

Viedma, 30 de abril de 2026.

AUTOS Y VISTOS: Los caratulados “**ALVARO, FRANCISCO Y OTRA C/PEREZ ENTRAIGAS, RUBEN S/USUCAPION**”, EXPTE. N° **VI-15118-C-0000**, puestos a despacho a los fines de resolver, de los que;

RESULTA:

1.- En fecha 08/02/2022 se presentan Francisco Alvaro y Susana Francisca Cerchiaro, por medio de apoderado e inician demanda de usucapión contra Rubén Pérez Entraigas y/o quienes se consideren con derechos, con relación al inmueble identificado como Lote 17 de la Manzana 66 (actual 967) Nomenclatura Catastral 18-2-F-967-09, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 376, Folio 30, Finca N° 87980 y Tomo 558 Folio 205 Finca N° 116277, con una superficie de 335,03 m², según plano de mensura característica 873-2020.

Afirman que poseen desde hace más de veinte años, en forma pacífica, pública e ininterrumpida y a título de dueños, el inmueble objeto de esta acción.

Refieren que adquirieron en 1990 a Gustavo Héctor Nomikos los derechos posesorios del inmueble, que había sido objeto de transacciones anteriores, y a partir de esa fecha comenzaron su posesión ininterrumpida en el inmueble, que constituyó su vivienda familiar, ya que en la misma habitaban junto a sus hijos Cristian y Vanesa Alvaro Cerchiaro; y ello que explica que parte de los servicios figuraran a nombre de éstos. Añaden que allí también funcionó una rotisería muy conocida en el Balneario El Cóndor denominada “Cahuín”.

Señalan que durante ese período ejercieron actos posesorios *animus domini*, exhibiendo una posesión ostensible y continua hasta el momento de

promoción de la demanda. Así, indican que durante más de veinte años abonaron las tasas municipales de limpieza y conservación de la vía pública. Y que, en las oportunidades en que en función de dificultades económicas se atrasaron, suscribieron convenios de pago que dan cuenta de su posesión a título de dueños.

Asimismo, exponen que suscribieron convenios y pagaron las mejoras que se hicieron en el Balneario, como el caso del cordón cuneta financiado a la Municipalidad por el crédito Prodism. Señalan que en el año 1996 la empresa Sylpa SRL, con domicilio en Viedma, ejecutó por convenio con la Municipalidad la obra de red de gas en todo el Balneario y que fueron beneficiarios y contribuyentes directos de la empresa. Precisan que ello les permitió el siguiente año requerir y obtener la instalación de gas en el inmueble. Expresan que además efectuaron importantes mejoras, en función de las cuales en el mes de julio de 2009 la Municipalidad de Viedma, realizó un relevamiento de la construcción con destino a vivienda y local comercial, que fue visado el 15 de diciembre de ese año, bajo el Expediente 464-09.

Manifiestan que durante todo ese periodo abonaron los servicios de agua, gas, electricidad, como también los de la ex Telefónica (actual Movistar) y DirecTv.

Fundan en derecho, ofrecen prueba y concretan su peticorio.

El 21/03/2022 amplían demanda, ofrecen prueba testimonial y acompañan constancia de inicio de la tramitación del beneficio de litigar sin gastos a su favor.

2.- En forma previa, se requiere a la parte actora que denuncie herederos y domicilios del demandado.

Los demandados Ricardo Rubén Pérez, Marcelo Alberto Pérez, Juan

Manuel Pérez y Roberto Bernardino Pérez Arjona son notificados del traslado de la demanda y vencido el término acordado para contestar la demanda y comparecer en autos sin que lo hubieren efectuado, se les da por decaído el derecho que para hacerlo tenían, motivo por el que se hizo efectivo el apercibimiento previsto por el artículo 59 del CPCC. En consecuencia, se los declaró rebeldes en juicio, con los efectos establecidos por el art. 60 CPCC.

A continuación, y previa información sumaria, se ordena citar por edictos a Carolina Liliana Pérez, Andrea Fabiana Pérez, Roberto Bernardino Pérez, Diego Martín Pérez,, B.P.A. mediante edictos a fin de que comparezcan dentro del término de 10 días a estar a derecho, bajo apercibimiento de designarles Defensora de Ausentes. Asimismo, el 10/03/2023 se da vista a la Defensora de Menores e Incapaces, en virtud de la edad de la última heredera citada.

3.- Encontrándose vencido el plazo conferido a los herederos citados por edictos y sin que se hubieren presentado, se comunica a la CADEP y el 18/12/2023 comparece la Sra. Defensora de Pobres y Ausentes designada en su representación, contesta la demanda en cumplimiento de la carga impuesta por el el código ritual, y en ese marco realiza una negativa categórica de todos los hechos relatados en esa pieza procesal.

Desconoce la documental acompañada, reconociendo únicamente la que detenta el carácter de instrumento público, así como la emitida por empresas prestadoras de servicios públicos, exponiendo que sujeta la pertinencia de las mismas a las restantes pruebas aportadas al proceso.

Por último, adhiere a la prueba ofrecida por la parte actora, sin que ello implique reconocimiento alguno.

4.- En fecha 07/02/2024 se fija la audiencia preliminar prevista en el

entonces artículo 361 (hoy art. 333 del nuevo CPCC), la que se celebra el 15/04/2024, de lo que da cuenta el acta agregada en autos en esa misma fecha.

5.- Con posterioridad, el 15/04/2024, se presentan Cristian Alvaro y Vanesa Alvaro, por medio de apoderado y denuncian el fallecimiento de su madre: Susana Francisca Cerchiaro.

6.- El 02/06/2025 se certifica por Secretaría la prueba producida y conforme las facultades previstas en el art. 482 del CPCC (hoy art 429 del nuevo CPCC), se ponen los autos para alegar. En fecha 13/06/2025 presenta el alegato la parte actora y el 26/06/2025 hace lo propio la Defensora Adjunta de Pobres y Ausentes. Ambos se agregan en fecha 22/12/2025. Finalmente, el 10/02/2026 se llama a autos para dictar sentencia, providencia que se encuentra firme y motiva la presente y;

CONSIDERANDO:

I.- La cuestión a resolver.

De acuerdo al modo en que la litis ha quedado trabada, la cuestión radica en determinar la procedencia de la declaración de adquisición del dominio por prescripción por parte de Francisco Alvaro y Cristian Alvaro y Vanesa Alvaro -herederos de Susana Francisca Cerchiaro, madre de los mencionados, quien también iniciare la presente en calidad de actora y con posterioridad falleciere- con relación al inmueble identificado como Lote 17 de la Manzana 66 (actual 967), Nomenclatura Catastral 18-2-F-967-09, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 376, Folio 30, Finca N° 87980 y Tomo 558 Folio 205 Finca N° 116277, con una superficie de 335,03 m², según plano de mensura característica 873-2020.

II.- El derecho aplicable.

En tanto los hechos invocados para la adquisición del dominio ocurrieron

en su mayor parte antes de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial, conforme a la jurisprudencia emitida al respecto, corresponde aplicar el régimen anterior, ello es el Código Civil de Vélez, sin perjuicio de las normas de contenido procesal que en el nuevo código se han dispuesto al respecto y en el entendimiento de que aún aplicando el CCyC la solución del caso no sería distinta. Coincidentemente, desde la jurisprudencia se ha decidido que "si los hechos que se invocan para la adquisición del dominio acaecieron antes de la entrada en vigencia del CCyC corresponde aplicar el régimen legal anterior", sin perjuicio de advertir que "aún cuándo se adoptara una postura distinta en relación a la aplicación de la ley en el tiempo, la solución no variaría, habida cuenta de los principios contemplados en los artículos 1891,1899, 1909, 1911, 1939 y concordantes del nuevo ordenamiento legal" CNCiv., sal L, 12-11-2015, el Dial.com-AA9469, del 22-2-2016; conf. CC Com. de Gualeguaychú, 4-2-2016, expte. 5028/C; C Ccom. de Dolores, 22-10-2015, RC 6809/15. Kemelmajer de Carlucci Aída "La Aplicación del Código Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes" Segunda Parte. 1ra ed. Santa Fe- Rubinzal Culzoni Editores. 2016. Pág. 248.

De este modo, aplicaré los art. 2351, 2384, 3948, 4015 y 4016 y cctes del Código Civil de Vélez en tanto que si de corresponder hacer lugar a la presente demanda, el período de posesión exigido legalmente para que se declare adquirido el dominio por el paso del tiempo ocurrió prácticamente en su totalidad con la vigencia del Código Civil de Vélez.

No obstante, sí será de aplicación el art. 1905 del Código Civil y Comercial en virtud de que dispone que la sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva, en proceso que debe ser contencioso, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo. La sentencia declarativa de

prescripción larga no tiene efecto retroactivo al tiempo en que comienza la posesión. La resolución que confiere traslado de la demanda o de la excepción de prescripción adquisitiva debe ordenar, de oficio, la anotación de la litis con relación al objeto, a fin de dar a conocer la pretensión.

Del análisis de la última norma citada se desprenden dos aspectos relevantes: el primero tiene que ver con establecer los efectos de la sentencia y el segundo con el aspecto procesal pues, efectivamente, el último párrafo del artículo mencionado contiene una disposición de tal carácter en tanto ordena al juez de la causa disponer de oficio la anotación de la litis en el registro respectivo. Como consecuencia de la publicidad que genera toda anotación registral, la medida tiende a proteger a terceros interesados en adquirir derechos reales o personales sobre el inmueble cuya titularidad pretende el poseedor (Conf. Rivera - Medina. Op. cit., T. V. p. 259).

Mayoritariamente se sostiene que las leyes procesales se aplican de forma inmediata a las causas pendientes, siempre que no se prive de validez a los actos procesales cumplidos, ni se deje sin efecto lo actuado de conformidad con las leyes anteriores. De modo tal que en los juicios de prescripción larga, el juez debe disponer la anotación de la litis y en la sentencia debe fijar la fecha en la que la adquisición se produjo, aunque hayan comenzado antes de la entrada en vigencia del CCyC (conf. Kemelmajer de Carlucci, La aplicación del Cód. Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes. Ed. Rubinzal Culzoni. Sta. Fe. 2015. ps. 110).

En síntesis, en lo relativo a la aplicación temporal del nuevo código debe seguirse una hermenéutica que no limite su efectiva vigencia, pues como enseñaba Vélez Sarsfield en su nota al viejo art. 4.044 (luego derogado por la ley 17.711), “el interés general de la sociedad exige que las leyes puedan ser modificadas y mejoradas, y que las leyes nuevas, que necesariamente se

presumen mejores, reemplacen cuanto antes a las antiguas, cuyos defectos van a corregir”. (STJRNS1 Se. 102/16 “Rughini”).

En dicho precedente, el Superior Tribunal provincial menciona que, “la Corte Federal ha resuelto que según conocida jurisprudencia del Tribunal, sus sentencias deben atender a las circunstancias existentes al momento de la decisión, aunque ellas sean sobrevinientes a la interposición del recurso extraordinario, y si en el transcurso del proceso han sido dictadas nuevas normas sobre la materia objeto de la litis, la decisión de la Corte deberá atender también a las modificaciones introducidas por esos preceptos en tanto configuran circunstancias sobrevinientes de las que no es posible prescindir (conf. Fallos: 306:1160; 318:2438; entre otros).

III.- Requisitos de procedencia de la acción interpuesta.

En razón de lo expuesto precedentemente, y tal como se encuadró en el Considerando I, corresponde adentrarme ahora a analizar la procedencia o no de la acción de prescripción adquisitiva incoada.

Es conveniente señalar que quien pretende que le sea reconocida la adquisición de la propiedad por prescripción, debe probar que ha poseído el inmueble usucapido con ánimo de dueño, que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida y que, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo exigido por la ley. (Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, Código Civil y Normas Complementarias. T° 6 ‘B’, Ed. Hammurabi, 2001. Pág. 750).

Asimismo, vale decir también que conforme a la nomenclatura del Código Civil y Comercial, y sin perjuicio de lo antes dicho respecto de su aplicación, la exigencia de posesión ha de ser ostensible y continua, lo cual también exige la no interrupción.

En ese sentido la posesión para usucapir debe ser en los términos del art.

1909 del CCyC, extremos que a su vez se integran con sus elementos característicos (...) el corpus, esto es el poder físico sobre la cosa, y el animus, es decir el comportarse como lo haría el propietario mismo de la cosa. Al que ha poseído durante veinte años sin interrupción no puede oponérsele ni la falta de título, ni su nulidad, ni la mala fe en la posesión. (Jorge Joaquín Llambías y María Josefa Méndez Costa, Código Civil Anotado, T° V 'C', Ed. Abeledo-Perrot. Pág. 832-849).

Por un lado, se requiere la acreditación de expresiones claras y convincentes del *animus domini*; los actos de posesión deben poder caracterizarse como un ejercicio directo del derecho de propiedad y no ser el producto de una simple tolerancia del titular del fundo. En otras palabras, la prueba de la posesión debe ser plena e indubitable no solo en lo que respecta a la individualización del bien, sino también en relación a los actos posesorios invocados, que deben ser inequívocos y evidenciar ánimo posesorio. Ello implica la conformación de una prueba completa, la que, dentro de lo razonable, debe abarcar todo el periodo de posesión. Por otro lado, no basta que se demuestre un relativo desinterés por el inmueble por parte del titular del dominio; mientras no se pruebe que alguien posee con ánimo de dueño -*animus possidendi*-, se lo debe considerar un mero tenedor. La actitud del poseedor no debe aparecer como incierta o equívoca, sino que debe evidenciar el propósito de ejercer sobre el bien una acción excluyente de todo otro propietario, sometiéndolo a su señorío (Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, Código Civil y Normas Complementarias. T° 6 'B'. Ed. Hammurabi, 2001. Pág. 751).

Corresponde aquí señalar también que dadas las razones de orden público que se encuentran comprometidas, la apreciación de la prueba debe ser realizada de modo estricto y cauto, pues se trata de un medio excepcional de adquisición del dominio, de modo que la comprobación de los extremos

exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente (Fallos: 300:651; 308:1699 y 316:2297, entre otros). En tal sentido, se habla de la conformación de una prueba compuesta la que dentro de lo razonable, debe abarcar todo el período de posesión, lo cual permite al propietario, tener la posibilidad de conocer los actos posesorios, lo que hace a la publicidad u ostensibilidad de su ejercicio (Fallos: 326:2048), más ello significa que es necesaria una visión integradora y de conjunto a los fines de resolver la procedencia de la petición.

IV.- Valoración de los hechos a partir de la prueba producida.

Efectuadas las anteriores precisiones, para el análisis y resolución del caso traído a examen, recurriré especialmente a la prueba que en este estado permanece en el proceso y la valoraré conforme a las reglas de la sana crítica de acuerdo con lo que prescribe el art. 386 del CPCC (hoy art. 356 del nuevo CPCC) y en definitiva, fundaré mi decisión conforme art. 200 de la Constitución Provincial.

Respecto de la documental, obra agregada en la misma fecha de interposición de la demanda: Informe sobre asiento vigente del registro de la Propiedad e Inmueble con relación al inmueble en cuestión: Plano según mensura N° 873/2020; Constancia de Solicitud de Gas N° 1481, emitida por Camuzzi Gas del Sur S.A.; Recibo N° 141953 emitido por Camuzzi Gas del Sur; Expediente 464-09 del registro de la Municipalidad de Viedma; Recibos y convenios de pago suscritos con la Municipalidad de Viedma, desde el año 2000; Comprobantes de pago de Aguas Rionegrinas S.A., desde el año 1995; Comprobantes de pago de Edersa, desde año 2000; Comprobantes de pago de Camuzzi Gas del Sur, desde el año 1997; Comprobantes de pago de Telefónica, desde el año 1998; Comprobantes de pago de Directv, desde el año 2000; Plano de relevamiento comercial firmado por el profesional Rubén A. Peralta; Plano de relevamiento destino

vivienda- local comercial, suscripta por Florencia Massaccesi; Partidas de nacimiento de Cristian y Vanesa Alvaro; Solicitud de instalación de gas domiciliario del 04/08/1997 suscrita por el instalador Walter E. Espin y comunicación de culminación de trabajos suscripta también por éste, de fecha 07/08/1997.

Tengo presente el reconocimiento de documentación a Camuzzi Gas del Sur SA, agregada en fecha 26/08/2024. Se agrega además informe de la Municipalidad de Viedma en fecha 17/09/2024, Aguas Rionegrinas SA contesta el informe requerido en fecha 21/08/2024, Edersa lo hace el 21/08/2024, se añade informe de Telefónica el 23/09/2024, de Directv en fecha 05/11/2024. Y en relación al reconocimiento de la solicitud de instalación de gas domiciliario del 04/8/1997 suscrita por el instalador Walter E. Espin así como la culminación de trabajos suscripta también por éste, de fecha 07/08/1997, se agrega informe en fecha 26/08/2024.

Asimismo, se diligenció prueba informativa a Camuzzi Gas del Sur -se agrega informe en fecha 26/08/2024 y aclaratorio en fecha 17/09/2024-. La Municipalidad de Viedma informa en fecha 17/09/2024, Sylpa SRL contesta el 02/07/2024, la Agencia de Recaudación Tributaria el 12/06/2024, obra informe de Directv agregado en fecha 05/11/2024 y la Municipalidad de Viedma da respuesta en fecha 17/09/2024.

Asimismo, tengo presente lo que surge de la prueba testimonial ofrecida por la actora y a la que la accionada adhiriera, sin objetar ningún extremo.

Así, cabe apreciar que como demuestra el acta respectiva, los días 24/06/2024 y 26/08/2024 se llevó a cabo la audiencia prevista en el art. 368 del CPCC (hoy art. 339 del nuevo CPCC) y en esa ocasión prestaron declaración Florencia Massaccesi, Horacio Antonio Lagos, Roberto Andrés Ryan, Jorge Raúl Pamer, Gustavo Héctor Nomikos, Omar Daniel Crespo y Pablo Lizazoain.

Al declarar la testigo Florencia Andrea Massaccesi, de profesión arquitecta, refiere que conoce a la parte actora, Sra. Susana Cerchiaro y Sr. Francisco Álvaro, por haber sido contratada por ellos en una única oportunidad para realizar un trabajo profesional, sin que medie otro tipo de vínculo. Asimismo, declara desconocer a todos los demandados y carecer de cualquier interés personal en el resultado del litigio. A preguntas formuladas por la representación letrada de la parte actora, la deponente manifiesta que en el año 2009 llevó a cabo un relevamiento en el inmueble ubicado en la Calle 60 N° 263 del Balneario El Cóndor.

Relata que concurrió al lugar en dos o tres oportunidades junto a su pareja para efectuar las mediciones de los hechos existentes, oportunidad en la que fue recibida por los propios accionantes, quienes se encontraban residiendo allí. En cuanto a las características de la vivienda, la profesional describe una edificación de construcción tradicional (ladrillo y mampostería) compuesta por una vivienda emplazada al fondo del terreno y en una zona elevada a la que se accedía por escaleras, sumado a un local comercial de menores dimensiones ubicado al frente, sobre la línea municipal, el cual contaba con una cocina.

Dijo que, fruto de dicho relevamiento, confeccionó y firmó los planos que posteriormente fueron presentados como legajo ante la municipalidad local.

Seguidamente, a preguntas de la representación de la parte demandada respecto de la finalidad del trabajo encomendado y la antigüedad de la construcción, la testigo refiere desconocer el propósito exacto, aunque deduce que la intención era regularizar la documentación planimétrica para lograr la habilitación comercial del local del frente. En lo atinente a la antigüedad de las mejoras edificadas, manifiesta no recordarla de memoria en este acto, remitiéndose de manera directa a la data aproximada consignada en el informe técnico de su autoría, el cual forma parte de la

planimetría aportada como prueba documental en las presentes actuaciones.

Finalmente, ratifica que su presencia en el inmueble y su contacto con la parte actora se limitaron de manera exclusiva al lapso que demandó la ejecución del mencionado encargo profesional.

A continuación, Horacio Antonio Lagos, manifiesta conocer a la parte actora desde hace más de veinte años por ser vecinos en el Balneario El Cóndor, aclarando que no posee con ellos relación comercial, deudas ni interés en el resultado del pleito. Expresa no conocer a la parte demandada.

A las preguntas formuladas por la parte actora, el testigo indica que adquirió su propiedad (sita en calle Gianni N° 261 del mencionado balneario) entre los años 2003 y 2004, y que para entonces los accionantes ya residían en el inmueble ubicado justo enfrente. Refiere que, al momento de su llegada al vecindario, los actores se encontraban realizando reformas en la vivienda. Seguidamente, detalla quiénes eran los demás vecinos de la cuadra en aquella época y afirma que la presencia de la familia Álvaro-Cerchiaro en el lugar ha sido ininterrumpida desde que él reside allí.

Finalmente, manifiesta no tener conocimiento de que terceras personas hayan reclamado derechos sobre la propiedad que ocupan los actores.

Luego Roberto Andrés Ryan dice conocer a Francisco Álvaro y a Susana Cerchiaro desde el año 2003, manteniendo una relación de amistad forjada en la actividad de pesca, lo cual asegura no condiciona su testimonio. Desconoce a todos los demandados.

Interrogado sobre los hechos, declara haber concurrido asiduamente al domicilio de los actores, situado en calle 60 N° 263 del Balneario El Cóndor. Describe el inmueble como una edificación de material sólido, con mampostería de ladrillo, pisos de cerámica, compuesta por dos dormitorios, baño, cocina y un amplio living-comedor. Asegura que en el año 2003 la

vivienda ya se encontraba plenamente construida y habitada por el matrimonio accionante.

Concluye desconociendo los pormenores relativos a la adquisición original del terreno y afirma no tener constancia de que otras personas hayan disputado o reclamado derechos sobre el mismo.

Acto seguido, presta declaración Jorge Raúl Pamer, de profesión ingeniero. Interrogado por las generales de la ley, declara ser vecino de la parte actora en el Balneario El Cóndor. Señala haber conocido a Rubén Pérez Entraigas en la década de 1970 por ser vecinos de Viedma, pero desconoce a sus herederos.

A requerimiento de la parte actora, el testigo relata que finalizó la construcción de su propia vivienda en el balneario en 1986 y que, encontrándose afincado frente a la propiedad de los actores, presencié con posterioridad al año 1990 el inicio y avance de la obra en el inmueble de éstos. Asimismo, en su calidad de gerente de la firma Sylpa, afirma haber ejecutado la conexión de la red de gas en dicho lote.

Describe la edificación como una casa elevada sobre una platea, con un garaje en la parte inferior, que posteriormente fue habilitado como rotisería bajo el nombre "Cahuín". A preguntas de la representación de la parte demandada, el deponente afirma que los actores siempre se comportaron y mostraron públicamente como dueños del lugar, no teniendo conocimiento de que existieran cuestionamientos o reclamos de terceros sobre la propiedad.

Por su parte, Gustavo Héctor Nomikos manifiesta conocer a la parte actora por haberle vendido el terreno objeto de litigio. Aclara que en la actualidad sólo mantiene un trato de vecindad y carece de interés en el resultado del pleito. Refiere desconocer a los herederos demandados, identificando

únicamente a Rubén Pérez Entraigas como la persona que figuraba como titular registral y a quien él le habría adquirido el bien originariamente.

Preguntado por la parte actora, relata que compró el lote de la Calle 60 del Balneario El Cóndor en el año 1986, el cual contaba con bases construidas y planos. Manifiesta que por problemas personales no continuó la edificación y decidió vender el terreno a los accionantes entre los años 1988 y 1990, por una suma aproximada de dos mil quinientos dólares. Indica que la operación se instrumentó mediante la entrega del mismo boleto de compraventa simple que él poseía, gestionándose el acuerdo a través de un intermediario radicado en Cipolletti.

Por último, señala que los actores edificaron la vivienda en la parte superior del médano, instalando posteriormente en la planta baja un local de venta de comidas al que ha concurrido como cliente.

Compareció también Omar Daniel Crespo y responde a las generales de la ley manifestando conocer a la parte actora, Sra. Susana Cerchiaro y Sr. Francisco Álvaro, en virtud de haber sido compañero de trabajo de la accionante en el comercio "Toledo Repuestos" durante varios años. Afirma que dicho conocimiento no lo condiciona para declarar ni posee interés personal en el resultado del pleito. Respecto de la parte demandada, refiere conocer a los integrantes de la familia Pérez Entraigas únicamente por ser oriundos de la ciudad de Viedma, sin mantener vínculo de ninguna índole con ellos.

Interrogado por la representación de la parte actora, el testigo relata que el matrimonio accionante se radicó en la ciudad de Viedma entre los años 1983 y 1985, residiendo inicialmente en la zona del Boulevard y luego en la calle La Pampa, para tiempo después comenzar la edificación de su vivienda en el Balneario El Cóndor. Indica que los actores se mudaron de manera definitiva a dicha propiedad alrededor del año 1990.

Describe la construcción detallando que cuenta con cocina, comedor, dos habitaciones y un baño, y destaca que con posterioridad instalaron en el lugar un local comercial del rubro rotisería denominado "Cahuín". Refiere que es de público conocimiento en la comunidad que los actores adquirieron el lote y erigieron múltiples mejoras, siendo visitados asiduamente por vecinos y conocidos en dicho domicilio.

Seguidamente, a las preguntas formuladas por la representación de la parte demandada, el deponente aclara desconocer los pormenores de la operatoria o el negocio jurídico mediante el cual los accionantes adquirieron el terreno a la familia Pérez. Luego ubica la propiedad frente a las viviendas de los vecinos Pamer y Linares, ratificando que concurre frecuentemente a la zona, la última vez hace tres meses.

Por último, presta declaración Pablo Ezequiel Lizasoain, quien dijo conocer a la parte actora desde su adolescencia por ser vecinos en el Balneario El Cóndor, situándose la casa de sus padres en la calle 60, frente a la propiedad de los accionantes. Aclara que era cliente habitual de la rotisería de los actores, pero que ello no le impide decir la verdad ni le genera un interés personal en el proceso. Por otra parte, manifiesta desconocer íntegramente a los herederos de la parte demandada.

A preguntas formuladas por la parte actora, el testigo describe el vecindario situando la vivienda de los accionantes frente a la casa de su familia y la del vecino Pamer. Relata que recuerda a los actores residiendo allí desde la década del noventa, destacando el funcionamiento del comercio "Rotisería Cahuín".

Describe la construcción precisando que se encuentra emplazada sobre un médano, hallándose la vivienda en la parte superior y el local comercial a nivel de la vereda. Afirma que la ocupación por parte de los accionantes era de carácter público y notorio en el balneario, impulsado esto por la

actividad comercial que allí desarrollaban, manteniendo un trato frecuente como vecinos hasta hace unos tres o cuatro años. A requerimiento el testigo manifiesta no tener conocimiento de que persona alguna haya reclamado derechos sobre la propiedad ni haber presenciado inconvenientes dominiales. Desconoce a quién le adquirieron el lote originariamente. Finalmente, refiere haber tomado conocimiento del reciente fallecimiento de la Sra. Cerchiaro y de que el Sr. Álvaro actualmente reside en otro lugar, ignorando quién ocupa la vivienda en el presente.

Reseñadas las declaraciones testimoniales debo recordar que "(...) testigo es la persona física, hábil, extraña al proceso, que viene a poner en conocimiento del tribunal y por citación de la jurisdicción, realizada de oficio, a pedido de parte o de manera espontánea, un hecho o una serie de hechos o acontecimientos que han caído bajo el dominio de sus sentidos (...) Falcón Enrique M. Tratado de la Prueba. Ed Astrea. Ciudad de Bs. As. 2009. Pág. 512. Debo decir también que la valoración que haré de las declaraciones testimoniales se enmarca respecto de lo que han transmitido a la causa y que se relaciona directa y exclusivamente con hechos que han vivido a través de sus sentidos y su propia experiencia.

Es así que he de otorgarle valor probatorio a las testimoniales antes identificadas en tanto considero a los testigos idóneos, encontrando veraz el tenor de sus declaraciones -art. 456 del CPCC- (hoy art. 403 del nuevo CPCC)-, todo ello sin perjuicio del estricto marco de valoración que debe administrarse en los trámites de usucapión.

Además, llevé a cabo inspección ocular en fecha 16/05/2025, a partir de la que constaté que el inmueble en cuestión cuenta con todos los servicios, posee un frente con ambiente anterior y una casa principal que cuenta con dos habitaciones (dormitorios), baño, cocina-comedor, dos parrillas, lavadero y un departamento en el fondo. Este último se encuentra alquilado

y consta de living-comedor y dos dormitorios.

En la parte delantera se advierte, asimismo, un espacio separado de la casa que se asemeja a un quincho con techo de pequeña dimensión y, al comienzo -más próximo al ingreso al inmueble-, se observa un departamento que anteriormente funcionaba como comercio (rotisería), pero que actualmente se utiliza como vivienda. Según lo manifestado por los presentes, este departamento cuenta con un dormitorio y cocina-comedor.

Cabe destacar que en esa oportunidad se tomaron fotografías del encuentro, las que obran agregadas a autos.

Con respecto a tal elemento probatorio, ha dicho la jurisprudencia que “si bien el reconocimiento judicial es un medio de prueba que por sí solo no tiene la posibilidad de extender sus comprobaciones a un pasado más o menos remoto, no lo es menos que posibilita comprobar, en el momento de realizarse, el estado y condiciones de la ocupación, así como verificar quién ocupa el bien, o la existencia de determinadas edificaciones o mejoras que, aún con la imprecisión de los ojos del profano, llevan a la convicción de una mayor o menor antigüedad de las mismas (C2ª CCom de La Plata, sala III, 22-5-2001, “Altaparro, Daniel Alberto y otro c/ Buono, Juan José s/ usucapión”, RSD-70-1S, el Dial – W1592F).

Finalmente, en relación a la acreditación en las presentes actuaciones del pago de impuestos, tengo presente que éste, realizado en distintas oportunidades y con mucha antelación a la iniciación del proceso por usucapión, constituye un insuperable elemento objetivo de convicción acerca de la exteriorización del *animus domini* (C. 1º C.C. La Plata, sala III, ED, 56, fallo 25,186).

V.- Corolario.

A raíz de las definiciones aplicables al instituto de la prescripción adquisitiva de dominio y de las pruebas producidas, concluyo, en virtud de la convicción que he formado de su valoración conglobada, que la parte actora ha acreditado haber poseído en forma continua, pública, pacífica e ininterrumpida -o conforme a la nomenclatura del nuevo código de modo ostensible y continuo lo cual también ha de incluir la no interrupción (art. 1900 CCyC)-, el inmueble objeto de la pretensión por un plazo mayor al exigido por el art. 4015 del Código Civil de Vélez.

Por ello y de conformidad con lo establecido en los arts. 789 y sgtes. del CPCC (hoy art. 692 y sgtes. del nuevo CPCC) corresponde hacer lugar a la demanda promovida, y reconocer el derecho en favor de Francisco Alvaro y de Cristian Alvaro y Vanesa Alvaro, en carácter de herederos de Susana Francisca Cerchiaro (parte actora fallecida), en relación a la parcela que luce identificada en el Plano N° 873/2020 ya referido.

Así, de conformidad con las pautas establecidas por el Código Civil y Comercial en su art. 1905 y cc., consideraré que la fecha en la cual se produce la adquisición del derecho real es el 28/02/2015, calculando el plazo de prescripción desde el 28/02/1995 (comprobante de haber abonado factura del Departamento Provincial de Aguas). Analizada la prueba producida de un modo conglobado, teniendo en cuenta las constancias de autos, la prueba incorporada y fundamentalmente los dichos de los testigos, a lo que cabe añadir lo observado en la inspección ocular llevada a cabo, entiendo que es entonces donde surge el primer acto que denota el *animus domini* de Francisco Alvaro y Susana Francisca Cerchiaro -posesión de ésta última continuada hoy por Cristian Alvaro y Vanesa Alvaro, en carácter de herederos.

VI.- Costas y honorarios.

Tengo presente el criterio de la CAV que surge tanto de los autos “Lucero,

Orfilio Jacinto c/Serra y Equiza Gloria Noemí”, Expte. N° 7943/2015 como de “Mora Pinilla, Luis Alberto c/Hildemann y Abbate, Celia Rebeca s/Usucapión”, (Receptoría A-1VI-534-C2016), Expte. N° 8382/2018, confirmado en el primero de los casos por el STJRN mediante sentencia 31/2020 de fecha 13/08/2020. En consecuencia, corresponde imponer las costas por su orden.

En cuanto a los honorarios de los profesionales intervinientes, cabe diferir su regulación hasta que existan pautas para ello, con sujeción a lo previsto en el art. 24 y concordantes de la ley de aranceles.

Por todo lo hasta aquí expuesto,

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la acción interpuesta en fecha 08/02/2022 y declarar adquirido por prescripción desde el día 28/02/2015, a favor de Francisco Alvaro y de Cristian Alvaro y Vanesa Alvaro, en carácter de herederos de Susana Francisca Cerchiaro (parte actora fallecida), el dominio de la parcela identificada con Nomenclatura Catastral de origen 18-2-F-967-09 y NC:18-2-F-967-25, conforme Plano de Mensura n° 873/2020.

II.- Imponer las costas en el orden causado (art. 68 2da. parte CPCC) y diferir la regulación de honorarios hasta que existan pautas para ello (art. 24 y concordantes de la LA).

III.- Oportunamente y de acuerdo a lo dispuesto en el art. 695 del CPCC, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, a fin de la toma de razón de lo aquí dispuesto, con las copias del plano aquí agregado para su correcta identificación, debiendo asimismo proceder al levantamiento de la medida de anotación de litis oportunamente trabada en autos.

IV.- Notifíquese conforme arts. 120 y 138 del CPCC.

Julieta Noel Díaz

Jueza