento con división de condominio de la 1a Manzana 742 que fue objeto de la compraventa -inscripta bajo Matrícula 05-5824-.

Explica que en cumplimiento de tal mandato, en el año 2010 se ordenó el Plano de Mensura particular con fraccionamiento de la la Parcela 01 de la Manzana 742 y el agrimensor observó un error con relación a las proporciones de los adquirentes y fue rectificado por escritura 185, dando curso al Plano definitivo 440/10.

Indica que fue realizada la escritura declarativa de división de condominio n° 219 el 18/10/2010 e inscripta bajo Matrícula 0. con adjudicación de los distintos lotes a la parte compradora, excluyendo: a) la reserva fiscal de 2.294,97 m², b) los lotes 03 de 1.620,03 m², Lotes 02A de 310,54 m² y lote 19 de 312,50 m²; que estos son los lotes que sus mandantes pretenden prescribir por posesión con ánimo de dominio, pacífica, ininterrumpida, continua y ostensible.

Alega que desde 1992 hasta la fecha la parte demandada -copropietaria- y pese a

las reiteradas citaciones, no se hicieron presentes ni se interesaron ni abonaron los gastos proporcionales de la administración, ni los impuestos, ni el plano respectivo y sus mandantes decidieron tomar posesión de los lotes, pagando los impuestos, los gastos de los planos de mensura del loteo, el acta declarativa del loteo, los honorarios de la escribanía y la administración -limpieza del terreno, extensión de la red de agua potable-.

Sostiene que las tasas municipales no son abonadas por estar prorrogadas por Ordenanza n.º 3832 del 20/4/2004.

Indica que sus mandantes solicitaron la apertura de las calles que rodean la manzana -H.I.P.y.R.-; detalla que si bien estaban abiertas, por falta de mantenimiento se llenaron de yuyos, de escombros que tiraban personas vecinas y solicitaron la construcción del cordón cuneta.

Dice que los lotes están demarcados en todo su perímetro con postes y alambrados, con perforación para obtener agua para riego, que abonaron los impuestos inmobiliarios por más de 20 años -a veces en forma discontinua por razones de acopiar los importes entre quienes representa-.

Luego desarrolla consideraciones jurídicas sobre los presupuestos para la procedencia de esta acción.

Alega que sus mandantes comenzaron a prescribir en el año 1993 los Lotes 03, 02A y 19 al advertir el desinterés sobre los lotes 03, 02A y 19; tomaron la posesión pública, limpiaron la superficie, alambraron y no tuvieron turbación ni requerimiento, pagaron los impuestos, llevaron el agua potable, realizaron una perforación para tener riego, colocaron yeso agrícola para aniquilar el salitre.

Luego afirma y desarrolla en un capítulo que denomina *comienzo de la posesión* que desde el 12 de noviembre de 1992 poseen con ánimo de dominio los lotes en cuestión -fecha de venta a favor de sus mandantes del 50% del Lote 4-b de la Chacra 219- y que ejercieron la posesión sobre los lotes que pretender prescribir en forma pública, pacífica e ininterrumpida por 20 años.

Funda en derecho, ofrece prueba y solicita que se haga lugar a la acción con costas.

2.-CONTESTACIÓN. ARGUMENTOS DEFENSIVOS:

El [21/9/2022](#) contestan el traslado de esta acción J.C.B., A.A.B. y F.F.B., por propio derecho y su carácter de sucesores de FRANCISCO PEDRO T. BAGLIANI

(Expediente RO-18955-C-0000) y Bona Clelia Antonia Bagliani.

Formulan la negativa de rito.

Reconocen la venta del 50% de una fracción de tierra que es parte del lote 4-b de la chacra 219 (NC DC: 05-1-D-742-01; superficie de 8.915 m2) por parte de J.C.B. y como administrador de la sucesión de Francisco Pedro T Bagliani, Bona Clelia Antonia Bagliani y Carla Piatti; también que la parte vendedora se reservó la superficie restante de la Manzana y que el 18/10/2010 dividieron el condominio quedándose con los Lotes 03, 02 A y 19 de la Manzana 742, según escritura 219, inscripta bajo la Matrícula 05-36658.

Afirman que la parte actora no tuvo la posesión desde la fecha que alegan (12/11/1992) ya que en tal escritura quedó manifiesta su voluntad de poseer dichos lotes a través de su mandatario -F.C.- y en tal oportunidad recién quedó especificada la parte del inmueble correspondía en condominio y con anterioridad no pudieron haber tenido la posesión de los lotes ya que en el mismo instrumento reconocen que correspondían a la parte vendedora.

En cuanto al pago de impuestos, alegan sobre la discontinuidad en el período de tiempo.

Entienden que quienes reclaman reconocer la titularidad de los inmuebles en cabeza de la parte demandada ya que manifiestan que realizaron reiteradas citaciones por reclamos de pago de impuestos, gastos de administración.

En cuanto a los pedidos realizados a la Municipalidad para la apertura de las calles, alegan que tal petición lo fue en beneficio propio y que el mantenimiento de las calles no corresponde a quienes tienen la propiedad del inmueble sino a la Municipalidad.

Sostienen que los planos realizados y que dicen haber pagado datan del año 2013 y por ende no acreditan los 20 años de posesión, que no presentaron ninguna documentación que justifique los 20 años de posesión y que de los instrumentos agregados y expresiones vertidas en el escrito de demanda surge claramente que reconocen en la parte demandada derechos sobre los lotes al citarles para que paguen deudas.

Fundan en derecho, ofrecen prueba y solicitan el rechazo de la acción con costas.

Solicitan la citación de la restante coheredera, A.L.B..

3.-CONTESTACIÓN. ARGUMENTOS DEFENSIVOS:

El 1/02/23 se presenta A.L.B., por derecho propio y como sucesora de

FRANCISCO PEDRO T. BAGLIANI (Expediente 21934-J 3-88).

Formula la negativa de rito y argumenta en idéntico sentido al reseñado en el punto anterior -remitiendo por razones de brevedad-.

Funda en derecho, ofrece prueba y solicita el rechazo de la acción con costas.

4.-PRUEBA. CLAUSURA PROCESO:

El 3/5/21 se presentan M.E.G. y J.C.G. como sucesores de Norma Lidia Villagra, fallecida el 13/5/2018 (cfr. declaratoria adjunta el [16/4/21](#)).

El 28/2/23 fue dispuesta la apertura a prueba y el 4/4/23 -ampliatoria del 10/4/23- fueron admitidos los medios probatorios.

El [13/6/24](#) fue certificado sobre el vencimiento del término probatorio y pruebas producidas; el 12/09/25 fue dispuesta la clausura y colocado para alegar -el [7/10/25](#) presenta alegatos la parte demandada únicamente-.

El 7/11/25 fue ordenado el desglose de la documentación presentada por la parte actora en forma extemporánea.

El 10/2/26 fue llamado “autos para sentencia”, quedando en condiciones de resolver.

B.- LOS FUNDAMENTOS. HECHOS Y DERECHO:

1.- Dado que el objeto de esta acción persigue la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva, la configuración de los presupuestos para su procedencia serán analizados bajo la legislación vigente al momento del comienzo de la posesión.

A su vez, ante el orden público comprometido, resulta necesario evaluar si lograron acreditar los presupuestos exigidos por el art. 4015 del Código Civil, esto es: efectiva posesión del inmueble en forma quieta, pública, pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dominio por el término de veinte años (cf. arts. 2373, 2445, 2479, 2480, 2524 inc. 7°, 3948, y 4016 del Código Civil) y como resultado de intervertir el título de ocupación.

2.- Para esto tendré en cuenta que alegaron poseer el inmueble desde el 12 de noviembre de 1992.

Acompañaron plano de mensura, suscripto por agrimensor e ingresado a la Dirección General de Catastro e Información Territorial de esta Provincia, y con referencia al inmueble:

a. Nomenclatura catastral de origen 0. (pág. 102; registración provisoria del 7/03/2013): Parcela 03 de la Manzana 742, matrícula 0.; planos aprobados n° 340/87,

026/94 y 440/10; con agua corriente; de propiedad de P.V.C., O.D.M., J.N.P., F.P.C., C.A., E.R.B., C.P., F.P.T.B., B.C.A.B., R.R., C.L.d.M., J.L.P., N.L.V., C.A.V., M.N.M., J.G. y A.R.A.; ubicado en el Departamento de General Roca, Provincia de Río Negro.

b. Nomenclatura catastral de origen 0.-02A y 19 (pág. 103; registraci3n provisoria del 7/03/2013): Parcelas 02A (matrícula 0.) y 19 de la Manzana 742 (matrícula 05-36659), planos aprobados n° 340/87, 026/94 y 440/10; con agua corriente; de propiedad de P.V.C., O.D.M., J.N.P., F.P.C., C.A., E.R.B., C.P., F.P.T.B., B.C.A.B., R.R., C.L.d.M., J.L.P., N.L.V., C.A.V., M.N.M., J.G. y A.R.A.; ubicado en el Departamento de General Roca, Provincia de Río Negro.

Con lo anterior, dieron cumplimiento a lo exigido por la Ley 14159 y art. 692 inc. 3 del C.P.C.C.

Obra también el informe sobre las condiciones de dominio y gravámenes expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble y de allí surge:

a. Parcela 03 (pág. 109/111): se encuentra inscripta a nombre de P.V.C., O.D.M., J.N.P., F.P.C., C.A., E.R.B., C.P., F.P.T.B., B.C.A.B., R.R., C.L.d.M., J.M.L.P., N.L.V., C.A.V., M.N.M., J.G. y A.R.A.; posee una superficie de 1.620,03 m2 y no registra embargos, hipotecas u otros derechos reales; posee restricci3n para futuro fraccionamiento de la manzana 742 (deber de ceder la reserva fiscal proyectada) y para la ejecuci3n de construcciones (deber de convenir con el Municipio);

b. Parcela 02A (pág. 117/119): se encuentra inscripta a nombre de P.V.C., O.D.M., J.N.P., F.P.C., C.A., E.R.B., C.P., F.P.T.B., B.C.A.B., R.R., C.L.d.M., J.M.L.P., N.L.V., C.A.V., M.N.M., J.G. y A.R.A.; posee una superficie de 310,54 m2 y no registra embargos, hipotecas u otros derechos reales; posee restricci3n para futuro fraccionamiento de la manzana 742 (deber de ceder la reserva fiscal proyectada) y para la ejecuci3n de construcciones (deber de convenir con el Municipio);

c. Parcela 19 (pág. 113/115): se encuentra inscripta a nombre de P.V.C., O.D.M., J.N.P., F.P.C., C.A., E.R.B., C.P., F.P.T.B., B.C.A.B., R.R., C.L.d.M., J.M.L.P., N.L.V., C.A.V., M.N.M., J.G. y A.R.A.; posee una superficie de 312,50 m2 y no registra embargos, hipotecas u otros derechos reales; posee restricci3n para futuro fraccionamiento de la manzana 742 (deber de ceder la reserva fiscal proyectada) y para la ejecuci3n de construcciones (deber de convenir con el Municipio).

3. En pág. 86/90 obra la escritura de compraventa en condominio n.º 208 del 12/11/1992 (por el 50%, en condominio y en partes iguales de parte del lote 4-b de la Chacra 219, Manzana 742) y el otorgamiento de un poder general de administraci3n de

la fracción de tierra adquirida por quienes integran el grupo actor a favor de F.P.C. y T.M. para administrar en forma conjunta, ordenar la mensura, la contratación de personas o empresas para sistematizar los servicios del proyecto de loteo, para presentarse ante las autoridades municipales, para abonar tasas, impuestos y servicios del inmueble y en forma proporcional, entre otras.

En pág. 92/93 obra la escritura rectificatoria de la anterior (n.º 185, del 11/11/2009).

En pág. 94/100 obra el acta declarativa, de división de condominio y adjudicación de la parcela 01 de la Manzana 742 (n.º 209, del 18/10/2010 e inscrita el 1/12/2010).

Surge que en tal oportunidad F.P.C. intervino por sí y como gestor de negocios de O.D.M. y C.L.d.M.; quedó expresada la causa por la cual correspondía a cada parte la propiedad, sus antecedentes y por ende, esto implica el reconocimiento recíproco de tales aspectos por las partes que intervienen en este proceso.

El condominio quedó dividido en tal fecha (escritura del 18/10/2010 y oponible a terceras personas a partir de su inscripción el 1/12/2010), efectuaron la división y adjudicación en plena propiedad de cada parcela.

La documental citada impide tener por acreditado el comienzo de la posesión el 12/11/1992 ya que tal fecha coincide con la fecha de instrumentación de la compraventa y de reconocimiento de la propiedad por la mitad indivisa restante a favor de la parte vendedora -hoy, grupo demandado-; tal situación, entiendo que continuó hasta la fecha del de la escritura rectificatoria del 11/11/2009 y de la inscripción del acta declarativa, de división de condominio y adjudicación de la parcela 01 de la Manzana 742 (18/10/2010).

Debe decirse a su vez que "para que se configure la interversión del título no basta con el cambio interno de voluntad, ni siquiera su exteriorización por simples actos unilaterales, sino que tiene lugar cuando el cambio se produce mediando conformidad del propietario o actos exteriores suficientes de contradicción de su derecho" (Kiper, Código Civil Comentado. Doctrina-Jurisprudencia-Bibliografía, Rubinzal-Culzoni Editores, comentario al art. 2353 del Código Civil, Edición 2004) y esto no ocurrió; ningún elemento incorporado como prueba permite evaluar tal supuesto -interversión del título y menos aún desde la fecha en que fue instrumentada la compraventa: 12/11/92-.

Tal como fue sostenido por la Alzada en [RUCCI](#) (SI 252 – 19/06/2025): (...) *la*

posesión debe ser no sólo una ejercida a título de dueño sino también en carácter de exclusivo propietario de la cosa. Si por el contrario la posesión se ejerce en carácter de condómino o de coheredero, por lo mismo que se reconoce en otros un derecho de condominio o de comunidad hereditaria, la posesión no puede servir de base para la prescripción contra estos últimos” (Salvat, R., “Derecho civil argentino – Derechos reales”, T° II, p. 226). La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha establecido los requisitos para que se configure la interversión (o modificación) de la causa: “Es cierto que con arreglo a lo dispuesto por el artículo 2353 del CC, nadie puede cambiar por sí mismo ni por el transcurso del tiempo, la causa de su posesión. También que el que ha comenzado a poseer por otro, se presume que continúa poseyendo por el mismo título, mientras que no se pruebe lo contrario. Pero esto quiere decir, que no basta el cambio interno de la voluntad para la interversión del título, ni siquiera su exteriorización por simples actos unilaterales. Se debe en cambio admitir, que el cambio se produce mediando conformidad del propietario, o actos exteriores suficientes de contradicción de su derecho. Lo primero porque excluye la unilateralidad de la mutación y lo segundo, con arreglo al artículo 2458” (E.D., 7-222 Citado por Lidia Calegari de Grosso en DERECHOS REALES, su estudio a partir del caso jurisprudencial. Tomo I. Primera ed. Abeledo Perrot. BS AS. 1998). La cuestión ha sido abordada en forma medulosa por la prestigiosa Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Azul, remitiendo a la íntegra lectura de dicho precedente (Expte. N° 2-61889-2016 - "T. y A. A. J. s/ incidente de prescripción de acción de partición" - CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL DE AZUL -Buenos Aires - SALA SEGUNDA–29/06/2017,Citar:elDialAAA055), en el que se ha expuesto: “VI. Al analizar los arts. 3460 y 4020 del Código Civil, señala Areán que cuando todos los herederos poseen en común, si de hecho se mantiene

intacta la indivisión hereditaria, en cualquier momento cualquiera de ellos podrá exigir la partición, sin interesar el tiempo que haya transcurrido; de allí que el art.3460 comienza sentando la imprescriptibilidad de la acción de partición de herencia, a condición que de hecho continúe la indivisión. Ello es consecuencia del principio de indivisibilidad de la posesión sentado por el art.3449, en el sentido de que si hay varios herederos, la posesión de la herencia por alguno de ellos, aprovecha a los demás (Juicio de usucapión, 4ta. edición, reimpresión, pág.250). Seguidamente aclara Areán que en realidad se está aludiendo a la posesión de los bienes hereditarios, de modo que si alguno de los herederos posee a título de tal un bien particular comprendido en la comunidad hereditaria, no lo hace como dueño exclusivo, sino como integrante de aquélla (ob. cit. Pág.251)...VII. En efecto, la interversión del título de la posesión en casos como el que nos ocupa, requiere la realización de actos de mucha mayor complejidad que los concretados por el aquí accionante. Así se ha puntualizado que tratándose de coherederos, cuya posesión es común, quien invoque la interversión del título que derive en su posesión exclusiva debe acreditar actos materiales inequívocos e individuales de exclusión de coherederos (ST Córdoba, 7/12/00, LLNOA, 2001-285, citado por Areán, ob. cit. págs.251 y 252). Y en el supuesto de usucapión entre condóminos, que guarda analogía con el de autos, se ha decidido que si quienes pretenden usucapir son condóminos y quieren excluir al otro, los actos de posesión excluyente sobre el inmueble deben ser inequívocos, como también debe ser objeto de idéntica demostración el momento a partir del cual aquellos comenzaron a poseer para sí. Las numerosas erogaciones comprobadas en relación con los inmuebles, importan simplemente actos de administración, de por sí insuficientes para tener por configurada la interversión del título –arts. 2353 y 2458, Cód. Civil- (CNCiv., sala G, 13/9/00, el Dial AA68B, citado por Areán, ob. cit. pág.252; lo destacado en

negrita corresponde al suscripto). O sea que en estos particulares supuestos de demandas de usucapión entre coherederos (como sucede en autos), o entre condóminos (caso análogo), se requiere mucho más que la prueba de la realización de actos posesorios que evidencien una posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, como exige el art.4015 del Código Civil. En efecto, en estas especiales hipótesis es menester la acreditación por parte del actor de la interversión de su título de coposeedor por el de único poseedor, mediante la realización de actos inequívocos de exclusión de los demás coherederos o condóminos de la relación real con la cosa. Así se ha decidido en un precedente jurisprudencial que resulta aplicable: “No sólo ha de invocarse y probarse una posesión ‘animus domini’ munida de todos y cada uno de los caracteres que la ley quiere para erigirla de un modo dominial (pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante veinte años), sino que, en el mismo inicio de ella, ha de existir un acto o una serie de actos inequívocos de exclusión de sus poseedores, a partir de lo cual su antigua y legítima coposesión mudó en una posesión ilegítima, pero exclusiva y excluyente de toda otra; o mejor aún, en el fundamento de la pretensión cobra singular relevancia ‘la interversión’ que el mismo hace de su originario título de coposeedor o poseedor promiscuo por el de exclusivo y único poseedor. De tal modo, si la prescripción es título idóneo para que un condómino o coheredero extinga el parcial derecho de los otros comuneros y adquiera para sí la propiedad de la totalidad de la cosa, ello lo es a condición de que intervierta su título de coposeedor por el de único poseedor, excluyendo así de la relación real con la cosa a los demás condóminos o coherederos. A partir de dicha mutación o interversión es que comienza a correr el plazo de la usucapión” (Cám. Civ. 2da. Sala 3, La Plata, 118987 RSD-168-15, sentencia del 27/10/2015, “Mansilla Guillermo M. c/Mansilla Gregorio Manuel s/Posesión Veinteañal”, suM. JUBA B

355336; lo resaltado me pertenece). Este precedente fue citado en un reciente fallo de este tribunal, que versaba sobre un caso de usucapión entre condóminos (esta Sala, causa n° 61.330, sentencia del 29-5-17, “Ballarena J. Alberto c/Ballarena Adolfo Guillermo y otro. s/Prescripciónadquisitiva vicenal. Usucapión”, voto del Dr. Galdós). Con especial referencia a las características que deben reunir los actos de interversión del título de la posesión y en comentario al art. 2353 del Código Civil, puntualiza Kiper que esta norma comienza sentando el principio de inmutabilidad de la causa , al disponer que: “Nadie puede cambiar por sí mismo, ni por el transcurso del tiempo, la causa de su posesión”. Y luego señala que este principio no impide que la causa pueda transformarse en determinadas circunstancias , lo que prohíbe es que ello pueda hacerse “por sí mismo” o “por el transcurso del tiempo”. Expone más adelante que la interversión del título también puede ser unilateral (art.2458), figura que acaece cuando la voluntad de cambiar la causa se manifiesta por actos exteriores, y esos actos producen el efecto de excluir al poseedor o, en supuestos como el que aquí nos ocupa, de excluir a los otros coposeedores cuando el poseedor comienza una posesión exclusiva. Pero, claro está, no son suficientes para ello los pensamientos íntimos, no basta el cambio interno de la voluntad; para que la interversión se produzca es menester que se trate de actos que se manifiesten exteriormente. Es necesario que se trate de actos concluyentes e inequívocos, y en los casos de coherederos o condóminos, se impone que la oposición de quien pretende ser poseedor exclusivo sea total, inconfundible y activa, es decir, que salga de su ámbito subjetivo e incida sobre la cosa y sobre la relación de ésta con los restantes coposeedores cuya exclusión se persigue. La interversión requiere de actos de oposición y no de meras expresiones verbales, que sean lo suficientemente precisos para significar la voluntad del coposeedor de excluir a los otros coposeedores , y lo

suficientemente graves para poner en conocimiento de la situación a éstos últimos, a fin de que puedan hacer valer sus derechos . El acto de oposición es al mismo tiempo un acto de afirmación de la posesión propia y de negación de la posesión ajena, por lo que los actos de oposición deben ser públicos, en el sentido de que deben poder llegar al conocimiento del que sufre la interversión; esta es una consecuencia de la necesidad de que tales actos se manifiesten exteriormente (conf. Kiper, en Código Civil y leyes complementarias, Belluscio director, Kemelmajer de Carlucci coordinadora, tomo 10, comentario al art.2353, págs.207, 208, 209 y 210, comentario al art.2458, págs.462 y 463). Precisamente, al reseñar este mismo autor los precedentes jurisprudenciales relativos a la interversión del título en casos de condominio, pone de relieve que si quien pretende usucapir es un condómino con exclusión de los demás, los actos de posesión exclusiva que ejerce sobre el inmueble común han de ser inequívocos, de modo que deba descartarse la hipótesis de un mero reparto de uso. Y así puntualiza que el pago de impuestos o erogaciones producto de tareas de mantenimiento, construcción, etc. , realizadas en el inmueble común por uno de los condóminos, importan actos de administración y no alcanzan para tener por configurada la interversión del título , mientras que aquél que pretende la usucapión no pruebe en forma clara e inequívoca la exteriorización de su voluntad de privar de la posesión a los demás condóminos (Kiper, ob. cit. pág. 215).

Entiendo que en modo alguno logró acreditarse la realización de actos inequívocos de exclusión de los/las demás condóminos de la relación real con la cosa.

En lo que hace a la escritura rectificatoria y acta declarativa de división de condominio y de adjudicación debe notarse que la última data del 18/10/2010 y esta acción fue iniciada el 27/05/2019 con lo cual transcurrieron 9 años, tiempo incluso insuficiente para cumplir con uno de los requisitos de esta acción -20 años-.

A su vez, las testimoniales no aportan mayores elementos sino más bien conocimiento a través de comentarios de alguna de las personas que integran el grupo

reclamante -C., C.- sobre la compra de terrenos y no fueron precisos en cuanto a los lotes que son objeto de esta acción tampoco en cuanto a las tareas de limpieza ni otro tipo de actos posesorio (testimonial de N., M., M.).

En lo que hace al mejoramiento de calles que alegaron, asiste razón a la parte demandada y en cuanto a que se trataba de una tarea a cargo del Municipio y no de quienes poseían los terrenos; por otro, la informativa agregada el 13/6/24 da cuenta de la compra de yeso agrícola en diciembre de 2018 -aproximadamente 5 meses antes del inicio de esta acción: 27/05/2019- pero no quedó acreditado su destino.

En cuanto a la declaración de la escribana G.d.Y., quedó acreditado con la constancia de pág. 1463/1464 del Expte. “Bagliani Francisco P. T. s/ sucesión” (RO-18955-C-0000) que se presentó denunciando la venta de los Lotes 02 A y 19 por parte del grupo aquí accionante a su favor y con fecha 20/10/2010 -dos días después de la firma del acta declarativa de división de condominio y de adjudicación-; acompañó boleto de compraventa con firmas certificadas y sellado; tal operación demuestra un interés personal en este asunto y esto más allá de su desistimiento ([escrito del 8/6/22](#), presentado con idéntica asistencia letrada al del grupo actor en este proceso) con lo cual no consideraré sus dichos ante su contradicción con lo obrado en el proceso citado, de tinte universal.

Lo anterior también contradice los propios dichos del grupo accionante ya que conforme a tal boleto habrían entregado los Lotes 02 A y 19, pactando que la compradora asumía el pago de los impuestos, tasas y servicios municipales prorrogados.

Examinados todo lo anterior y en su conjunto diré que en modo alguno quedaron acreditados los presupuestos para que esta acción proceda al no haberse acreditado la realización de actos en forma pacífica, pública, ininterrumpida y con ánimo de dominio y de exclusión de quienes fueron condóminas/condóminos desde el 12/11/1992 hasta el 18/10/2010 como alegaron como tampoco a partir de tal fecha hasta la de inicio de esta acción.

3.- En cuanto al régimen sobre costas, deberán ser soportadas por la parte actora por aplicación del principio de la derrota (art. 62 del C.P.C.C.).

Por todo lo expuesto, **RESUELVO**:

1.- Rechazar en todos sus términos la acción por prescripción adquisitiva promovida por contra y por F.P.C., R.R., P.V.C., J.N.P., C.A., E.R.B., M.N.M., Norma Lidia Villagra -continuada por sucesores-, C.A.V., J.M.L.P., J.G. y A.R.A. contra sucesores de Francisco Pedro T. Bagliani y Carla Piatti. Una vez firme y/o consentida

corresponderá disponer el archivo.

2.- Costas a la parte actora (art. 62 del C.P.C.C.).

3.- Diferir la regulación de honorarios profesionales para la oportunidad pertinente (art. 24 Ley G 2212). **REGISTRAR. NOTIFICAR.**

Andrea V. de la Iglesia

Jueza