

San Carlos de Bariloche, 27 de marzo de 2026

VISTOS:

Los autos caratulados **AGUILA VELAZQUEZ, CLAUDIA ALEJANDRA C/ GUARAGLIA, LINDOR LEON Y OTRO S/ USUCAPION BA-29807-C-0000** para dictar sentencia,

RESULTA:

A) Que a fs. 95/97 Claudia Alejandra Aguila Velasquez demandó por prescripción adquisitiva contra Lindor León Guaraglia y Salvador Pablo Vadachino respecto al inmueble identificado catastralmente como 19-2E-337-24, ubicado en la calle John O' Connor 1340 de esta Ciudad.

Relata que su padre Mario Eugenio Aguila Pérez adquirió el inmueble mediante boleto de compraventa de fecha 05/03/81 y que, luego, con fecha 04/12/08 le cedió a ella los derechos de propiedad del inmueble que intenta usucapir.

Señala que desde la fecha de dicha cesión ha venido efectuando y asumiendo no solo el pago de los impuestos, tasas y contribuciones municipales y provinciales, sino el mantenimientos y las mejoras. Asimismo, manifiesta haber realizado obras de gas, luz y agua.

Afirma que los actos posesorios los ha venido desarrollando en forma pública, pacífica e ininterrumpida.

Indica que ha vivido en el inmueble desde que ha nacido (11/08/87) y que ha ejercitado los actos posesorios con ánimo de dueña, y que, además, le han sido cedidos.

Manifiesta que en el año 1991 se ha contratado el servicio de gas y el servicio de luz a la CEB.

Acompaña documental para demostrar los hechos invocados, ofrece prueba y funda su demanda en derecho.

B) Que el Defensor Oficial se presentó por los ausentes Lidia del Carmen Tolomei, María Lucía Vadacchino (herederos de Salvador Pablo Vadacchino) mediante movimiento del sistema Puma E0006 del 26/06/23 y por Silvia Susana Guaraglia y Ruiz (heredera de Lindor León Guaraglia), según movimiento E0015 del 30/08/24.

Niega todos y cada uno de los hechos invocados en la demanda, como así la totalidad de la documental presentada, ello por no constarle su autenticidad.

Formula reserva de contestar demanda en el momento previsto por el art. 356 del CPCC, esto es, una vez una vez producida la prueba. Ofrece prueba.

C) Que con fecha 14/10/24 se recibió la causa a prueba y se produjo la que certificó la Oticca con fecha 15/12/25.

D) Que con fecha 26/12/25 el Defensor Oficial hizo uso de la respuesta prevista en el art. 329 del CPCC y al alegar el día 04/02/26 se remite a esa presentación. Con fecha 13/02/26 alegó la parte actora.

E) Que con fecha 20/03/26 se llamó autos para sentencia.

Y CONSIDERANDO:

1º) Que, en forma preliminar, cabe aclarar, que no deviene aplicable 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, según los hechos referidos en la demanda la prescripción adquisitiva se habría consolidado con anterioridad a la entrada en vigencia del nuevo código.

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, es decir, el Código Civil de Vélez Sarsfield.

2º) Que uno de los modos de adquisición del dominio es a través de la prescripción adquisitiva (art. 2524, inciso 7º, del Código Civil). "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 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.

5º) Que en este caso, a pesar de tal criterio restrictivo, entiendo que se configuran los requisitos aludidos precedentemente, ya que la accionante ha demostrado, con el conjunto de la prueba colectada, que ejerció la posesión del inmueble en cuestión a título de dueña, en forma continua, ininterrumpida, pública y pacífica durante el lapso legal previsto y que continuó la ejercida por su antecesor. Además, dicha posesión no fue viciosa, es decir, adquirida por violencia o clandestinidad (arts. 2364 y art. 2475 del Código Civil).

Por un lado, con las boletas adjuntas a la demanda, se acreditó el pago de las tasas municipales durante los años 2004, 2005, 2007 y 2008 e impuesto inmobiliario en los años 2004, 2005, 2006, 2007 y 2008 con relación al inmueble objeto de autos (fs. 32/53).

En concordancia con ello, tanto la Agencia de Recaudación Tributaria (Movimiento I0029) como la Municipalidad de San Carlos de Bariloche (Movimiento I0030) han informado que se han abonado con regularidad dichos tributos y tasas, todo lo cual corrobora, junto a las boletas adjuntas a la demanda, que esos pagos fueron realizados por la actora.

También la parte actora acompañó solicitud de fecha 23/06/89 de facilidades de pago por servicios municipales (fs. 26); certificado de libre deuda municipal de fecha 24/02/04 (fs. 29); recibos de pago del año 1990 por ante la Dirección de Asuntos Legales de la Municipalidad en concepto de red de gas (fs. 30/31); y certificado libre deuda inmobiliario de fecha 26/11/08 (fs. 53).

Asimismo, se acreditó que el servicio eléctrico y de gas se encuentra registrado a nombre del padre de la accionante (fs. 79, 87/94 y movimiento I0029) y que es la parte actora quien abona tal servicio como lo demuestra con las boletas que adjuntó a la demanda durante los años 2007 y 2008. Al respecto, la CEB informó en dicha respuesta que tales boletas presentan similitud con las que emite.

Asimismo, mediante tal medio probatorio agregado demostró haber abonado el servicio de agua durante los años 2006, 2007 y 2008 y servicio de gas durante los años 2007 y 2008, cuya instalación se realizó en el año 1991.

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 usucapión 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 - N° Sent.: C. 042010 - Fecha: 05/04/1989 -", Lex Doctor 9.1).

Por otro lado, la parte actora comprobó, mediante boleto de compraventa de fecha 05/03/81 que su padre adquirió por boleto de compraventa los derechos y acciones que tenían sobre el inmueble objeto de esta litis; actuando como apoderada de las sucesiones de Salvador Pablo Vacchino y de Lindor León Guaragli, la sra. Dominga Alva Gómez.

Además, en tal oportunidad le entregaron la posesión del bien.

A su vez, con la prueba pericial caligráfica (Movimiento E0061) quedó demostrado tanto la autenticidad de la firma del sr. Mario Aguila como su antigüedad, esto último dada las variaciones gráficas producto del transcurso del tiempo a la que alude la experta, lo que hace verosímil la fecha de su celebración.

Dicho dictamen pericial tiene pleno valor probatorio de acuerdo con las reglas de la sana crítica (artículo 356 del CPCCRN) dado que cumplió con las exigencias legales mínimas (artículo 424 del CPCCRN), fue emitido por el perito que posee un rol imparcial y técnico y no fue está refutado por otras pruebas ni impugnado por las partes.

Luego, con la declaración testimonial de Dominga Alva Gómez, quien actuó como apoderada de Guaraglia y de los herederos de Vadacchino reconoce el boleto de compraventa que obra a fs. 2 del expediente y su firma inserta en el documento. Asimismo, reconoce los recibos de pago y la firma que obra en los mismos en concepto de pago del inmueble en cuestión.

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

Al respecto, Isaías Isidro Mellado Rizzo y Maria Luisa Beovide declararon ser vecinos de la familia de la parte actora hace muchos años y que conocieron al padre de la parte actora y a la señora que vivía allí. Refieren que la familia Aguila siempre vivió en la calle John O'Connor.

Por su lado, María José Forchetti, quien conoce a la parte actora hace más de 20 años por ser amiga y madrina de su hija, además de vecina ya que vive en John O'Connor 1340, declaró que la parte actora vive en el lugar desde el año 2000 porque la conoce desde ese año y también sabe que vivía antes de esa fecha porque ha visto fotos. También refirió que vio realizar construcciones en el lugar y saber que Claudia vive donde vivía su abuela en la casa de adelante y que en la casa de sus padres hicieron arriba unos departamentos.

También la testigo Silvia Norma García, quien refirió conocer a la familia Aguila cuando compró un terreno lindero en el año 1985, declaró que se hicieron reformas en el inmueble y que en la actualidad viven Leticia Velasques, Mario Aguila y en la casa de adelante Claudia.

Finalmente, Mercedes Delfina Gonzalez, manifestó conocer a la parte actora desde que esta última tenía 8 años a través del padre ya que fueron vecinos toda la vida y que ella es como su sobrina de corazón. Relata que Claudia vive desde que ella la conoce en la calle John O'Connor a la altura del 1300 aproximadamente.

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 (Movimiento I0035) y de las fotos agregadas (I0042) se observa la existencia de las mejoras referidas por los

testigos y las casas donde describen que vive la familia Aguila. Asimismo, que actualmente siguen viviendo en el lugar.

6°) Que lo dicho es suficiente para declarar que Claudia Alejandra Aguila Velasquez adquirió por prescripción adquisitiva, el inmueble cuya Nomenclatura Catastral es 19-2E-337-24, ubicado en la calle John O'Connor 1340 de esta ciudad.

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).

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)

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 Claudia Alejandra Aguila Velasquez adquirió por prescripción adquisitiva, el inmueble cuya Nomenclatura Catastral es 19-2E-337-24, ubicado en la calle John O'Connor 1340 de 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. **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