

**NEIMAN DANIELA ALDANA C/ GLANZ DAVID GLANZ SAMUEL Y EIBAR  
HORACIO S/ USUCAPIONRO-01330-C-2022**

General Roca, 14 de abril del año 2025.-MG

**I.- PROCESO:** Para resolver en esta causa caratulada **NEIMAN DANIELA ALDANA C/ GLANZ DAVID GLANZ SAMUEL Y EIBAR HORACIO S/ USUCAPIONRO-01330-C-2022**, del registro de ésta Unidad Jurisdiccional N° 1 a mi cargo;

**II- ANTECEDENTES: 1) Demanda interpuesta por Daniela Aldana Neiman en fecha 23/09/2022 19:51:20:** Se presenta por derecho propio, y con patrocinio letrado e inicia demanda de usucapión sobre el inmueble identificado con **NC 05-1-E-499A-02**, Lote 02 Chacra 048, (Hoy Lote 24 Manzana 499A, Superficie 406,67 m2. ubicado en calle República Dominicana N° 926 de esta ciudad, contra sus titulares registrales Sres. David Glanz, Samuel Glanz y Horacio Reynaldo Eibar, quienes se encuentran fallecidos.

Señala que el inmueble fue adquirido por el Sr. Dardo Neiman, mediante boleto de compraventa de fecha 10 de Febrero de 1.994. Que el 13 de Diciembre de 2021 el adquirente vende, cede y transfiere los derechos y acciones que surgen de dicho boleto de compraventa a la actora; habiéndose certificado las firmas por Escribano Público Americo Canio.

Destaca que desde la fecha de compra el Sr. Dardo Noel Neiman ejerció la posesión pública de dicho inmueble, habiendo realizado mejoras y, a partir de la cesión y venta de los derechos y acciones, ejerce la posesión del mismo, encontrándose a la fecha en plena construcción de su vivienda familiar.

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) Traba de la litis:** En fecha 10/10/2023 se ordena el traslado de la demanda a herederos de DAVID GLANZ, de SAMUEL GLANZ y de HORACIO REYNALDO EIBAR.

**2.1)** En presentaciones de fecha 01/02/2024 08:53:15 y 01/02/2024 09:07:57 comparecen las Sras. **Nora Beatriz y Raquel Graciela, ambas de apellido Glanz** (herederas del Sr. David Glanz) y la Sra. Jacinta Cohen Sabban, con patrocinio del Dr. Arturo Enrique Llanos; allanándose completamente a la acción, solicitando se impongan

costas por su orden.

2.2) En presentación de fecha [01/02/2024 10:30:28](#) comparecen **Adrian Horacio, Claudio Aníbal y Laura todos de apellido Eibar** (herederos del Sr. Horacio Eibar y la Sra. Valentina Gargini), con patrocinio de los Dres. Roberto Gustavo y Maria Laura Joison; allanándose completamente a la acción, solicitando se impongan costas por su orden.

2.3) En presentación de fecha [22/04/2024 09:44:45](#) comparece **Martín Andrés Glanz por derecho propio y como apoderado en representación de Mirta Elena Cricco, Pablo Rafael, Damián Esteban y Federico Emiliano, todos de apellido Glanz** (nietos del Sr. Samuel Glanz, en representación de su hijo fallecido, Sr. HECTOR IACOB GLANZ), con patrocinio del Dr. Arturo Enrique Llanos; allanándose completamente a la acción, solicitando se impongan costas por su orden.

2.4) En fecha [30/04/2024](#) se tiene por incontestada la demanda en relación a la Sra. Diana Glanz (heredera del Sr. Samuel Glanz).

2.5) En fecha [21/05/2024](#) se certifica el fallecimiento de la **Sra. Jacinta Cohen Sabban**, cónyuge del Sr. David Glanz (declarándose herederas las Sras. Nora Beatriz y Raquel Graciela, ambas de apellido Glanz y Cohen Sabban; compareciendo éstas en representación de su madre, con patrocinio del Dr. Arturo E. Llanos, conforme se proveyera el [31/05/2024](#)).

3) **Apertura y clausura de la etapa probatoria:** Encontrándose en juego el orden público, en fecha [03/06/2024](#) se provee por escrito la prueba ofrecida por la parte actora y se ordena la producción de los medios probatorios. Luego, se procedió a clausuró dicha etapa ([06/11/2024](#)); en fecha [25/11/2024 10:41:37](#) la actora presentó alegatos, sin que las demandadas efectuaran presentación alguna al respecto. En fecha [20/12/2024](#) pasa la causa para dictar sentencia, providencia que se encuentra firme y consentida.

**III- Fundamentos de hecho y de derecho: 1) La cuestión a decidir:** La parte actora pretende se le reconozca adquirido por prescripción adquisitiva la titularidad del 100% del derecho real de dominio del inmueble identificado ante RPI con designación catastral **05-1-E-499A-02**, Mat. 05-24163, hoy como Parcela 24, Lote 24, Manzana 499A, Sup. 406,67 m<sup>2</sup>); ubicado en calle República Dominicana N° 926 de ésta ciudad.

Más allá de la postura de las codemandadas - allanamiento total-, dado que lo que

se pretende es la adquisición del derecho real de dominio, en esta clase de procesos está en juego el orden público, por lo que la actora debe probar los presupuestos fácticos y jurídicos requeridos por la ley para que proceda la adquisición del dominio por prescripción

Por ello, corresponde analizar si se han cumplido los presupuestos fácticos y jurídicos requeridos por la ley para que proceda la adquisición del dominio por prescripción.

**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 proceso se ha producido:

**3.1.- Documental:** La incorporada al proceso.

**3.2.- Informativa:** En fecha [15/10/2024 19:44:58](#) se agrega informe de

Municipalidad de General Roca.

**3.3.- Testimonial:** Los Sres. José Leandro Sustersic, Aida Inés Baumann, Claudia Bottges y Cesar Campos.

**4) Prescripción adquisitiva:** Corresponde en los sucesivo analizar si el mismo ha cumplido cabalmente con los requisitos de admisibilidad de la demanda de usucapión, lo que se ha corroborado en autos ya que se ha acompañado el plano para prescribir e informe de condiciones de dominio del bien cuya prescripción pretenden, todo ello en presentación del [23/09/2022 19:51:20](#).

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, para adquirir el dominio por usucapión 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.-

En relación a la prueba en estos procesos se comparte la jurisprudencia que refiere: "...dada la naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio, la prueba a producirse adquiere una importancia trascendental y debe generar en el juzgador el íntimo convencimiento que los extremos exigidos por la ley para adquirir por prescripción se encuentran probados de manera insospechable, clara y convincente. Por ello que resulta necesario que la prueba reúna condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad, debiendo ser estrictamente apreciada por el magistrado que entiende en el caso, razón por la cual es necesaria la cabal demostración en el juicio de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir" (C.N.Apel Civil Sala C, 11-sep-2007, "Otero Lorenzo David c/ Martínez Lucio Alfredo y otros s/ prescripción adquisitiva").

En estos casos se debe configurar por la realización de 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 tales como su cultura, 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 el presente, se han probado los actos posesorios realizados ya que de la prueba testimonial en particular puede concluirse que los testigos corroboran la versión de la actora.

Así, el Sr. José Leandro Sustersic dijo conocer a la actora desde niña y su padre, quien le comentó sobre problemas para escriturar un terreno que él también consideró comprar. Dio la ubicación del inmueble, que antes una chacra, ahora está cerca de calle la Plata hacia el canal. Describió actos posesorios realizados por el Sr. Dardo Neiman sobre el inmueble - alumbrarlo y limpiar y más adelante hizo más- y dijo que luego Daniela hizo allí su casa, que aún falta todavía para finalizarla y por último dijo que no tenía conocimiento de reclamos de terceros.

La Sra. Aida Inés Baumann, vecina de la actora desde su nacimiento. También precisó la ubicación del inmueble en calle República Dominicana entre Santa Rosa y Usuahia, adquirido de manera similar a como lo hicieron ellos en la inmobiliaria del señor Eibar. Los propietarios eran los Sres. Glanz, pero Eibar lo manejaba. El Sr. Neiman limpió, plantó árboles y

cercó el terreno; y Daniela vive allí desde hace aproximadamente un año y medio; desconociendo que existan reclamos de terceros.

La Sra. Claudia Magdalena Bottges, amiga de la familia, quien también conoce el inmueble. Afirmó que la familia Neiman compró el terreno hace muchos años y siempre han vivido allí. Daniela construyó su casa en el terreno, viviendo ahí desde hace varios años. No tiene conocimiento de reclamos de terceros.

En tanto el Sr. Elio César Campos, también dijo que sabe que el inmueble fue adquirido por Dardo Neiman hace unos cuantos años; y que no sabe a quién le compró, pero sí que lo iba a limpiar, y hacer cosas para mejorarlo porque estaba muy entusiasmado. Que la propietaria actual es Daniela, que además es muy amiga de sus hijos, y sabía que Dardo se la había regalado/vendido y ella había empezado a construir y terminó su casa, haciendo mejoras ayudada por su padre y su marido. Desconoció reclamos de terceros en relación a la propiedad, y estima que quien abona los impuestos y las tasas municipales serán Daniela o Dardo, porque son bastante prolijos en esas cosas.

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.

La documental acompañada da cuenta de la cadena de transmisiones del bien que se pretende usucapir. En primer lugar el boleto de compraventa suscripto en fecha 10/02/1994 por el Sr. Dardo Neiman (padre de la actora), comprador, y los demandados, quienes resultan ser los titulares registrales del inmueble.

Luego, la cesión y transferencia de los derechos en relación al inmueble NC 05-1-E-499A-02 realizado entre el Sr. Dardo a su hija

Daniela Neiman, documento con firmas certificadas y sellado por Rentas.

En relación al tema, el art 1901 del CCyC que "El heredero continúa la posesión de su causante. El sucesor particular puede unir su posesión a la de sus antecesores, siempre que derive inmediatamente de las otras".

Es decir, que para que proceda la accesión de posesiones debe haber un encadenamiento sucesivo. La doctrina afirma que en el caso de la prescripción larga "sería suficiente que un antecesor entregase la cosa al poseedor actual, aún cuando no se satisfagan formalidades. Así... no es necesario que medie un contrato formalizado por escritura pública, cuando se trata de inmuebles. Es que puede suceder que un poseedor sin título, luego de un tiempo, entregue por cualquier acto la posesión a otro, quien puede unirla a la de su antecesor" (KIPER, Claudio, Tratados de Derechos Reales. Cód. Civil y Comercial de la Nación. Ley 26.994, Rubinzal-Culzoni, II. p- 565).

En estos caso de unión de posesiones sucesivas, el actor tiene la carga de probar no solo la posesión de su parte, desde la cesión de derechos en adelante, sino que también la posesión cumplida por su antecesor, a los fines de cumplir con el plazo prescripto por la ley. Lo que se encuentra acreditado en este caso tanto con la documentación, como con la declaración de testigos.

Entre los recibos y facturas de impuestos acompañados tenemos que libre deuda de impuesto inmobiliario (de fecha 26/11/2004); convenio de pago entre Dardo Neiman y ARSA fechado 23/02/2004; impuestos municipales a nombre del Sr. Dardo Neiman datados en 2004, entre otros.

Finalmente, debe considerarse la postura asumida por las personas herederas de los titulares registrales, quienes se allanaron total e incondicionalmente a la pretensión de la actora, verificándose como ciertos los hechos lícitos que ha invocado.

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).

En el caso existe boleto de compraventa suscripto por las partes en fecha **10 de febrero de 1994**; en tanto la cesión del Sr. Neiman a la actora data del 13/12/21.

**5- Solución del caso. Fundamentos de la decisión:** Conforme el análisis precedente de la prueba producida, se encuentra acreditada la plataforma fáctica invocada por la actora, 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 **10 de noviembre de 2014**; 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 **10 de Noviembre de 1994**; conforme la documental obrante en el proceso, tomándose dicha fecha en tanto el boleto no cuenta con fecha cierta, sí el plano obrante en pág.17 del archivo 5).

**6) Costas y honorarios:** Entiendo que si bien ha mediado allanamiento por parte de los herederos/as de la titular registral del inmueble, dicha actitud procesal no encuadra lisa y llanamente en los presupuestos del art. 70 del CPCyC, por lo que las mismas deben imponerse por su orden.

Así lo ha reconocido el STJ en la causa "KALITO S.A. c/ SUCESORES DE M. F., F. y Otros s/ USUCAPION", SE. 7/14 del 25-02-14.

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 y arts. 695 del CPCyC.

**IV- RESUELVO:** 1) Hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva

promovida por la Sra. **Daniela Aldana Neiman** contra los/las herederos/as de los Sres. **DAVID GLANZ, SAMUEL GLANZ y HORACIO EIBAR**, y en consecuencia declarar adquirido por prescripción veinteañal el inmueble identificado ante RPI con designación catastral **05-1-E-499A-02**, Mat. 05-24163, inscripto al Tomo 700, Folio 082, Finca 131123; hoy como Parcela 24, Lote 24, Manzana 499A, Sup. 406,67 m<sup>2</sup>, conforme plano de mensura para prescripción adquisitiva Nro. 320-2022.

Se tiene por operada la adquisición del dominio por prescripción veinteañal a favor de la actora desde fecha **10 de Noviembre de 2014**.

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

3) Regular los honorarios del **Dr. César Gabriel Di Pascual**, patrocinante, y por las tres etapas del proceso en el **16 %** del monto base; en tanto a los **Dres. María Laura y Roberto Joison**, *en conjunto*, por su carácter de patrocinantes, y por una sola etapa del proceso, regulo en un **3,5%**; todo ello del monto base a determinarse. Finalmente, al **Dr. Arturo Enrique Llanos**, habiendo actuado en carácter de patrocinante, y por una sola etapa del proceso, regulo en un **3,5%** ; todo ello del monto base a determinarse.

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, de corresponder proceda a levantar la medida de anotación de litis ordenada en éste proceso 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