

San Carlos de Bariloche, 4 de septiembre de 2025

**VISTOS:**

Los autos caratulados **CRUZ GARCIA, ANDRES GABRIEL C/ MATALIA, HUGO OSCAR S/ USUCAPIÓN BA-02652-C-2023** para dictar sentencia,

**RESULTA:**

**RESULTA:**

A) Que con fecha 1/12/2023 Andrés Gabriel Cruz Garcia inició demanda de prescripción adquisitiva en relación al inmueble ubicado en la calle Rio Cuyin Manzano 428, individualizado con la Nomenclatura 19-1-P-285-012, contra el titular registral Hugo Oscar Matalia.

Relata que en octubre de 1998, compró el terreno sito en Rio Cuyin Manzano 428, y comenzó a construir la casa en la cual habitó toda la vida con su ex mujer e hijas.

Esboza que a dichos efectos firmaron compromiso de venta que al presente se acompaña y boleto de compraventa cuyos originales fueron entregados a la escribana Dora Iglesias de Frey en 1999 para realizar el trámite de escrituración.

Refiere que lamentablemente la escribana falleció y los papeles se perdieron por lo que no pudieron seguir con el trámite ni recuperarlos, como decía el terreno lo compró hace más de 20 años, y a partir de allí viene realizando actos posesorios tales como construir e instalar los

servicios, actos posesorios obviamente con ánimo de dueño ya que la propiedad la compró en buena ley y por eso siempre actuó y se consideró el dueño de la misma a pesar de verse imposibilitado de tramitar la escritura.

Indica que ha pagado todos los impuestos, tasas y contribuciones correspondientes al inmueble en cuestión, y que todos los vecinos lo conocen, conocen a su familia y pueden dar fe, los que aun viven, que el terreno lo compró y que está viviendo allí desde el año 1998 de manera ininterrumpida

Funda en derecho, ofrece prueba y solicita se haga lugar a la demanda.

**B)** Que el demandado Hugo Oscar Matalia no se presentó a contestar la demanda, pese a encontrarse debidamente notificado en autos.

**C)** Que con fecha 5/06/2024 se recibió la causa a prueba y se produjo la que certificó la Oticca el 23/06/2025.

**D)** Que con fecha 29/08/2025 se llamó autos para sentencia.

**Y CONSIDERANDO:**

**1º)** Que, en primer término, debo señalar, que resulta de aplicación a este caso el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, porque la presente demanda se funda en el derecho posesorio que se habría ejercido a partir del año 1998, por lo que el plazo de prescripción alegado de veinte años no estaría cumplido con anterioridad a la entrada en vigencia de dicho cuerpo normativo que ocurrió el 01/08/15 (ley 26.944).

En tal sentido, el art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación dispone

que: “A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tiene efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposiciones en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo.” En consecuencia, en virtud de lo dispuesto por dicha normativa y atento a que el derecho no se habría consumado antes de la entrada en vigencia de la nueva normativa, el presente caso se juzgará bajo las nuevas disposiciones contenidas en Código Civil y Comercial de la Nación.

2º) Que uno de los modos de adquisición del dominio es a través de la prescripción adquisitiva, tal como lo contempla el art. 1897 del Código Civil y Comercial, al disponer que "La prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley". El plazo fijado por la ley para los supuestos en que no existe justo título o buena fe, como ocurre en este caso, es de veinte años (art. 1899 del Código Civil y Comercial). Entiéndase por buena fe la que se requiere en la relación posesoria que consiste en no haber conocido ni podido conocer la falta de derecho a ella (art. 1902, del Código citado).

A su vez, dicha posesión debe ser ostensible y continua en el tiempo (art. 1900 del Código Civil y Comercial). 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. 1909 del Código Civil y Comercial de la Nación 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. “El curso de la prescripción se interrumpe por el reconocimiento que el deudor o poseedor efectúa del derecho de aquel contra quien prescribe.” (artículo 2545 del Código Civil y Comercial de la Nación) o por “...toda petición del titular del derecho ante autoridad judicial que traduce la intención de no abandonarlo, contra el poseedor, su representante en la posesión, o el deudor, aunque sea defectuosa, realizada por persona incapaz, ante tribunal incompetente, o en el plazo de gracia previsto en el ordenamiento procesal aplicable.” (art. 2546 del Código Civil y Comercial de la Nación). c) La posesión debe ser ostensible (pública, exteriorizada, no clandestina).

3º) Que, al respecto, la jurisprudencia anterior a la reforma del Código, que, de todos modos resulta aplicable actualmente por no haberse efectuado modificaciones sustanciales, ha dicho 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 de la posesión deben haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente. Para que pueda ser reconocida la posesión invocada a los fines de adquirir el dominio de un inmueble por usucapión, es necesario que el pretense poseedor no sólo tenga la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios se manifiesten de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad (conf. Corte Sup., 27/9/2005, LL 2006-A-234, íd. 4/7/2003, LL 2003-F-921; íd. 7/10/1993, ED 159-223).

El constante ejercicio de la posesión debe haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente (conf. Corte Sup., 27/9/2005 LL 2006-A-234)". 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.

4º) Que 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.

Por un lado, mediante la prueba informativa producida, dirigida a la Municipalidad de San Carlos de Bariloche, quedó acreditado que el accionante resulta como encargado de pago desde marzo 2018, y que adeuda en concepto de Tasas Por Servicios municipales desde el periodo 01/2023 al periodo 08/2024 un monto total de \$115.998,15.-

Asimismo, mediante los comprobantes de pago acompañados en el escrito de inicio se desprende el pago del impuesto inmobiliario del inmueble objeto de estas actuaciones por los períodos de los años 2004, 2007 y 2022. A su vez conforme informó la A.R.T. con fecha 7/03/2025, el inmueble no registra deuda a la actualidad.

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).

Los pagos efectuados en diversas épocas demuestran, "prima facie", el "animus domini" del usucapiente durante el lapso transcurrido entre aquéllos

Por otro lado, con fecha 18/10/2024 la CEB, informó que la titularidad del servicio del inmueble objeto de autos, corresponde al Sr. Gabriel Garcia Cruz, con fecha de alta 10/06/1999. Asimismo, informaron que no registra deuda vencida.

A su vez, Camuzzi Gas del Sur. S.A informó que la titularidad del servicio del inmueble objeto de autos, ubicado en calle Cuyin Manzano, corresponde al Sr. Garcia Cruz con DNI 16.455.784, desde el 2 de mayo del 2000 (ver presentación de fecha 10/12/2024).

Asimismo, mediante los comprobantes adunados al escrito de inicio, se acreditaron los pagos efectuados ante la Junta Vecinal de Playa Serena a partir del año 2003 en adelante.

Por otra parte, los testigos son contestes en afirmar la posesión de la parte actora en el inmueble desde hace más de veinte años en forma ininterrumpida, pública y como dueña del mismo.

En tal sentido, Stella Maris Rovera declaró que conoce al accionante hace más de veinte años por ser vecino, refiere que vive en el domicilio desde el año 1998, que le fue haciendo arreglos a la casa.

También, Gabriela Elda Kanje declaró conocer al accionante, expuso que

vive en el inmueble de la calle Cuyin Manzana entre Lago Steffen y Guillermo, desde el año 1998 de forma continua. Señaló que cuando el accionante se divorció, compró el terreno, y que actualmente tiene servicios.

Asimismo, declaró Natalia Colledanchise quien manifestó conocer al accionante por ser el padre de una amiga, dijo que vive en Cuyin Manzano desde el año 1998 aproximadamente, de forma continua y que la casa cuenta con internet luz, gas y agua, y que la mantiene el accionante con sus hijas en carácter de dueño.

En el mismo sentido declaró Rosario Harris, quien manifestó que conoce al accionante desde el año 1999, por ser el padre de su amiga. Expuso que vive en el inmueble de Cuyin Manzano desde el año 1998 de forma ininterrumpida, que sabe que compró la casa por que se lo comentó su amiga. Asimismo describió las características de la casa.

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 sí 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).

5°) Por último cabe agregar, que la incontestación de la demanda exime al accionante de acreditar los hechos invocados en la demanda, los que se tendrán por ciertos, salvo que fueran inverosímiles (art. 60 del CPCC).

6°) Que lo dicho es suficiente para declarar que Andrés Gabriel Cruz García adquirió por prescripción adquisitiva el inmueble ubicado en la calle Río Cuyin Manzano, individualizado con la Nomenclatura 19-1-P-285-012, con fecha estimativa en el mes de octubre del año 2018. En este sentido, el art. 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación 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".

Asimismo, una vez cumplidos los trámites procesales y aranceles pertinentes, procédase a levantar la anotación de litis que pesa sobre el inmueble objeto de autos (art. 1905 del C.C y CN)

Los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las

argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas 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).

8º) Que las costas deben imponerse a la demandada por no existir motivos para apartarse del principio general previsto en el art. 62 del CPCC).

9º) 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 Andrés Gabriel Cruz García adquirió por prescripción adquisitiva el inmueble ubicado en la calle Río Cuyin Manzano, individualizado con la Nomenclatura 19-1-P-285-012, con fecha estimativa en el mes de octubre del año 2018. **II)** Expedir oportunamente testimonio de esta sentencia y librar oficio al Registro de la Propiedad Inmueble para inscribir lo resuelto, y proceder al levantamiento de la anotación de litis, una vez cumplidos los trámites procesales y arancelarios pertinentes. **III)** Imponer las costas a la parte demandada. **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 demandado Hugo Oscar Matalia, en el domicilio real en los términos del art. 121 inc. g del CPCC.

**Cristian Tau Anzoátegui**  
**Juez**