

San Carlos de Bariloche, 11 de septiembre de 2026

VISTOS:

Los autos caratulados **VAZQUEZ, CARLOS ALBERTO C/ SANTOS, CIPRIANO Y OTROS S/ REIVINDICACIÓN BA-01237-C-2025** para dictar sentencia,

RESULTA:

A) Que Carlos Alberto Vazquez promovió formal demanda de reivindicación contra Irina Constanza Galeazzi, Cipriano Santos y Patricia Daniela Russo, y/o contra quien resulte poseedor o tenedor y/u ocupante del inmueble de su propiedad designado catastralmente como NC 19-1-N-886-01, (T°684, F°75, Finca 135.696), ubicado en la calle Del Relampago 1108 de esta Ciudad; y que se ordene el desalojo de las personas existentes en el lugar, previo retiro de sus pertenencias existentes en su lote, todo ello con expresa imposición de costas.

Manifiesta ser el único titular registral del inmueble cuya reivindicación en este acto se demanda, según lo que surge de la Escritura Traslativa de Dominio N° 143 de fecha 21/11/1978 pasada al F° 340 ante el Escribano Ernesto Garcia Diaz del Castillo, inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble local el 23/02/1979 bajo T°684 F°75 Finca 135.696, cuya copia certificada acompaña; todo lo cual concuerda con el informe de dominio emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble local y que también acompaña.

Señala que desde el año 1978, recibió la posesión de su anterior titular registral “ORGANIZACIÓN LAGO MORENO S.A.I.C.I.A”, respetando así el tracto sucesivo registral. El anterior titular registral le vendió a su parte el inmueble que por este acto se reivindica en el año 1978, transmitiéndole al adquirente todos los derechos de propiedad, posesión y dominio que sobre el bien enajenado tenían.

Refiere que , actualmente, el inmueble se encuentra ocupado en forma ilegítima por los demandados, conforme surge de la diligencia preliminar labrada en autos: "VAZQUEZ,

CARLOS ALBERTO C/ OCUPANTES, DEL LOTE S/ DILIGENCIA PRELIMINAR" N° BA-00992-C-2024, en trámite por ante la Unidad Jurisdiccional N° 3 de esta ciudad, llevada a cabo los días 21/08/2024 y 07/10/2024, momentos en los que se logró constatar que el inmueble se encuentra ocupado por los demandados quienes dividieron internamente el lote con un alambrado de por medio, y construyeron una casa en cada lado identificadas como casa 1 (Cipriano Santos y Russo Patricia Daniela) y 2 (Galeazzi, Irina Constanza); y que fue despojado del inmueble.

Indica, de todos modos, que para promover la acción de reivindicación, no es requisito haber ejercido efectivamente la posesión del bien reivindicado con anterioridad a la demanda, sino que solo basta con el derecho a poseer.

Ofrece prueba y funda su demanda en derecho.

B) Que contestan la demanda Cipriano Santos, Patricia Daniela Russo e Irina Constanza Galeazza y piden su rechazo, con costas y oponen la defensa de fondo de prescripción adquisitiva.

Niegan todos y cada uno de los hechos, pretensiones, documentales, actos y derechos que la contraparte afirma.

Sostienen que no puede prosperar la presente acción ya que el propietario que fuere, ha perdido la propiedad del inmueble, en virtud de la posesión pública, pacífica, ininterrumpida y a título de dueño que ejercen sobre el bien de autos desde el año 2004.

Relatan que en el año 2004 y como consecuencia del estado de abandono del inmueble de autos, comenzó la posesión pública, pacífica e ininterrumpida que invocan sobre el bien, situación que continúa al día de la fecha.

Explican que durante los años 2004 y 2005 los Sres. Santos y Russo comenzaron a construir los cimientos de la casa en la cual aun viven, cercaron el inmueble e instalaron una casilla que les regaló un vecino carpintero.

Indican que el Sr. Santos y la Sra. Russo celebraron matrimonio en el Registro Civil de

San Carlos de Bariloche en el año 2004 y se consigna en la misma la dirección “Km 13.400, Barrio Parque Lago Moreno”; y el 27 de octubre del año 2005 nace su segundo hijo Piren Wenu Santos en cuya partida de nacimiento se consigna como domicilio de ambos progenitores el Barrio Parque Moreno.

Aclaran que las calles del Barrio Parque Lago Moreno, donde se encuentra ubicado el inmueble de autos, específicamente la calle Relámpago, no se encontraba materializada por lo que sólo se consignaba la ubicación a la altura del kilómetro y el Barrio específico.

Señalan que la Sra. Julieta Melina Laraniti que ofrecen como testigo podrá acreditar, a través de su testimonio, sus actos posesorios sobre el inmueble en cuestión datan del año 2004 ya que ella como vecina dará cuenta su padre -hoy fallecido- fue quién les facilitó el servicio de agua y luz en esa fecha.

Mencionan que a lo largo de todos estos años también solicitaron el servicio de energía eléctrica. En fecha 25/10/2010 el Sr. Cipriano Santos solicitó ante la Cooperativa de Electricidad Bariloche -CEB- el suministro de energía eléctrica, el cuál fue concedido; siendo que el servicio de agua potable se factura íntegramente con la factura de la CEB.

Relatan, que, debido a la estrecha relación que tenían con Irina Galeazzi, en el año 2007 le permitieron que comenzara a limpiar una parte del terreno para que junto a su marido pueda comenzar a construir un lugar para vivir, y una casa con intenciones de vivienda familiar. Fue en ese mismo momento que ella comenzó a ejercer posesión en el inmueble.

Refieren que el 6/10/2014 la Sra. Galeazzi contrajo matrimonio con el Sr. Mesas, y que se consigna como domicilio de ambos cónyuges el inmueble objeto de la presente: calle Relámpago 1081 del Barrio Parque Lago Moreno.

Mencionan que durante el periodo de la construcción ya se encontraba embarazada de su primer hijo Nicolas, en 2008 nace y si bien ya había logrado construir su casa, faltaba el servicio eléctrico que les fuese prestado hasta 2010, que lograron poner su pilar.

Indican que en la actualidad Irina vive con sus 3 hijos menores, Sebastián, Lucas y Nicolás, quienes asisten al Colegio Secundario E.S.R.N. N° 2 y a la escuela primaria N° 044, cercanos a su domicilio y la que corresponde por jurisdicción de domicilio, según el Ministerio de Educación de la Provincia de Río Negro.

Aluden que, en fecha 10/11/2010 el Sr. Mesas, quién vivió en el lugar hasta el año 2018 y en su carácter de esposo de la Sra. Galeazzi solicitó el suministro de energía eléctrica, que fue concedido conforme surge de la factura de luz otorgada por la CEB, a nombre de Mesas, quien lo solicito en un principio, y luego del divorcio, se pidió su cambio en la titularidad y hoy en día están a nombre de Galeazzi.

Refieren que en el año 2019 debido a que el único medio de calefacción era la leña, se desató un incendio que produjo la destrucción total de la vivienda y las pérdidas fueron completas. Fueron socorridos por los Bomberos Voluntarios de Ruca Cura.

Resaltan que desde aquel momento inicial de su posesión -año 2004-, jamás reconocieron, en ningún tiempo, ni en persona alguna, un señorío superior sobre el inmueble poseído, lo que implica una clara intención debidamente exteriorizada de someter la cosa, al ejercicio de un derecho de propiedad. También es importante remarcar que jamás nadie les pidió la devolución de la vivienda, ni ha turbado su posesión de manera alguna, por el contrario, los que hoy pretenden llevar adelante este desalojo jamás contradijeron su posesión animus domini del bien de autos desde el año 2004 a la fecha.

Consideran que la parte actora carece del derecho de dominio perfecto y pleno con respecto al inmueble de autos, ya que jamás ha obtenido a su favor la tradición posesoria. En consecuencia, la relación jurídica que detenta con el inmueble, no habilita la presente acción. Y en razón de ello, y de que carece de titularidad al tiempo de la demanda, esta última debe rechazarse.

Ofrece prueba y funda su demanda en derecho.

C) Que el 06/10/25 se recibió la causa a prueba y se produjo la que certificó la secretaria con fecha 30/07/26.

D) Que el 15/08/26 alegó la parte demandada y el 20/08/26 lo hizo la parte actora.

E) Que con fecha 07/09/26 se llamó autos para sentencia.

Y CONSIDERANDO:

1º) Que, en primer lugar, cabe señalar, que resulta aplicable a este caso el Código Civil (según ley 340) en lugar del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN) sancionado con posterioridad (Ley 26994) ya que las partes han invocado hechos constitutivos y títulos anteriores a la vigencia de este último.

En este sentido, la Cámara del Fuero ha dicho que:

“Por regla general y salvo disposición en contrario, las normas jurídicas no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público (artículo 7 del CCCN).

Así, no implica retroactividad: 1) aplicar una norma a los hechos constitutivos o extintivos de situaciones y relaciones jurídicas ocurridos durante su vigencia (artículo 7, segundo párrafo, del CCCN); y 2) aplicar una norma a las consecuencias -consumadas durante su vigencia- de situaciones y relaciones jurídicas anteriores (artículo 7, primer párrafo, del CCCN).

En cambio, implica retroactividad: 1) aplicar una norma a un hecho constitutivo o extintivo íntegramente consumado antes de su vigencia; 2) aplicar una norma a elementos pasados de un hecho constitutivo o extintivo en curso; es decir a los elementos consumados antes de su vigencia (por ejemplo, aplicarla para dejar sin efecto un acto interruptivo de una prescripción en curso ocurrido antes de su vigencia; mientras no apareja retroactividad, en cambio, aplicarla para modificar el plazo mismo de la prescripción en curso, ya que el plazo no está justamente consumado); 3) aplicar una norma a los efectos pasados de una relación jurídica anterior a su vigencia, es decir a los consumados con anterioridad (por ejemplo, aplicarla para dejar sin efecto los créditos alimentarios devengados antes de su vigencia en virtud de la ley anterior; mientras no apareja retroactividad, en cambio, aplicarla para modificar o dejar sin efecto los alimentos en lo sucesivo); y 4) aplicar una norma nueva para atribuir a un

hecho pasado efectos consumados antes de su vigencia no contemplados en la ley vigente al momento del hecho (por ejemplo, aplicarla para crear generar una obligación alimentaria por hechos y períodos anteriores cuando la ley anterior no imponía esa obligación por tales hechos; mientras no genera retroactividad, en cambio, aplicarla para generar esa obligación en lo sucesivo por la persistencia de los mismos hechos). (Sobre supuestos de retroactividad ver en sentido similar: "Borda, Guillermo A. "Tratado de Derecho Civil. Parte General", Tomo I, parágrafo 153, 13ª edición actualizada por Guillermo J. Borda, La Ley, 2008)..."

("De la Vega, Carlos Miguel y otra c/ Riquelme, Fernando Omar y otros s/ Reivindicación)ordinario (S-05) (RC02315-17)", del 19 de junio de 2018)

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 el art. 2758 del Código Civil establece que "La acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquel que se encuentra en posesión de ella".

En concordancia con ello, se ha definido a la acción reivindicatoria como "...la acción real que tiene por objeto hacer declarar en juicio la existencia del derecho real en aquellos casos en los que haya mediado desposesión de la cosa -mueble o inmueble-, y así obtener su restitución..." (Kiper, Claudio M. "Legitimación del adquirente que tuvo la posesión de la cosa para ejercer la acción reivindicatoria", La ley on line, AR/DOC/695/2011).

En tal definición, podemos observar la utilización de los términos "acción real" y "derecho real", que son conceptos diferentes, ya que es posible transmitir la acción sin que se perfeccione la transmisión del derecho, lo cual explica el ejercicio de la primera sin la titularidad del segundo (ver, por ejemplo, Guillermo A. Borda "Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales", tomo II, 5ª edición actualizada por Delfina Borda, párrafos 1484 a 1486, La Ley, 2008).

Por lo tanto, la acción real tiene por finalidad defender el derecho a la posesión legítima, es decir a la posesión con título, característica definitoria de la pretensión; lo cual explica que incluso pueda ejercerla el comprador inmobiliario con boleto y buena fe, o resistirla, por ser un poseedor legítimo (artículo 2355 del Código Civil); y en ese proceso donde se ejercite la acción real debe establecerse quién tiene título para poseer y, en caso de que ambas partes lo tengan, quién tiene el mejor, quién tiene más derecho.

Entonces, pueden ejercer la acción reivindicatoria todos los titulares de derechos reales que confieren posesión sobre la cosa (artículos 2758, 2772, 2876, 2950, 3227 y 3890 del Código Civil), sus acreedores por vía subrogatoria y, por interpretación predominante, todos aquellos a quienes los titulares han transmitido la acción por actos entre vivos o por razón de muerte, aunque todavía no se haya perfeccionado la transmisión del derecho real respectivo, por ejemplo el comprador a quien no se hizo la tradición (incluso cuando se trata de comprador inmobiliario por boleto), el cesionario, el legatario (caso expresamente previsto por la ley: artículo 3775 del Código Civil) y el heredero.

3º) Que, en el caso que nos ocupa, se ha demostrado que la parte actora adquirió por escritura pública el inmueble cuya reivindicación pretende, cumpliendo así con la formalidad contemplada en el art. 1184, inciso 1º del Código Civil.

No interesa establecer aquí si hubo tradición o no, porque a partir del plenario de la Cámara Nacional en lo Civil "Arcadini, Roque (suc.) c/ Maleca, Carlos" se ha reconocido la potestad de ejercer la acción reivindicatoria a quien se le ha otorgado la pertinente escritura traslativa de dominio, aún antes de habersele hecho la tradición de la cosa.

Es más, antes de ese plenario, ya la Corte Suprema de Justicia de la Nación se había pronunciado que la escrituración importaba una cesión de acciones, en los términos del art. 1444 del Código Civil (Fallos 108:34, entre otros).

Es decir, que, aún cuando a una persona le pudiese faltar uno de los requisitos necesarios para adquirir el derecho real de dominio -tradición- (arts. 577, 2609, 3265 y cctes. del Código Civil), igualmente se le otorga la posibilidad de ejercer la acción real

para reivindicar la cosa, con la finalidad no sólo de proteger el derecho real, sino también de perfeccionarlo, como bien señala el Dr. Kiper en el artículo citado.

Por lo tanto, de acuerdo con lo expuesto, cabe afirmar que la parte actora se encuentra legitimada para ejercer la acción reivindicatoria con respecto a la fracción del inmueble descripta en la demanda.

4º) Que, por otro lado, la parte demandada también invocó un título suficiente, ya que alega haber adquirido por prescripción la fracción del inmueble referido, es decir, a través de uno de los modos de adquisición del dominio previstos en la ley (art. 2524, inciso 7º del Código Civil).

Sobre la cuestión se ha establecido que "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); y 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 (art. 4015 del Código Civil).

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).

5º) Que, entonces, de acuerdo con lo expuesto es menester dilucidar en esta sentencia si los demandados han demostrado haber ejercido una posesión que reúna los requisitos legales mencionados, porque en tal caso, tendrían un mejor título que el invocado por el

accionante.

En casos como el presente se ha dicho que "...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.

Por otro lado, la Cámara del Fuero también ha dicho en reiterados precedentes que: “aunque la prescripción adquisitiva deba apreciarse con rigor y se interprete que es de orden público, tal lo dicho por el Superior Tribunal de Justicia de ésta Provincia el 11/03/2014 in re "Guentemil" (Se. 14/14), tampoco debe exagerarse al punto de premiar el desinterés del dueño, incompatible con la función social de la propiedad, desinterés que justamente viene a remediar la prescripción adquisitiva de quien aprovecha efectivamente los bienes. De allí que la apreciación rigurosa de la prueba no debe llevar a ignorar los elementos relevantes que aparecen en el caso”. "MASTROSCELLO, DORA ADRIANA C/ LUSTIG, CARLOS EGON S USUCAPION" BA-00065-C-0001, del 14 de abril del año 2026).

6º) Que, en base a tal criterio, considero que en este caso hay elementos probatorios suficientes para tener por acreditada la posesión veinteañal ejercida en forma pacífica, ininterrumpida y pública por la parte demandada con respecto al inmueble que ocupan y cuya reivindicación pretende la accionante.

En relación a ello, puede observarse que la CEB informó (octubre 2025) que, conforme sus registros en la NC 19-1-N-886-01 surgen dos servicios activos, el primero a nombre del Sr. Santos Cipriano, cuenta N° 85461, se encuentra activo desde diciembre del 2010 y a la fecha no presenta deuda alguna con esta entidad. El segundo a nombre de la Sra. Galeazzi Irina Constanza, cuenta N° 85534, se encuentra activo desde noviembre de 2010 y a la fecha no presenta deuda.

Tal informe corrobora que en el año 2010 los demandados han realizados gestiones por ante la CEB para obtener el servicio público de energía eléctrica.

Por su lado, el Registro Civil acompañó el 04/11/25 testimonio de las partidas de

matrimonio y nacimiento de las familias demandadas, de las cuales surge el domicilio allí declarado.

.

La partida de nacimiento más antigua, correspondiente a Quilen Malen Santos con fecha de nacimiento el 16/01/04 de la cual surge que domicilio de los progenitores Santos-Russo es en Avenida Bustillo. Km 13.

Luego, en la partida de matrimonio de Santos-Russo, que data del 11/06/04, se consigna como domicilio de los contrayentes el km. 13, Barrio Parque Moreno.

Tales documentos, si bien no precisan el domicilio exacto, indican que los demandados vivían en el barrio, pudiendo haber ocurrido la circunstancia alegada por los demandados de que en esa época donde no existían calles ni direcciones que pudieran ser identificadas con precisión, lo cual quedó demostrado con los testimonios que aludieron a que en esa época era todo monte.

En cuanto a la pericia realizada, la misma no pudo determinar, en función de los materiales, mano de obra utilizados, con cierto nivel de exactitud, una fecha probable de inicio y de antigüedad de lo construido.

Sin embargo, el experto informa que, de la imagen satelital correspondiente al mes de Marzo 2007, que adjunta, se puede observar que a dicha fecha no existía construcción alguna en el Lote 1 de la manzana 886; y que de la imagen correspondiente al mes de Noviembre de 2009 sí se observa la existencia y construcción de ambas viviendas.

En base a ello, arriba a la conclusión que la antigüedad más probable de las construcciones ejecutadas en Lote 1 en la manzana 886 datan del año 2008, si se tiene en cuenta el periodo que lleva la ejecución de las viviendas involucradas y se acepta que el tiempo de construcción ha sido lento en virtud de la heterogeneidad de materiales utilizados para su construcción.

Tal pericia no parece excederse en su objeto, tal como se le endilgó en la impugnación formulada por la parte demandada, porque, lo cierto es que se le había requerido al perito que se pronunciara sobre la antigüedad de las construcciones, y el mismo recurrió

a la tecnología del Google Earth para aportar datos sobre el asunto, lo cual resulta ser complementario y aceptable mientras el experto justifique que su aplicación fuera procedente, tal como lo hizo en este caso.

A su vez, dicho dictamen pericial posee plena validez probatoria dado su carácter científico y porque no fue observado por un técnico en la materia ni desvirtuado por otros elementos probatorios que ameriten apartarse de su conclusión (art. 477 del Código Procesal Civil y Comercial de Río Negro).

Ahora bien, de acuerdo a las conclusiones del perito, cabe presumir, que las construcciones habrían sido realizadas con posterioridad a marzo de 2007, pero ello no descarta que los demandados hubieran ejercido actos posesorios con anterioridad.

Recuérdese que, para considerar que alguna persona ejerce actos posesorios no implica que tenga que estar ocupando en forma efectiva el lugar, como ocurre en este caso en que los demandados han realizado actos posesorios desde el año 2004 tal como declararon los testigos.

En tal sentido, Julieta Melina Saraniti, quien fuera vecina de enfrente de los demandados, conoció a los demandados cuando ellos llegaron al barrio en año 2004, cuando la dicente estaba cursando 4° año de la secundaria.

Señala que antes de ello la testigo vivía ahí (2001) y los terrenos estaban vacíos, descampados; y que la toma de agua de su casa, que estaba en la vereda de enfrente, se intervino para que los demandados tuvieran agua, lo cual ocurrió en el año 2004.

En el año 2005 la testigo terminó el secundario y se fue a vivir sola a otro lugar, aunque manifiesta que volvía al lugar, ya que era la casa donde vivía su padre, y los demandados continuaban allí en referencia al domicilio del Relámpago 1108.

También relata, que, además de compartir el agua, en una oportunidad su padre le arregló el auto a Patricia y Cipriano que tenían un Renault 4.

Luego, señala, que ambas familias construyeron sus casas, los jardines, que tienen

masкота y que los chicos crecieron allí y los veía jugar; que pudo ver todo el tiempo a los demandados en el lugar y que en la actualidad viven los demandados.

Finalmente, a la testigo le parece que primero llegaron Patricia y Cipriano, en el 2004. No recuerda si llegaron juntas o con poca diferencia (meses o un año), pero cuando la testigo se fue a vivir sola 2005 ya vivían las dos familias. Eso con seguridad.

Por su lado, la testigo Gabriela Paula Falcone refiere conocer a Patricia desde el año 2004 en una feria de Caritas, porque sus mamás eran voluntaria allí y a Irina porque es vecina, ya que la testigo vive en el lugar desde el año 2007 y su vivienda la comenzó a construir en el año 2006 aproximadamente.

En el año 2004 cuando fueron los demandados todo eso era monte y en el 2007 habían alambrado, tenían una casilla y estaban comenzando a edificar.

Señala que Patricia vivía en el barrio y estaba intentando construir en la calle del Relámpago.

Luego, refiere que el inmueble donde viven los demandados tiene muchas mejoras. Tiene dos casas la de Irina y la de Patricia. Esta ultima vive con su marido y sus dos hijas. Una de ellas nació, era chiquita cuando fueron a vivir al inmueble.

El testigo Pablo Ariel Santone, quien trabaja en la construcción, conoce a los demandados por vecinos desde el año 2000 o 2001; y a Cipriano a veces lo llaman para hacer unos trabajos.

Relata que alquiló un terreno en la zona y en el 2000 o 2001 hizo su casita y que pasaba por el lugar y era todo tupido, todo bosque. Estaba a 30 metros del inmueble de los demandados.

Describe que, después, hubo cambios. El terreno se encuentra limpio y cerrado con alambre y se construyó. Los veía a Cipriano y a Patricia entre el 2003 y 2004 y que el inmueble se encuentra con mejoras todo el tiempo.

El terreno era bosque. Después lo vio más limpio y con edificación. La casa Cipriano era de madera y ahora de material y la Irina de material.

Tales declaraciones testimoniales 16/03/26 (I0023) resultan convincentes y son concordantes con el resto de los elementos probatorios que evidencian el ejercicio de la posesión por parte de los demandados durante el lapso legal requerido y en forma pacífica, ininterrumpida y pública, y con ánimo de dueños.

Recuérdese que "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).

Dicha posesión considero que ha sido ejercida a título de dueño porque de tales actos posesorios se infiere que los demandados han tenido la cosa bajo su poder con intención de someterla al ejercicio del derecho de propiedad (art. 2351 del Código Civil) y no han reconocido el derecho de dominio en otra persona.

En estos casos "Se requiere que el poseedor actúe respecto de la cosa como lo haría el propietario. De donde se desprende que no es indispensable que reúna en sí las calidades de poseedor y de detentador inmediato: puede entregar el bien en arrendamiento, comodato, etc., a un tercero sin perder por ello la calidad de poseedor ni el derecho a usucapir (ver nota 11). Puesto que para usucapir es necesario ejercer la posesión a título de dueño, no sirven a ese efecto los llamados actos de tolerancia ni el ejercicio de simples facultades legales (ver nota 12)" (Borda, Guillermo A., "Tratado de Derecho Civil", Reales, tomo I, nro. 370, Abeledo Perrot, 1992).

Ello es así, aun cuando no se hubiera demostrado aquí el pago de los impuestos y tasas del inmueble, porque, aunque esos actos son indicios de actos posesorios de significativa relevancia, no son decisivos para resolver este caso.

En este sentido, se ha dicho que “En relación a las constancias de pago de gravámenes, el mismo resulta un indicio a meritar pero en modo alguno resulta concluyente; al respecto se ha dicho, que “el pago de impuestos, en el proceso de adquisición de la prescripción, debe ser “especialmente considerado” por el juez (art. 24 inc. C ley 14159) pero tiene un valor complementario (SCBA, Ac. 38.447 del 26/4/88 y Ac. 39743 del 13/9/88); cuyos alcances deben determinarse en cada caso en particular y resultan limitados de no acreditarse el efectivo pago (esta Cám. reg. 34 (S) del 19/04/05 “Aramburu c/Stati s/Usucapión”). Dicho elemento, no acredita por sí la continuación en la posesión denunciada”. (Expte. 7248 “Jensen, Juan Carlos c/Urreta, Juan s/Usucapión” reg. 22 (S) del 20/03/07). (Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Necochea, 23/02/12, “MILLER, Elisa c/LAZOVICH, Vukosava s/usucapión”, <https://blogs.scba.gov.ar/camaracivilnecochea/2013/04/17/usucapion-valor-probatorio-pago-impuestos/>).

Y que: “...el pago regular de los tributos tiene un valor complementario, e inclusive la falta de tal circunstancia, no empecé la viabilidad de la acción.” (CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA I - LOMAS DE ZAMORA (CC0001 LZ, “TONANI ATILIO JORGE Y OTRO C/ CAPRIA PEDRO Y OTROS S/ USUCAPION”, del 20/06/26, Nro Registro Interno: RSD-154-6, JUBA).

Por último, cabe señalar, que la interrupción de la prescripción adquisitiva que invoca la parte actora, no resulta procedente, ya que, cabe presumir que el plazo de 20 años se ha cumplido con anterioridad a ello, ya que se ha podido acreditar que el ejercicio de actos posesorio data del años 2004.

Y si bien no se puede precisar con certeza su inicio, demostrar esa circunstancia en esos términos no era exigencia prevista por el Código Civil (según ley 340), por lo que exigirle demostrar ello no sería razonable ni legalmente previsto, máxime cuando, del contexto del plantel probatorio ha quedado demostrado que los demandados han realizado actos posesorios en forma continua e ininterrumpida, con ánimos de dueños y haber vivido una gran parte de su vida en ese lugar.

A su vez, debe tenerse en cuenta para resolver estos casos, lo dificultoso que significa acreditar con tal precisión y en forma fehaciente el inicio de los actos posesorios, dado

el largo tiempo transcurrido y las características del lugar en el época en que se comenzó a ocupar el lote.

Por último, no puede soslayarse la función social de la propiedad que cumple el instituto de la prescripción adquisitiva y que se condice con lo dispuesto por el art. 90 de la Constitución Provincial en cuanto dispone que: “La propiedad y la actividad privadas tienen una función social; están sometidas a las leyes que se dicten...”

7º) Que lo dicho es suficiente para hacer lugar a la defensa de prescripción adquisitiva y rechazar la demanda de reivindicación.

8º) Que la parte actora debe pagar las costas del juicio porque no hay razones para omitir el principio general del resultado (artículo 68 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 sólo 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)** Hacer lugar a la defensa de prescripción adquisitiva y rechazar la demanda de reivindicación. **II)** Imponer las costas a la parte actora. **III)** Diferir la regulación de honorarios hasta que quede firme la condena en costas y se establezca la base. **IV)** Protocolizar, registrar y notificar esta sentencia en los términos del art. 120 del CPCCRN.

Cristian Tau Anzoátegui

Juez