

San Carlos de Bariloche, 9 de marzo de 2026

**VISTOS:**

Los autos caratulados **ZIDAR, NELIDA ADRIANA Y OTROS C/ KRIZMAN, MARIA S/ USUCAPIÓN BA-02744-C-2023** para dictar sentencia,

**RESULTA:**

A) Que con fecha 22/12/2023 Nélide Adriana Zidar y Antonio José Zidar iniciaron demanda de prescripción adquisitiva respecto del 50% indiviso del bien inmueble identificado como DC19-C2-SF-M150-P01A, sito en la calle 9 de Julio 320, de esta ciudad, contra María Krizman.

Relatan que en el año 1951 su padre, con quien era su esposa en ese momento, llegaron a la Ciudad de San Carlos Bariloche desde Yugoslavia. Con la intención de asentarse en la ciudad, su padre compró el terreno que se pretende usucapir en el 50% indiviso correspondiente a su ex-esposa.

Dicen que conforme se acredita en el informe de dominio adjunto a la presente demanda, el bien inmueble se encuentra en titularidad de su padre, Antonio Zidar, quien se encontraba casado en primeras nupcias con la aquí demandada.

Manifiestan que según dichos de su padre la mujer se fue del país a los pocos meses de llegar, dado que culturalmente era muy diferente a la Argentina y no se pudo acostumbrar. Por tal motivo al poco tiempo gestionó el divorcio correspondiente. Luego de ello, conoce a su madre Bernardita Raquel Ruiz Reyes y deciden casarse.

Refieren que comenzaron la construcción de lo que sería su vivienda familiar en el terreno que hoy se pretende usucapir en el 50% indiviso que no les corresponde como herencia. Dicen que nacieron y se criaron ahí, y que actualmente viven en el mismo lugar. De igual modo sus hijos nacieron y vivieron ahí. La propiedad cuenta con cinco departamentos y dos unidades que funcionan como locales comerciales o depósitos eventualmente. La construcción de gran parte de lo que obra en el terreno fue realizada por sus padres, sin embargo, desde el fallecimiento de su padre el 10 de septiembre de 1979, han realizado mejoras edilicias de gran envergadura, y continuaron con la construcción, como por ejemplo la realización de la planta superior del inmueble, construcción de local comercial, plantación de flora, cambio de cerco, etc., todo ello con ánimo de únicos dueños de la propiedad.

Mencionan que aquellos actos posesorios excluyentes de la posesión de la demandada en autos, y en tal sentido hacen saber que además de los actos posesorios mencionados, a lo largo de los últimos 20 años también han alquilado de forma comercial y turística la propiedad y percibido los frutos de ello. A los fines de la explotación comercial y turística de la propiedad, oportunamente dieron un poder a la Inmobiliaria Cavalieri de esta ciudad, como así también han publicitado el alquiler de los departamentos por diversos medios.

Esbozan que respecto de los locales que funcionan como depósitos o comercios, se han tramitado las habilitaciones comerciales correspondientes ante la Municipalidad de San Carlos de Bariloche.

Señalan que en el frente de la propiedad se puede visualizar un cartel que obra allí desde el año 2002 que publicita el alquiler de los locales

comerciales y brinda un número de contacto de Adriana, si bien la titularidad del número la tiene su marido, es utilizado por ella. En lo que refiere a las mejoras y construcciones realizadas, indican que en los planos que se adjuntan como prueba, se desprende que las mismas fueron en post de la explotación turística y comercial del inmueble.

Exponen que en uno de los planos acompañados se puede ver como era el proyecto de hostería que tenían en una primera instancia, y si se analiza cronológicamente la totalidad de los planos, se puede ver como luego fue variando a la construcción a departamentos para alquiler y locales comerciales, edificando una escalera que permite actualmente el acceso a la planta superior de manera independiente a la planta baja de la propiedad. Asimismo, al tratarse de un lote ubicado en esquina, habilitamos el acceso por la calle 9 de Julio 320 y por Moreno 1535.

Indican que acompañan boletas de pago de los mismos, que desde hace más de 20 años únicamente ellos se hacen cargo de los servicios. Sostienen que son poseedores con animus domini de la totalidad del inmueble en cuestión y cuentan con una posesión pública, pacífica, exclusiva e ininterrumpida del inmueble por más de veinte años.

B) Que con fecha 26/04/2024 toma intervención el Defensor Oficial por la demandada ausente María Krizman. Niega los hechos invocados en la demanda y desconoce la autenticidad de la documental acompañada. Hace reserva de contestar la demanda una vez producida la prueba, conforme los dispuesto por el art. 356 del CPCC.

C) Que con fecha 27/11/2024 se abrió la causa a prueba con el resultado que certificó la Oticca con fecha 10/12/2025.

D) Que con fecha 26/12/2025 el Defensor Oficial se pronunció sobre el mérito de la prueba y al alegar se remite a esa presentación.

E) Que con fecha 3/02/2026 alegó la parte actora

F) Que con fecha 25/02/2026 se llamó 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 los accionantes han demostrado, con el conjunto de la prueba colectada, que ejercieron la posesión del inmueble en cuestión a título de dueños, en forma continua,

ininterrumpida y pública durante el lapso legal previsto, realizando actos posesorios efectivos que excluyeron inequívocamente a la condómina de su parte.

Tal es así, que mediante la escritura N° 205 del año 1951 e informe de dominio acompañado, los accionantes acreditaron la titularidad de Antonio Zidar, respecto del 50 % del bien inmueble objeto de autos, desprendiéndose de dicha documental, que el 50 %, restante se encuentra en cabeza de la demandada María Krizman, quien fuera su ex-cónyuge. A su vez, a través de la copia de la declaratoria de herederos dictada en los autos “Zidar Antonio s/ Sucesión Ab- Intestato”, en trámite por ante el Juzgado Civil y Comercial N°1, de ésta circunscripción, acreditaron la calidad de herederos forzosos del causante.

En otro orden, mediante la prueba informativa producida, dirigida a la Municipalidad de San Carlos de Bariloche (21/07/2025), quedó acreditado que el accionante Antonio José Zidar (DNI 16392787) resulta titular contribuyente acreditando correctamente los pagos ante el entre municipal de hasta 10 años, -excepto alguna deuda informada que no afecta en nada la cuestión-, lo que corrobora, junto a las boletas adjuntas a la demanda que esos pagos fueron realizados por el actor. Que los pagos efectuados con anterioridad a dicho período, no pudieron ser corroborados habida cuenta que son conservados por 10 años.

Por otra parte, la CEB con fecha 30/06/2025 corroboró la veracidad de las facturas acompañadas por la parte actora y su fecha de pago, por períodos comprensivos entre el año 1993/1994; 2002/2020.

Por otro lado, con fecha 8/10/2025 Camuzzi informó en respuesta al

requerimiento formulado por la parte actora, que dada la antigüedad de la documental adjunta al oficio en conteste, no resulta posible dar cumplimiento. Sin perjuicio de ello, lo cierto es que la contraria, más allá de su desconocimiento no aportó prueba alguna tendiente a desvirtuar las facturas y pagos del servicio de gas acreditadas por los períodos de 1986/2004; 2011; 2016.

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

Que con fecha 29/5/2025 luce la respuesta de Catastro de la Provincia de Río Negro mediante la cual remitieron plancheta y reporte de la

designación catastral 19-2-F-150-01A, de donde surge los datos del plano de mensura (CO 346/2023), de fecha 28/04/2023, confeccionado para tramitar la prescripción adquisitiva de dominio del bien en cuestión.

Luego, la parte actora acreditó haber encargado a la inmobiliaria Cavalieri la confección de contratos de locación del inmueble que se pretende usucapir, conforme corroboró agrimensor Julio Posee la realización de una mensura del inmueble la veracidad de la factura "C" 0001-00004386 de fecha 17 de mayo de 2004, recibo "C" N.º 0001-0000418 emitido con fecha 31 de mayo de 2004, y recibo "C" N.º 0001-00004396 de fecha 17 de mayo de 2004.

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

En tal sentido, el testigo Ruben Eduardo Guzmán quien manifestó conocer a los accionantes hace más de 50 años, refirió que viven en el inmueble hace más de 50 años, que realizaron mejoras de mantenimiento, y arreglos, e hicieron ampliaciones, que la propiedad cuenta con departamento de alquileres comerciales, que están alquilados, Asimismo que nunca interrumpieron la posesión.

Luego, el testigo Rita Ancapan, quien dijo conocer a los accionantes desde hace 35 años aproximadamente, que en el inmueble de la calle 9 de julio N°320 viven los accionantes desde hace 35, 40 años aproximadamente, que realizaron mejoras, un departamento, y pusieron plantas. Que cuenta con departamentos comerciales alquilados, que los alquilan desde que los conoce. Por último refirió que nunca interrumpieron la posesión del

inmueble, y que nunca existió un reclamo hacia ellos en relación al inmueble.

Finalmente, la testigo Ema Elisa Chiguay relató que conoce a los accionantes por ser vecina de la casa de al lado, desde el año 1965, que en el inmueble de la calle 9 de julio 320, vive Adriana que realizaron mejoras, primero tenían un negocio más chico luego cambiaron al living de su casa, que construyeron departamentos, que algunos están alquilados, y que son propietarios de toda la vida. Señalo que no interrumpieron la posesión, siempre han estado allí, que nunca existieron reclamos del 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 conciben con el que fuera descrito 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 la condómina, pues los actos posesorios enumerados precedentemente inevitablemente excluyen a la demandada.

Digo esto pues todos estos actos -me refiero puntualmente a la realización de obras, la habilitación municipal tramitada para alquiler turístico, los respectivos contratos de locación, su ocupación por parte de los accionantes y su grupo familiar, el pago por propia cuenta de los servicios y tasas, son actos que son ostensibles y manifiestos que objetivamente son incompatibles con el ejercicio del dominio compartido con otra persona, puntualmente la aquí demandada Sra. María Krizman, quien presuntamente se fue del país al poco tiempo de adquirir el bien (año 1951), desconociéndose su domicilio. 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.

En este contexto, cabe destacar que el hecho de la ausencia prolongada de la condómina adquiere una importancia trascendental y debe ser especialmente valorada, toda vez que relativiza la necesidad de demostrar la exteriorización de la interversión del título, con la intensidad que exige la ley en escenarios diferentes. Es por ello, que todos estos actos mencionados, en el caso particular revelan una interversión del título. (En un sentido similar, "Aroza Cristian Norberto Gaspar vs Gallo, Pascual s/ Prescripción adquisitiva vicenal/usucapión" ///CCC Sala I, Azul, Buenos Aires, 28/06/2022, Rubinzal Online; RC J 3903/22)

6°) Que lo dicho es suficiente para declarar que Nélide Adriana Zidar y Antonio José Zidar, adquirieron por prescripción adquisitiva, en iguales e idénticas proporciones (25% cada uno de ellos) el 50% del inmueble sito en la calle 9 de Julio N°320, ubicado en esta ciudad, cuya Nomenclatura Catastral es DC19-C2-SF-M150-P01A.

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 las costas deben imponerse en el orden causado en virtud del criterio sentado en autos "TRANSPORTES LUIS FRANZGROTE E HIJOS S.R.L. C/ BOVINO, NICOLÁS SILVERIO S/ USUCAPION" (R.C. 01805-16)" (Cámara de Apelaciones Civil de Bariloche, 15/09/17)

8º) 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 Nélide Adriana Zidar y Antonio José Zidar, adquirieron por prescripción adquisitiva, en iguales e idénticas proporciones (25% cada uno de ellos) el 50% del inmueble sito en la calle 9 de Julio N°320, ubicado en esta ciudad, cuya Nomenclatura Catastral es DC19-C2-SF-M150-P01A. **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 por su orden. **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**