

CAUSA N° CH-00253-C-2023

Choele Choel, 02 de Febrero de 2026.

**AUTOS Y VISTOS:** Para dictar Sentencia Definitiva en estos autos caratulados: **"PIERMAROCCHI GUILLERMO Y OTRO C/ ORTALE JUAN ANGEL Y OTRO S/ USUCAPIÓN"**, EXPTE. N° CH-00253-C-2023, de los que,

**RESULTA:** Que en fecha 11/08/23 adjuntan documental y se presentan el Señor Guillermo Piermarocchi, por derecho propio y en carácter de apoderado del Señor Rafael Ignacio Piermarocchi, con el patrocinio letrado de los Doctores Hernán Ariel Zuain, Santiago Parrou y Ezequiel Hernán Zuain a interponer demanda por prescripción adquisitiva, contra los Señores Juan Angel Ortale, con domicilio en calle Coronel Diaz N° 2525 de C.A.B.A. y Roberto Maria Ponzio, con domicilio en calle Lambare N° 1095 Piso 8° Dpto. N° 14 de C.A.B.A. y/o quien resulte propietario o se considere con derechos sobre el inmueble ubicado en Avellaneda N° 46 de Luis Beltrán, Provincia de Río Negro; compuesto de una superficie de 641m<sup>2</sup> que, según Plano de Mensura N° 1069/2022, consta de las siguientes medidas: puntos A-B: 18,05 mts., puntos B-C: 35 mts., puntos C-D: 18,50 mts., puntos D-E: 22,55 mts, y puntos D-A 12,45 y cuya nomenclatura catastral es: Departamento Catastral: 07, Circunscripción: 1, Sección: E, Manzana: 536, Parcela: 004.

Afirman haber adquirido el inmueble urbano, que se pretende prescribir, por Cesión de Derechos y Acciones Posesorias celebrada en fecha 14 de noviembre de 2022 con el Señor Sandro Nelson Rafael Piermarocchi .

Relatan que el Señor Sandro Nelson Rafael Piermarocchi, se encontraba en posesión del inmueble de litis, a título de dueño, por haber celebrado contrato de compraventa en fecha 13 de julio del año 2001 -conforme documental adjunta- con el Señor Gustavo Roberto Ortale, quien actuara en representación de los Señores Juan Angel Ortale y Roberto Mario Ponzio conforme poder especial oportunamente otorgados por éstos y que se acompaña como prueba documental.

Dicen, que, como surge de la documental acompañada, el Señor Sandro Piermarocchi decidió ceder los derechos posesorios junto con las acciones que se derivan de dicho derecho a sus hijos, devenidos accionantes -

Guillermo y Rafael Ignacio -; por lo que de ésta manera se acredita que los actores acumulan una posesión pública, continua, pacífica e ininterrumpida desde hace más de 21 años, a título de dueños, superando ampliamente el plazo estipulado en la ley para prescribir.

Continúan diciendo que acreditarán a través de la prueba acompañada y ofrecida en esta demanda tanto los actos posesorios ejecutados por sus antecesores como los ejecutados por ellos.

Consideran, de acuerdo a lo ut supra manifestado, sin lugar a dudas, queda exteriorizada la adquisición de la posesión material (corpus) por su parte - elemento sine qua non de la adquisición por prescripción- como así también el ánimo de dueño (animus domini) con que ejercen dicha posesión en el inmueble.

Concluyen diciendo que la intervención judicial, mediante el proceso de comprobación de aquellas condiciones y en su caso, al dictado de una sentencia meramente declarativa que da fehaciencia de tales antecedentes y lograr la publicidad de la situación adquirida mediante la inscripción dominial. (Cam. Apel. Fam. y Suc. Tucuman, Sala I, 8/9/81,LL, On Line, voces: "Posesión-Prescripción adquisitiva", sum.31).-

Funda en derecho, ofrece prueba y peticiona.

- En fecha 15/08/23 se tiene por presentados, parte, por denunciado y constituido domicilio. Se agrega la prueba documental y se tiene por ofrecida la restante.

De la acción que se deduce, que tramitará según las normas del proceso ORDINARIO (arts. 789 y 319 del CPCC), se da traslado a la parte demandada por el término de Veinticinco días, a quien se cita y emplaza para que la conteste conforme a lo dispuesto en los arts. 356 y 357 del Código citado y comparezca a estar a derecho, bajo apercibimiento de rebeldía (art. 59 y 356 del CPCC).

Se publican edictos en el Boletín Oficial y en el Diario Río Negro por el término de dos (2) días.

Se cita a los demandados y a quienes se consideren con derechos sobre el inmueble que deberá identificarse con precisión y amplitud de datos, por el término de 10 días a comparecer en autos a estar a derecho, bajo el apercibimiento dispuestos en el art. 791 del CPCYC.

- En fecha 04/09/23 se agrega y se tienen presentes publicaciones edictales del Diario de Río Negro y del Boletín Oficial acompañadas.

- En fecha 25/10/23 se agregan y se tienen presentes cédulas sin diligenciar.

En consecuencia, de conformidad con el criterio de la Excma. Cámara de Apelaciones en el Fallo "BUENO DAMIÁN ERNESTOC/ LÓPEZ PEDRO FELICIANO S/ USUCAPIÓN", EXPTE. N° CA-21417, se ordena el libramiento de oficios a la ANSES, AFIP, al Registro Nacional de las Personas de Ciudad de Buenos Aires, Delegación Secretaría Electoral Nacional con asiento en la ciudad de Viedma, Delegación de Policía y Correo Argentino, a fin de que informen último domicilio de los demandados.

- En fecha 08/11/23 se tiene por contestado oficio por RENAPER-. Se tiene presente lo informado. Se hace saber.

Se tiene por contestado oficio por AFIP. Se tiene presente lo informado. Se hace saber. Se agrega digitalizado el informe como archivo adjunto a la presente para conocimiento de los intervenientes.

*Así Afip informa que el correcto número de matrícula identificatoria de ORTALE, JUAN ANGEL es 4242458 y el de PONZIO ROBERTO MARIO es 11385126.*

*Se remite Formulario N° 1 perteneciente a PONZIO, Roberto Mario, M.I. N° 11385126 en donde constan los domicilios asentados por el causante en este Organismo.*

*Por lo expuesto, se sugiere que se solicite esta información a la Cámara Nacional Electoral, sito en la calle 25 de Mayo N° 245 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.*

- En fecha 23/11/23 se tiene por contestado oficio por Afip. Se tiene presente lo informado. Se hace saber. Se agrega digitalizado el informe como archivo adjunto a la presente para conocimiento de los intervenientes.

- En fecha 22/02/24 se tiene por contestado oficio por Archivo General del Poder Judicial de la Nación. Se tiene presente lo informado. Se hace saber. Se agrega digitalizado el informe como archivo adjunto a la presente para conocimiento de los intervenientes.

*Por medio de tal informe se tiene que en el REGISTRO DE JUICIOS UNIVERSALES, Decreto-Ley 3003/56, de este ARCHIVO GENERAL DEL PODER JUDICIAL DE LA NACION, NO figura denunciado como iniciado, desde la vigencia del aludido decreto hasta el día de la fecha, juicio sucesorio a nombre de ROBERTO*

*MARIO PONZIO, D.N.L N° 11.385.126.-*

- En fecha 02/08/24 se agrega y se tiene presente lo informado por la Cámara Electoral Nacional. - *Informa resultado de la búsqueda realizada en el Registro Nacional de Electores, en el cual, figuran los ciudadanos argentinos nativos y naturalizados desde los 16 años, bajo sus nombres y apellidos completos y número de DNI o LC/LE:*

*EL DNI APORTADO 2896793 CORRESPONDE A OTRO CIUDADANO Matrícula: 4242458 DNI-EA*

*Clase: 1931*

*Apellido: ORTALE*

*Nombres: JUAN ANGEL*

*Género: MASCULINO*

*Domicilio: SEGUROLA 3221 , DPTO/CASA:1 3, DEVOTO, CIUDAD DE BUENOS AIRES, CAPITAL FEDERAL*

*EL DNI APORTADO 2983519 CORRESPONDE A OTRO CIUDADANO. Los datos aportados resultaron insuficientes y/o incorrectos para identificar a la persona solicitada: PONZIO ROBERTO MARIO.-*

*Debe aportar N° de DNI, LE, LC y/o fecha y lugar de nacimiento completos.*

- En fecha 17/09/24 se tiene por contestado oficio de Correo Argentino. Se tiene presente lo informado. Se hace saber

*Por medio de tal informe la Sucursal de Correo Argentino informa que no posee registro de domicilios particulares, sino únicamente de los números de pieza postales que circulan nuestros servicios*

- En fecha 24/09/24 se agrega y se tiene presente informe de la Comisaría 8va acompañado.

*Del informe de la Comisaría 8a de Choele Choel surge que el empleado policial comisionado se avocó realizar averiguación de paradero de Ponzio Roberto Marino. Y que mediante averiguaciones pertinentes en diferentes sectores de esta localidad, le fue imposible dar con paradero del mismo, debido a no ser conocido por esta prevención como así por ciudadanos de esta localidad, como a su vez no registrar-Domicilio en esta ciudad.*

Habiendo vencido el plazo y no habiendo comparecido persona alguna, se designa Defensor Oficial de esta circunscripción que por turno corresponda, para que represente en juicio a la parte demandada.

- En fecha 01/11/24 se presenta la Doctora Emilce María Belén Tello, en carácter de Defensora de Pobres y Ausentes.

Refiere que en el carácter invocado, atento el estado de autos y el traslado conferido, toma intervención en los presentes actuados como Defensora de Ausentes del Señor Juan Angel Ortale.

Dice, que atento a la intervención obligada en la presente causa y conforme lo preceptuado por los arts. 22 Ley 4199, 680 del CPCC, 79 y sgtes. del Libro I - Parte General - Título I del Código Civil y Comercial se reserva el derecho de dar respuesta definitiva sobre los hechos mencionados y la autenticidad de la documentación acompañada por la actora, para después de producida la totalidad de la prueba y los pasos procesales de rigor.-

Solicita, se la tenga por presentada, en el carácter acreditado y con domicilio legal constituido. Por tomada intervención como Defensora de Ausentes en las presentes actuaciones

- En fecha 12/11/24 se tiene por presentada a la Defensora Oficial, en el carácter invocado, con domicilio electrónico constituido.

Existiendo hechos controvertidos, se recibe la presente causa a prueba en los términos del art. 360 CPCC.

- En fecha 12/04/24 se celebra Audiencia Preliminar y se provee la prueba ofrecida.

- En fecha 18/12/24 se tiene por contestado oficio por Camuzzi. Se tiene presente lo informado. Se hace saber. Se agrega digitalizado el informe como archivo adjunto a la presente para conocimiento de los intervenientes.

- En fecha 18/12/24 Se tiene por contestado oficio por ART. Se tiene presente lo informado. Se hace saber.

Asimismo se tiene por contestado oficio por Aguas Rionegrinas. Se tiene presente lo informado. Se hace saber.

- En fecha 11/03/25 se tiene por contestado oficio por Edersa. Se tiene presente lo informado. Se hace saber.

- En fecha 03/04/25 se celebra Audiencia de Prueba en la que se reciben testimoniales a Oscar Osvaldo -Pérez, Bernardino Abel Sánchez y Roberto Hugo Gaspar.

- En fecha 09/04/25 se agrega y se tiene presente oficio diligenciado a

la Municipalidad de Luis Beltrán. Se hace saber.

- En fecha 22/04/25 se tiene por contestado oficio por la Cooperativa de agua Beltrán. Se tiene presente lo informado y se hace saber.
- En fecha 18/08/25 se clausura el periodo probatorio y se dispone que firme se encuentre la clausura del término probatorio se pongan autos a disposición de los letrados para alegar.
- En fecha 02/09/25 la actora presenta alegato.
- En fecha 04/11/25 pasan autos a despacho a fin de dictar sentencia.

**CONSIDERANDO:** Que fueron puestas las presentes actuaciones a despacho de la suscripta a fin de dictar sentencia y avocada a tal cometido, se advierte que los actores Guillermo Piermarocchi y Rafael Ignacio Piermarocchi, pretenden el reconocimiento de la posesión del inmueble urbano ubicado en Avellaneda N° 46 de Luis Beltrán, Provincia de Río Negro; compuesto de una superficie de 641m<sup>2</sup> que, según Plano de Mensura N° 1069/2022, consta de las siguientes medidas: puntos A-B: 18,05 mts., puntos B-C: 35 mts., puntos C- D: 18,50 mts., puntos D-E: 22,55 mts, y puntos D-A 12,45 y cuya nomenclatura catastral es: Departamento Catastral: 07, Circunscripción: 1, Sección: E, Manzana: 536, Parcela: 004.

Afirman los pretensos usucapientes que adquirieron el inmueble urbano, que se pretende prescribir, por Cesión de Derechos y Acciones Posesorias celebrada en fecha 14 de noviembre de 2022 con su padre el Señor Sandro Nelson Rafael Piermarocchi.

Que su padre se encontraba en posesión del inmueble de litis, a título de dueño, por haber celebrado contrato de compraventa en fecha 13 de julio del año 2001 - conforme documental adjunta- con el Señor Gustavo Roberto Ortale, quien actuara en representación de los Señores Juan Angel Ortale y Roberto Mario Ponzio conforme poder especial oportunamente otorgados por éstos y que se acompaña como prueba documental.

Que el boleto de compraventa aludido, efectuado como instrumento privado, fue ratificado por la Notaria Marta Pedranti de Tello.

Relatan que el Señor Sandro Nelson Rafael Piermarocchi, durante todo el

tiempo en que ejerció la posesión, realizó diversos actos conforme a la naturaleza del bien, dentro de los términos legales para usucapir, que lo acreditan como único dueño del mismo. En efecto, realizó mejoras al inmueble, acondicionando la edificación que se erige en el terreno, luego ha celebrado contrato de locación sobre dicho inmueble conforme copia de contratos que se acompaña.

Que, como surge de la documental acompañada, el Sr. Sandro Piermarocchi decidió ceder los derechos posesorios junto con las acciones que se derivan de dicho derecho a sus hijos, y aquí accionantes Guillermo y Rafael Ignacio; por lo que de ésta manera se acredita que los actores acumulan una posesión pública, continua, pacífica e ininterrumpida desde hace más de 21 años, a título de dueños, superando ampliamente el plazo estipulado en la ley para prescribir.

En efecto desde el momento en que los actores entran en posesión del inmueble de litis realizan actos posesorios como ser: Plano de Mensura N° 1069-2022 con fecha de inscripción 12 de Diciembre de 2022, pago del impuesto inmobiliario, pago de tasas retributivas municipales, pago de servicios de agua.-

Aclaran que muchos de los servicios e impuestos no figuran a sus nombres ni del anterior poseedor (Piermarocchi Sandro); por cuestiones burocráticas y/o administrativas, en algunos casos, se exigía presentar escritura para el cambio de titularidad; en otros caso, el impuesto/servicio figura a nombre de Zuain Gustavo Miguel, quien era tío de los actores, y solía encargarse de ir personalmente a hacer los pagos por instrucciones de su padre.-

Dicen que la posesión material a título de dueño en forma pública, pacífica e ininterrumpida, que ejercen sobre el inmueble y que por accesión de posesión, acumulan a la del anterior poseedor, cumplimentan los requisitos esenciales para que opere la prescripción adquisitiva a su favor según la jurisprudencia imperante en la materia: "Es sesión continua, con los elementos característicos que marca la ley, y por el plazo que ella misma exige, la que produce la "adquisición" del dominio del inmueble objeto de aquella. La adquisición surge de la ley cuando se dan sus condiciones de necesaria.

Vale recordar que el juicio de usucapión, por su implicancia y objeto, que da por perdido un derecho de propiedad y lo reconoce al poseedor, obliga a extremar en el

juez, la misión de analizar la prueba con absoluta rigurosidad; teniendo presente que se encuentra el orden público involucrado, por lo que debe lograrse un plexo probatorio consistente y para ese propósito.

Entonces, los actores pretenden usucapir el inmueble objeto de autos, sumando a su posesión y en su beneficio, el tiempo de la supuesta posesión que detentara su padre Sandro Piermarocchi, computando como inicio el 13 de julio del año 2001 conforme surge de la documental adjunta..

Ahora bien, es sabido es que a los fines de la prescripción para adquirir el dominio, regulado en el Art. 1901 del CCC- autoriza al sucesor particular a unir su posesión a la de su antecesor, - situación prevista también en el código civil velezano - unión que recibe en doctrina el nombre de accesión de posesiones, siendo uno de sus recaudos que se derive una de la otra por un vínculo de derecho tal como ha sucedido en el caso. Pero, en estos supuestos, no sólo ha de probarse el vínculo o nexo jurídico que la permita, sino que debe necesariamente demostrarse también, a fin de acreditarse la posesión ininterrumpida y pacífica del bien por el término de 20 años requeridos por la ley, los actos posesorios ejecutados por su antecesor y luego, por el mismo. Ello así, en tanto el fundamento sobre el que reposa la figura de la accesión de posesiones es que el poseedor originario transfiere a su sucesor singular, los derechos y ventajas emergentes del estado de hecho de su posesión y así, mediante la accesión, el segundo puede completar el plazo legalmente requerido para reclamar la adquisición de dominio en su favor. (Dres. Molina - Ibañez. Juarez Jorge Horacio s/ Prescripción adquisitiva, Fecha 23/09/2013, Sentencia Nro 401, Cámara Civil y Comercial Común - Sala 3).

Con lo cual, en el caso que nos ocupa, entiendo que para que los cesionarios puedan prevalecerse de la posesión anterior, deben probar no sólo la posesión de su parte, desde la cesión de derechos en adelante, sino que también tienen la carga procesal de probar la posesión cumplida por su antecesor, es decir respecto a la que detentara el Sr. Sandro Piermarocchi, quien a su vez la había recibido de los titulares dominiales circunstancias estas que a mi criterio, en base a la prueba obrante en autos, jurisprudencia y doctrina aplicable, adelanto, se encuentran acreditadas.

Entonces, analizadas, entonces las constancias de autos, con el Informe sobre Asientos Vigentes expedido por el Registro de Propiedad Inmueble y obrante en

Movimiento Puma CH-00253-C-2023-I0001, como documental acompañada conjuntamente con el escrito de demanda, se tiene acreditado que el dominio del inmueble que se pretende usucapir, consta inscripto a nombre de los Señores Juan Ángel Ortale y de Roberto Mario Ponzio, aquí demandados.

Y habiendo denunciado la parte actora el domicilio de los titulares dominiales demandados se diligenciaron cedulas de notificación arrojando en ambos casos resultados negativos, motivo por el cual en forma preliminar, se ordenó el libramiento de oficios a Anses, Afip, al Registro Nacional de las Personas de la Ciudad de Buenos Aires, Delegación Secretaría Electoral con asiento en la Ciudad de Viedma, Delegación de Policía y Correo Argentino a tales fines.

Por lo que, habiendo resultado infructuosa la búsqueda tendiente a dar con los domicilios de los titulares dominiales, tal como he referenciado en las resultas del presente pronunciamiento en cuanto a lo informado por los distintos Organismos oficiados - a cuya lectura en honor a la brevedad remito - se dispuso - previa publicación de edictos - la designación de Defensor Oficial para que represente en juicio a la parte demandada, recayendo tal cometido en cabeza de la Doctora Emilce María Belén Tello, quien en oportunidad de comparecer al proceso y tomar intervención en autos refirió que atento a la intervención obligada en la presente causa y conforme lo preceptuado por los arts. 22 Ley 4199, 680 del CPCC, 79 y sgtes. del Libro I - Parte General - Título I del Código Civil y Comercial se reserva el derecho de dar respuesta definitiva sobre los hechos mencionados y la autenticidad de la documentación acompañada por la actora, para después de producida la totalidad de la prueba y los pasos procesales de rigor.-

Zanjada esta cuestión preliminar, que hace nada más ni nada menos a la salvaguarda del derecho de defensa en juicio, corresponde avanzar, con el escrutinio de la causa, y de allí se colige, que los actores han acompañado digitalmente conjuntamente con el escrito de demanda Plano de Mensura Particular Para Tramitar Prescripción Adquisitiva de Dominio N° 1069/22, -realizada por el Agrimensor Nicolás H. Fontanini, en Septiembre de 2022; Mensura con Registración Provisoria en la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Río Negro en fecha 21/12/2022; del cual surge delimitado el inmueble que se pretende usucapir el

que cuenta con una superficie de 641,90 mts<sup>2</sup>, y se designa catastralmente como Departamento Catastral 07, Circunscripción 1, Sección E, Mz 536 Parcela 004, de la Localidad de Luis Beltrán.

Asimismo y como prueba documental, conjuntamente con el escrito de demanda y a fin de acreditar primero la posesión detentada por su antecesor común y cedente, acompañaron Escritura Pública - Primera Copia N° Doscientos Noventa y Ocho.- Cesión de Derechos Posesorios, de fecha 14/11/22, celebrada por ante la Notaria Lucrecia Alejandra Zuain Luciani por medio de la cual, en forma preliminar el Señor Sandro Nelson Rafael Piermarocchi dice que se encuentra desde el mes de julio del año 2001 aproximadamente, poseyendo en forma pacífica, pública e ininterrumpida, y a título de dueño una parcela urbana sita en la localidad de Luis Beltrán, Departamento Avellaneda, Provincia de Río Negro, designada como Lote DOS-A que es parte de la Manzana QUINIENTOS TREINTA Y SEIS, el que afecta una forma de polígono irregular el que partiendo del punto A en dirección nord-este se miden dieciocho metros cinco centímetros hasta el punto B; desde allí se miden treinta y cinco metros hasta el punto C; de donde se miden dieciocho metros cincuenta centímetros hasta el punto D; midiendo desde allí veintidós metros cincuenta y cinco centímetros hasta el punto E; y desde este hasta el punto F, se miden doce metros cuarenta y cinco centímetros; desde donde hasta el punto A, cerrando la figura, se miden dieciocho metros cinco centímetros, encerrando una superficie total de seiscientos cuarenta y un metros noventa decímetros cuadrados. Y linda: al nord-este, con calle Presidente Avellaneda; al sud-este, con solar tres: al sud-oeste, con Avenida Don Bosco; y al nord-oeste, con lote uno-a. Nomenclatura Catastral: 07-1-E-536-02A. La que obra inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro al Tomo 866, Folio 193 Finca 125.922, a nombre de Juan Ángel Ortale y Roberto Mario Ponzio.-

Y mediante cláusula Segunda consta que Sandro Nelson Rafael Piermarocchi cede a Rafael Ignacio Piermarocchi y Guillermo Piermarocchi todos los derechos y acciones que le corresponden sobre una parcela urbana sita en la localidad de Luis Beltrán, Departamento Avellaneda, Provincia de Río Negro, designada como Lote DOS-A que es parte de la Manzana QUINIENTOS TREINTA Y SEIS, que se designa catastralmente con nomenclatura 07-1-E-536-02A con las medidas, superficie y linderos descriptas en el apartado anterior.-

Mediante Cláusula Tercera: Se deja constancia que el cedente manifiesta que: Se

encuentra en posesión pública, pacífica, ininterrumpida y no viciosa del inmueble objeto de la presente desde el mes de julio de 2001 aproximadamente, por compra que efectuó a Juan Ángel Ortale y Roberto Mario Ponzio, no habiendo iniciado juicio de prescripción adquisitiva hasta la fecha; no ha tomado conocimiento hasta la fecha de ninguna pretensión con relación al inmueble objeto de la presente, por parte de los titulares registrales de dominio ni de sus sucesores, acreedores ni terceros; no ha efectuado anteriormente cesión de los derechos y acciones objeto de la presente.

Asimismo, el cedente faculta expresamente a los cesionarios para que inicien y prosigan las actuaciones judiciales y administrativas pertinentes a fin de obtener el plano de fraccionamiento parcelario y la titularidad del dominio del bien por prescripción adquisitiva o mediante la forma pública que lo prevea la normativa vigente.

Para concluir, los cesionarios declaran que: Aceptan la cesión que por este acto se le efectúa. Se encuentran en posesión del inmueble, en virtud de hacerlo recibido del cedente en el día de la fecha. Toman a su cargo todas las deudas impositivas, obligaciones y cargas procesales y administrativas que pudieran corresponder con motivo de la adquisición del dominio del inmueble, en su carácter de poseedores cesionarios.

Con la documental obrante en escrito de demanda acompañan, también, certificación expedida en fecha 07 días del mes de Mayo del año dos mil ocho por la Señora Sonia Candela, de la Dirección de Rentas de la Municipalidad de Luis Beltrán; por medio de la cual se da cuenta que el Sr. PIERMAROCCHI Sandro, es propietario de un inmueble ubicado en la Mz. 536 – ?. 02 A, NO registra deuda en concepto de Tasas y/o Contribuciones al 31 de Mayo de 2008.-

Asimismo, acompañan documental suscripta por el Señor Gustavo Roberto Ortale, DNI.N°20.404.236, en carácter de apoderado de Juan Angel Ortale, C.I.N°2.896.793-PF., y de Roberto Mario Ponzio, C.I.N°2.983.519-PF., en virtud del PODER ESPECIAL que pasó bajo escritura número Trescientos Noventa y Seis, en fecha 31 de Octubre de 1991, ante la Notario Mirta Diana Salgado, legalizado por Colegio de Escribanos de Capital Federal, República Argentina, bajo actuación N°00109232 de fecha 11/11/1991, por medio de la cual deja constancia "que

*recibe del señor Sandro Nelson Rafael Piermarocchi, DNI.N°12.428.945 con domicilio en Rivadavia N°481 de Choele Choel, Provincia de Río Negro, la suma de PESOS TRES MIL SEISCIENTOS (\$.3.600) mediante tres cheques del BANCO PATAGONIA S.A. Sucursal Choele Choel (RN), bajo los N°16757639 de \$.1.200 con fecha de presentación 03/08/2001; N°16757640 de \$.1.200 con fecha de presentación 23/08/2001 y N°16757641 de \$.1.200 con fecha de presentación 13/09/2001, de la Cta. Cte. N°1901200015465/5, librados en forma indistinta por Miguel Angel Zuain y/o Gustavo Julián Zuain, para imputar al pago de: Saldo Total de precio por la venta de inmueble propiedad de sus poderdantes Sres. Ortale y Ponzio, de una fracción de terreno urbano, con todo lo clavado, plantado, edificado y demás adherido al suelo, que se determina como LOTE "2-A" de la MANZANA 536, de LUIS BELTRAN, Departamento AVELLANEDA, Provincia de RIO NEGRO, con las medidas, linderos y superficie que surge del título de propiedad que fuera inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de Río Negro al TOMO:866, FOLIO:193, FINCA N°125.922, el 19-05-1987. Una vez efectivizados los cheques que recibo en este acto me obligo a otorgar la Escritura Traslativa de Dominio a favor del Sr. Sandro N.R. Piermarocchi ó de la persona que éste designe, cuando lo requiera la Notario interviniente Marta Pedranti de Tello con Registro N°8 a su cargo en Luis Beltrán, Río Negro, garantizando el que suscribe a tal fin estar el inmueble libre de inhibiciones y gravámenes para el otorgamiento de la misma. Sirve el presente de formal recibo por la totalidad del pago de la venta del inmueble, consideradas rendidas las cuentas. Luis Beltrán, Provincia de Río Negro, a 13 de Julio de 2001."*

Vale aclarar que la suscripción de tal Instrumento Privado lo fue en presencia de la Notaria Marta Pedranti de Tello, quien certificara - a la poste - que la firma que antecede fue puesta en su presencia y pertenece al señor Gustavo Roberto Ortale (DNI.N°20.404.236) y queda inserta en Escritura N°68, pasada al folio 128, en el registro número ocho, a mi cargo en esta Provincia, doy fe.

Luis Beltrán, Río Negro, a trece de julio de dos mil uno.

Para acreditar la legitimación del Señor Gustavo Ortale, en los términos en que ha sido plasmado el Instrumento Privado antes reseñado, la parte actora acompaña también Escritura - Primer Testimonio N° Trescientos Noventa y Seis, de fecha 30/10/91, pasada por ante la Notaria Mirta Diana Salgado por medio del cual los aquí demandados Juan

Angel Ortale y Roberto Mario Ponzio otorgan Poder Especial a favor de Gustavo Roberto Ortale para que en sus nombres y representación venda a favor de quien resulte comprador UNA FRACCION de terreno urbano, con todo lo clavado, plantado y demás adherido al suelo que se determina como LOTE "2-A", de. la manzana 536 de Luis Beltrán, Departamento Avellaneda, Provincia de Río Negro, República Argentina, afecta la forma Poligonal irregular con 1as medidas, linderos, superficies y demás circunstancias que citan sus antecedentes, cuyo título fue Asentado en el Diario el 19 de Mayo de 1987,e inscripto en el Registro de Propiedades en el tomo 866, Folio 193, Finca número 125922, doy fe.

Se deja constancia que tal inmueble, cuya usucapión ahora se pretende, fue adquirido según escritura de fecha 6 de Mayo de 1987 al folio 108, ante la Escribana de Luis Beltrán, Departamento Avellaneda, Provincia de Rio Negro, doña Marta Pedranti de Tello, titular del Registro 8.- A tal efecto lo autorizan a firmar Boletos de Compra Venta, fije el precio de venta al contado o a plazos, perciba el precio, otorgue carta de pago, firme escrituras traslativas de dominio, entregue la posesión del bien, responda por evicción y saneamiento entre otras.

Como corolario y a fin de acreditar las sucesivas transmisiones y conforme se dejara constancia en el Poder Especial antes mencionado en cuanto a que los allí poderdantes, -devenidos demandados - habrían adquirido el dominio del predio mediante escritura de fecha 6 de Mayo de 1987; los actores acompañan efectivamente la Escritura Pública N° Sesenta y Seis, celebrada en ésa fecha por ante la Notaria Marta Pedranti de Tello; acto que da cuenta que el Señor Pascual Jesús Flores en nombre y representación de Oscar Espilez y Domingo Espilez vende a los Señores Juan Angel Ortale y Roberto Mario Ponzio - representados en el acto por Gustavo Roberto Ortale - y estos adquieren en condominio y partes iguales una fracción de terreno urbano, con todo lo clavado, plantado y demás adherido al suelo que se determina como LOTE "2-A", parte de la manzana quinientos treinta y seis, de Luis Beltrán, Departamento Avellaneda, Provincia de Río Negro, afecta la forma de un polígono irregular que partiendo del punto A. en dirección nordeste se miden Dieciocho metros, cinco centímetros hasta el punto B.; desde allí se miden Treinta y cinco metros hasta el punto C.; de donde se miden Dieciocho metros cincuenta centímetros hasta el punto D., midiéndose desde allí Veintidos Metros Cincuenta y cinco Centímetros, hasta el punto

E., y desde éste punto hasta el punto F. se miden Doce Metros cuarenta y cinco centímetros, desde donde hasta el punto A., cerrando la figura se miden dieciocho metros, cinco centímetros, encerrando una superficie total de **SEISCIENTOS CUARENTA Y UN METROS NOVENTA DECIMETROS CUADRADOS**. Y queda: al noreste, calle Presidente Avellaneda, en medio, con la manzana 527, al sureste, con el solar número "3"; al sudoeste, Avenida don Bosco en medio, con la manzana 537; y al nord-oeste, con el lote número "1-A".

Asimismo, y como antecedente acompañan también Título de Propiedad N° 35/75, que se expide como consecuencia de Ordenanza Municipal N° 140 de fecha 1 de diciembre de 1975 por medio de la cual se acuerda a Oscar Espilez y a Domingo Espilez el título de propiedad de un inmueble ubicado en Luis Beltrán, Provincia de Río Negro, designado como lote "IIa", parte de la manzana número quinientos treinta y seis. Y por ende, la Municipalidad, representada en esa oportunidad por quien entonces fuera su Intendente Municipal Señor Fernando Del Rio reconoce y transfiere todos los derechos de dominio que por aplicación de las leyes de la Provincia de Río Negro, corresponden a éhos

Por otro lado, los actores acompañan como documental digitalizada, en oportunidad de entablar la presente demanda comprobantes de pago de Impuesto Inmobiliario Provincial con aforo en las siguientes fechas: 28/12/05, 06/03/06, 15/04/06, 08/05/06, 06/07/06, 01/08/06, 05/09/06, 10/10/06, 11/12/06, 12/03/07, 10/04/07, 03/09/07, 11/09/07, 26/10/07, 17/03/08, 12/06/08, 14/08/08, 30/10/08, 16/01/09, 17/04/09, 21/07/09, 13/10/09, 25/01/10, 08/01/10, 07/02/11, 29/03/12, 17/08/12, 12/11/13, 05/02/14, 30/01/15, 29/02/16, 07/02/17, 30/01/17, 09/03/18, 18/05/18, 06/09/18, 06/11/18, 14/03/19, 06/07/19, entre otros.

Al respecto la Delegación Choele Choel de la Agencia de Recaudación Tributaria informa que según los registros obrantes en esta Oficina el inmueble de Nomenclatura Catastral 071E536 02A, partida 88138 se encuentra registrado, para el pago del Impuesto Inmobiliario, a nombre de Ortale Juan Angel y Ponzio Roberto Mario como propietarios y responsables de pago desde el 01/01/1970 continuando a la fecha.

Concluye diciendo que el inmueble presenta al 18/12/24 deuda de impuesto

inmobiliario por pesos veinticuatro mil ochocientos doce con 85/100 (\$24.812,85)-

Acompañan también comprobantes de pago de tasas municipales con aforo en las siguientes fechas: Comprobante Serie LB N° 1664 de fecha 04/1992; 21/11/04 (pago de periodos 12/04, 01/05, 02/05, 03/05, 04/05) 08/08/05; 29/05/07; 04/07/07, 14/10/07, 06/12/07, Recibo N° 0001-000139 correspondiente a los periodos 01/08, 02/08 y 03/08 con fecha de pago 07/03/08; 21/02/08; 12/09/08, 02/12/08; 16/01/09, 18/02/09, 17/04/09, 18/05/09, 27/05/09, 15/12/09, 16/12/09, 25/02/10, 22/02/11 entre otros.

Oficiada que fue la Municipalidad de Luis Beltrán informa que el inmueble mencionado, no se encuentra a nombre de Piermarocchi Rafael y/o Guillermo. Que surge como responsable de pago Gustavo Julián Zuain y el inmueble se encuentra libre de deuda al 31 de Diciembre de 2.025.

Cuentan asimismo con comprobantes de Pago del Servicio de Agua Potable con aforo en fecha 29/07/14, 27/08/14, 11/09/14, 21/10/14, 07/11/14, 08/01/15, 17/03/15, 11/05/15, 27/07/15, 28/12/15, 01/02/16, 28/03/16 y 17/05/16.

A su turno la Cooperativa de Agua Potable y otros Servicios Públicos de Luis Beltrán Ltda, informa que no tienen inscriptos a los Señores Nelson y/o Rafael y/o Guillermo Piermarocchi en el inmueble 07-1-E-636-02-A.

Asimismo informan que al día de la fecha - 22/04/25 - el inmueble se encuentra libre deuda por servicios de agua y cloacas.

Informan que surge como titular del servicio de Agua Potable y otros servicios el Socio del Servicio de Agua 06-008, Medidor N° 109766, Titular Espilez Oscar, con Domicilio en Avellaneda 46, desde el año 1995.

Concluye diciendo que la documentación adjuntada es auténtica y corroborada como correcta; como así también resultan auténticas las facturas, recibos y tickets

adjuntados.

Por último y en cuanto a prueba informativa producida, se tiene que Edersa por intermedio de su Asesor Legal y mediante Nota N°027/25 informa que conforme surge del sistema comercial el Sr. Piermarochi registra fecha de alta 01/09/98.

La Subgerente del Departamento de Asuntos Legales de Aguas Rionegrinas S.A. por medio de Nota N°576-DAL-2024 informa que no poseen cuentas vinculadas al inmueble identificado con Nomenclatura Catastral 07-1-E-536-02A.

Camuzzi Gas del Sur, por medio de su Asesor Legal informa que el Sr. Sandro Piermarocchi, fue titular del suministro de gas natural por redes brindado por Camuzzi en calle Avellaneda N° 46 de Luis Beltrán, desde el 21 de julio de 1993 hasta el 19 de septiembre de 2018 (Actualmente en estado CERRADO).

Presume que quien realizaba los pagos, era quien poseía la titularidad del suministro.

Ahora bien, en consonancia con la prueba documental acompañada por el actor, e informativa rendida por las entidades emisoras se produjo prueba testimonial, y en tal sentido traigo a colación que:

Oscar Osvaldo -Pérez al prestar declaración, refirió que conoce a Guillermo y a Rafael Piermarocchi por ser amigos, de verse de vez en cuando; mientras que con Sandro Piermarocchi mantiene una relación de amistad y se visitan frecuentemente.

Sabe que Sandro tenía un inmueble en Luis Beltrán, desde el año 2001 precisamente un galpón en calle Avellaneda. Refiere que ese galpón se encontraba alquilado a unos chinos que tenían un supermercado y lo habían destruido bastante. Que ahora está alquilado a una Iglesia y sabe

que le han hecho mejoras le han colocado pisos, lo han pintado y lo han arreglado bastante.

A su turno Bernardino Abel Sánchez refirió que conoce a los actores y que con Sandro Piermarocchi mantiene una gran amistad. Afirma que tiene un galpón bastante bien arreglado, que se ubica en calle Avellaneda, en la primer cuadra.

Manifiesta tener conocimiento de que ese galpón lo tiene de un poco antes del año 2000. Refiere que antes era de un galponero que trabajaba tomate y ahora se encuentra alquilado a los chinos e Iglesia.

Por último, Roberto Hugo Gaspar refirió conocer a Guillermo de toda la vida y a Rafael también pero no tanto. Sabe que poseen un galpón que antes era de unos fruteros. Que lo sabe porque el le entregaba tomate y fruta, pero de eso hace muchísimos años hasta que lo vendieron.

Cree que en el año 2000 Piermarocchi ya tenía el galpón el que se encuentra ubicado en calle Avellaneda al fondo. Que por ese entonces era un galpón solo con portones; que le hicieron un montón de mejoras, colocaron puertas, rejas, pisos, hicieron baños. Sabe que hubo un mercado chino y ahora una Iglesia.

Para ir finalizando *Como sostienen Bueres -Highton-: "...Dada la naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio y aún cuando el mismo se adquiere sin necesidad de una sentencia que así lo declare, es evidente que, cuando se recurre a la justicia en busca de esa sentencia, deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que han servido de base a la adquisición. En efecto, la usucapión no puede ser conocida y verificada por el juez mientras no sea alegada y probada por el interesado. Por otra parte el juez debe ser muy estricto en la apreciación de las pruebas dadas las razones de orden público involucradas. (...) Se permiten, en general, todos los medios de prueba, pero, recogiendo un principio que ya era consagrado por la Ley 14159, dispone el decreto-ley 5756/58 que el fallo no puede fundarse exclusivamente en la prueba testimonial. (...) la sentencia no puede fundarse exclusivamente en los dichos de los testigos, debe estar corroborada por evidencias de otro tipo que exterioricen la existencia de la posesión o de algunos de sus elementos durante buena parte del plazo de prescripción, aún cuando no lo cubran en su totalidad..."* (conf. Alberto J. Bueres y

*Elena I. Highton, “Código Civil y Normas Complementarias, Análisis doctrinario y jurisprudencial”, Tº 6B, págs. 748, 749 y 757). “D., M. A. c/ F., P. y Otro s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA s/ CASACION”, Expte. N° 23448/08, STJRN, 11/08/09.*

Y siendo que la posesión pública, pacífica, continua, ininterrumpida y con “animus domini”, ha sido referenciada no sólo por las manifestaciones vertidas por los testigos, - *los que han sido claros y contundentes en cuanto a la posesión ejercida respecto del inmueble a usucapir y mejoras introducidas en el predio, sino también en cuanto a la extensión temporal de la misma* - sino también con la documental agregada la que se ha desarrollado in extenso precedentemente y entre la que destaco las sucesivas cadenas de transmisiones que se suscitaron respecto del inmueble objeto de autos desde la Ordenanza Municipal, lo que ha permitido tener certeza de como el predio se encuentra en posesión de los actores en la actualidad; el contrato de locación celebrado; el pago de impuestos municipales y provinciales como así también de servicios públicos, que refrendan la posesión invocada; considero corresponde hacer lugar a la presente demanda.

Encontrándose entonces a juicio de la suscripta reunidos los requisitos legales exigidos y cumplido el plazo previsto en el Art. 1899 y ccdtes. del CCC corresponde hacer lugar a la demanda.

Las costas del presente proceso, atento la falta de oposición, serán atribuidas por el orden causado, en los términos del art. 62, segundo párrafo del CPCC.

Los honorarios de los Doctores Hernán Ariel Zuain, Santiago Parrou y Ezequiel Hernán Zuain, serán regulados una vez firme o consentida la presente, luego de la audiencia a celebrarse en los términos del art. 24 de la ley de aranceles N° 2.212. Mientras que con respecto a la intervención de la Defensora Oficial Doctora Emilce María Belén Tello y el Doctor Grill, no corresponde regulación de honorarios en atención al modo en que han sido impuestas las costas.

Por todo lo expuesto,

**FALLO:** **I.-** Hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva de dominio incoada por los Señores Guillermo Piermarocchi y Rafael Ignacio Piermarocchi, contra Juan Angel Ortale y Roberto Maria Ponzio, respecto del inmueble urbano identificado catastralmente como Departamento Catastral 07, Circunscripción 1, Sección E, Mz 536 Parcela 004, con una superficie de 641,905 mts<sup>2</sup>. de la Ciudad de Luis Beltrán conforme los fundamentos expuestos en los considerandos.

**II.-** Las costas del presente proceso, atento la falta de oposición, serán atribuidas por el orden causado, en los términos del Art. 62, segundo párrafo del CPCC.

**III.-** Los honorarios de los Doctores Hernán Ariel Zuain, Santiago Parrou y Ezequiel Hernán Zuain, serán regulados una vez firme o consentida la presente, luego de la audiencia a celebrarse en los términos del art. 24 de la ley de aranceles N° 2.212. Mientras que con respecto a la intervención de la Defensora Oficial Doctora Emilce María Belén Tello y el Doctor Grill, no corresponde regulación de honorarios en atención al modo en que han sido impuestas las costas.

**IV.-** Firme o consentida la presente; líbrese el pertinente oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, al efecto de la registración del contenido de esta sentencia

**V.-** Notificar de conformidad a lo dispuesto por el Art. 120 y 138 de la Ley N° 5777 que sustituye en forma integral el texto del CPCyC -ley P N° 4142-.

nc

Dra. Natalia Costanzo

Jueza