

**BALLADINI ALBERTO ITALO C/ MONTOYA SANTIAGO Y OCKIER
OSCAR GASTON S/ USUCAPION RO-03463-C-2023**

General Roca, 13 de octubre del año 2025.-MG/AN

I.- PROCESO: Para dictar sentencia en esta causa caratulada **BALLADINI ALBERTO ITALO C/ MONTOYA SANTIAGO Y OCKIER OSCAR GASTON S/ USUCAPIONRO-03463-C-2023**, del registro de ésta Unidad Jurisdiccional N° 1 a mi cargo;

II- ANTECEDENTES: 1) Demanda interpuesta por Alberto Ítalo Ballardini en fecha 27/12/2023: Se presenta por derecho propio y con su propio patrocinio e inicia demanda de usucapión contra los titulares registrales de las parcelas 23, lote 9 Finca 92.580 inscrita en el RPI al T 282 F° 161, y Parcela 22 lote 10 Finca 92581 inscrita al T 282 Folio 162, ambas propiedades sitas en la ciudad de General Roca, con nomenclatura catastral actual **05-1-D-956-22 y 05-1-D-956-23**.

Relata que el 10 de enero de 1957 los Sres. Santiago Montoya y Oscar Gastón Ockier, en carácter de vendedores, celebraron con el Sr. José Laudari, casado con la Sra. Delmira Selki, dos boletos de compraventa registrados en la Municipalidad de General Roca el 21 de enero de 1958. Dichos boletos tuvieron por objeto los lotes 9 y 10 de la manzana 102 del Pueblo de General Roca —actualmente identificados como lotes 22 y 23, nomenclatura catastral 05-1-D-956-22 y 23— de 10 metros de frente por 50 de fondo cada uno, con una superficie de 500 m² por lote. El Sr. Laudari abonó la totalidad del precio y tomó posesión de ambos lotes en 1957, edificando construcciones conforme planos aprobados por la Municipalidad bajo el número 171 de fecha 10 de octubre de 1957.

Refiere que el 17 de octubre de 1977, en calidad de cesionario celebró con José Laudari —representado por su hijo Hugo Alfredo Laudari, autorizado por escritura otorgada por la escribana Elvira A. V. de Bruce— y con la Sra. Jesús Delmira Selcki -cónyuge del Sr. José Laudari), un convenio de Cesión de Derechos y Acciones sobre los lotes objeto de la presente acción, incluyendo todo lo plantado y edificado. En tal

instrumento, los cedentes declararon ser poseedores pacíficos e ininterrumpidos desde 1957 y cedieron expresamente al actor los derechos posesorios y de ocupación con ánimo de dueño.

La cesión fue registrada en la Municipalidad de General Roca, oficina de Catastro, el 4 de julio de 1978, con intervención de la Dirección General de Rentas y pago de impuestos correspondientes. En la cláusula 4° del convenio se dejó constancia de que la posesión se entregaba en ese mismo acto.

Manifiesta que tanto los impuestos inmobiliarios, así como tasas y contribuciones municipales, fueron abonados de manera ininterrumpida primero por José Laudari hasta 1977 y, desde entonces, por él mismo; especificando que desde el 17 de octubre de 1977 posee los inmuebles con ánimo de dueño, en forma ostensible, pacífica, continua e ininterrumpida, realizando actos posesorios tanto materiales (mantenimiento de los inmuebles, construcción del nuevo cerco perimetral) como jurídicos (pago de todos los servicios, impuestos, tasas y contribuciones).

Funda en derecho, ofrece prueba y peticiona que oportunamente se haga lugar a su demanda, ordenando la inscripción del inmueble a su favor, con costas.

2) Integración de la litis con la parte demandada: En fecha [19/09/2024](#) se agregan las publicaciones de edictos y en fecha [25/09/2024](#) se presenta la Defensora Oficial y contesta demanda en los términos del art. 356 del viejo CPCyC.

3) Apertura y clausura de la etapa probatoria: Encontrándose en juego el orden público, en fecha [31/10/2024](#) se abre la causa a prueba y se ordena la producción de los medios probatorios.

En fecha [30/04/2025](#) se clausura el período probatorio; presentando alegatos la parte actora el [14/05/2025](#). y la Defensora Oficial el [05/06/2025](#).

Consta en presentación del [07/05/2025](#) anotación de la litis en Registro Propiedad Inmueble y en fecha [01/08/2025](#) pasan a sentencia, providencia que se encuentra firme y consentida.

III- Fundamentos de hecho y de derecho: 1) La cuestión a decidir:

El actor pretende se le reconozca adquirido por prescripción adquisitiva la titularidad del 100% del derecho real de dominio de los inmuebles identificados como **parcelas 23 y parcela 22**, con nomenclatura catastral actual **05-1-D-956-22 y 05-1-D-956-23**.

Los titulares registrales fueron representados en juicio por la Sra. Defensora de Ausentes, quien contestó la demanda en expectativa.

En los procesos de prescripción adquisitiva se encuentra involucrado el orden público, porque en definitiva una sentencia favorable en el juicio de usucapión produce la adquisición del derecho real de dominio por parte del poseedor y consecuentemente su pérdida para el anterior titular.

Por lo tanto, la parte actora debe probar que se encuentran cumplidos los presupuestos fácticos y jurídicos requeridos para su procedencia. Estos dos elementos son la posesión y el tiempo establecido por la ley.

En función de ello y a los fines de determinar la procedencia o no de la acción formulada, a continuación se analizará si con la prueba producida se ha probado cabalmente que los actores ha ejercido la posesión en forma ostensible y continua durante veinte años (art.1900 CCyC).

2) Normativa aplicable: Cabe indicar que si bien el momento en que comenzó a ejercerse la posesión del bien que se pretende usucapir lo fue en el marco del ahora llamado Código Vélez, ante la entrada en vigencia del nuevo Cód. Civil y Comercial de la Nación, a partir del 1° de agosto de 2015, la sentencia que se dicte debe ser dictada en el marco de la nueva normativa Civil; en primer lugar porque el proceso se inició bajo la vigencia del nuevo Código, considerándose que las normas eminentemente procesales tienen efectos inmediatos y en segundo lugar debido a que este instituto no fue modificado en su estructura de fondo, salvo algunas cuestiones procesales.

“La norma, siguiendo el Código derogado, establece la aplicación inmediata de la ley a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes.- ... Las que están en el proceso de constitución son alcanzadas por la nueva ley.- Por ejemplo,

si se está constituyendo un derecho real o celebrando un contrato o una sociedad o un matrimonio pero todavía no se concluyó" (LORENZETTI, Ricardo Luis, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, T I Ed. Rubinzal Culzoni pág. 46/47).-

3) Los hechos y las pruebas: Dentro de los hechos relevantes para el conflicto, analizaré la prueba conducente para la resolución de la controversia.

Antes que ello debo recordar que de acuerdo a la normativa procesal, salvo disposición legal en contrario, los jueces formarán su convicción respecto de la prueba de conformidad con las reglas de la sana crítica - art. 356 CPCyC. La valoración de toda la prueba debe efectuarse conforme las reglas de la sana crítica, es decir por los principios generales -lógica, máximas de experiencia que deben guiar en cada caso la apreciación de la prueba y que excluyen la discrecionalidad absoluta del juzgador (Palacio - Alvarado Velloso, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, t. 8, pág. 140).

En este trámite se ha producido:

3.1.- Documental: Incorporada al proceso.

3.2.- Testimonial: se han tomado declaraciones a Emilio Enrique Cerra, Eduardo Mirazo, Paula Andrea Méndez, Alejandro Lachowicz y Verónica Pesce Barresi en audiencia del [19/03/2025](#).

3.3.- Informativa: Obran informes de Dirección de Catastro (agregada en fecha [27/02/2025](#)), Aguas Rionegrinas (agregado en fecha [11/03/2025](#)), Agencia de Recaudación Tributaria de la Provincia de Río Negro (agregado en [12/03/2025](#)), Municipalidad de General Roca (acompañado en [21/03/2025 06:43:18](#) hs.).

4) Prescripción adquisitiva: En primer lugar el actor ha cumplido con los requisitos de admisibilidad de la demanda de usucapión ya que ha acompañado el plano para prescribir ([04/03/2024](#)) e informe de condiciones de dominio del inmueble que pretende ([07/02/2024](#)).

La prescripción adquisitiva como uno de los modos de adquirir derechos reales requiere de dos elementos; la posesión efectiva y el tiempo establecido por la ley.

Es decir, se deben demostrar los actos posesorios realizados y si se mantuvo la posesión en forma continua durante veinte años, ya que justamente en estos procesos se encuentra involucrado el orden público, porque en definitiva una sentencia favorable en

el juicio de usucapión lo que produce es la adquisición de derecho real de dominio por parte del poseedor y consecuentemente su pérdida para el anterior titular.

Deben verificarse actos posesorios, de modo ostensible, conforme a la conducta propia de un titular, es decir "con ánimo de dueño" (art. 1900 y 1909 del CCyC. El art. 1928 del CCyC ejemplifica actos posesorios: percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga.

El ser "ostensible" implica que la misma es manifiesta, ante todos, dado que la adquisición del dominio se pretende contra el titular del bien, pero también respecto a terceros.

En relación a la continuidad, se refiere a la realizada sin intermitencias, por lo que se debe probar el inicio de la posesión y que la misma se mantiene al momento de iniciarse la acción.

Respecto al tiempo de la posesión, el art. 1899 del CCyC, establece para la prescripción adquisitiva larga, el plazo de veinte años. En dicho caso no se requiere ni la buena fe, ni el justo título de poseedor, basta el transcurso del tiempo y los actos posesorios.

En función de ello y a los fines de determinar la procedencia o no de la acción formulada, a continuación se analizará si con la prueba producida se ha probado cabalmente que el actor ha ejercido la posesión en forma ostensible y continua (art.1900 CCyC).

En relación a la legitimación activa del accionante, se encuentra acreditada con la documental la cadena de transmisiones en relación a los inmuebles: la primera de ellas de año 1957 por la cual los Sres. Santiago Montoya y Oscar Gastón Ockier vendieron a José Laudari. Luego, la cesión de derechos por parte del Sr. Laudari y la Sra. Jesús Delmira Selcki en favor del Sr. Alberto Ítalo Balladini, en 1977, con intervención de la Dirección General de Rentas del 4 de julio de 1978, lo que le otorga fecha cierta al instrumento.

En relación a los actos posesorios, estos actos importan conductas sobre la cosa, por lo que deben exteriorizar la totalidad de los elementos que integran la posesión (el corpus y el animus).

La testiga **Verónica Pesce Barresi** cuenta que vive cerca del inmueble en cuestión, en la calle Pampa 1229, y lo conoce desde hace 50 años, ya que ha vivido en la misma cuadra desde su nacimiento. Conoce al Dr. Balladini y cree que el inmueble le pertenece desde que era niña. Describe el mismo (el cual posee un portón grande en la parte frontal y un galpón). Recuerda haber visto la construcción del galpón y un paredón en el lado norte por el Dr. Balladini hace unos 20 años.

También relata que jugaba en la propiedad cuando era niña, narra que había una estructura similar a un "barco" y que iba con la hija de Alberto, con quien es amiga desde los cinco años, y entraban porque él o Verónica les abrían la puerta. Finalmente, declara no tener conocimiento de reclamos de terceros sobre la propiedad.

El testigo **Eduardo Eusebio Mirazo** conoce al Dr. Balladini porque son amigos y vecinos de toda la vida. Vive en la calle Isidro Lobo 156 desde hace 35 años, poco después que el actor se mudara a su casa actual en dicha calle al 160. Conoce el inmueble de la calle Pampa 1229 porque está cerca de su casa y Balladini le contó que lo compró y realizó refacciones, como el paredón perimetral.

Afirma que realizó mejoras en el inmueble, incluyendo la construcción de un galpón y un paredón. No sabe a quién le compró el mismo, ni si tuvieron reclamos de terceros. Sabe que Alberto paga los impuestos porque se lo ha comentado.

Aclara que en la calle Pampa solo está el galpón, no una vivienda.

Alejandro Lachowicz, quien realiza tareas de mantenimiento en la propiedad de la calle Pampa 1229 cada 20 días o un mes. Para ello, retira la llave en la inmobiliaria Balladini y se encarga de cortar el pasto, mantener el lugar limpio y recoger la basura y ramas. Describe el lugar como un frente grande con un parque adelante, una construcción atrás y todo cerrado con paredes. Cobra por sus servicios en la inmobiliaria, y cree que ellos se encargan de arreglar el pago con el Sr. Balladini.

En cuanto a las mejoras en la propiedad, menciona la construcción de un paredón lindante con un vecino, donde antes había solo un alambre, y la reparación del techo del galpón. Afirma que estos gastos fueron cubiertos por Balladini y que las obras se realizaron hace unos años, él veía a los albañiles trabajando durante sus visitas de mantenimiento.

Estima que el terreno tiene el tamaño de dos lotes, con unos 20 metros de ancho y 50 metros de largo. La pared lindera fue construida en su totalidad, reemplazando un

alambre existente, y el paredón del frente también fue renovado aproximadamente en la misma época (hace unos 6 años).

Finalmente, afirma que el galpón es utilizado por Balladini, ya que a veces lo ve allí y cree que lo usa como depósito.

Por su parte, **Paula Andrea Méndez** conoce a Alberto Balladini porque trabaja en la Inmobiliaria Bruno Balladini administrando propiedades, entre las que se incluyen las del actor. Conoce el terreno ubicado en la calle Rhode e Isidro Lobo, número 1229, porque a la inmobiliaria llegan los impuestos del mismo, los cuales están a nombre de Balladini. Ella se encarga de pagar estos impuestos como parte de su trabajo y Balladini le reintegra los gastos.

Méndez manifiesta conocer el inmueble y tener llave de acceso al mismo.

Afirma que Balladini construyó paredones y terminó de construir un galpón en la propiedad. La inmobiliaria provee personal para mantener limpio el resto del terreno, y su esposo se encarga del mantenimiento y la limpieza.

Cree que el inmueble pertenece a Balladini, quien le dio la llave y es el titular de los impuestos de Aguas y Municipalidad. Calculando que comenzó a gestionar el pago de estos impuestos hace unos 10 a 15 años.

Desconoce si existen reclamos de terceros en relación con este inmueble.

Las mejoras fueron realizadas por Balladini, y ella y su esposo han visto cómo se hacían al abrir la propiedad para la limpieza y el mantenimiento. No recuerda el año exacto en que se realizaron estas mejoras, pero sí que fue hace tiempo.

Finalmente, **Emilio Enrique Cerra**, profesional en el área de topografía, declara que conoce al Dr. Alberto Ítalo Balladini, quien los contrató a él y al ingeniero civil Héctor Guido hace 23 años para llevar a cabo la mensura del inmueble ubicado en la calle Pampa 1229, entre las calles Rhode e Isidro Lobo. El trabajo consistió en realizar la tarea topográfica necesaria para la prescripción adquisitiva del dominio.

El testigo identificó el plano nro. 610/98, registrado en la Dirección de Catastro el 1 de marzo de 1999, como el resultado del trabajo que realizaron y que aún se considera válido para el juicio de prescripción en curso. Afirma que fue el Dr. Balladini quien les encargó la mensura en aquel entonces.

El testigo explica que el plano de mensura refleja fielmente las características del terreno al momento de la medición. Para este tipo de trámites, se suele requerir el boleto de compra-venta y el plano de obra, aunque este último no es estrictamente necesario. En este caso, el plano de obra se presentó como un elemento adicional para respaldar la solicitud.

Desconoce quién transfirió el inmueble a Balladini, ya que no es un dato relevante para su trabajo.

Asegura que, en el momento en que realizaron la mensura, el inmueble estaba ocupado por el actor, quien poseía un boleto de compra-venta de 1978 que lo habilitaba a contratar sus servicios. Antes de aceptar el trabajo, se realizó una evaluación para verificar que cumpliera con los requisitos necesarios.

No sabe si se realizaron mejoras en el inmueble con posterioridad, ya que no ha regresado al lugar. Su tarea consistió en medir lo que ya existía en el terreno. Tampoco sabe de reclamos de terceros sobre el inmueble, aclarando que no los hubo durante el tiempo en que realizaron la mensura, ni recibió comentarios al respecto.

Se ha dicho que la sentencia dictada en los procesos de usucapión no puede fundarse exclusivamente en los dichos de los testigos, y que si bien tienen un valor preponderante, debe estar corroborada por otro tipo de evidencias que demuestren el ejercicio real de la posesión, tal como ha ocurrido en el presente proceso.

El informe de Catastro agregado en fecha [27/02/2025](#) surge que consta inscripto Plano de Mensura CO 610-1998, por MENSURA PARTICULAR PARA TRAMITAR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, vigente e inscripto de manera PROVISORIA con fecha 1 de marzo de 1999 a la espera de resolución judicial favorable; 2) que en el citado Plano de Mensura se afecta a las parcelas designadas catastralmente como: 05-1-D-956 22 y 05-1-D-956-23, y que del mismo surge la parcela provisoria de nomenclatura catastral: 05-1-D-956-22A (a la espera de resolución judicial); 3) que las fotocopias del Plano de Mensura CO 610-1998 adjuntadas a su nota de pedido se presumen auténticas.

La Agencia de Recaudación informó en fecha [12/03/2025](#) que la documental adjunta, se condice con la que oportunamente fuera emitida por la entidad (y que conforme recibos acompañados al inicio del trámite datan de 1967). También figura allí que el Sr. Balladini es el responsable del pago

Aguas Rionegrinas S.A. en informe del [11/03/2025](#) refiere lo mismo respecto a la autenticidad de los recibos, y acompaña histórico de deuda en cabeza del actor, que data del año 2004.

Por su parte, Municipalidad de General Roca informa el [21/03/2025](#) que la documental acompañada es copia fiel de la original, correspondiendo al pago de tasas por servicios retributivos a nombre del Sr. Alberto Ítalo Balladini y del Sr. José Laudari (y según los recibos agregados al inicio del expediente resultan anteriores al año 2004).

Configurándose entonces la posesión pacífica y pública requerida por la normativa, corresponde analizar en lo sucesivo si la misma ha sido ininterrumpida y si se ha cumplido el tiempo determinado por ley.

En relación a ello, el inicio del cómputo de la prescripción adquisitiva está dado por el inicio de la posesión. En el art. 1914 CCyC se establecen ciertas presunciones. Por ejemplo; en caso de mediar justo título, la relación de poder se presume iniciada desde la fecha del título. La doctrina ha hecho extensiva tal presunción para los casos en que exista boleto de compraventa (KIPER, Claudio, Tratados de Derechos Reales. Cód. Civil y Comercial de la Nación. Ley 26.994, Rubinzal-Culzoni, pag 560).-

Que siendo ello así, la procedencia de la pretensión exige la prueba en cabeza del actor del hecho de la posesión ejercida durante el lapso requerido por la ley, que la misma lo ha sido de un modo efectivo, y en forma pública, pacífica, ininterrumpida, y con ánimo de dueño.-

También se ha dicho en una orientación similar que “si las evidencias versan sobre actos cumplidos a lo largo del plazo de prescripción, esas evidencias deben acreditar un comportamiento activo del usucapiente, comportamiento que debe sostener en una cadena regular de actos, los que no necesariamente deben cumplirse a diario, pero cuando menos demostrar

el uso normal del inmueble, es decir, el uso que podría darle el verdadero propietario. Además, este uso regular demostrable a través de concretos actos posesorios, debe abarcar una etapa temporal bastante anterior a la fecha de promoción de la demanda" (Cám. 1ª. Apel. Civ. Com. La Plata, Sala III, 07/07/1992, SAIJ, sum. B0200450, citado en Arean, Beatriz, Juicio de usucapión, p. 335).-

Finalmente, no resulta un dato menor que ninguna persona se haya presentado en autos a disputar los derechos de los poseedores, lo que da cuenta de la situación de hecho que invocan como fundamento de su pretensión, verificándose como ciertos los hechos lícitos invocados por la actora, ante la falta de prueba de circunstancias que interrumpen esa posesión.

5.- Solución del caso. Fundamentos de la decisión: De la prueba producida, se encuentra acreditada la plataforma fáctica invocada por el actor, es decir ha logrado probar que ha detentado la posesión por tiempo que excede ampliamente el plazo de 20 años (arts. 1989, 1901, 1913, 2280, 2363, 2403 del CCyC).

En conclusión, atento 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, la que, por lo demás, no tiene efecto retroactivo al tiempo en que comenzó la posesión, se fija como operada la adquisición del dominio por prescripción veinteañal desde el **4 de julio de 1998**, fecha en la que se tiene por adquirido el dominio por el transcurso del plazo legal de veinte años, cuyo inicio se computa en fecha 4 de julio de 1978, conforme la documental obrante en el proceso.

6) Costas y honorarios: Si bien en principio, en los juicios de usucapión resulta aplicable la regla general que dispone el art. 62 del CPCyC, existe doctrina legal en los precedentes, MORA PINILLA, LUIS

ALBERTO, criterio que ha sido reiterado más recientemente -entre otros- en "ELBERT", Se. 29/10/2020 y "URRUTIA, en virtud de la cual, en estos casos en los que la Defensora intervino en cumplimiento de una obligación legal, corresponde imponer las costas por su orden, por aplicación del segundo párrafo de la norma mencionada.

En relación al monto base del proceso a los fines arancelarios deberá determinarse el valor del inmueble, que podrá ser conforme lo dispone el art. 24 de la ley 2212, o en su defecto, acompañarse al proceso la valuación fiscal expedida por la ART. Por razones de economía procesal, se efectúa la regulación de honorarios de los/las profesionales intervinientes en porcentajes de dicho monto base.

Por los fundamentos expuestos y lo dispuesto por los arts. 1.905 y cc. del CCyC, ley 14.159 y arts. 692 sptes y cc. del C.P.C.-

IV- FALLO: 1) Hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva promovida por el Sr. **ALBERTO ITALO BALLADINI** contra **SANTIAGO MONTOYA** y **OSCAR GASTON OCKIER**, y en consecuencia declarar adquirido por prescripción veinteañal los inmuebles identificados con designación catastral **05-1-D-956-22** y **05-1-D-956-23**, con una superficie total de 500 mt² cada uno, e inscriptos al Registro de la Propiedad Inmueble Fincas N°92581 y 92580 respectivamente, debiendo inscribirse conforme designación que resulta del plano para prescribir **05-1-D-956-22A**, acompañado en fecha [04/03/2024](#) (Nro. 610/98).

Se tiene por operada la adquisición del dominio por prescripción veinteañal a favor del actor desde fecha **4 de julio de 1998**.

2) Las costas del proceso se imponen por su orden (art. 62 segundo párr. del C.P.C.C y doctrina legal).

3) Regular los honorarios del **Dr. Alberto Ítalo Balladini**, patrocinante y por las tres etapas del proceso en el **16%** del monto base a determinarse y de las **Dras. Ana Streidenberger** y **María Belén Delucchi** y el **Dr. Fernando Pablo Bustamante**, en

conjunto, en su carácter de patrocinantes por la Defensoría de Pobres y Ausentes, en un **10%** del monto base a determinarse; y a la **Dra. Tatiana Gabarret**, por su actuación en la audiencia de prueba, la suma equivalente a **1 JUS**.

Se deja constancia que los honorarios profesionales se han regulado tomando en consideración la tarea efectivamente realizada, etapas cumplidas, éxito, complejidad y entidad de la misma. **Cúmplase con la ley 869.**

4) Oportunamente líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a fin de que proceda a levantar la medida de anotación de litis ordenada en autos e inscriba el bien a nombre del actor, previa acreditación de los libres deudas correspondientes [(art. 695 CPCyC).

Efectivizada que sea la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, regulados y cancelados los honorarios archívense estas actuaciones.

Notifíquese en los términos de los art. 120 y 138 del CPCyC y regístrese.-

Agustina Naffa

Jueza