



Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 2

98284/2019

DE OLANO, MARIA ELVIRA Y OTRO c/ AGOPYAN, NELIDA ANGELA Y OTRO s/PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Buenos Aires, 26 de marzo de 2026.-

Y VISTOS:

Estos autos caratulados **“DE OLANO, MARIA ELVIRA Y OTRO c/ AGOPYAN, NELIDA ANGELA Y OTRO s/PRESCRIPCION ADQUISITIVA”**, expediente n° 98284/2019, en trámite por ante este Juzgado a mi cargo, para dictar sentencia, de los que,

RESULTA:

a) Con fecha 16 de diciembre de 2019 se presentan **María Elvira de Olano y Jorge Luis D'Alessandro**, por su propio derecho, y promueven demanda contra **Nélida Angela Agopyan y Aret Hrant Agopyan**, y/o quien eventualmente invocara el derecho de propiedad, por la prescripción adquisitiva del inmueble sito en la calle José de Amenábar 1642, piso 1°, dpto. “C”, Unidad Funcional N° 7, de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Nomenclatura Catastral: Circunscripción 17, Sección 37, Manzana 136, Parcela 17, Matrícula FR 17-577/7.

Precisan que el inmueble de autos había sido adquirido originalmente por el matrimonio constituido por el señor Aret Hrant Agopyan y la señora Araksi Víctor Acemoglu de Agopyan, por compraventa efectuada en el año 1962.

Destacan que, a raíz del fallecimiento de la señora Araksi Víctor Acemoglu el 24 de junio de 1976, tramitó su sucesión (Expte. N° 27.230/76 “Acemoglu, Araksi Victor s/Sucesion Ab-Intestato” por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 1). En dicho proceso, con fecha 7 de junio de 1977, los aquí demandados (su esposo Aret Hrant Agopyan y su hija Nélida Angela Agopyan) fueron declarados universales herederos. Dicha declaratoria fue inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble, quedando la titularidad registral del bien en cabeza de los nombrados, en condominio y en la proporción de 1/2 cada uno.



Señalan que, posteriormente, los referidos herederos les vendieron el inmueble y les otorgaron la posesión del mismo a principios del año 1977.

Indican que, con fecha 29 de julio de 1978, el coactor Jorge D'Alessandro abonó la suma de pesos un millón setecientos mil (\$ 1.700.000) en concepto de saldo de precio de venta, formalizándose dicho acto mediante un recibo suscripto por el Dr. César A. Pombo, quien invocó el carácter de apoderado de los herederos y titulares registrales. Advierten que jamás se formalizó la operación inmobiliaria mediante la pertinente escritura traslativa de dominio por razones ajenas a su voluntad.

Refieren que se encuentran casados entre sí, constituyendo el inmueble un bien ganancial y el asiento de su hogar conyugal. Apuntan que de su unión nacieron tres hijos, destacando que las dos mujeres (Agostina y Florentina) nacieron cuando ya se encontraban residiendo en el domicilio objeto de Litis.

Aducen que ocupan el inmueble objeto de autos a título de dueños desde principios del año 1977, de modo continuo, efectivo, ininterrumpido, público y pacífico. Expresan que se encargaron de realizar mejoras y reparaciones en la propiedad, y de pagar a lo largo de las décadas de forma ininterrumpida los impuestos, expensas, tasas y servicios (tales como ABL, AySA, luz, gas y teléfono).

Fundan en derecho la pretensión, ofrecen medios de prueba, y solicitan que, oportunamente, se haga lugar a la demanda, se dicte sentencia reconociendo su derecho a la titularidad del inmueble y se ordene la inscripción registral, con costas.

b) Con fecha 6 de marzo de 2024 comparece, mediante apoderada, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y contesta el traslado conferido en los términos del artículo 24 de la ley 14.159. Señala que su intervención es de carácter obligatorio a los efectos de fiscalizar la prueba a producirse y aclara que sólo investirá el carácter de demandada para el supuesto en que resulte existir un interés fiscal comprometido. Luego, detalla los recaudos exigidos por la normativa antes referenciada, exigiendo que la accionante dé estricto cumplimiento a todos y cada uno de ellos, y formula expresa reserva de impugnar el proceso en caso contrario. Ofrece prueba





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 2

documental (consistente en informes de la Dirección General de Rentas, Escribanía General, Registro de Obras y Catastro, y Administración de Bienes) y requiere que, al dictarse sentencia, se lo declare exento del pago de las costas, en orden a la índole imperativa de su citación.

c) Tras resultar infructuosas las diversas diligencias a organismos públicos (Cámara Nacional Electoral, RENAPER, Consulado de Chile, etc.) tendientes a localizar el paradero o domicilio actual de los titulares registrales, Nélida Angela Agopyan y Aret Hrant Agopyan, con fecha 14 de marzo de 2023 se dispuso su citación por edictos. Dichas publicaciones se cumplieron debidamente en el Boletín Oficial y en el Diario Clarín con fecha 25 de abril de 2023, (BORA, CLARIN).

d) Vencido el plazo de emplazamiento sin que los demandados o sus posibles herederos se hubieran presentado a estar a derecho, se hizo efectivo el apercibimiento dispuesto y se designó al Defensor Oficial para que los represente. Con fecha 10 de julio de 2023, el señor Defensor Oficial asume la representación de Nélida Angela Agopyan y Aret Hrant Agopyan y/o sus herederos, contestando la demanda con una negativa en términos generales, conforme la facultad eximitoria que le confiere el art. 356 inc. 1º "in fine" del Código Procesal, aclarando expresamente que no se opone al progreso de la acción.

e) Con fecha 25 de septiembre de 2024, previa realización de la audiencia correspondiente, se recibe la causa a prueba por el plazo de 40 días y se proveen las probanzas ofrecidas por las partes.

f) Habiéndose producido la prueba y de conformidad con el certificado actuarial obrante en autos, con fecha 29 de mayo de 2025 se declara clausurado el período probatorio, poniéndose los autos en Secretaría a los fines previstos por el artículo 482 del Código Procesal. Hizo uso de dicha facultad la parte actora, presentando su alegato de bien probado con fecha 19 de junio de 2025, el cual fue oportunamente reservado.

g) Con fecha 2 de septiembre de 2025 se expide en su dictamen final el señor Defensor Oficial, manifestando que mediante su intervención se garantizó la debida defensa de los demandados y que



entiende que se encuentran reunidos los elementos suficientes como para proceder al dictado de la sentencia.

h) Finalmente, con fecha 19 de diciembre de 2025 se dicta el llamamiento de autos para sentencia, providencia que a la fecha se encuentra firme y consentida, dejando las presentes actuaciones en estado de resolver.

CONSIDERANDO:

I.- La parte actora pretende que se declare la adquisición del dominio del inmueble sito en la calle José de Amenábar 1642, piso 1, dpto. "C", Unidad Funcional N° 7, de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, vía la prescripción adquisitiva con sustento en la alegada posesión pública, pacífica, continuada e ininterrumpida durante el plazo legal. En tal sentido, refirieron que ocupan el aludido inmueble a título de dueños desde principios del año 1977, habiendo abonado la totalidad del precio de compraventa a los herederos de los titulares registrales conforme el recibo con fecha 29 de julio de 1978. Asimismo, expresaron que a lo largo de las décadas se encargaron de realizar mejoras, mantener y conservar la aludida propiedad, y de pagar los impuestos, tasas, expensas y servicios correspondientes.

A su turno, frente a la imposibilidad de dar con el paradero de los codemandados y titulares registrales, Nélida Angela Agopyan y Aret Hrant Agopyan, se procedió a su pertinente citación por edictos. Vencido el plazo sin que se presentaran a estar a derecho, asumió su representación el señor Defensor Oficial, quien contestó la demanda efectuando una negativa de los hechos en términos generales, amparándose en la facultad eximitoria que le confiere el artículo 356, inciso 1° del Código Procesal.

Finalmente, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires contestó el traslado conferido en los términos del artículo 24 de la ley 14.159, manteniendo un temperamento expectante a los efectos de fiscalizar la prueba a producirse, en orden al dominio eminente del Estado.

En dichos términos ha quedado trabada la litis.

II.- En primer término debo aclarar atento la vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, que de acuerdo a la norma contenida en el art. 7, el presente caso será analizado bajo las directivas del





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 2

Código velezano; ello sin perjuicio de indicar que la normativa actual tiene correspondencia con la anterior, que establece que la posesión a los efectos de la prescripción adquisitiva debe ser ostensible y continua (conf. art.1900 CCyC), por el término de 20 años (conf. art.1899 CCyC; ver Alterini (Dir) *Código Civil y Comercial Comentado. Tratado Exegético*, La Ley, 2015, T IX, pág.157).

Es que la sentencia de usucapión no crea derechos ni modifica la relación jurídica preexistente, sino que el juez se limita a declarar que el usucapiente ha adquirido el dominio por la prescripción; al ser esta uno de los modos de adquisición del dominio, funciona por sí, sin necesidad de decisión judicial alguna (Areán, Beatriz, Juicio de Usucapión, ed. Hammurabi, 5ª ed., págs. 592 y 593).

La prescripción adquisitiva es una situación jurídica consumada que se rige por la ley vigente al momento de la adquisición, por lo tanto, si es anterior al 1ro. de agosto de 2015 se regirá por el Código de Vélez y si es posterior por el nuevo Código Civil y Comercial.

III.- Memoro que la posesión para adquirir el dominio de un inmueble por usucapión debe ser pública, pacífica, continua o ininterrumpida, a título de dueño, por el plazo mínimo de 20 años, sin interesar la buena o mala fe del poseedor (conf. art. 2351 y 4015 CC).

Cabe señalar que el art. 3948 del Código Civil define la prescripción adquisitiva como "*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*", o sea que es un modo de adquirir el dominio.

La usucapión o prescripción adquisitiva de dominio es una situación jurídica que consiste en reconocer como propietario de un inmueble a aquél que lo ocupe, utilizándolo como si fuera el dueño durante el plazo que la misma ley fija. Es un modo de consolidar una adquisición hecha por la posesión durante el tiempo y con los requisitos exigidos por la ley. Su fundamento radica en la necesidad de asegurar la estabilidad de la propiedad, pues sin la misma la propiedad estará sujeta a contestación. Se sustenta en una presunción de renuncia del dueño derivada del abandono de la cosa y ejercicio del derecho por parte de otro.



En nuestro ordenamiento jurídico, existen dos clases de usucapión inmobiliaria: breve, corta u ordinaria y larga o extraordinaria. Ambas tienen requisitos comunes referidos a la posesión y el tiempo. La usucapión breve tiene además ciertos requisitos propios que, de existir, permiten justamente abreviar el plazo para adquirir la cosa frente a todos, y que son el justo título y la buena fe.

La usucapión larga, requiere como elemento fundamental la *possessio* o "posesión" en los términos del art. 2351 del C. Civil (conf. Art. 1899 CCC).

La posesión necesaria, a los efectos de usucapir, es la posesión establecida por el art. 2351 y cc del Código Civil, vale decir con sus dos elementos el *corpus* y el *animus domini*, es decir "con ánimo de tener la cosa para sí", como indica el art. 4015 del cuerpo citado, o sea que debe tratarse de un poseedor a título de propietario o dueño.

Poseedor es toda persona que dispone de hecho como lo hará el propietario; debe tratar la cosa como si le perteneciera por derecho; y debe comportarse de dicha manera negándose a reconocer en cabeza de otro un derecho cualquiera, superior al suyo.

La posesión debe ser inequívoca, es decir que debe manifestarse por actos suficientemente caracterizados como para anunciar de manera indudable la pretensión de parte del poseedor de comportarse como dueño de la cosa.

Debe ser pública en el sentido de que debe exteriorizarse a los efectos de que los terceros, especialmente el dueño, adviertan la existencia del poseedor en su inmueble. Debe aparecer como el ejercicio de un derecho de propiedad en forma pacífica o quieta (ver sobre el tema Beatriz Arean, *Juicio de Usucapión*, Hammurabi, Buenos Aires, 2005. 4ta.edición, pág.152 y sgtes.).

Exige también la ley, además del hecho de la posesión, el curso de la prescripción. Significa que la posesión que revista los caracteres exigidos por la normativa no conduce a la adquisición por usucapión sino a través de un cierto tiempo que varía para las diferentes clases de prescripción.





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 2

Para que proceda, la ley exige que el prescribiente se encuentre en posesión de la cosa en forma continua, pública, no interrumpida y pacífica.

En cuanto a la continuidad de la posesión, de acuerdo a la nota del art. 2481 del C. Civil, depende de la actividad del propio poseedor, pues debe poseer sin intermitencias ni lagunas (conf. Art. 1900 CCC). Así, la continuidad de la posesión se traduce en la realización por parte del poseedor de actos posesorios cumplidos con regularidad, como los haría el verdadero propietario (conf. Héctor Lafaille, *Derecho Civil*, Tomo III. *Tratado de los Derechos Reales*, Vol. I, pág.307, n° 379, Ed. Ediar, Buenos Aires, 1943, 1ª. Edición; Raymundo Salvat, *Tratado de Derecho Civil Argentino. Derechos Reales*. T I, pág.30, n° 46, Editorial Librería y Casa Editora de Jesús Menéndez, Buenos Aires, 1927, 1 a. edición; Beatriz Arean, *Juicio de usucapión*, Hammurabi, 4ta.ed., 2005, pág.161).

IV.- Sobre la base de tales principios normativos aplicables al caso, cabe analizar la prueba producida en autos a la luz de lo dispuesto por el artículo 386, segunda parte, del Código Procesal, de acuerdo al cual: “No tendrán (los jueces) el deber de expresar en la sentencia la valoración de todas las pruebas producidas, sino únicamente de las que fueren esenciales y decisorias para el fallo de la causa”. Mediante una interpretación conceptual, se denota que existe la facultad de valorar únicamente las pruebas que fueren esenciales y decisivas. Ello también significa que puede hacerse una comparación y un cotejo de los elementos para arribar a una fuerza convictiva.

Cuando se realiza una confrontación de las piezas probatorias, es posible advertir cuál o cuáles ofrecen mayor grado de verosimilitud, cuál o cuáles exhiben mayor fuerza de credibilidad. Todo ello, por supuesto, es el resultado de un análisis en el cual se aprecian las piezas probatorias en sí mismas y en su relación con los demás. Emerge así un saldo. Este saldo precisamente es el que determina la selección de las pruebas y que, a la vez, lleva a su apreciación, entendida como la actividad intelectual que realiza el juzgador para determinar la fuerza probatoria relativa que tiene cada uno de los medios de prueba en su comparación con los demás, para llegar al resultado de la correspondencia que en su conjunto debe atribuirles



respecto de la versión fáctica suministrada por las partes. La sana crítica se sintetiza en el examen lógico de los distintos medios, la naturaleza de la causa y las máximas de experiencia (conf. Fenochietto-Arazi, “Código Procesal (...)”, tomo II, página 356). El examen lógico conduce a ciertos principios de su ámbito.

Así, a los fines del acto de juzgar, que es un acto complejo, existe una cuestión presente determinada por hechos pasados. Estos son condicionantes, ya que, según lo sucedido, las soluciones pueden ser distintas. “Para llegar al conocimiento de los hechos, se entremezclan, se combinan, la búsqueda de la verdad, el convencimiento, la fijación de los hechos, los pasos de la crítica, el encuentro de la certeza (si es que resulta posible arribar a ella, acoto). No existen tajantes líneas separatorias. Cada uno de esos conceptos lleva cuotas integrantes de los otros cuando se trata del acto de juzgar. Esa integración conduce a la finalidad de la prueba judicial: Un estado de espíritu del juzgador para advertir que los hechos son de una manera determinada (conf. Cipriano, Néstor Amílcar, “Prueba pericial en los juicios de responsabilidad médica (Finalidad de la prueba pericial)”, La Ley, tomo 1995-C, página 623).

Además, los diversos medios de prueba no constituyen compartimientos estancos. No puede examinarse ninguno de ellos sin haber incursiones en el terreno de los demás y, a su vez, cada uno reposa en mayor o menor medida sobre los otros. Es necesario examinar si las pruebas producidas concuerdan verdaderamente entre sí. En caso de discrepancia, debe buscarse la razón de la misma, resolver la contradicción, si es posible, y si no lo es, elegir entre los datos contrarios. Todos aparecen finalmente como los elementos de un conjunto, que será el que dará la prueba sintética y definitiva sobre la que se podrá levantar la reconstrucción de los hechos (conf. Gorphe, François, “De la apreciación de las pruebas”, traducción de Alcalá Zamora y Castillo, página 456).

V.- Ahora bien, previamente a analizar el cumplimiento de los requisitos propios del presente litigio, encuentro prudente realizar un repaso respecto de la legitimación de los requeridos.

Resulta menester comenzar detallando que el inmueble de autos había sido adquirido originalmente en el año 1962 por el matrimonio



Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 2

constituido por el Sr. Aret Hrant Agopyan y la Sra. Araksi Víctor Acemoglu. A raíz del fallecimiento de esta última -acaecido el 24 de junio de 1976-, de los autos “ACEMOGLU, ARAKSI VICTOR s/SUCESION AB-INTESTATO” (Expte. N° 27.230/1976, actual 38.896/2009), en trámite por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 1, se desprende que a fs. 39 vta. del mencionado expediente se dictó declaratoria de herederos (7/6/1977). En dicho pronunciamiento, fueron declarados únicos y universales herederos de la causante su esposo, Aret Hrant Agopyan, y su hija, Nélide Angela Agopyan.

En este caso, destaco que dicho acto sí fue debidamente inscripto por ante el Registro de la Propiedad Inmueble de esta Ciudad, quedando la titularidad registral del inmueble sito en la calle José de Amenábar 1642, piso 1, dpto. “C”, Unidad Funcional N° 7, Matrícula FR 17-577/7, en cabeza de los nombrados, en condominio y en la proporción de 1/2 indiviso cada uno.

Por otro lado, resulta que con fecha 29 de julio de 1978 los titulares registrales, a través de su apoderado legal, el Dr. César Aníbal Pombo, vendieron la propiedad y percibieron la suma de pesos un millón setecientos mil (\$ 1.700.000) en concepto de saldo de precio de venta del departamento que aquí nos ocupa por parte del Sr. Jorge Luis D'Alessandro (ver recibo original y compromiso de otorgar escritura traslativa de dominio suscripto por el apoderado, a fs. 5 de las actuaciones de marras). Cabe resaltar que el Sr. D'Alessandro por aquel entonces ya se encontraba casado con la aquí demandante, Sra. María Elvira de Olano ([ver partida de matrimonio de 1974, agregada en autos](#)).

Ahora bien, cabe destacar que la mentada operación de compraventa jamás fue inscripta ni formalizada mediante la pertinente escritura traslativa de dominio por ante el Registro de la Propiedad Inmueble de esta Ciudad por razones ajenas a la voluntad de los compradores, motivando la presente acción.

A raíz de ello, luego de la intervención efectuada por el señor Defensor Oficial (quien requirió agotar las medidas tendientes a la localización de los accionados y sus sucesores), y atento a lo que se desprende de los informes embebidos en las contestaciones de oficio



de la [Cámara Nacional Electoral](#) y del [Registro Nacional de las Personas](#), surge que el codemandado Aret Hrant Agopyan falleció con fecha 31 de marzo de 2009.

En consonancia, en virtud de lo informado por el Registro de Juicios Universales con fecha [11 de mayo de 2022](#) relativo a la inexistencia de juicio sucesorio iniciado en la jurisdicción a nombre del causante, lo contestado por la ANSES con fecha [23 de junio de 2022](#) respecto a la inexistencia de derechohabientes acreditados, y la infructuosa búsqueda del paradero de la codemandada Nélida Angela Agopyan, resulta que —tras la pertinente citación por edictos— con fecha [10 de julio de 2023](#) el señor Defensor Oficial asumió formalmente la representación de los demandados Nélida Angela Agopyan y Aret Hrant Agopyan y/o sus herederos.

Hasta aquí el análisis, por cuanto todo ello deviene necesario en tanto -como fuera reiterado en varias oportunidades- de los informes de dominio incorporados en autos emitidos por el Registro de la Propiedad Inmueble, relativos al inmueble sito en la calle José de Amenábar 1642, piso 1, dpto. “C”, Unidad Funcional N° 7, Matrícula FR 17-577/7, de esta Ciudad, surge que el bien que nos ocupa continúa inscripto en cabeza de Nélida Angela Agopyan y del difunto Aret Hrant Agopyan.

En consecuencia, en virtud de la titularidad registral que poseen los aquí accionados, y encontrándose debidamente representados sus derechos y los de sus eventuales sucesores mediante la intervención del Ministerio Público de la Defensa, es que entiendo se encuentran debidamente legitimados para ser considerados sujetos pasivos en las presentes actuaciones.

VI.- Así las cosas, en el caso corresponde verificar dos extremos: a) el cumplimiento de las formalidades que exige la ley para este tipo de procesos, en cuanto a las notificaciones de los posibles interesados, individualización del bien que se pretende usucapir; b) analizar la prueba rendida, a fin de determinar si se ha producido la prescripción adquisitiva respecto del inmueble de autos.

Al respecto, la doctrina y la jurisprudencia son contestes en señalar que en los juicios de adquisición del dominio por usucapión se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y sólo





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 2

acceder a la petición cuando los extremos acreditados llevan 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 artículo 2.508 del Código Civil. El juez debe ser muy estricto en la apreciación de las pruebas, dadas las apuntadas razones imperativas en juego, de modo que la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente. La prueba debe reunir condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad. Es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir y que sean lo suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe haber tenido conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer, por la vía correspondiente, los derechos que le han sido desconocidos. Dada la naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio y aun cuando el mismo se adquiere sin necesidad de una sentencia que así lo declare, es evidente que cuando se recurre a la justicia en busca de esa sentencia, deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que han servido de base a la adquisición. Difícilmente un hecho puede ser probado a través de una única prueba. De ahí que la convicción del juez se dará, por lo general, como el resultado de distintas pruebas combinadas. Es lo que se denomina prueba compuesta, que es la que deriva de la composición de pruebas simples, que, al ser consideradas aisladamente, no hacen prueba por sí solas, pero al ser evaluadas en conjunto, pueden llevar al juez a un pleno convencimiento. No se trata de fracciones de prueba para formar un total, pues la sentencia no es el resultado de un cálculo matemático (conf. CNCivil, Sala “H”, febrero 21-2007, *in re* “S, J.A. c/ R. de C., O. G.”, del voto de la Dra. Areán).

Ahora bien, con relación a la prueba rendida en autos, destaco que los recaudos formales que establece la ley 14.159 en su art. 24 se encuentran cumplidos, ya que se individualizó el inmueble que se pretende usucapir mediante el referido informe de dominio agregado



en autos ([ver aquí](#)), se acreditó el correspondiente plano de mensura ([ver fs. 783/786, embebido](#)) y se ha notificado a todos los posibles interesados.

Dicho ello, destaco que los actos posesorios son, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 2384 del Código Civil, aquellos que denotan la detentación de la cosa a título de dueño (conf. C.N.Civil, Sala “G”, agosto 18-1993, L. 127.642, *in re* “Torres de Fernández, Mirta Alicia c/ Iturte, Anacleto”).

Jurisprudencialmente se ha sostenido que el pago de impuestos es la prueba más eficaz para acreditar la posesión, ya que es dable presumir que éstos solo se efectúan por quien actúa a título de dueño (conf. CNCiv., Sala “M”, La Ley, tomo 1993-D, página 383; ídem, Sala “D”, L. 42.010, abril 5-1989), a la par que el art. 24, inc. c) de la ley 14.159 establece que “será especialmente considerado el pago por parte del poseedor de impuestos y tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión”.

En esa línea de ideas, tengo en cuenta los recibos de pagos de impuestos, tasas y servicios acompañados por la parte actora con su presentación de inicio, correspondientes a Alumbrado, Barrido y Limpieza (ABL); Obras Sanitarias de la Nación; Aguas Argentinas S.A.; AySA; SEGBA; Edenor; Gas del Estado; Metrogas; ENTEL y Telecom, que hablan a las claras acerca de lo continuo de la asunción de tales cargas por parte de quienes detentan la posesión de dichos instrumentos, lo que me da una concreta pauta de la continuidad de la posesión bajo examen.

Ello armoniza con la prueba informativa producida con respecto a la Administración Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP), contestada con fechas [13/11/2024](#) y [22/11/2024](#), y a la empresa AySA S.A., mediante Respuesta Oficial N° 509460/24 obrante a fs. 813 ([ver aquí](#)).

Con respecto a los recibos de pagos de los servicios más antiguos correspondientes a las décadas pasadas, tales como los brindados por Gas del Estado, SEGBA, Obras Sanitarias y ENTEL, si bien es cierto que no se ha producido prueba informativa que acredite su autenticidad, no lo es menos que su calidad de originales, y en atención a su importancia, permiten crear en el ámbito del Juzgador





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 2

una presunción afirmativa, en el sentido que la existencia misma de ellos en su poder hace presumir su pago (ver Jorge Llambías, Obligaciones, Perrot, Buenos Aires, 1970, 1ed., T II, pág. 937, texto y nota n° 536).

A mayor abundamiento, y en lo que respecta a la prueba cabal del *animus domini*, deviene de singular trascendencia la documental consistente en las copias autenticadas del Libro de Actas N° 1 del Consorcio de Propietarios del edificio de la calle Amenábar 1642. De las mismas se desprende la activa participación de los actores, en su calidad de propietarios, en diversas asambleas celebradas a lo largo de los años 1984, 1989, 1995, 1998, 2003 y 2014. Tal grado de involucramiento en las decisiones consorciales configura un acto posesorio indubitable y exterioriza de forma palmaria su comportamiento como dueños frente a la comunidad de vecinos.

En sintonía con ello, valoro afirmativamente el certificado de libre deuda de expensas de la Unidad Funcional N° 7, emitido con fecha 3 de diciembre de 2019 por la administradora del consorcio, Sra. Graciela Castiglioni, el cual acredita que la unidad no registraba deuda alguna por dicho concepto, reforzando la presunción del cumplimiento ininterrumpido de las obligaciones inherentes al derecho de propiedad.

Por su parte, la antigüedad y el origen pacífico de la relación de poder encuentran un sólido respaldo en el recibo original de pago de saldo de precio, fechado el 29 de julio de 1978. Mediante dicho instrumento, el Dr. César Aníbal Pombo, en su carácter de apoderado de los entonces titulares registrales y herederos, percibió la suma de pesos un millón setecientos mil (\$ 1.700.000). Si bien este instrumento privado no suple la escritura traslativa de dominio, resulta ser un elemento de convicción excelente para fijar el punto de partida (*a quo*) de la posesión invocada.

Esta circunstancia temporal se ve corroborada, desde la óptica del asiento del hogar familiar, con las partidas de nacimiento de las hijas del matrimonio, Agostina (nacida el 3 de agosto de 1977) y Florentina (nacida el 12 de mayo de 1983), instrumentos públicos en



los que ya se denunciaba y dejaba constancia oficial de que el domicilio de los progenitores era el inmueble objeto de la presente litis (Amenábar 1642).

Asimismo, con fecha 12 de marzo de 2025 prestaron declaración testimonial en autos los Sres. Rodolfo Alfredo Méndez ([ver aquí](#)) y Aníbal Rodolfo Fernández ([ver aquí](#)).

El primero de ellos -Méndez- manifestó que conoce a los aquí demandantes, María Elvira de Olano y Jorge Luis D'Alessandro, desde hace más de cincuenta años, y que el matrimonio comenzó a vivir en el inmueble ubicado en la calle Amenábar 1642, piso 1º, desde el año 1977. Asimismo, indicó que todo ello lo sabe con certeza por su estrecho vínculo, recordando que al mudarse el hijo mayor de la pareja tenía apenas un año de edad, y dando fe de que a lo largo de las décadas realizaron diversas reparaciones en el lugar y ocuparon la vivienda en carácter de propietarios, sin que le conste reclamo alguno por parte de terceros.

Posteriormente, testificó el Sr. Fernández, quien refirió que conoce a los accionantes en su calidad de encargado del edificio vecino (sito en Amenábar 1652) desde el año 1986. Además, expresó de manera categórica que para él los actores siempre fueron los dueños de dicho inmueble, ya que cuando él llegó a trabajar al barrio ellos ya se encontraban viviendo ahí de forma ininterrumpida, y le consta porque así los vio, presenciando incluso la realización de arreglos en el domicilio a lo largo de los años

Pues bien, si la prueba testimonial es rodeada de otras aportaciones complementarias, los testimonios tendrán plena eficacia probatoria. Así, a los testigos pueden sumárseles pruebas de peritos, instrumentales y hasta las constancias de inspecciones oculares que puedan realizar los tribunales. La simple suma de testimonios y de las conclusiones corroborantes de una inspección ocular podría llegar a sustentar el éxito de una acción por usucapión (Kiper, Claudio - Otero, Mariano, Prescripción adquisitiva, Cap. VII).

En la especie, las declaraciones antes referencias -que aprecio sinceras- encuentran respaldo en la acreditación del pago de impuestos, prueba que para la legislación es de suma relevancia.





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 2

En función de tales probanzas pondero, además, que si quien pretende prescribir un inmueble ha explotado el bien por más de veinte años, es posible presumir la realización de diversos actos que implican comportarse como dueño. Y si en más de veinte años no ha mediado reclamo del titular de dominio, ni disconformidad en el origen de la ocupación de él, ello robustece la idea de que se ha ocupado el inmueble con ánimo de propietario (conf. C.N.Civil, Sala “M”, diciembre 13-1993, L. 131.379, *in re* “Storni, Juan El. y otro c/ Propietario Av. Cabildo 1253”).

En suma, con los elementos de juicio analizados precedentemente, a lo que sumo la incomparecencia de los titulares registrales frente a la citación por edictos dispuesta en el proceso a su respecto, la negativa en términos meramente genéricos ensayada por el señor Defensor Oficial (quien expresamente no se opuso al progreso de la acción y dictaminó que obran elementos suficientes para el dictado de la resolución), y la ausencia de objeciones u oposición por parte del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, considero probados los extremos de procedencia de la presente acción, por lo que la demanda entablada habrá de prosperar.

VII.- Dispone el nuevo Código Civil y Comercial, aplicable en los aspectos procesales, que la sentencia debe fijar la fecha en la que se considera adquirido el derecho real (art. 1905).

Por ende, teniendo en consideración que la parte actora expresó en su libelo de inicio que ocupa el bien inmueble sito en la calle Amenábar 1642, piso 1, dpto. “C”, Unidad Funcional N° 7, de esta Ciudad, a título de dueños desde principios del año 1977, luego de que adquirieran la propiedad a los herederos de los titulares registrales, constituyendo el mismo desde dicha ocasión el asiento de su hogar conyugal, y cuyo recibo de pago de saldo de precio suscripto por el Dr. César Aníbal Pombo (apoderado de los vendedores) data del 29 de julio de 1978, circunstancia que a su vez se halla temporalmente corroborada mediante la partida de nacimiento de su hija Agostina con fecha 3 de agosto de 1977 donde ya consta dicho domicilio constituido, lo cual fue corroborado por los testigos Méndez y Fernández en tanto señalaron que la familia se domiciliaba allí desde hace más de cuarenta años (precisando el testigo Méndez el año 1977



como fecha de mudanza), y por los constantes pagos correspondientes a ABL, Obras Sanitarias de la Nación, Aguas Argentinas S.A., AySA, SEGBA, Edenor, Gas del Estado, Metrogas, ENTEL y Telecom, fijaré como fecha de inicio de la posesión el 3 de agosto de 1977 -conforme resulta de la referida partida de nacimiento armónicamente valorada con el recibo de pago de saldo de precio- y, por lo tanto, habrá de establecerse que la adquisición del derecho real de propiedad respecto del indicado inmueble tuvo lugar el **3 de agosto de 1997**.

VIII.- En atención a las particularidades del caso, que el codemandado Aret Hrant Agopyan se encontraba fallecido al tiempo de la promoción de la demanda, la imposibilidad de dar con el paradero de la codemandada Nélide Angela Agopyan -lo que motivó su pertinente citación por edictos-, y que el señor Defensor Oficial, al asumir la representación de los accionados, contestó la demanda con una negativa genérica amparándose en la facultad eximitoria del art. 356 inc. 1º del Código Procesal, manifestando expresamente que ello no importaba oponerse al progreso de la pretensión deducida, las costas del juicio serán soportadas en el orden causado.

Con relación al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al admitirse la prescripción adquisitiva, queda exento del pago de las costas, pues su intervención en el pleito fue en cumplimiento de una obligación legal y al solo efecto de verificar si mediaba o no un interés fiscal comprometido (art. 24, inciso “d” de la ley 14.159) (conf. C.N.Civ., Sala “C”, L. 30.634, septiembre 18-1987; ídem, ídem, noviembre 12-1998, in re “Pinazo, Alicia Carmen c/ Acerbo S.A.C.I.F.I.”, del voto del Dr. Galmarini; ídem, Sala “F”, octubre 1º -2001, L. 322.781, in re “Robledo, Sebastiana c/ Resnik, Aarón”).

Por las consideraciones expuestas y normas legales citadas, juzgando, en definitiva, **FALLO: I.** Haciendo lugar a la demanda promovida. En consecuencia, declaro adquirido por **María Elvira de Olano y Jorge Luis D'Alessandro** en razón de la prescripción adquisitiva el bien inmueble sito en la calle **José de Amenábar 1642, piso 1º, dpto. “C”, Unidad Funcional N° 7, Matrícula FR 17 -577/7, entre las calles Virrey del Pino y José Hernández, de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires**, a partir del 3 de agosto de 1997 debiéndose proceder a dar emplazamiento registral conforme la ley





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 2

17.801. **II.** Costas en el orden causado de acuerdo a los términos del considerando pertinente. **III.** Difiero la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes para una vez determinada la base regulatoria en los términos que establece el artículo 23, inciso a] de la ley 27.423. **IV.** Regístrese, notifíquese a las partes por Secretaría y, oportunamente, archívese.

María Eugenia Nelli – Juez

