

Cipolletti, 13 de agosto de 2026.

VISTAS: Para dictar sentencia definitiva en las actuaciones caratuladas "**CARIMAN PALLALAIQUEN C/ SUCESTORES DE MULLER DE LAPONNI, ALCIRA BEATRIZ S/ ORDINARIO - USUCAPIÓN**" (EXPTE. N° CI-00254-C-2025) de las que;

RESULTA:

I.- Que en fecha 12 de marzo de 2025 se presentó Florencio del Carmen Cariman Paillalafquen, por derecho propio y con patrocinio letrado, promoviendo demanda de prescripción adquisitiva respecto del inmueble ubicado en la calle Ceferino Namuncurá N° 365/361 de la ciudad de Cinco Saltos, individualizado como lote 17 de la manzana 43 "A", nomenclatura catastral 02-1-E-364-13, con una superficie de 336 m².

Dirigió la acción contra Alcira Beatriz Muller de Laponni, quien figura como titular registral y cuyo fallecimiento acreditó mediante la documentación acompañada.

Relató que en el año 1989 adquirió el inmueble de Osvaldo Lillo, quien, a su vez, lo había adquirido de la titular registral. Expuso que en esa oportunidad recibió una libreta de compra del lote en cuotas e ingresó inmediatamente en posesión del bien.

Manifestó que el terreno se encontraba en una zona de vega, por lo que realizó tareas de relleno, plantó árboles, vides y arbustos y construyó cercos perimetrales. Indicó que luego edificó una vivienda, instaló los servicios de agua, energía eléctrica y gas y efectuó sucesivas ampliaciones y mejoras.

Afirmó que habitó el inmueble junto con su esposa, sus hijas y posteriormente sus nietos, ejerciendo desde entonces una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida y con ánimo de dueño durante un período superior a veinte años.

Fundó en derecho, acompañó documental, ofreció prueba y solicitó que se declarara adquirido a su favor el dominio del inmueble por prescripción adquisitiva.

II.- Acreditado el fallecimiento de la titular registral y ante la inexistencia de un proceso sucesorio, se dispuso dirigir la acción contra sus presuntos sucesores y contra quienes se consideraran con derechos sobre el inmueble. A tal efecto se ordenó su citación mediante edictos.

Vencido el plazo sin que comparecieran interesados, tomó intervención Gustavo Matías Vidovic, titular de la Defensoría de Pobres y Ausentes N° 9, en representación de los demandados ausentes.

El Defensor aceptó el cargo, formuló la reserva prevista por el art. 329, inc. 1, del CPCyC, negó en forma general los hechos y el derecho invocados y desconoció la documental acompañada. Manifestó que estaría al resultado de la prueba y solicitó que esta fuera valorada estrictamente.

Adhirió a la prueba testimonial ofrecida por la parte actora y requirió la realización de un mandamiento de constatación.

III.- Abierta la causa a prueba, se produjo la documental, informativa y testimonial ofrecida, así como el mandamiento de constatación solicitado por la Defensoría Oficial.

Vencido el término probatorio, se clausuró la etapa respectiva y se pusieron los autos para alegar. La parte actora presentó su alegato y solicitó que se hiciera lugar a la demanda.

Finalmente, se dispuso el llamamiento de autos para sentencia, providencia que se encuentra firme.

Y CONSIDERANDO:

I.- La pretensión.

La parte actora pretende que se declare adquirido por prescripción adquisitiva larga el dominio del inmueble ubicado en la calle Ceferino Namuncurá N° 365/361 de Cinco Saltos.

Sostiene que ingresó en posesión en el año 1989, cuando recibió el inmueble de Osvaldo Lillo, y que desde entonces realizó actos materiales propios de un dueño, habitándolo junto con su familia, construyendo y ampliando la vivienda, delimitando el terreno, plantando árboles y afrontando los servicios y cargas vinculados con el bien.

El Defensor de Ausentes formuló una negativa general, reservó su respuesta definitiva para después de producida la prueba y solicitó la estricta acreditación de los presupuestos de la acción.

La cuestión a resolver consiste, entonces, en determinar si Cariman Paillalafquen acreditó, mediante prueba suficiente, una posesión ostensible, continua e ininterrumpida, ejercida con ánimo de dueño durante el plazo de veinte años exigido por la ley.

II.- Encuadre jurídico y exigencias probatorias.

La prescripción adquisitiva constituye un modo excepcional de adquisición del dominio que exige la acreditación acabada de los extremos previstos legalmente, pues su reconocimiento produce el desplazamiento de la titularidad registral existente.

El art. 1897 del Código Civil y Comercial dispone que la prescripción es un modo de adquirir derechos reales por la posesión durante el tiempo fijado por la ley. El art. 1899 establece que, cuando no existe justo título o buena fe, el dominio se adquiere mediante la posesión durante veinte años.

Por su parte, el art. 1900 exige que la posesión sea ostensible y continua, mientras que los arts. 1909 y 1928 contemplan la existencia de una relación de poder ejercida con comportamiento de titular y enumeran, entre otros actos posesorios, la ocupación, la construcción, la reparación, la realización de mejoras, el amojonamiento y la exclusión de terceros.

Dos son, por lo tanto, los requisitos indispensables para que proceda la prescripción adquisitiva: el ejercicio de la posesión sobre la cosa y el transcurso del tiempo fijado por la ley. La intervención judicial debe

dirigirse a comprobar si ambos elementos se encuentran reunidos en el caso (Cám. Apel. Trelew, Sala A, “Smith Smith c/ Acuña”, sentencia del 21/08/2008).

La posesión apta para usucapir debe reunir el corpus, exteriorizado mediante el ejercicio de un poder material sobre la cosa, y el animus domini, consistente en comportarse respecto del bien como lo haría su propietario.

Tales extremos no pueden sustentarse en manifestaciones genéricas ni presumirse únicamente a partir de la ocupación actual. Deben surgir de una prueba compuesta, integrada por elementos concordantes que permitan reconstruir la relación posesoria durante una parte sustancial del plazo legal.

El Superior Tribunal de Justicia de Río Negro ha señalado que, dada la naturaleza particular de este modo de adquisición del dominio, deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que sirven de base a la adquisición, imponiéndose un criterio estricto en la valoración del material probatorio (STJRN, “Barbieri de Martínez, E. c/ Ahumedes, F. s/ Reivindicación s/ Casación”, Se. 5/06, 21/02/2006).

En el mismo sentido, se ha sostenido que resulta necesario contar con prueba compuesta o compleja, pues, por la entidad y los efectos de la sentencia, el pleno convencimiento solo puede alcanzarse mediante la combinación de las distintas pruebas producidas y no mediante la valoración aislada de una de ellas (Colombo, Carlos J. y Kiper, Claudio M., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y anotado, 3ª edición, La Ley, Buenos Aires, 2011, t. VII, p. 645).

Asimismo, la Cámara de Apelaciones de esta Circunscripción ha indicado que la acreditación de los extremos exigidos debe ser “insospechable, clara y convincente”, por lo que corresponde examinar rigurosamente la suficiencia y concordancia del material probatorio reunido

(Cám. Apel. de Cipolletti, “Painemilla c/ Recchioni y otros s/ Prescripción adquisitiva”, sentencia del 17/05/2023).

Desde esas premisas corresponde examinar la prueba producida.

III.- Individualización del inmueble y del actor.

El informe del Registro de la Propiedad Inmueble señala que el bien corresponde al lote 17 de la manzana 43 “A” de Cinco Saltos, con una superficie de 336 m², y que su antecedente registral se encuentra inscripto al Tomo 176, Folio 235, Finca 12.476, a nombre de Alcira Beatriz Muller, casada con Juan Lapponi. También informa que el 23 de abril de 2025 se anotó la litis.

La Dirección General de Catastro e Información Territorial comunicó que el plano de mensura particular para tramitar la prescripción adquisitiva CO 652/2024 fue registrado provisionalmente el 19 de septiembre de 2024.

Conforme dicho plano, el inmueble tiene una superficie de 336 m², coincide con el lote 17 de la manzana 43 “A” y recibe como nomenclatura catastral resultante 02-1-E-364-024, siendo su nomenclatura de origen 02-1-E-364-13.

La Municipalidad de Cinco Saltos y la Dirección de Tierras informaron que no se encontraban afectados intereses fiscales.

Las diferencias existentes entre las distintas formas en que aparece consignado el apellido de la titular registral —Muller, Muller de Lapponi o Muller de Laponni— no generan dudas respecto de la identidad del inmueble ni de la persona contra cuyos sucesores se dirigió la acción. El informe registral, el plano de mensura, la nomenclatura catastral y los restantes antecedentes coinciden en la individualización del lote objeto del proceso.

Por otro lado, corresponde aclarar que en el escrito de demanda se consignó para el actor el DNI 28.213.517. Sin embargo, la sentencia de guarda acompañada, el mandamiento de constatación, los informes de los

organismos públicos, los registros de servicios y el CUIT 20-18695114-0 lo identifican de manera coincidente con el DNI 18.695.114.

La coincidencia del nombre, domicilio, CUIT y restantes datos personales permite concluir que el número indicado en la demanda constituye un error material. Por lo tanto, a los fines de la sentencia y de su posterior inscripción registral, corresponde identificar al actor como Florencio del Carmen Cariman Paillalafquen, DNI 18.695.114.

De este modo, se encuentran satisfechos los recaudos relacionados con la individualización del inmueble, la determinación de su titular registral, el plano de mensura y la citación de quienes pudieran invocar derechos sobre el bien.

IV.- Valoración de la prueba.

La parte actora afirmó que en el año 1989 recibió el inmueble de Osvaldo Lillo, quien habría adquirido anteriormente el lote de la titular registral.

La libreta de compra en cuotas acompañada permite corroborar la existencia de un antecedente negocial antiguo vinculado con la adquisición del lote por parte de la familia Lillo. Contiene constancias correspondientes a una operación iniciada en el año 1954 y registros de pago de las sesenta cuotas pactadas.

Sin embargo, dicho instrumento no contiene una constancia suficientemente clara de la posterior transferencia de los derechos de Osvaldo Lillo a favor de Cariman Paillalafquen en el año 1989.

En consecuencia, la libreta resulta relevante para explicar el origen de la ocupación de la familia Lillo, pero no permite tener por demostrada, por sí sola, la transferencia invocada por el actor.

Esta circunstancia no determina el rechazo de la demanda. En la prescripción adquisitiva larga no resulta necesaria la existencia de justo título ni de buena fe. Lo decisivo es que quien pretende adquirir el dominio

acredite el ejercicio de la posesión con ánimo de dueño durante el plazo legal.

En ese sentido, la prueba informativa permite reconstruir una prolongada vinculación de la familia Lillo y del actor con el inmueble.

Aguas Rionegrinas informó que la conexión original del servicio data del año 1972 y fue solicitada por Osvaldo Lillo. También señaló que desde el año 2012 el inmueble ubicado en Ceferino Namuncurá 361 se encuentra registrado a nombre de “Lillo Cariman Paillalafquen Florencio del Carmen”.

La Agencia de Recaudación Tributaria comunicó que el inmueble identificado con nomenclatura catastral 02-1-E-364-13, partida 13.743, se encuentra registrado desde el 18 de mayo de 2012 como “ocupación” a nombre de Cariman Paillalafquen, individualizado mediante el CUIT 20-18695114-0.

El restante informe tributario también identifica al actor como responsable del inmueble en carácter de poseedor.

Camuzzi Gas del Sur informó que el servicio estuvo registrado a nombre de Osvaldo Lillo desde el año 1984, de Juana Lillo desde el año 2004 y de Cariman Paillalafquen desde el 7 de enero de 2013. No obstante, dado que en ese informe aparece consignada la altura Namuncurá 346, distinta de los números 361/365 correspondientes al inmueble objeto del proceso, se le asignará un valor meramente corroborante y no decisivo.

Los certificados de defunción acompañados consignan que Juana Esther Lillo, esposa del actor, tenía su domicilio en Ceferino Namuncurá 361 al momento de su fallecimiento en el año 2011. Igual domicilio se registra respecto de su hija Viviana Raquel Cariman, fallecida en el año 2014.

Estas constancias son compatibles con la afirmación de que el inmueble constituyó durante un período prolongado la vivienda del grupo

familiar integrado por Cariman Paillalafquen, su esposa y sus hijas.

La prueba testimonial permite precisar la antigüedad de esa ocupación y los actos materiales desarrollados por el actor.

Gustavo Fenske manifestó conocer a Cariman Paillalafquen desde hacía aproximadamente veintisiete o veintiocho años y afirmó que, desde que lo conocía, vivía en la calle Ceferino Namuncurá. Explicó que anteriormente habitaba allí con su esposa y sus hijas y que actualmente vivía solo.

Relató que conocía personalmente la vivienda y que el actor amplió la cocina y el baño, renovó el techo y construyó una pared lindera. También expresó que nunca tuvo conocimiento de reclamos formulados por terceras personas respecto del inmueble.

Aunque Fenske mantuvo una relación familiar con el actor por haber sido su yerno, esa circunstancia no descalifica su declaración. Por el contrario, explica su conocimiento directo y prolongado de la vivienda y de las obras realizadas. Además, no se advierte que conserve un interés personal en el resultado del proceso.

Rogelio Mareco declaró que conocía al actor desde hacía dos o tres años por haber trabajado con él en tareas de albañilería. Si bien su referencia a que Cariman Paillalafquen habitaba el inmueble desde hacía treinta años proviene de lo que le habían relatado el propio actor y sus hijas, posee conocimiento directo de las obras efectuadas.

En particular, señaló que el actor realizó las rejas, el living y el baño y que personalmente lo ayudó en algunas tareas. Expresó que, por lo que pudo observar, se comportaba como dueño y que no conocía reclamos de terceros.

Bianca Constanzo manifestó conocer al actor desde hacía aproximadamente seis años y haber concurrido en diversas oportunidades a la vivienda. Refirió que Cariman Paillalafquen construyó el sector

delantero destinado a comedor y living, realizó las divisiones con los vecinos, colocó plantas, construyó veredas e instaló rejas.

También señaló que, según su percepción, el actor se comportaba como dueño y que no conocía reclamos ni la existencia de otra familia que hubiera habitado el inmueble.

Las declaraciones no se limitan a atribuirle genéricamente la calidad de propietario. Los testigos describieron actos materiales concretos: ampliaciones de la vivienda, construcción de ambientes, renovación del techo, instalación de rejas, levantamiento de paredes divisorias, ejecución de veredas y colocación de plantas.

Se trata de actos que, por su naturaleza y entidad, exteriorizan tanto el poder material ejercido sobre la cosa como la intención de comportarse respecto de ella como titular.

A ello se suma el mandamiento de constatación practicado el 4 de agosto de 2025 en Ceferino Namuncurá 361.

En esa oportunidad se verificó que Cariman Paillalafquen ocupaba personalmente el inmueble y se constató la existencia de una vivienda de material compuesta por comedor-cocina, dos dormitorios, baño y otra dependencia. También se constató que el inmueble cuenta con servicios de agua, electricidad, gas y cloacas, entrada para vehículos y patio. La diligencia fue acompañada con croquis y fotografías.

Durante el acto, el actor manifestó residir en el inmueble desde hacía varias décadas, inicialmente junto con su esposa Juana Esther Lillo y, luego del fallecimiento de ella, ocurrido el 11 de octubre de 2011, en forma individual.

También fueron consultados los vecinos. Armando Manuel Lagos Canales expresó conocer a Cariman Paillalafquen desde hacía aproximadamente treinta años y haber conocido siempre como ocupantes del inmueble al matrimonio integrado por Lillo y Cariman. Agustina Rita

Araceli Valdez señaló que conocía al actor como vecino desde su infancia y que el inmueble había sido habitado por el referido grupo familiar. Ninguno manifestó conocer reclamos de terceras personas.

Las referencias incorporadas al mandamiento no sustituyen la prueba testimonial producida en audiencia. Sin embargo, resultan útiles como elemento corroborante, pues provienen de vecinos del lugar y coinciden con las restantes constancias sobre la identidad del ocupante, la antigüedad aproximada de su permanencia, el carácter familiar de la vivienda y la inexistencia de reclamos.

V.- Origen y antigüedad de la posesión.

La prueba presenta algunas diferencias respecto de la fecha y del modo en que Cariman Paillalafquen comenzó su relación con el inmueble.

La demanda sitúa la adquisición y entrega en el año 1989. Durante la constatación, el actor manifestó residir allí desde el año 1980 y aludió al origen familiar del inmueble. Los testigos, por su parte, relacionaron su ingreso con el matrimonio contraído con Juana Lillo, quien ya vivía en el lugar con su familia.

Estas diferencias impiden afirmar con certeza que la transferencia invocada se produjo efectivamente en el año 1989 o que el actor hubiera iniciado su posesión en el año 1980.

Sin embargo, no desvirtúan el núcleo coincidente del material probatorio: Cariman Paillalafquen habita el inmueble desde hace varias décadas y ha realizado sobre él actos materiales propios de un dueño.

El hecho de que hubiera ingresado a partir de su relación con Juana Lillo no permite concluir que se tratara de un simple tenedor o que ejerciera el poder sobre el inmueble en representación de Osvaldo Lillo o de su esposa.

No se acreditó la existencia de un contrato de locación, comodato, permiso precario ni otro vínculo que implicara el reconocimiento de un

señorío superior. Por el contrario, los testigos individualizaron a Cariman Paillalafquen como la persona que construyó, amplió, reparó y delimitó la vivienda y que se comportó frente a los vecinos como dueño.

La circunstancia de que habitara el inmueble con su esposa y sus hijas describe el carácter familiar de la ocupación, pero no excluye la existencia de una posesión propia. Tampoco se acreditó que el actor hubiera reconocido dominio ajeno o ejercido sus actos materiales por cuenta de otra persona.

Para establecer la antigüedad mínima comprobada resulta especialmente relevante la declaración de Fenske. Este testigo afirmó conocer al actor desde hacía veintisiete o veintiocho años y señaló que, desde que lo conocía, Cariman Paillalafquen ya vivía en el inmueble.

Su declaración se encuentra corroborada por las referencias de los vecinos recabadas durante la constatación, por los certificados de defunción que ubican al grupo familiar en el inmueble, por los registros fiscales y de servicios existentes desde el año 2012 y por la constatación de la ocupación actual.

La prueba no reposa, entonces, exclusivamente en los dichos de los testigos. Las declaraciones se integran con la documental, los informes de organismos públicos y empresas prestatarias, el plano de mensura y la constatación judicial.

La circunstancia de que algunos registros administrativos sean posteriores al comienzo de la ocupación no les quita valor. La prueba complementaria exigida en esta clase de procesos no necesita abarcar íntegramente cada año del período, siempre que el conjunto permita reconstruir de manera seria y concordante la posesión invocada.

La prueba reunida acredita tanto la existencia actual de la posesión como su ejercicio durante un lapso superior a veinte años. No se demostró interrupción alguna ni la existencia de reclamos de la titular registral, de

sus sucesores o de terceros.

En consecuencia, aun cuando no pueda tenerse por demostrada con precisión la adquisición invocada en el año 1989, la valoración integral del material probatorio permite concluir que Cariman Paillalafquen ha ejercido sobre el inmueble una posesión pública, ostensible, pacífica, continua e ininterrumpida, con ánimo de dueño, durante el plazo requerido por el art. 1899 del Código Civil y Comercial.

VI.- Fecha de adquisición.

Acreditada la posesión, corresponde determinar la fecha en que se cumplió el plazo de la prescripción adquisitiva, conforme lo exige el art. 1905 del Código Civil y Comercial.

Como se señaló, no existen elementos suficientemente precisos para fijar como comienzo de la posesión propia las fechas de 1980 o 1989 mencionadas por el actor.

En cambio, Fenske afirmó en la audiencia del 15 de octubre de 2025 que conocía a Cariman Paillalafquen desde hacía veintisiete o veintiocho años y que, desde entonces, ya residía en el inmueble.

A fin de adoptar un criterio prudente, corresponde tomar el extremo temporal más restrictivo de esa declaración, esto es, veintisiete años. De ese modo, puede tenerse por acreditada la posesión propia del actor, como mínimo, desde el 15 de octubre de 1998.

Esta fecha no pretende reconstruir el momento exacto en que comenzó la ocupación, que pudo ser anterior, sino establecer el punto temporal más reciente que surge razonablemente comprobado por la prueba producida.

Computado el plazo de veinte años desde el 15 de octubre de 1998, la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva quedó cumplida el 15 de octubre de 2018.

Por lo tanto, corresponde hacer lugar a la demanda y declarar que

Florencio del Carmen Cariman Paillalafquen adquirió por prescripción adquisitiva el dominio del inmueble individualizado en autos.

VII.- Costas.

Si bien la demanda prospera, debe ponderarse que los presuntos sucesores de la titular registral fueron citados mediante edictos y no comparecieron a formular oposición.

La intervención del Defensor de Ausentes garantizó la defensa formal de los eventuales interesados, pero no existió una oposición sustancial ni se aportaron elementos destinados a desvirtuar la posesión acreditada.

Asimismo, la promoción de este proceso resultaba necesaria para obtener el reconocimiento judicial del derecho y regularizar la situación registral del inmueble.

En tales condiciones, corresponde imponer las costas por su orden, conforme lo previsto por el art. 62 del CPCyC.

Por todo ello,

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda promovida por Florencio del Carmen Cariman Paillalafquen, DNI 18.695.114, y, en consecuencia, declarar adquirido por prescripción adquisitiva a su favor el dominio del inmueble ubicado en la calle Ceferino Namuncurá N° 361 de la ciudad de Cinco Saltos, provincia de Río Negro, individualizado conforme plano de mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva CO 652/2024 como Departamento Catastral 02, Circunscripción 1, Sección E, Manzana 364, Parcela 024, nomenclatura catastral 02-1-E-364-024, nomenclatura de origen 02-1-E-364-13, con una superficie de 336 m², antecedente registral lote 17 de la manzana 43 “A”, Tomo 176, Folio 235, Finca 12.476, inscripto a nombre de Alcira Beatriz Muller.

II.- Fijar como fecha de cumplimiento del plazo legal de la prescripción adquisitiva el día 15 de octubre de 2018, conforme lo

dispuesto por el art. 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación.

III.- Disponer que, firme la presente, se libre oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro para que, previo levantamiento de la anotación de litis inscripta el 23 de abril de 2025, proceda a registrar el dominio individualizado en el punto I a nombre de Florencio del Carmen Cariman Paillalafquen, DNI 18.695.114, conforme al plano de mensura CO 652/2024 y a lo dispuesto por el art. 695 del CPCyC.

IV.- Imponer las costas por su orden, conforme lo expuesto en el considerando VII.

V.- Diferir la regulación de los honorarios profesionales hasta que exista base firme para ello.

Incorporar la presente al Protocolo Digital de Sentencias y hágase saber que quedará notificada conforme lo disponen los Arts. 38 y 138 del CPCC.

Mauro Alejandro Marinucci

Juez