

Cipolletti, 11 de marzo de 2026

AUTOS Y VISTOS: Los presentes caratulados "GALARDINI DANIEL HORACIO Y OTRA C/ SAN MARTIN EZEQUIEL S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA (Ordinario)" (Expte. CI-12363-C-0000), para dictar sentencia definitiva;

RESULTA:

1.- En fecha 27/12/2018 se presentaron Daniel Horacio GALARDINI y Cristina Beatriz GALARDINI, por derecho propio, con el patrocinio letrado del Dr. Roberto G. JOISON y la Dra. María Laura JOISON, y promovieron demanda de prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en calle Venezuela N° 1245 de la ciudad de Cipolletti, Provincia de Río Negro, individualizado, según título, como Lote 20 de la Manzana 121, Nomenclatura Catastral 03-1-H-405-05, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al T° 629, F° 146, Finca N° 127414, contra Ezequiel SAN MARTIN (CI N° 29.911) y/o contra cualquier otra persona que se considere con derechos sobre el mismo.

Relataron que su padre, Rodolfo Américo GALARDINI, adquirió el referido inmueble mediante boleto de compraventa de fecha 16 de diciembre de 1976, celebrado con el titular registral Sr. Ezequiel SAN MARTIN con la conformidad de su cónyuge Matilde NOVOA de SAN MARTIN, habiendo abonado la totalidad del precio pactado y recibido la posesión del inmueble en el mes de enero de 1977.

Indicaron que desde ese momento su padre, junto a su grupo familiar, siempre ocuparon el inmueble con ánimo de dueños, en forma pública, pacífica e ininterrumpida, residiendo en el lugar y realizando diversas mejoras.

Señalaron que en el inmueble funcionó un kiosco habilitado por la Municipalidad de Cipolletti desde mayo de 1977 hasta diciembre de 2003, actividad comercial desarrollada por sus padres.

Manifestaron asimismo que en el inmueble existía una vivienda en la cual residió el grupo familiar desde el año 1977, efectuándose diversas obras y mejoras, tales como la demolición de construcciones preexistentes, la construcción de nuevas habitaciones, baño y cocina comedor, así como la instalación de los distintos servicios públicos, completándose progresivamente la vivienda hasta alcanzar su estado actual.

Explicaron que su padre inició en el año 2014 los trámites tendientes a obtener el título de propiedad del inmueble mediante la correspondiente mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva, trámite que no pudo culminar debido a su fallecimiento ocurrido el 21 de febrero de 2015.

Señalaron que en los autos “GALARDINI RODOLFO AMÉRICO S/ SUCESIÓN AB INTESTATO”, Expte. F-4CI-804-C2015, radicados en este mismo organismo judicial, se dictó declaratoria de herederos (en la que se les reconoció expresamente dicho carácter).

A su vez, en ese proceso se denunció el inmueble objeto de autos como integrante del acervo hereditario y se les adjudicó a ellos, autorizándolos expresamente su madre a realizar los trámites necesarios para obtener el título de propiedad.

Alegaron que, de esa manera, continuaron ejerciendo —y ejercen— la posesión legítima del inmueble mencionado, en las mismas condiciones que lo hizo su padre desde 1977, cuando lo adquirió de su titular, de buena fe, por boleto de compraventa.

Destacaron que realizaron actos de conservación, mejoras y abonaron los impuestos, tasas y servicios correspondientes, sin que haya existido ningún reclamo por parte de terceros.

Fundaron su pretensión en derecho, ofrecieron prueba y peticionaron que oportunamente se haga lugar a la demanda, con costas.

2.- En fecha 13/2/2019 (SEON) se dio trámite a la causa bajo las normas del proceso ordinario y se dispuso el traslado de la demanda.

Después de efectuarse, sin éxito, diversas diligencias tendientes a conocer el domicilio del demandado Ezequiel SAN MARTIN, se ordenó la publicación de edictos para citar al mismo y a todos los que se consideren con derechos sobre el inmueble objeto del juicio.

Por ello, puesto que nadie compareció, en fecha 11/9/2020 se designó Defensor de Ausentes, asumiendo la respectiva intervención el Dr. Gustavo Matías VIDOVIC, titular de la Defensoría de Pobres y Ausentes N° 9.

Dicho funcionario contestó la demanda el 2/6/2021, limitándose en principio a negar los hechos aducidos por los actores y el derecho invocado, reservando su contestación definitiva para el momento en que se halle producida la totalidad de la prueba (cfr. art. 356 2° párr. CPCC —Ley 4142—).

3.- En fecha 2/8/2021 se dispuso la apertura de la causa a prueba y luego, el 30/8/2021, se proveyeron las ofrecidas por las partes.

La audiencia de prueba se celebró en fecha 31/3/2022, oportunidad en la que declararon tres (3) testigos.

El 9/6/2025 (I0008) se clausuró el período probatorio y se pusieron los autos a disposición para alegar; facultad procesal que los actores ejercieron mediante su alegato presentado en fecha 04/07/2025 (E0010).

Finalmente, el 26/11/2025 (I0011) se pronunció el llamamiento de autos para sentencia (firme y consentido); y

CONSIDERANDO:

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

En el caso de autos, y conforme se ha planteado la demanda, el plazo alegado por los actores para la configuración de la prescripción adquisitiva habría acaecido con anterioridad a la entrada en vigencia —en agosto de

2015— del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación; por lo cual al tratarse de una situación jurídica que se afirma como agotada o consumada antes que ello, corresponde aplicar las normas del Código Civil que regía en la época de los hechos articulados. Ello sin perjuicio de las normas procesales cuya aplicación resulta inmediata, y en particular el art. 1905 del CCyC relativo a los recaudos que debe cumplimentar la sentencia en los procesos como el presente.

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

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

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

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

inc. 7, art. 2524, Código Civil. Es necesario que el pretense poseedor no sólo tenga la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios se manifiesten de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad; este elemento subjetivo importa no reconocer la titularidad del dominio en otro. La comprobación de tales extremos debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente, toda vez que la posesión veintañal constituye un medio excepcional de adquisición de dominio (CSJN - Malossi, Noemí Adriana vs. Estado Nacional - Organismo Nacional de Administración de Bienes (ONABE) s. Prescripción Adquisitiva -15/07/2014 - RC J 5288/14).

Luego, con relación a la prueba, se sostiene que: *“La Prescripción Adquisitiva de inmuebles constituye un modo por el cual se llega a adquirir o consolidar una adquisición de la propiedad por medio del cual una situación de hecho se transforma en una situación de derecho, para lo cual es menester cumplir con los requisitos exigidos por la ley... Al ser la usucapión un modo excepcional de adquirir la propiedad, la prueba debe ser concluyente respecto a la posesión animus domini y a su antigüedad, y el fallo que admita la demanda no puede ser basado exclusivamente en la prueba testifical, exigiéndose una concurrencia integrativa de pruebas...”* (cfr. CNCiv., Sala G, voto de la Dra. Areán en autos: “N, R. L. c. S. de P., A y otros s/ prescripción adquisitiva” sent. 20/09/2013, Cita online AR/JUR/83519/2013, Thomson Reuters Información Legal.

Sobre el tema, la Excma. Cámara de Apelaciones de esta Cuarta Circunscripción Judicial tiene dicho que: *“...la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio y la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente. Por lo tanto el juez debe ser muy estricto en la apreciación de la prueba (conf. CNCiv., sala C, “Sigal, Berko c. Musa de Villar, Amelia y otros s/prescripción adquisitiva”). Entonces no basta acreditar*

aisladamente la realización de actos materiales sobre la cosa, tampoco la realización de actos jurídicos que, como el pago de impuestos, puede hacer presumir la existencia del animus pero nada prueban con relación al corpus posesorio. Es preciso que de la conjunción de ambos surja indubitable que el poseedor ha tenido la cosa para sí, comportándose como lo hace un propietario, sólo así esa realidad fáctica extendida en el tiempo que no se corresponde con la realidad del derecho, dará lugar al cabo de veinte años, al nacimiento de una nueva situación jurídica que erige al poseedor en titular del derecho real.” (cfr. C.A. Civ, Com. y de Minería de Cipolletti, in re "GUENTEMIL ALEJANDRO c/ MUNICIPALIDAD DE CATRIEL c/ USUCAPION" Expte. N° 1996-SC-12, sentencia de fecha 30/08/2013).

En síntesis, dos son los requisitos indispensables para que proceda la prescripción adquisitiva: i) ejercicio de la posesión sobre una cosa (actividad); ii) transcurso del tiempo fijado por la ley, y a comprobar si dichos elementos se hallan reunidos en el caso se reduce la intervención del juez en la causa de usucapición.

Es decir, en este tipo de usucapición no interesa el título ni la buena fe (lo que no importa que pudieran eventualmente concurrir), sino que la parte actora pruebe que han poseído el inmueble usucapido con ánimo de dueño, que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida y que con tales características ha durado durante el tiempo exigido por la ley.

Asimismo, y a los fines de determinar la procedencia o no de la acción formulada, atento el orden público involucrado por alterarse por vías de hecho el derecho de propiedad con garantía constitucional, se debe analizar la prueba producida a los fines de determinar con certeza la posesión con los caracteres y por el tiempo que la ley prevé.

Y es que *“En el marco de un juicio de usucapición, ni el allanamiento ni la rebeldía del demandado bastan por sí solos para la admisión de la*

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

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 comprometido, por lo que debe lograrse un plexo probatorio consistente para ese propósito.

6.- Sentado lo anterior, e ingresando al examen de las constancias de la causa, se aprecia que los actores han cumplido con los requisitos de admisibilidad formal de la demanda (cfr. art. 789 CPCC —Ley 4142— y, ahora, art. 692 CPCC —Ley 5777—).

En efecto, se presentaron y se agregó a fs. 2 el respectivo plano de mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de dominio (459-15), elaborado por el agrimensor Néstor Didier CHÁVEZ, el cual describe con precisión la ubicación, medidas y linderos del lote a usucapir: Parcela 05B de la Manzana 405, Nomenclatura Catastral 03-1-H-405-05B, con una superficie de 430 m².

De igual manera, se acompañó —a fs. 3 y vta.— informe del R.P.I. sobre condiciones de dominio, del que surge la titularidad registral del

inmueble a nombre de Ezequiel SAN MARTIN, al Tomo 629, Folio 146 (no constan inscriptas medidas cautelares, hipotecas, ni otros derechos reales).

Por otro lado, habiéndose dado intervención a la Municipalidad de Cipolletti (informe de fs. 194) y a la Provincia de Río Negro (informe de fs. 208), ambas refirieron que no se encuentran afectados intereses fiscales.

Verificado todo ello, toca analizar la prueba producida en autos.

De su análisis surge que se acompañó como documental (además del plano de mensura y el informe de dominio): a) Certificado de valuación fiscal de fecha 27/12/2018; b) Boleto de compraventa de fecha 16/12/1976 celebrado entre Ezequiel SAN MARTIN y Rodolfo Américo GALARDINI; c) Libreta Cívica de la Sra. Ana Marta MARTELLI (madre de los actores) con domicilio en calle Venezuela N° 1245; d) Libreta de Enrolamiento del Sr. Rodolfo Américo GALARDINI, constando el mismo domicilio; e) Copia de DNI de Daniel Horacio GALARDINI; f) Permiso de habilitación comercial N° 609 para la explotación de kiosco con venta de diferentes artículos de fecha 20/05/1977; g) Constancia de baja de comercio de fecha 09/12/2003 (Municipalidad de Cipolletti); h) Fotografía del inmueble; i) Informe técnico de fecha 12/10/1978 expedido por el Maestro Mayor de Obra Héctor de la Fuente; j) Plano de relevamiento registrado en catastro en fecha 07/12/1979; k) Plano de empadronamiento registrado en la Municipalidad de Cipolletti en fecha 18/02/2013; l) Plano de mensura particular para tramitar Prescripción Adquisitiva N° 1082; m) Acta de defunción de Rodolfo Américo GALARDINI; n) Declaratoria de herederos dictada en autos “GALARDINI Rodolfo Américo s/Sucesión ab intestato”; ñ) Escrito presentado en el expte. Anterior denunciando el inmueble; o) Comprobantes de pago (17) de Aguas Rionegrinas expedidos desde el año 1998 al 2.018; p) Comprobantes de pago (4) de DPA (Dirección Provincial de Aguas) desde 1.996 a 1.998; q) Comprobantes de

pago (41) de tasas municipales de la Municipalidad de Cipolletti, por períodos que van del año 1997 al 2018; r) Nota a la Municipalidad de Cipolletti de fecha 09/10/1987 con dos comprobantes de pago por extensión de red cloacal; s) Comprobantes de pago (3) de EDERSA, que van desde el año 2016 al 2018) t) Comprobantes de pago (8) de CAMUZZI Gas del Sur por períodos que van del año 2011 al 2018; u) Constancia de baja de Ingresos Brutos; v) Comprobantes de pago de Impuesto Inmobiliario del año 1.993 en adelante.

Sumado a ello, los 3 testigos que declararon en la causa aportaron elementos relevantes para acreditar la antigüedad, publicidad y continuidad de la posesión invocada.

Así, Camila FALCON, vecina del lugar desde hace aproximadamente cuarenta y siete años, declaró que la familia de los actores reside en el inmueble desde aquella época, recordando que originalmente el predio presentaba características de terreno amplio con animales y parrales, y que con el paso del tiempo los ocupantes realizaron diversas mejoras y construcciones, incluyendo la instalación de una vivienda y un kiosco en el frente del inmueble.

Por su parte, Arturo Aníbal DE LA CANAL, vecino del barrio desde el año 1988, manifestó que al momento de su llegada la familia GALARDINI ya habitaba el inmueble, indicando que siempre observó que el mismo se encontraba ocupado por la misma, sin que otras personas ejercieran actos de ocupación sobre el bien. Asimismo refirió que el inmueble fue objeto de reformas y mejoras edilicias, realizadas por la propia familia.

En igual sentido declaró Adriana MAZZELLA, quien vive frente al inmueble desde fines de la década de 1980, señalando que desde entonces siempre residieron allí los padres de los actores junto a sus hijos, recordando además la existencia de un kiosco explotado por la familia, el

cual funcionó durante varios años.

Sumado a ello, en fecha 14/9/2021 se diligenció en el inmueble un mandamiento de constatación, en cuyo informe el Oficial de Justicia indicó que fue atendido por Ana Marta MARTELLI, quien afirmó vivir en el lugar desde el año 1976 en carácter de dueña, y que vive ahí con su hijo Daniel Horacio GALARDINI. Detalló que el terreno donde se encuentra el inmueble tiene aproximadamente 10 metros de frente por 44 metros de fondo y que el mismo está construido de ladrillo, techo de chapa, que cuenta con cocina comedor, dos habitaciones y un baño.

Por otro lado, resultan reveladores los informes emitidos por EDERSA (15/09/2021 y 4/11/2021) la Agencia de Recaudación Tributaria (17/12/2021), la Municipalidad de Cipolletti (23/12/2021), Camuzzi Gas del Sur (10/9/2021 y 8/4/2022), Aguas Rionegrinas (E0008) en cuanto confirman que los datos y documental suministradas guardan relación con la base de datos obrantes en dichas entidades.

Asimismo, se acompañó vasta documental de fechas coincidentes a la mencionada en el párrafo precedente, de la que surgen diversos actos posesorios como la habilitación comercial municipal N° 609 de fecha 20/5/1977, para la explotación de un negocio del rubro "Kiosco" que funcionó en el inmueble durante varios años (a cargo de los progenitores de los actores), así como distintos planos e informes técnicos incorporados a Catastro y a la Municipalidad de Cipolletti, que dan cuenta de las construcciones y mejoras efectuadas en el inmueble.

En conclusión, con la prueba compuesta producida tengo por demostrado en forma convincente que efectivamente, primero su padre y seguidamente los propios actores, poseyeron el inmueble objeto del juicio en forma continua, pública, pacífica, con ánimo de dueños y durante un plazo que excede a esta fecha el previsto por ley; lo que justifica hacer lugar a la acción.

Ahora bien, no existiendo dudas respecto a la posesión que detenta, lo relevante es establecer cuál es el punto de partida para poder considerar cumplido el plazo de la usucapión.

En ese sentido, del análisis en conjunto del contenido del contrato y la prueba documental acompañada, puede colegirse como fecha más remota y precisa de toma de la posesión, la indicada en el boleto de compraventa como fecha estipulada para la entrega de la posesión, es decir, el 16 de enero de 1.977. Por ello, y de conformidad con lo establecido en el art. 1905 del CCyC, la adquisición dominial debe fijarse a los 20 años desde la referida fecha, o sea, el 16/1/1997.

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

Cabe remarcar que, en lo que respecta a los accionantes que dedujeron la pretensión como herederos forzosos de Rodolfo Américo GALARDINI (y adjudicatarios exclusivos de los derechos sobre el inmueble en el proceso sucesorio de aquel), la adquisición que por este pronunciamiento se les reconoce es como continuadores de la posesión que iniciara su padre en 1977.

Pues en materia de unión de posesiones los sucesores universales continúan la posesión del causante en las mismas e idénticas condiciones (art. 1901 CCyC; y art. 4004/4005 y sus notas del derogado CC). Como apuntan los autores Gherzi Weingarten, no se trata de dos posesiones diferentes, sino de una misma y única posesión, que nace con las ventajas y vicios existentes al momento de la adquisición (cfr. autores citados, Cód. Civil y Comercial, T. V, Ed. Nova Tesis, ps. 533/534).

En sentido concordante, Bueres señala que *"el texto anterior era*

confuso, por ello, el actual dice que, el heredero continua la posesión de su causante. Hay entonces continuación de la posesión y no accesión de posesiones, o si se quiere unión de posesiones como ahora se denomina a la figura" (Bueres, Alberto J., "C.C. y C." analizado, compl. y conc., V 2, Ed. Hammurabi, fs. 255).

7.- Las costas corresponde imponerlas en el orden causado, en tanto el juicio de prescripción adquisitiva es un trámite obligado que debe llevar a cabo quien pretende usucapir, preste o no conformidad quien resulta titular dominial.

Y en atención además a las características y contingencias procesales que exhibe el caso de autos, en el cual la parte demandada, ausente en el juicio, actuó representada por el Defensor Oficial, cuya postura asumida —dado el carácter funcional de su cargo— no puede considerarse como una verdadera oposición a la pretensión deducida por los actores, habida cuenta que se limitó a adoptar una actitud de expectativa en los términos del art. 356, inc.1° del anterior CPCC —Ley 4142—, ateniéndose en definitiva al resultado de la prueba a rendirse en la causa (art. 62, segundo párrafo, CPCC)

Por los fundamentos expuestos y lo establecido en los artículos 2524, ap. 7°, 3418, 3948, 4015, 4016 y concordantes del Código Civil; artículo 1905 del Código Civil y Comercial y artículos 692 y concordantes del Código Procesal Civil y Comercial;

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda promovida por Daniel Horacio GALARDINI y Cristina Beatriz GALARDINI contra Ezequiel SAN MARTIN y, en consecuencia, declarar que los primeros han adquirido por prescripción veinteañal, en condominio y por partes iguales, el inmueble ubicado en calle Venezuela N° 1245 de la ciudad de Cipolletti (R.N.), que se identifica como parcela 05, de la manzana 405, Nomenclatura Catastral

de origen 03-1-H-405-05, con una superficie total de 430 m², y cuya nueva Nomenclatura Catastral, conforme plano N° 459-15 de mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de dominio es 03-1-H-405-05B.

Tal adquisición dominial se tiene por producida en fecha 16 de enero de 1997 (art. 1905 CCyC).

Atento a lo dispuesto por el art. 695 del CPCC —Ley 5777—, oportunamente líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro, para que proceda a la inscripción a nombre de los accionantes del inmueble ya individualizado, cancelando la inscripción anterior que figura a nombre de Ezequiel SAN MARTIN (Tomo 629, Folio 146, Finca 127414). Debiendo también cancelarse la anotación de litis oportunamente ordenada en autos.

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

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

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

Diego De Vergilio. Juez.

