

San Carlos de Bariloche, 17 de marzo de 2026

VISTOS:

Los autos caratulados **CAÑIBANO, REINALDO JOSE C/ SCHIFFER, MONICA CRISTINA Y OTROS S/ USUCAPIÓN BA-00618-C-2024** para dictar sentencia,

RESULTA:

A) Que con fecha 25/04/2024 Reinaldo José Cañibano inició demanda de prescripción adquisitiva respecto del bien inmueble identificado como DC 19-7-A-017C-06, de esta ciudad, contra Mónica Cristina Schiffer, Elisa Natalia Solari, Silvia Susana Solari, y Elda Rita Cañibano, en su carácter de herederas de las titulares de dominio, Elisa Cervini de Solari, Veglia Dora Cervini y Antonieta Cervini de Cañibano.

Relata que posee, a título de dueño, en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida desde el año 1991 el inmueble NC 19-7-A-017C-06, el cual se encuentra inscripto a nombre de Elisa Cervini de Solari (casada con Ovidio Jesús Antonio Solari), Antonieta Cervini de Cañibano (casada con José María Cañibano) y Veglia Dora Cervini (soltera), tal como se acredita con el respectivo informe adjunto sobre asientos vigente del Registro de la Propiedad Inmueble (RN).-

Manifiesta que las tres titulares de dominio del inmueble en cuestión fallecieron, que el es hijo de Antonieta Cervini de Cañibano, una de las titulares de dominio del inmueble que pretende usucapir.

Expone las causas por las cuales ocupa el referido inmueble son: a) La venta de las dos terceras partes indivisas hecha por Elisa Cervini de Solari y Veglia Dora Cervini a Antonieta Cervini de Cañibano. b) El convenio de partición suscripto en diciembre de 1995, correspondiente a los autos: "CAÑIBANO, José María y CERVINI, Antonieta s/ Sucesión" - Expte. N° 102376/ 1994, que tramitaran en el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 53, Secretaría única de Capital Federal, en el que se acordó, por medio de convenio de partición en diciembre de 1995, la adjudicación de un tercio indiviso de la propiedad sita en San Carlos de Bariloche (RN), NC 19-7-A-017C-06.

Sostiene que se encuentra poseyendo el inmueble aludido durante más de 20 años, desde la fecha señalada, que viene realizando actos posesorios en el lugar tales como la instalación de un cerco perimetral, las construcciones de una vivienda, un galpón y un gran horno, cultivar la tierra frontal y realizar una huerta, trabajos de limpieza y desmalezado del terreno en forma regular, y mejoramiento general del inmueble que se encontraba en total estado de deterioro y abandono antes del inicio de la posesión (año 1991).

Dice que desde que se instaló en el lugar, ha pagado todos los impuestos y el servicio de electricidad correspondientes al inmueble en cuestión, que habita en el inmueble con su cónyuge y eventualmente se traslada a la ciudad de Buenos Aires para tratarse la enfermedad de discapacidad que padece por fractura de quinta vértebra lumbar y sordera, que le impide caminar y comunicarse normalmente con las demás personas.

Señala que se confeccionó por parte del agrimensor matriculado (RN) Juan Ignacio Casé, el Plano de Mensura Para Tramitar Prescripción Adquisitiva

de dominio con registración provisoria en la Gerencia de Catastro de la A.R.T. (RN), y que se acompaña al presente.

Esboza que reúne todos los requisitos legales a los fines de la prescripción por posesión veintañal (Arts. 1897 y 1899 del CcyC), y que la posesión ha sido pública, dando en todo momento las posibilidades a los demandados de producir su interrupción, ha sido pacífica, continua, siempre con ánimo de dueño y en forma ininterrumpida (Arts. 1900, 1909, 1928 del CcyC).

Concluye diciendo que pretende se declare judicialmente adquirido por prescripción el dominio respecto del inmueble descripto.

Ofrece prueba, y funda en derecho.

B) Que con fecha 31/05/2024 se presentan Mónica Cristina Schiffer, Elisa Natalia Solari, Silvia Susana Solari y Elda Rita Cañibano, allanándose en forma total e incondicional a las pretensiones del actor, respecto al inmueble NC 19-7-A-017C-06, y acordaron las costas a cargo de la parte actora.

C) Que con fecha 06/06/2024 se abrió la causa a prueba con el resultado que certificó la Oticca con fecha 20/03/2025.

D) Que con fecha 08/04/2025 alegó la parte actora.

E) Que con fecha 26 de junio de 2025 se llamó autos para sentencia. Posteriormente, se sacaron los autos del estado para dictar sentencia, a los fines de que la parte actora cumpla con la requisitoria de fecha 3/07/2025.

F) Finalmente, con fecha 09 de marzo de 2026 se llamó nuevamente autos

para sentencia.

Y CONSIDERANDO:

1º) Que, en primer término, cabe aclarar, que no resulta de aplicación a este caso el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, porque ello afectaría el derecho de defensa de las partes de raigambre constitucional (art. 18 de la Constitución Nacional), ya que, el hecho invocado, habría ocurrido bajo el régimen del Código Civil de Vélez Sarsfield. Por lo tanto, y en virtud del principio de irretroactividad en la aplicación de las leyes, habré de aplicar la normativa vigente en ese momento

2º) Que uno de los modos de adquisición del dominio es a través de la prescripción adquisitiva (art. 2524, inciso 7º, del Código Civil). A su vez, "La prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley" (art. 3948 del Código Civil).

3º) Que el art. 4015 del Código Civil contempla que se prescribe la propiedad de cosas inmuebles cuando se ejerce la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor. Entonces, de acuerdo con ello, para adquirir el dominio por medio de la prescripción adquisitiva, la posesión debe cumplir con los siguientes requisitos: a) Se debe poseer la cosa a título de dueño. Según el art. 2351 del Código Civil la posesión exige en el poseedor tener una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio del derecho de propiedad. Se requiere que el poseedor actúe respecto de la cosa como lo haría el propietario. b) La posesión debe ser continua, no interrumpida (art. 4015 del Código Civil). Debe considerarse

no continua solamente cuando la interrupción ha durado un año (art. 3984 del Código Civil). c) La posesión debe ser pública y pacífica. Estos requisitos no surgen de la ley, pero son aceptados por la doctrina mayoritaria (Borda, Guillermo A., "Tratado de Derecho Civil", Reales, tomo I, nro. 370, Abeledo Perrot, 1992).

4º) Que, al respecto, se ha señalado que "...en los juicios de esta naturaleza, se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y sólo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al Juzgador sobre los hechos afirmados. Es que están en juego poderosas razones de orden público, pues se trata de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente apareja la extinción para su anterior titular en virtud del principio de exclusividad de este derecho real sentado por el art. 2508, CCiv. (conf. voto de la suscripta en C. Nac. Civ., sala H, 21/2/2007, LL 2007-C-228, con nota de Guillermo Luis Martínez, íd. esta sala G, 27/6/2008, "Murúa, Rodolfo O. y otro v. Maleh de Mizrahi, Raquel", LL Online, AR/JUR/5446/2008)". Y que: "Dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio de un inmueble por el medio previsto en el art. 2524, inc. 7, CCiv., la realización de los actos comprendidos en el art. 2384 de dicho cuerpo legal y el constante ejercicio. Por lo tanto, "El juez debe ser muy estricto en la apreciación de las pruebas, dadas las razones de orden público involucradas. Es 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 (conf. C. Nac. Civ., sala 1ª, 11/8/1998, LL 1999-B-238; íd. sala H, 13/6/1997, LL, 1997-F, 475; CNFederal Civil y Comercial, sala 1ª, 30/6/1989 LL 1990 A-58; C. Apel. CC Rosario, sala 1ª, 26/5/1998, LLLitoral 1999, 112; C. Apel. Civ. Y Com. Santa Fe, sala 1ª, 22/11/1979, Juris, 61-132, C.Apel. Civ., Com. y Minería San Juan, sala 2ª, 20/12/2005,

La Ley Online, Corte Sup. Just. Tucumán, 22/8/2005, Lexis n. 1/70023525-4, C. Civ. y Com. Santiago del Estero, sala 2ª, 29/10/2004, Lexis n. 19/15056)". (Jurisprudencia citada por la CNCivil, Sala G, en autos "Gómez, Ramón R. v. Segal, León s/ prescripción adquisitiva", del 11/06/12). En este mismo sentido, se ha pronunciado la Cámara de este fuero en forma reciente en autos "Gaspar Lucas E. c/ Vera Benigno s/ reivindicación (Ordinario)", del 27/11/2014, SD nro. 78.

Por su parte, el art. 2353 del Código Civil -Ley N° 340 hoy derogado-, dispone que nadie puede cambiar por sí mismo ni por el transcurso del tiempo, la causa de su posesión. El que comenzó a poseer por sí y como propietario de la cosa, continúa poseyendo como tal, mientras no se pruebe que ha comenzado a poseer por otro. El que ha comenzado a poseer por otro, se presume que continúa poseyendo por el mismo título, mientras no se pruebe lo contrario.

Asimismo, el art. 2354 del mismo cuerpo legal, establece que tampoco se pueden cambiar por la propia voluntad, ni por el transcurso del tiempo, las cualidades ni los vicios de la posesión; tal como ella comenzó, tal continúa siempre, mientras no se cree un nuevo título de adquisición

5º) Sentado ello, a pesar tal criterio restrictivo, entiendo que en este caso se configuran los requisitos aludidos precedentemente, ya que el accionante ha demostrado, con el conjunto de la prueba colectada, que ejerció la posesión del inmueble en cuestión a título de dueño, en forma continua, ininterrumpida y pública durante el lapso legal previsto, realizando actos posesorios efectivos que excluyeron inequívocamente a los copartícipes de su parte, más aún cuando los mismos se allanaron a la pretensión interpuesta por el actor.

Que mediante el informe de dominio acompañado, se desprende la titularidad del inmueble objeto de autos en cabeza de Elisa Cervini de Solari, Veglia Dora Cervini y Antonieta Cervini de Cañibano, ésta última quien fuera la madre del accionante Reinaldo Jose Cañibano.

Que el accionante acreditó haber adquirido un tercio indiviso del inmueble objeto de autos, a través del convenio de partición celebrado en los autos “Cañibano José María y Cervini Antonieta s/ Sucesión, en trámite por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N°53, secretaría única de Capital Federal.

Por otra parte, el accionante acompañó boleto de compraventa celebrado entre Elisa Cervini de Solari y Antonieta Cervini de Canibaño, mediante el cual se desprende que ésta última adquirió una tercera parte indivisa del inmueble objeto de autos.

Asimismo, se acompañó como prueba un poder especial irrevocable por el término de tres años mediante el cual las titulares Veglia Dora Cervini y Elisa Cervini de Solari le conferían facultades al accionante Reinaldo José Cañibano, para que en sus nombres y representaciones venda a Antonieta Cervini de Cañibano las dos terceras partes indivisas en relación al inmueble en cuestión.

En otro orden, de la documentación acompañada se desprende la nota 094/095 de la Dirección de Rentas, la cual da cuenta de los recibos de las cuotas del impuesto inmobiliario 4° y 5°/95, y nota 297/97 la cual acredita los recibos correspondientes a la 6° cuota del año 1996 a 3/97 y recibo del año 1996.

Asimismo, lucen los respectivos comprobantes de pagos del impuesto inmobiliario efectuados en los períodos (22/01/2004; 08/01/2008; 24/01/2011; 23/01/2012; 25/01/2013, 19/01/2015; 30/01/2018; 21/01/2019; 17/01/2022).

A su vez, se acreditó mediante la prueba informativa producida, dirigida a la Agencia de Recaudación Tributaria (26/02/2025) que el inmueble identificado como Nomenclatura Catastral 19-7 A 017C06, no posee deuda en el impuesto inmobiliario al 20/02/2025.

Por otra parte, la CEB con fecha 18/09/2024 corroboró que efectivamente, el inmueble NC 19-7-A-017C-06 se encuentra ubicado en Villa Mascardi R.N. y abona el consumo de electricidad facturado a la Cta. Fac. N° 52239. Asimismo, informó que el servicio de suministro de energía facturado a la Cta. Fac. N° 52239 que brinda la cooperativa tiene registro desde el 30 de Diciembre de 1998 a nombre del Sr, Cañibano Reinaldo José.

Dichos pagos de tasas y servicios constituyen una exteriorización del ánimo del poseedor y no se exige que los mismos hayan sido efectuados en forma regular mes a mes, porque lo importante es que sean elementos suficientes para demostrar la antigüedad de la posesión y que el poseedor haya actuado respecto de la cosa como lo hubiera hecho el propietario.

En este sentido se ha dicho que: "La demostración de pago de impuestos y tasas que gravan el inmueble, que dispone el art. 24 inc. c) de la ley 14.159, ref. por Decreto Ley 5.786/58, se justifica porque tal pago constituye una exteriorización del "animus" del poseedor. Tal pago, realizado en diversas oportunidades y con mucha anterioridad a la iniciación del proceso por usucapión constituye un insuperable elemento objetivo de convicción

(conf. C. 1 C.C. La Plata, Sala III, 9-5-74 E.D. 56-627). Dicha ley no exige que esos pagos sean efectuados mes a mes, ni durante dilatados períodos, sino que al igual que los actos posesorios que enuncia el art. 2384 del Código Civil lleven al convencimiento del juzgador de la realidad de la posesión invocada por el usucapiente, durante el lapso requerido para la transformación de aquélla en propiedad por prescripción adquisitiva. Los pagos efectuados en diversas épocas demuestran, "prima facie", el "animus domini" del usucapiente durante el lapso transcurrido entre aquéllos. No ocurre lo mismo si se realiza el pago simultáneo de impuestos atrasados pues sólo es útil para demostrar el "animus" y el comienzo del plazo de la usucapición a partir de la fecha en que se haya efectuado, pero nada demuestra en relación con el lapso comprendido en la deuda saldada. Auto: RODRIGUEZ, ALBERTO BALDOMERO Y OTROS c/ PROP. LLAVALLOL 3775 s/ POSESION VICENAL - Sala: Civil - Sala D - Mag.: RIO RUSSOMANNO - Tipo de Sentencia: Sentencia Definitiva - Nº Sent.: C. 042010 - Fecha: 05/04/1989 -, Lex Doctor 9.1).

Que con fecha 16/09/2024 luce la respuesta de Catastro de la Provincia de Río Negro mediante la cual se acredita que sobre la parcela origen 19-7-A-017C-06 existe plano de "MENSURA PARTICULAR PARA TRAMITAR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DEL LOTE 30" en la cual pretende prescribir: Cañibano , Reinaldo José (CUIL: 20-04552188-6).

En concordancia con ello, las declaraciones testimoniales son contestes en afirmar la posesión pública, continua, pacífica, y exclusiva ejercida por el accionante, y su antigüedad.

En tal sentido, el testigo Ricardo Omar Morais quien manifestó conocer al

accionante desde el año 2004, declaró que el actor realizó mejoras y mantenimiento del inmueble, cambió el techo, y construyó un departamento para ampliar la propiedad. Asimismo, dijo que no hubo reclamos.

Luego, el testigo Mario Leonel Medel, declaró que conoce al accionante hace 25 años por ser vecino, que en alguna oportunidad le hizo algún trabajo y que siempre estuvo el accionante en el inmueble, que nunca vio a otras personas.

Finalmente, la testigo María Gabriela Stigliani relató que conoce al actor por ser amigo del padre, desde el año 2002 que llegó a Bariloche, y que el propietario del inmueble era el Sr. Cañibano, que siempre lo ocupó, y que realizó mejoras en el techo, amplió el garaje, y constantemente se encontraba mejorando el inmueble.

De allí, entonces, que pueda afirmarse que tales testimonios aparecen concordantes con el resto de la prueba producida, resultando creíbles y válidos para probar los hechos invocados en la demanda.

En este sentido se ha dicho que "La valoración de una prueba testimonial constituye una facultad propia de los magistrados, quienes pueden muy bien inclinarse hacia aquellas declaraciones que les merecen mayor fe para iluminar los hechos de que se trate. De tal modo, en la apreciación de la prueba testimonial lo relevante es el grado de credibilidad de los dichos en orden a las circunstancias personales de los testigos, razón de ser de su conocimiento, interés en el asunto y coherencia, requisitos que de no concurrir total o parcialmente autorizan a alegar sobre la idoneidad del declarante (CNCiv, sala D, del 28/09/2000, " N., M. M. c. Transportes

Metropolitanos General San Martín", LA LEY 2001 D, 214)

Y, que en estos casos, "el Juez debe apreciar la declaración para formar su convicción de conformidad con las reglas de la sana crítica, merituando qué grado de valor y fuerza probatoria tiene el testimonio, apreciándolo globalmente en si mismo y conjugándolo con los otros testimonios, con las restantes pruebas producidas y con los reconocimientos de las partes..." (Juan Manuel Converset (h), "El testigo de oídas y testigo actor", Revista de Derecho Procesal Civil y Comercial del 10-10-2014, on line IJ-LXXIII-704)

Por último, de la constatación realizada en estas actuaciones se observan las características del inmueble las cuales condicen con el que fuera descripto por los accionantes en su escrito de demanda.

En conclusión, de este panorama probatorio, analizado conforme las reglas de la sana crítica (arts. 356 y conc. del CPCC), es suficiente para generar la convicción positiva de que se han cumplido con la posesión a título de dueño del inmueble durante el período de veinte años, con interversión del título propio de los restantes coherederos, pues los actos posesorios referidos precedentemente excluyeron la posesión de los mismos.

Tal es así, que la interversión del título se encuentra convalidada, mediante el allanamiento formulado por los herederos demandados con fecha 31/05/2024.

Además, no existen constancias que durante el transcurso de todo este tiempo, se hiciera presente en su lugar algún contradictor legítimo ejerciendo sus derechos, o efectuando algún reclamo sobre el bien en cuestión, conforme declararon los testigos propuestos.

6°) Que lo dicho es suficiente para declarar que Reinaldo Jose Cañibano adquirió por prescripción adquisitiva, en el 66,66 % del inmueble cuya nomenclatura catastral es 19-7-A-017C-06, ubicado en esta ciudad.

Que la presente demanda prospera por el porcentaje del inmueble consignado ut-supra, habida cuenta de que el accionante adquirió el 33,33 % del bien inmueble mediante el acuerdo de partición celebrado en la sucesión de sus progenitores, caratulada “Cañibano José María y Cervini Antonieta s/ Sucesión”, en trámite por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N°53, secretaría única de Capital Federal. En virtud de ello, resulta improcedente prescribir el tercio indiviso del bien del cual el accionante ya resulta titular, más allá de que le resta culminar con el trámite de inscripción ante los registros correspondientes.

Los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver CSJN, Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225); y que tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (art. 386, in fine, del ritual; CSJN, Fallos: 274:113; 280:3201; 144:611)

7°) Que en virtud del acuerdo formulado entre las partes, con fecha 28/05/2024, las costas han de imponerse a cargo de la parte actora. (art. 67 del C.P.C.C)

8°) Que la regulación de honorarios debe diferirse hasta que quede firme la condena en costas y se determine la base, porque a la audiencia necesaria

para establecerla sólo debe citarse al obligado a pagar los honorarios (artículo 24 [primer y segundo párrafo] de la ley G 2212) y recién después de aquella firmeza se sabrá con certeza quién es el obligado. Si la audiencia se celebrase sin firmeza de la imposición y después se revocase la condena en costas, resultaría que en el procedimiento regulatorio habría participado quien no debía y viceversa (artículo 24 citado).

En consecuencia, **FALLO: I)** Declarar que Reinaldo Jose Cañibano adquirió por prescripción adquisitiva, en el 66,66 % del inmueble cuya nomenclatura catastral es 19-7-A-017C-06, ubicado en esta ciudad. **II)** Expedir oportunamente testimonio de esta sentencia y librar oficio al Registro de la Propiedad Inmueble para inscribir lo resuelto, una vez cumplidos los trámites procesales y arancelarios pertinentes, debiendo levantar la anotación de litis dispuesta en estas actuaciones. **III)** Imponer las costas a la parte actora en virtud del acuerdo formulado. **IV)** Diferir la regulación de honorarios hasta que quede firme la condena en costas y se establezca la base. **V)** Protocolizar, registrar y notificar esta sentencia al actor en los términos del art.120 del CPCCRN

Cristian Tau Anzoátegui
Juez