

Expediente

Organismo: JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N° 2 - ZARATE

Causa:GURNA ALBERTO JOSE C/ BONNE CARLOS ROBERTO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA - **Número:** 44401

Documento

VISTOS: estos autos caratulados "**Gurna Alberto José c/ Bonne Carlos Roberto s/ Prescripción adquisitiva vicenal/usucapión**", Expte. N° 44401, de los que **RESULTA:**

a. A fs. 23/7 vta. se presenta **Alberto José Burna**, por derecho propio, e inicia demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra Carlos Alberto Bone, y/o contra quien corresponda, quien figure titular de dominio del inmueble objeto de este juicio, cuya nomenclatura catastral es Circunscripción: I, Sección: B, Manzana: 152, Parcela: 15, Partida Inmobiliaria: N°(038) 11.826, ciudad y Partido de Zárate, Pcia. de Buenos Aires.

Relata que ocupa el inmueble indicado precedentemente aproximadamente desde fines del año 1982, fecha en la que lo adquiere a través de la suscripción de un boleto de compraventa, sin llegar a realizar la escritura traslativa de dominio, debido a que extravió el mencionado boleto y a que perdió contacto con los vendedores y/o sus titulares.

Señala que ha realizado distintos actos posesorios a título de dueño, en forma pública, pacífica, ininterrumpida y continua hasta el presente. Por ejemplo, ha colocado un cerco perimetral para delimitar el bien, manteniéndolo en excelente estado, cortando el césped, limpiando el terreno, efectuando algunas plantaciones de árboles de distintas especies, etc.

Agrega que con mucho "esfuerzo se construyó una vivienda grande amplia y confortable para esta parte, la cual hoy por hoy se encuentra alquilada, siendo que de esta forma y con grandes sacrificios propios y de toda la familia fuimos construyendo dicha casa en el lote objeto de esta usucapión hasta su total finalización".

También manifiesta que desde la toma de posesión se ha hecho cargo de los impuestos, tasas y contribuciones que tributa el inmueble, refinanciando deudas y pagándolas. Menciona que el municipio ofreció realizar el pavimento y cloacas, accediendo y abonando cada una de las cuotas de dicho costo. Que también solicitó la conexión de energía eléctrica, gas natural, servicio de cablevisión y teléfono (en el momento en el que el inmueble no estaba alquilado).

Sostiene que al poco tiempo de iniciarse la posesión del inmueble, realiza los planos de dicha propiedad, los que fueron aprobados en el año 1985, contando con la finalización de obra pertinente. Manifiesta que también obtiene la cédula catastral, y que ha regularizado "de una u otra forma" los inconvenientes o atrasos en relación a los servicios instalados.

Agrega un contrato de alquiler, decisión que tomó para "obtener algún dinero extra".

Funda en derecho y ofrece prueba.

La demanda fue ampliada con las presentaciones de fs. 99, 104, 107, 108, 109, 110 y 115.

b. A fs. 134 se declara rebelde al demandado **Carlos Roberto Bone**, siendo del caso señalar que el oficial notificador encargado de la notificación informó que fue atendido por Daniel Bone, quien indicó que el requerido había fallecido (ver informe de fs. 138).

Por ese motivo, y ante la existencia del juicio sucesorio de Carlos Roberto Bonne (Expte. N° 3944/84), a fs. 140 se dispone tener por acreditado el fallecimiento del demandado, así como la suspensión del trámite en virtud de lo dispuesto en los arts. 43 y 53, inc. 5, del CPCC, y la citación a los herederos del Sr. Bonne para que en el plazo de 10 días se presentaran a estar a derecho, bajo apercibimiento de continuar el trámite en rebeldía, o de nombrar al Defensor de Ausentes para que los represente.

Sin embargo, ante la no presentación de los **herederos del demandado Carlos Roberto Bonne**, a fs. 151 se decretó la rebeldía de ellos, quienes fueran oportuna y adecuadamente notificados bajo responsabilidad de la parte actora (v. fs. 158), no habiéndose presentado a tomar intervención en autos.

c. A fs. 160 se dispone la apertura de la causa a prueba, ordenándose a fs. 162 la producción de las ofrecidas.

d. A fs. 185 obra el acta relativa a la inspección ocular que se efectuara en el inmueble objeto de autos.

e. A fs. 254 se llamó autos para sentencia -resolución que se encuentra firme-, motivo por el cual esta causa se encuentra en estado de resolver.

Y CONSIDERANDO:

1. Corresponde aclarar que de acuerdo a lo dispuesto en el art. 1° de la ley 27.077 (B.O. N° 33.034, del 19/12/2014), que modificó el art. 7 del Anexo I de la ley 26.994, el Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por esta última, que fuera promulgada por decreto 1795/2014 (B.O. N° 32.985, del 08/10/2014), ha entrado en vigencia el 1° de agosto de 2015 por lo que, ante la vigencia de normas sucesivas en el tiempo, resulta necesario determinar los alcances del nuevo texto legal en el presente caso. Al respecto, el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación fija en su art. 7° las reglas a seguir en estos casos estableciendo que: *"A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de*

consumo".

Como se aprecia, en materia de derecho intertemporal, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo y la salvedad hecha de la evidente omisión incurrida en el primer párrafo del adverbio "aún", el nuevo cuerpo legal ha decidido mantener el mismo texto y sistema que el derogado art. 3° del Código Civil.

Lo que cabe definir, entonces, es si la relación jurídica habida entre las partes debe juzgarse bajo las normas del derogado Código de Vélez Sarsfield o según el texto del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación que fue sancionado mediante la ley 26.994 y se encuentra actualmente en vigencia.

Encontrar una respuesta en orden a cuál es la norma aplicable no resulta sencillo, pues uno de los problemas más complejos y conflictivos del Derecho es el relativo a los efectos de la ley en relación al tiempo. Probablemente en este terreno más que en cualquier otro entran en pugna los dos principios esenciales del Derecho, concebido como orden justo: la seguridad y la justicia. La seguridad está interesada en que se mantenga lo más posible la vigencia de los derechos nacidos al amparo de la vieja ley; la justicia está pidiendo una aplicación lo más extensa posible de la nueva ley que, por ser tal, se presume más justa (conf. Iturbide, Gabriela y Pereira Manuel J., *Efectos de la aplicación de la ley en el tiempo con relación a los derechos reales y a los privilegios*, Revista Código Civil y Comercial, Año 1, Número 1, julio 2015, LA LEY, pág. 30).

Ahora bien, en concreto el art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación prescribe:

- a) la inaplicabilidad de la nueva ley a las relaciones y situaciones anteriores a su vigencia;
- b) la acción, alcance o efecto de las leyes que sucede en forma inmediata, sin tardanza o sin que medie tiempo alguno, para aplicarse a las derivaciones de las relaciones y situaciones jurídicas anteriores;
- c) la viabilidad de una norma que -en contra del principio general- establezca la retroactividad;
- d) la existencia de un límite a esa retroactividad fijado en la afectación a derechos resguardados por garantías constitucionales;
- e) la aplicabilidad a los contratos en curso de ejecución de las leyes supletorias posteriores a la contratación si son más favorables al consumidor en una relación de consumo (conf. Highton, E., *Título preliminar del Código Civil y Comercial. Principios Generales del Derecho Argentino*, Rubinzal-Culzoni Editores, difundido el día 7 de abril de 2015 en la presentación del nuevo Código organizada por la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en la que disertaron los Dres. Lorenzetti y Highton).

En lo que respecta a la prescripción adquisitiva, destacada doctrina ha sostenido que el Código Civil y Comercial de la Nación ha zanjado la disputa en torno a los efectos de la sentencia dictada en los juicios de usucapión larga a favor de la tesis minoritaria que sostiene la no retroactividad de la sentencia (art. 1905). La norma es de aplicación inmediata a todos los casos en los que el plazo se cumple después de la entrada en vigencia, desde que con anterioridad, eran simples derechos *in fieri*. Si se cumple antes,

tratándose de una cuestión debatida en doctrina y jurisprudencia, sería deseable que el juez aplique el criterio de la nueva ley (conf. Kemelmajer de Carlucci, Aída, *La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes*, pág. 161, Rubinzal-Culzoni Editores, Santa Fe, abril de 2015).

Sobre la base de esta norma y lo dispuesto en el art. 7 del nuevo texto legal, cabe concluir que el Código Civil y Comercial de la Nación es aplicable al caso en estudio.

2. No resulta ocioso recordar que de acuerdo a los principios de plenitud y congruencia (arts. 34, inc. 4º, y 163 del CPCC), sólo cabe fallar sobre los hechos alegados y probados, debiendo contener la sentencia decisión expresa y precisa de conformidad con las pretensiones deducidas en el juicio, las que deberán calificarse según corresponda por ley, declarando el derecho de los litigantes.

También debe recordarse que el Juzgador no tiene la obligación de ponderar todas las pruebas colectadas en la causa, sino sólo aquéllas que juzgue, según su criterio, pertinentes y conducentes para resolver el caso (CSJN, Fallos 274:113; 280:320, entre otros). Además, tampoco tiene el deber de tratar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino sólo aquéllas que estime posean relevancia para sustentar su decisión (CSJN, Fallos 258:304, 262:222; 310:267, entre otros). Asimismo, debe tenerse presente que las reglas sobre la carga de la prueba, conforme al art. 375 del CPCC, colocan en cabeza de los litigantes el deber de probar los presupuestos que invocan como fundamento de su pretensión, defensa o excepción y ello no depende sólo de su condición de actor o demandado, sino de la situación en que cada litigante se coloque dentro del proceso; por lo tanto, a la actora le corresponde acreditar los hechos constitutivos de su pretensión, en tanto que la parte contraria deberá hacer lo propio respecto de los hechos extintivos, impeditivos o modificatorios, por ella esgrimidos. Así, la obligación de afirmar y de probar se distribuye entre las partes, en el sentido de que se deja a la iniciativa de cada una de ellas hacer valer los hechos que quieren que sean considerados por el Tribunal y que tienen interés en que sean tenidos como verdaderos.

3. Sentado lo anterior, es del caso destacar que la usucapión persigue el interés de toda la sociedad, y tiene lugar cuando el propietario pierde su derecho sobre la cosa al no cuestionar adecuadamente la posesión de otro, que es quien luego de cumplir con los recaudos legales obtendrá el derecho real (conf. Kiper, Claudio - Otero, Mariano C., *Prescripción Adquisitiva*, pág. 146, 2da. edic., Rubinzal-Culzoni Editores, Santa Fe, 2022).

El Código Civil y Comercial de la Nación ubica al derecho real de dominio como el que más facultades confiere a su titular, pero ello no significa que sea un derecho ilimitado. La Corte Suprema tiene dicho que "ni el derecho de usar y disponer de la propiedad, ni ningún otro derecho reconocido por la Constitución, reviste el carácter de absoluto. Un derecho ilimitado sería una concepción antisocial. La reglamentación o limitación del ejercicio de derechos individuales es una necesidad derivada de la convivencia social. Reglamentar un derecho es limitarlo, es hacerlo compatible con el derecho de los demás dentro de la comunidad y con los intereses superiores de esta última..." (conf. Kiper, Claudio - Otero, Mariano C., *ob.*

cit., pág. 9, 2da. edic., Rubinzal-Culzoni Editores, Santa Fe, 2022). Entonces, es posible adquirir un derecho real -no personal- por el transcurso del tiempo fijado por la ley. Sin embargo, para que ello resulte procedente deberán cumplirse determinados recaudos. En especial, habrá que diferenciar si hay, o no, justo título y buena fe. Si los hay, se estará ante una usucapión corta; por el contrario, si el o los reclamantes no cuentan con justo título y/o buena fe, deberán recurrir a la alternativa de la usucapión larga.

Como puede verse, la posesión es un elemento común a estas dos prescripciones, siendo del caso aclarar que en el art. 1899 del CCCN (al igual que en el 4015 del CC) se exige la posesión para prescribir por el plazo de 20 años, y mediante el art. 1900 del CCCN se requiere que ella sea ostensible y continua.

En esa línea de pensamiento, la intención de tener la cosa para sí debe acreditarse en forma incuestionable, mediante actos que no sean comunes a toda ocupación, sino propios y exclusivos de la posesión propiamente dicha. Así, se ha dicho que la prueba del apoderamiento con ánimo de dueño debe ser concluyente y llevar al ánimo del juez la certeza, el convencimiento, de que no se encuentra enfrentado a una aventura, sino a una presentación seria de quien real y verdaderamente ha tenido para sí, con ánimo de dueño y señor, una cosa que pretende adquirir mediante la prescripción. Para ello se necesita acreditar una pluralidad de actos que trasuntan el ejercicio de una posesión, lo cual sugiere un comportamiento activo -jurídica y económicamente hablando- que distinga aquella posesión de la simple ocupación o tenencia de la cosa, y de los actos de "mera tolerancia".

La posesión será "ostensible", cuando ella sea la exteriorización del uso normal de la cosa, conforme a su naturaleza y a su destino, cuando el poseedor no intenta ocultar a nadie su posesión (conf. Diez-Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil patrimonial*, vol. II, N° 453, pág. 485). A tal fin, basta con que el propietario o el anterior poseedor hayan tenido la posibilidad de conocer la nueva posesión.

Claro que no hay que descuidar que para poder usucapir no basta el conocimiento o la posibilidad de conocimiento por el propietario desposeído, pues es necesario que la posesión sea ostensible, manifiesta para todos, dado que la adquisición por usucapión se configura no sólo contra el anterior propietario, sino contra todos los terceros. No debe olvidarse que el derecho real adquirido por usucapión es regularmente oponible a todos, sin requerirse ninguna publicidad registral, y ello es así por la implícita exigencia de una posesión ostensible, o sea cognoscible por la generalidad. Y tal requisito de que la posesión sea ostensible, producto del requerimiento de publicidad para la oponibilidad de los derechos reales, poco tiene que ver con la clandestinidad como vicio de la posesión (conf. Alterini, *Inconsistencia y esterilidad de la categoría de la posesión viciosa*, en Anticipo de Anales de la Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Buenos Aires, marzo de 2004, año XLVIII, Segunda Época, N° 41).

Por su parte, la posesión también debe ser "continua", es decir, debe traducirse en la realización por parte del poseedor de actos posesorios cumplidos con regularidad, como lo haría el verdadero propietario; y no debe haber sido interrumpida, o sea, no deben haber

mediado causales de interrupción natural o civil (conf. Areán, Beatriz A., *Juicio de Usucapión*, pág. 261, Hammurabi, Buenos Aires, 2007).

Es importante tener en cuenta que como la usucapión es un medio excepcional de adquisición de dominio, la comprobación de los extremos exigidos por la ley para ello debe efectuarse de manera insospechada, clara, cabal y convincente.

Por ende, el objeto de la demanda de usucapión debe estar constituido por el logro de una declaración judicial que reconozca operada en favor de la accionante la adquisición del bien objeto de la litis. Para ello, la actora debe probar la posesión ostensible y continua -en el caso- por el lapso de veinte años y es sobre ella que pesa la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho alegado (SCBA, Ac. y Sent. 1972, V. I, pág. 224, DJBA; íd., V 96, pág. 23; LL, 147-155; ED, 44-546).

Dadas las especiales características de este proceso, se considera que ninguna de las pruebas bastaría individualmente para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen el presupuesto de la adquisición de dominio por ese modo; de allí que deba recurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja, resultando de la combinación de pruebas simples imperfectas, es decir que aisladamente no hacen prueba por sí mismas, pero consideradas en su conjunto llevan al juzgador a un pleno convencimiento (conf. Kiper, Claudio - Otero, Mariano C., *ob. cit.*, pág. 466, 2da. edic., Rubinzal-Culzoni Editores, Santa Fe, 2022).

Como en la presente causa no se cuenta con justo título, deberá probarse la posesión continua y ostensible por el plazo de 20 años y a los fines de tener por acreditada la accesión de posesiones alegada, necesariamente se debe probar la existencia de los actos posesorios ejecutados por su antecesor y, luego, por él mismo, pues el fundamento sobre el que reposa la figura de la denominada accesión de posesiones -que son distintas y separables entre sí- es que el autor traspasa a su sucesor a título singular, los derechos y ventajas emergentes del estado de hecho de su posesión y así, mediante la accesión, el segundo puede completar el plazo legalmente requerido para la prescripción adquisitiva a su favor (CC0101, LP 212607 RSD-197-92 S 15/09/1992, Mendeguía, Alberto O. y otra c/ Díaz de Souza, José Luis s/ Posesión veintañal).

4. De la prueba aportada en las presentes actuaciones, puede observarse que el inmueble objeto del proceso se encuentra inscripto a nombre del demandado Carlos Roberto Bonne (ver constancias obrantes a fs. 31/3).

Además, a fs. 12 obra el plano de mensura del bien que se pretende prescribir, característica 038-0013-2014 aprobado el 05 de mayo de 2014, a requerimiento del accionante, en el que se deslinda el inmueble a usucapir.

Ahora bien, el actor hace referencia a un boleto de compraventa por el cual habría adquirido el inmueble a usucapir, pero no lo ha presentado, indicando que se le extravió, sin siquiera indicar la fecha de suscripción. Es cierto que el presente caso tiene como particularidad que el demandado en autos no contestó demanda y se lo declaró rebelde, tanto a él como a sus herederos, quienes tampoco se presentaron a la audiencia fijada para que absolvieran

posiciones (v. fs. 201). Pero es del caso aclarar que por las características especiales de esta clase de procesos las consecuencias de la rebeldía no pueden ponderarse como en otra clase de procesos. Por ese motivo, sólo lo tendré como un indicio, pero no como prueba contundente.

Sin embargo, debo señalar que actualmente existen elementos en el expediente como para tener por probada la posesión del actor desde hace más de 20 años, aunque no desde la fecha indicada en la demanda.

En esa línea de pensamiento, considero que Alberto José Gurna ha realizado actos posesorios sobre el inmueble ubicado en la localidad de Zárate, como resulta de los informes elaborados por la Cooperativa de Electricidad y Servicios Anexos Limitada de Zárate, ARBA, y la Municipalidad de Zárate.

La Cooperativa de Electricidad y Servicios Anexos Limitada de Zárate informó que "existe un suministro de energía eléctrica ubicado en calle French 985 de Zárate, registrado como cliente N° 50926, bajo titularidad de Alberto GURNA; DNI 4.731.694, activo desde el 31-05-1984 hasta la actualidad. Al 21-08-2025 registra impagas las facturas de dicho servicio correspondientes a febrero, marzo y julio de 2025 por un importe de \$ 114.812,30.-, más los intereses punitivos devengados hasta su efectivo pago" (v. fs. 224).

ARBA informó que "la partida inmobiliaria 038-011826-2 Nomenclatura Catastral: CIRCUNSCRIPCION: I; SECCION: B; MANZANA: 152; PÁRCELA: 15, la misma no registra deuda en el impuesto inmobiliario de esta Agencia Recaudación ARBA al día de la fecha.

Puede visualizarse, que la partida arriba descripta, fue abonada en forma ininterrumpida desde el año 2000 a la fecha" (según informe del 21/10/2025; v. fs. 237).

Y la Municipalidad de Zárate informó que la Dirección General de Ingresos Públicos indicó que respecto al inmueble de autos las tasas por alumbrado e higiene urbana y prevención y control se encuentran abonadas desde el año 2000 hasta el 9/2025 (según informe de fecha 26/03/2026; v. fs. 247).

No puede pasarse por alto que ha adjuntado electrónicamente a la presentación de fs. 108 comprobantes de pago del impuesto inmobiliario, por lo menos desde el 17/12/1984, fecha que habré de tener como de inicio de la posesión.

Cabe agregar a lo expuesto, lo resultante de la inspección ocular, cuyo informe y fotografías del inmueble obran a fs. 185.

Es del caso resaltar que dichos actos posesorios se han mantenido en el tiempo regularmente conforme se aprecia de las constancias adjuntadas a la demanda.

Además, todo ello guarda relación con los dichos de las testigos (Clelia Margarita Genovese, Sergio Giuseppe Biasini y Marcelo Rubén Álvarez, a fs. 191, 192 y 193, respectivamente), quienes indicaron que el actor se encuentra en posesión del bien desde hace mucho más de 20 años, comportándose como su verdadero dueño.

Es dable destacar que la ley 14.159, en su art. 24, inc. c, establece que en los procesos de usucapión será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble.

5. Con toda la prueba producida se ha acreditado el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 24 de la ley 14.159 (prueba compuesta), arribando a la conclusión que Alberto José Gurna ha realizado, a partir del 17/12/1984, actos posesorios con carácter de dueños, en forma exclusiva, continua y ostensible sobre el inmueble objeto de autos, hasta la actualidad, comportándose como el verdadero propietario del inmueble identificado como nomenclatura catastral: cuya nomenclatura catastral es Circunscripción: I, Sección: B, Manzana: 152, Parcela: 15, Partida Inmobiliaria: N°(038) 11.826, ciudad y Partido de Zárate, Pcia. de Buenos Aires, dándosele por adquirido el derecho real el día 17/12/2004, aclarándose que al momento de la inscripción, la designación definitiva del lote será "parcela 15a", conforme surge del plano de posesión 038-0013-2014.

Por estas consideraciones y disposiciones legales contenidas en los arts. 1899, 1900, y concs. del Código Civil y Comercial de la Nación, 34, 163, 375, 384, 456, 477, 679 y concs. del CPCC, y 24 de la ley 14.159, según decreto 5756/58, **FALLO:** I. Haciendo lugar a la demanda de usucapión promovida por Alberto José Gurna contra Carlos Roberto Bonne, en relación al inmueble cuya nomenclatura catastral es Circunscripción: I, Sección: B, Manzana: 152, Parcela: 15, Partida Inmobiliaria: N°(038) 11.826, ciudad y Partido de Zárate, Pcia. de Buenos Aires, declarando adquirido el dominio en fecha 17/12/2004, con designación definitiva momento de la inscripción como Circunscripción V, parcela "15a", conforme surge del plano de posesión 038-0013-2014. II. Difiriendo el libramiento del oficio de cancelación del dominio anterior, el de inscripción del dominio adquirido por usucapión y el testimonio, para una vez firme el presente, regulados los honorarios y cumplido con lo dispuesto en el art. 21 de la ley 6716. III. Imponiendo las costas a la parte vencida (art. 68, CPCC). IV. Difiriendo la regulación de honorarios para una vez que se encuentre firme el presente pronunciamiento, y se haya fijado el valor del inmueble objeto de este juicio. NOTIFIQUESE. REGISTRESE. Oportunamente, archívese.-

Firmantes

Fecha: 12/6/2026 14:47:10 **Funcionario:** OTERO Mariano Carlos JUEZ --- Certificado Correcto

Registración

Registro: REGISTRO DE SENTENCIAS - **Número:** RS- 136-2026 - **Código acceso:** 549F9FFA - **PUBLICO**

Registrado por:OTERO Mariano Carlos - **Fecha registraci3n:** 12/06/2026 14:47