

San Carlos de Bariloche, 30 de diciembre de 2025.

VISTOS:

Los autos caratulados **FRESNO APARICIO, JULIO FÉLIX C/ PRIBLUDA, TERESA S/ USUCAPIÓN BA-02760-C-2023** para dictar sentencia,

RESULTA:

A) Que con fecha 27/12/23 Julio Félix Fresno Aparicio demandó por prescripción adquisitiva contra Teresa Pribluda de Grosman, respecto del inmueble identificado catastralmente como 19-1-D-232-01, ubicado en Avenida Campanario Nro.3125, Península San Pedro, de esta Ciudad.

Relata que el día 3 de Diciembre de 2004, celebró un contrato de cesión de derechos posesorios con los sres. Carlos Alberto Garcia Riccardi y Oscar Maria Vicondo sobre el inmueble objeto de autos, habiendo cancelado íntegramente la suma convenida.

Refiere que los cedentes habían celebrado boleto de compraventa con la titular registral del inmueble con fecha 20 de febrero de 1989, con el asentimiento conyugal del esposo de la vendedora. Dicha operación fue íntegramente cancelada por los compradores.

Señala que, simultáneamente la vendedora otorgó Poder Especial Irrevocable para que su apoderada sra. Margarita Riccardi suscriba, a favor de los adquirentes del boleto de compraventa, la escritura traslativa de dominio, con todas las facultades vinculadas al acto. Asimismo, entregó la escritura original y la cancelación de la hipoteca.

Además, la sra. Pribluda entregó los recibos de pago de las cuotas comprometidas en la hipoteca, una certificación de la cancelación total de la deuda, adhesión a moratoria y pago.

Sostiene que desde esa fecha los adquirentes estuvieron en posesión del inmueble, recibiéndola de la titular registral, quien la otorgara al momento de celebrar el boleto, abonaran los impuestos y tasas, realizaron el desmalezamiento y cercado del terreno, pero no advirtieron que el poder conferido tenía un plazo de vencimiento que les

impidió inscribir la titularidad a su favor.

Luego, dichos adquirentes le ceden sus derechos a su mandante, quien contactó a la titular registral procurando evitar esta acción, pero la Sra. Pribluda le indica que su esposo había fallecido y que no estaba dispuesta iniciar la sucesión ni pagar suma alguna por un inmueble del cual se había desapoderado hacia muchos años y había percibido íntegramente su valor.

Indica que continuó con los actos posesorios en forma ininterrumpida, posesión pública, pacífica, plena y de buena fe; continuando con la posesión ejercida previamente por los cedentes.

Manifiesta que el lote desde antaño se encuentra desmalezado, trabajo realizado en reiteradas oportunidades, cercado en todo su perímetro, con toma de agua y abonadas las tasas e impuestos desde que fue adquirido.

Luego, señala que contrató al agrimensor para hacer la mensura destinada a usucapir y paralelamente chequear si los límites del cerco eran correctos, continuó con el pago de impuestos y tasas de la propiedad, realizó un obrador, perfeccionó la toma de agua existente e innumerables mejoras graduales y progresivas, como obtener servicio de agua, luz y gas, presentar planos, lograr su aprobación y realizar la ejecución de obra.

Refiere que, si bien los instrumentos públicos habilitan la prescripción de plazo abreviado, se amparo en la veinteañal, que se encuentra cumplida; no obstante que el justo título reduce a diez años el término para usucapir, la realidad es que conforme surge de la documentación adjunta, la posesión y actos útiles se efectuaron desde el mismo año de suscripción del boleto de compraventa celebrado por los cedentes.

Ofrece prueba y funda su demanda en derecho.

B) Que con fecha 02/02/24 se corrió el respectivo traslado de la demanda y la parte demandada, pese a estar debidamente notificada con fecha 25/04/25, no se presentó ni, por ende, contestó demanda.

C) Que con fecha 10/06/25 se recibió la causa a prueba y se produjo la que certificó la secretaría con fecha 26/11/25.

D) Que con fecha 23/12/25 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 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 1^a, 11/8/1998, LL 1999-B-238; íd. sala H, 13/6/1997, LL, 1997-F, 475; CNFederal Civil y Comercial, sala 1^a, 30/6/1989 LL 1990- A-58; C. Apel. CC Rosario, sala 1^a, 26/5/1998, LLLitoral 1999, 112; C. Apel. Civ. Y Com. Santa Fe, sala 1^a, 22/11/1979, Juris, 61-132, C.Apel. Civ., Com. Y Minería San Juan, sala 2^a, 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 2^a, 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 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, pública y pacífica durante el lapso legal previsto y que continúo la ejercida por sus antecesores. 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 e impuesto inmobiliario durante los años 2004, 2005, 2006, 2013, 2014, 2017, 2018 y 2019 con relación al inmueble objeto de autos.

En concordancia con ello, tanto la Agencia de Recaudación Tributaria (con fecha 22/09/2025) como la Municipalidad de San Carlos de Bariloche (con fecha 28/08/2025)

han informado que se han abonado con regularidad dichos tributos y tasas -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.

También se acreditó que el actor posee servicio eléctrico a su nombre en el inmueble en cuestión desde junio del 2019, según lo informado por la CEB (respuesta agregada el 08/08/25); y servicio de gas desde julio de 2021, conforme fuera informado por Camuzzi (respuesta agregada con fecha 28/08/25).

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.

Por otro lado, la parte actora comprobó, mediante boleto de compraventa de fecha 20/02/89, que la titular registral le vendió el inmueble objeto de estas actuaciones a Carlos Alberto García Riccardi y Oscar María Vicondo y les entregó la posesión; y que estos últimos, le cedieron al aquí accionante los derechos y obligaciones de ese boleto de compraventa. Dicha cesión se encuentra ratificada en un documento cuyas firmas fueron certificadas por escribano con fecha 08/08/07; todo lo cual demuestra que el

actor ha continuado la posesión que fue ejercida por los adquirentes por boleto.

A su vez, no puede soslayarse a los efectos de demostrar la autenticidad del boleto mencionado y la unión de las posesiones, que la titular registral otorgó poder irrevocable por el plazo de treinta años a favor de Margarita Ricciardi para que esta vendiera el lote a favor de los adquirentes por boleto con facultades para suscribir la escritura (Escritura nro. 42, del 20/02/89).

Luego, la parte actora acreditó haber encargado al agrimensor Julio Posee la realización de una mensura del inmueble, con fecha 22/09/00 (conforme documental adjunta en la demanda), la cual se efectivizó en septiembre del 2006. Luego se confeccionó el plano que se registró con fecha 26/12/06 (conforme surge del plano acompañado).

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

En tal sentido, el testigo Sebastián Molteni, martillero, manifiestó conocer al actor desde hace mas de 20 años, y que trabajando en Tizado le vendió el terreno en cuestión, en diciembre de 2004. Explica sobre la operación realizada y que no se pudo escriturar en ese momento y que casi seguro le dieron un poder escriturar, pero no lo puede asegurar. Luego, refiere a que el actor hizo mejoras, mantuvo limpio el terreno, con el pasto corto y que le requirió al dicente que lo mirara para ver si alguien lo ocupaba ya que en ese momento había muchas ocupaciones en la Península.

Luego, el testigo Marcelo Luis Rodriguez, quien dijo conocer al actor desde el año 2005 como vecino, manifestó haberle vendido en esa época un lote ubicado al lado de su casa al actor. Asimismo, refirió que el actor tiene otro lote en la calle Campanario, y que conoció el mismo a fines del año 2005 ya que el actor iba en los veranos con su hijo a limpiar el lote y a veces lo llamaba a él para juntar frutas y lo ayudaba con la limpieza. Relata que el lote estaba alambrado, lo mantenía limpio el actor y había un galpón que lo hizo el actor entre los años 2005/2006 aproximadamente con una persona que le recomendó el testigo.

Finalmente, el testigo Julio Eduardo Posee, agrimensor, reconoció el plano de mensura

agregado al expediente y que se le exhibe. Relata que fue al lote uno o dos años antes de hacer el plano, en el año 2004 o 2005 para precisar límites y poder hacer su trabajo. Le parece que en ese momento no había nada y que el alambrado lo puso el actor después de la medición que hizo; y el actor también limpió todo el terreno. Cree que no había ninguna conexión a los servicios en esa época.

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 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).

Por último, de la constatación realizada en estas actuaciones se observa la existencia de un galpón que se condice con el que fuera construido en el lote entre los años 2005 y 2006, según el relato del testigo Rodríguez.

6º) Que, a todo lo expuesto, cabe agregar, que ante la incontestación de la demanda, corresponde tener por ciertos los hechos invocados en la demanda y por auténtica la

documental acompañada (art. 329, inciso 1º del CPCCRN).

7º) Que lo dicho es suficiente para declarar que Julio Félix Fresno Aparicio, adquirió por prescripción adquisitiva, el inmueble Lote 1, de la manzana E, con una superficie de 1064,27 m², inscripto en el tomo 495, tomo 226, Finca 98.305 y cuya Nomenclatura Catastral sería 19-1-D-232-01, 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 a la parte demandada por no existir razones para apartarme del principio general previsto en el art. 62 del CPCCRN.

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 Julio Félix Fresno Aparicio, adquirió por prescripción adquisitiva, el inmueble Lote 1, de la manzana E, con una superficie de 1064,27 m², inscripto en el tomo 495, tomo 226, Finca 98.305 y cuya Nomenclatura Catastral sería 19-1-D-232-01, 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 la anotación de litis dispuesta en estas actuaciones. **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 actor en los términos del art.120 del CPCCRN y al demandado en el domicilio real en los términos del art. 121 inc. g del CPCC.

Cristian Tau Anzoátegui

Juez