

San Carlos de Bariloche, 8 de septiembre de 2026

VISTOS:

Los autos caratulados **GALVAN, PEDRO MANUEL Y OTRA C/ COLOMBETTI, ELVIDIO AMBROSIO JOSE S/ USUCAPION BA-27425-C-0000** para dictar sentencia,

RESULTA:

A) Que Pedro Manuel Galván y Luciana Carina Costa promovieron formal demanda de adquisición de dominio por usucapión contra el Sr. Colombetti, Claudio Ambrosio José respecto del inmueble que se individualiza como Nomenclatura Catastral: 19-2-C-340-07, con una superficie de 675,95 metros cuadrados.

Relatan que el comienzo de la posesión del inmueble individualizado se remonta al 14 de marzo de 1986, lo cual surge de los términos de la escritura número sesenta y ocho de cesión de derechos y acciones rubricada el día 2 de marzo de 2011, donde se consigna que los cedentes, Sres. Daniel Roy Wegrzyn y Silvia Graciela Ortubay adquirieron la posesión del inmueble objeto de esta acción mediante el boleto de compraventa que se adjunta (Documental identificada como: V.1.A.2).

Refieren que en aquel entonces el inmueble en cuestión se encontraba totalmente libre de mejoras, ganado por la vegetación y con un cerco perimetral muy precario, y que los Sres. Daniel Roy Wegrzyn y Silvia Graciela Ortubay fueron poco a poco desmalezando, cercando, parquizando y preparando el terreno para construir allí su vivienda.

Asimismo, fueron abonando los impuestos y tasas municipales del inmueble y en el año 1987 tanto el Sr. Wegrzyn y su Sra. esposa encargan a Héctor D. Díaz el proyecto, dirección y ejecución de la vivienda que sería durante más de 20 años hogar de la pareja.

Dicho proyecto comenzó a materializarse a principios de 1988 y en abril del mismo año

presentaron los planos respectivos ante la Municipalidad de San Carlos de Bariloche. Simultáneamente solicitaron la conexión a los servicios públicos de electricidad.

A fines de abril abonan el canon de autorización previa para iniciar la ejecución del proyecto, la que es finalmente otorgada el 4 de mayo de 1988 como surge del sello de visado de planos.

A principios de 1990, y luego de más de un año de obra, el matrimonio Wegrzyn-Ortubay se instala definitivamente en el inmueble objeto de autos y mantienen la posesión hasta marzo de 2011, fecha en que ceden los derechos y acciones a su parte quienes se mudaron a la vivienda continuando la posesión de sus cedentes en forma pública, pacífica e ininterrumpidamente hasta el presente.

Agregan que, al momento de la Escritura Pública confeccionada el 2 de marzo de 2011 el plazo veinteañal estaba cumplido holgadamente, por lo cual, la acción de usucapión ya estaba expedita y formó parte del haz de acciones y derechos cedidos a mis mandantes, no obstante ello, continuaron la posesión como fácilmente se colige del cambio de titularidad y pago oportuno de los servicios públicos domiciliarios, impuestos, tasas, etc..

Entienden que, si por alguna razón fuere necesario, eventualmente podrían fundirse ambas posesiones en un solo plazo dando origen a la denominada accesión de posesiones que indica que a los efectos de la usucapión, corresponde unir todas las posesiones detentadas por los antecesores y añadir el tiempo de la propia posesión ejercida por los actores.

En definitiva, invocan que la posesión ha sido ejercida ánimus dómuni en forma pública, pacífica e ininterrumpida desde su origen -14 marzo de 1986- y hasta la fecha, superando con creces los años requeridos por el art. 4.015 del Código Civil.-

Afirman que jamás en estos 26 años de posesión ni ellos ni sus predecesores en la posesión han recibido reclamo alguno, sea de carácter judicial, extrajudicial ni de cualquier otra naturaleza.

Ofrece prueba y funda su demanda en derecho.

B) Que ante la ausencia del demandado, el Defensor Oficial subrogante y el Defensor adjunto se pronunciaron con fecha 24/06/26 sobre la prueba producida en los términos del art. 329 del CPCCRN.

C) Que el 22/04/22 se recibió la causa a prueba y se produjo la que certificó la secretaria con fecha 11/06/26.

D) Que con fecha 04/07/26 alegó la parte actora y la Defensoría Oficial se remitió a la presentación en que se pronunció sobre la prueba.

E) Que con fecha 03/09/26 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 y consolidado 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 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 pretenso 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) 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.

Así también, han demostrado la posesión que ejercieron sus antecesores, y de ese modo, la accesión de las posesiones (art. 2474 y 2475 del Código Civil).

6º) Tal es así, que, mediante escritura nro. 68 de fecha del 02/03/11 se acreditó la cesión de derechos y acciones pertenecientes a Daniel Roy Wegrzyn y Silvia Graciela Ortubay a favor de los aquí actores con relación al inmueble objeto de estas actuaciones (respuesta del escribano Horacio Scaglioni agregada con fecha 09/09/22).

Por su lado, el agrimensor Gustavo J. Battistessa informó que el Plano de Mensura para tramitar la prescripción adquisitiva de dominio (469-11), con fecha de Registración por

la Dirección Gral. de Catastro e Información Territorial de Río Negro: 27 de Junio de 2011, cuya Nomenclatura Catastral de Origen es 19-2-C-340-07 y 19-2-C-340-07A por Plano (469-11), es auténtico y fue realizado por su persona y se corresponde con el que tiene guardado en sus archivos (respuesta a oficio agregado con fecha 12/09/22).

A su vez, la CEB informó que la documentación que se le adjuntó si bien es copia, se asemejan a las emitidas por esta cooperativa (respuesta oficio agregado con fecha 20/09/229; la ART también respondió que sin perjuicio de no resultar posible expedirme sobre la autenticidad de las copias acompañadas, por no poder cotejarlas con los originales respectivos, informó que aquellas en principio coinciden con la información que existe en la base de datos de esa Repartición (respuesta agregada con fecha 20/09/22): Camuzzi Gas del Sur informó que la cuenta N° 8400/0-94-06-0011146/3 fue dada de alta el 11/06/1990, con la categoría de consumo Residencial R3-2 y titularidad de Daniel R. Wegrzyn DNI: 12.189.789 (informe agregado 20/09/22); y la Junta Vecinal Melipal informó que la documental acompañada al oficio resulta auténtica y ha sido emanada de su parte. Asimismo, remitió los antecedentes documentales que obran en poder de la Junta en relación al inmueble y persona de referencia, desde 1986 a la fecha (respuesta agregada 27/09/22).

De esa forma se ha acreditado el pago de tasas y servicios, los cuales 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 - N° Sent.: C. 042010 - Fecha: 05/04/1989 -, Lex Doctor 9.1).

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 desde el año 2011 en que adquirieron el inmueble al Sr. Daniel WEGRZYN, destacando las tares de mantenimiento realizadas por los accionantes (declaración testimonial del 08/03/23 de Milán Magister, Karina Scott y Adriana Angélica Juchet).

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 observa la ocupación de los actores y las construcciones existentes.

7º) Que lo dicho es suficiente para declarar que Pedro Manuel Galván y Luciana Carina Costa adquirieron por prescripción adquisitiva, en un 50% cada uno de ellos, el inmueble cuya nomenclatura catastral es 19-2-C-340-07 (plano de mensura para adquirir nro. 469-11: NC 19-2-C-340-07A), ubicado en 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)

8º) 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)

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 Pedro Manuel Galván y Luciana Carina

Costa adquirieron por prescripción adquisitiva, en un 50% cada uno de ellos, el inmueble cuya nomenclatura catastral es 19-2-C-340-07 (plano de mensura para adquirir nro. 469-11: NC 19-2-C-340-07A), 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, en su caso, 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