



Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 27

Buenos Aires, primero de octubre de 2025.

Y VISTOS: estos autos caratulados "**Gastaldi, Daniel Guillermo c/ Tecna Construcciones SACIC s/ prescripción adquisitiva**" (expte. n° 34009/2014), que se encuentran en estado de dictar sentencia y de los que

RESULTA:

1) Que a fs. 211/214 se presenta por su propio derecho **Daniel Guillermo Gastaldi** y promueve demanda por adquisición de dominio contra "Tecna Construcciones Sociedad Anónima Constructora, Inmobiliaria y Comercial" y/o quien resulte propietario de la 36ava. parte indivisa de la unidad funcional N° 1 (cochera N° 34) y la 17ava. parte indivisa de la unidad funcional N°2 (cochera N° 1) del edificio sito en la calle Republiquetas (hoy Crisólogo Larralde) N° 3494, esquina Superí 3583/93 de esta ciudad.

Indica que los inmuebles señalados se encontraban abandonados y que los ocupa desde 1990, cuando comenzó a usarlos y pagar los gastos y luego, a alquilarlos. Refiere que exteriorizó su posesión con ánimo de dueño de forma continua e ininterrumpida durante más de veinte años.

Funda en derecho, ofrece prueba y solicita se haga lugar a la demanda, con costas.

2) Que a fs. 247/249 se presenta el **Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires** y contesta la citación en los términos del art. 24 de la Ley 14.159.

Ofrece prueba y solicita se lo declare exento del pago de las costas.

3) Que a fs. 327, en los términos del art. 59 del Código Procesal se decreta la rebeldía de "**Tecna Construcciones S.A.C.I.C.**", de lo que fuera debidamente notificado según constancia de fs. 330.



4) Que abierta la causa a prueba se produjo la que dan cuenta las constancias obrantes en el proceso y, colocados los autos para alegar, la actora efectuó la presentación del [18/12/2023](#), llamándose el [18 de julio de 2025](#) “autos a sentencia”, providencia que se encuentra firme.

Y CONSIDERANDO:

I. En el presente proceso, Daniel Guillermo Gastaldi promueve demanda por prescripción adquisitiva contra “Tecna Construcciones S.A.C.I.C.” —quien no compareció a contestarla y fue declarada rebelde—, respecto de la 36ava. parte indivisa de la unidad funcional N° 1 (cochera N° 34) y la 17ava. parte indivisa de la unidad funcional N°2 (cochera N° 1) del edificio sito en la calle Republicuetas (hoy Crisólogo Larralde) N° 3494, esquina Superí 3583/93, de esta ciudad.

Los efectos de la falta de contestación de demanda serán analizados en el marco del litis consorcio pasivo (arts. 60 y 356 del Código Procesal).

II. Teniendo en cuenta la fecha de los actos posesorios que se denuncian, la causa traída a fallar debe ser analizada a través de las normas del Código Civil por ser la ley vigente a aquel momento (conf. Kemelmajer de Carlucci, Aída, en “El art. 7 del Código Civil y Comercial y los expedientes en trámite en los que no existe sentencia firme”, LL 22/04/2015; id. “Nuevamente sobre la aplicación del Código Civil y Comercial a las situaciones jurídicas existentes al 1 de agosto de 2015”, LL 02/06/2015).

La prescripción adquisitiva, conforme lo legisla nuestro Código Civil (arts. 3947, 3948 y sgtes.) importa la posibilidad de adquirir un derecho real por el transcurso del tiempo, el que será distinto según haya o no justo título y buena fe (conf. arts. 3999 y 4015).





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 27

La prescripción veinteañal prevista en el artículo 4015 del anterior Código Civil se extiende a toda clase de bienes y opera tanto respecto de las cosas inmuebles, como en relación a los derechos que sobre ellas se puede tener y que configuran distintos casos de desmembraciones del dominio (conf. Salvat, Raymundo M. *Tratado de Derecho Civil - Derechos Reales*, t. II, pág. 264, núm. 976).

Sin embargo, a los fines de su procedencia, es menester que el interesado acredite de manera fehaciente la posesión continua del inmueble de que se trata durante el plazo mínimo de veinte años, con la intención de tener la cosa para sí, demostrando a tal fin que — al menos durante ese lapso— tuvo la cosa bajo su poder con ánimo de dueño y ejerció sobre ella actos posesorios idóneos para adquirir el dominio por ese excepcional modo (conf. CNCiv., sala “A”, 15/05/2007, “Muñoz, Juan Carlos c/ Cafruni, Julio s/ prescripción adquisitiva”, libre nº 474.527), en los términos de los artículos 2351 y 2384 del Código Civil.

Dicha 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. 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, nº 379, Ed. Ediar, Buenos Aires, 1943, 1ª. Edición; Raymundo Salvat, *Tratado de Derecho Civil Argentino. Derechos Reales*. T I, pág.30, nº 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)

De este modo, la posesión continua, pública, pacífica e ininterrumpida de una propiedad ajena, permite al poseedor, aun con pleno conocimiento y conciencia de que el inmueble no es suyo,



adquirir el dominio después de transcurridos veinte años ya que, reunidos tales recaudos, el poseedor, aún vicioso, adquiere la titularidad del derecho real a pesar de no tener título dado que mediante la usucapión se subsanan no sólo los vicios de que pudiera adolecer la posesión, sino también el título, si lo hubiere.

En cuanto al régimen probatorio, se admite toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial. Será especialmente considerado el pago por parte del poseedor de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión (art. 24, inc. c) de la ley 14.159).

Precisamente el pago de los impuestos, en sentido amplio, comprendiendo también las contribuciones especiales, es demostrativo del *animus rem sibi habendi* del usucapiente, por lo cual es conveniente que ellos se extiendan durante todo el tiempo de la posesión, aunque pueda existir entre ellos alguna intermitencia (Kiper, Claudio M., *Código Civil comentado*, Santa Fe, Rubinzal Culzoni Editores, 2007, comentario a los arts. 4015/6).

La sentencia que se dicte en el juicio tiene efecto *erga omnes* como que brinda un título perfecto que hará cosa juzgada respecto de las partes que en él intervinieron (Areán, Beatriz, en Bueres-Highton, *Código Civil y normas complementarias*, t. 6 B, p. 740).

III. En este contexto normativo y, habiéndose cumplido los recaudos formales a los que hizo alusión el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en su contestación, adquiere especial relevancia la situación procesal en que se encuentra incurso la demandada “Tecna...”.

Al no haber contestado la acción promovida en su contra y haber sido declarada rebelde, en los términos del artículo 59 del CPCCN, la sentencia a dictarse debe ser pronunciada según el mérito





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 27

de la causa y de conformidad a lo establecido en el artículo 356, inciso 1°) del CPCCN, que prescribe la carga de reconocer o negar categóricamente los hechos expuestos en el escrito de inicio, así como de expedirse acerca de la autenticidad de la documentación acompañada, bajo apercibimiento de sancionar el silencio con la pérdida del derecho a oponer excepciones, pudiéndose además considerar tal omisión como un reconocimiento acerca de la verdad de los hechos pertinentes y lícitos invocados por quien demanda (conf. Alsina, Hugo; *Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal*, t. III, pág. 375).

Es que, aun cuando la falta de contestación de la demanda engendra únicamente una presunción simple, en los términos de los artículos 60 y 356, inciso 1°) del CPCCN, por lo que incumbe al juez la valoración de los elementos de juicio incorporados al proceso, para estimar si esa incomparecencia importa o no, en cada caso concreto, el reconocimiento de los hechos afirmados por la otra parte (conf. CNCiv., sala “A”, 30/03/2007, “Mazzucco, Jorge Sergio c/ Deangelo, Ema s/ interrupción de la prescripción”, libre n° 444.798), lo cierto es que —en la especie— el análisis de las constancias obrantes en autos permite corroborar los extremos fácticos en los que la parte actora ha fundado su pretensión, por lo que adquiere relevancia crucial la inferencia que se deriva de la incontestación de la demanda.

En primer lugar, se debe dejar asentado que, conforme surge del informe de dominio agregado en autos en original según nota del [24/10/2023](#), el inmueble objeto de autos (Repúblicuetas 3492/94 —esq. Superí 3583/85/87/89/91/93—, léase: Crisólogo Larralde 3492/94 —esq. Superí 3583/85/87/89/91/93/95/97/99—, Unidad 1 piso sótano (Mat. 16-47322/1) y Unidad 2 P.B. (Mat. 16-47322/2)) figura inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de esta ciudad a nombre de la sociedad emplazada (con una titularidad de



14/36avas partes para la unidad 1 —asiento 103— y 2/17avas partes para la unidad 2 —asiento 102—), por lo que la acción ha sido correctamente entablada.

De igual modo, destaco que se procedió a la incorporación del plano de mensura suscripto por profesional autorizado, con su copia certificada emanada de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro —v. fs. 225/228 y 357/372— (conf. art. 24 incs. a y b de la mentada ley).

Por otro lado, en estas actuaciones surge que, a fin de acreditar sus dichos, la accionante acompañó: a) el testimonio de Luis D'Amore, b) informe de los administradores “Ruano Ambrosioni SRL”, “Adeco S.A.” y Marianela Di Felice, y c) recibos de pagos de expensas.

Aclaró en su escrito inicial que los ABL correspondientes a las unidades se abonaban junto a las expensas. De acuerdo con el informe producido por el emplazado Gobierno de la Ciudad a fs. 246 y vta. los bienes mencionados no poseían deuda por dicha tasa.

En cuanto a la prueba testimonial ofrecida y producida el [16/5/2018](#), el deponente —en su calidad de copropietario del inmueble— refirió que “él [Sr. Gastaldi] tiene cochera en el mismo edificio donde yo vivo, hace 10 años que lo conozco, y sé qué hace más tiempo que está en ese edificio”. Dijo conocer que tiene una cochera en la planta baja “a la izquierda”, “no sé si tiene más” y que “yo sé que abona expensas, no sé otra cosa. Lo sé porque estuve primero en el consejo de la administración del edificio y aparte veo en el resumen de las expensas y lo sé también porque estoy en contacto con la administración... yo no vi deudas en el resumen de la liquidación respecto de la cochera perteneciente al señor Gastaldi”.

De la prueba informativa ofrecida a las administraciones del consorcio de propietarios surge que a fs. 408, “Adeco S.A.” manifestó “que al mes de noviembre de 2010 quien abonaba las





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 27

expensas y tenía la posesión de las UF 188 cochera subsuelo 34 y UF 221 cochera PB 1 era el Sr. Gastaldi Daniel Guillermo quien celebrara un acuerdo de pago de expensas cumplido en su totalidad y emitido por nuestra parte certificación de libre deuda a esa fecha. Asimismo, informamos que durante nuestra gestión como administradores desde el año 1991 como “Ruano Ambrosoni SRL” y desde el año 1993 como su continuadora “ADECO S.A.” siempre las expensas fueron abonadas por dicha persona”.

Por su lado, a fs. 411, Marianela Di Felice refirió que “durante mi administración del Consorcio Crisólogo Larralde 3490, desde agosto 2012 a febrero de 2015 quien abonaba las expensas de la UF 188 cochera subsuelo 34, y UF 221 cochera PB1, ambas sitas en Crisólogo Larralde 3490, realizándolas en tiempo y forma era el Sr. Gastaldi”.

En consonancia con lo expuesto precedentemente, junto al libelo inaugural se aportaron constancias del pago de expensas de la UF 221 de “PB 1”, a nombre de “Gastaldi” o “Daniel Gastaldi”, que abarcan —de manera intermitente— el periodo comprendido desde octubre de 1990 a enero de 2005 (fs. 2/71).

En idéntico sentido, a fs. 73/112 se agregaron los comprobantes de pago de la UF 188 “S 34” correspondientes a octubre de 1990 a febrero de 2004 —de forma discontinua— y que fueran también emitidos a nombre de “Gastaldi” o “Daniel Gastaldi”.

A fs. 116 obra copia de un recibo con membrete de “Adeco S.A.” fechado el 4 de noviembre de 2010 que reza “recibimos de Daniel Gastaldi la cantidad de pesos dieciséis mil en concepto de acuerdo cocheras UF 221 PB 1 y UF 188 S34 de la calle Superí 3583 CABA de las cuales van \$8.000 a cada cochera y restan \$2.000 por cada cochera”.

Asimismo, a fs. 115 se acompañó una nota con membrete de “Adeco S.A.” que declara que el 26 de noviembre de 2010



recibieron del Sr. Daniel Gastaldi \$2.000 como “saldo de deuda en concepto de expensas de la cochera identificada como unidad funcional 221, PB 1” y \$2.000 por aquella de la unidad funcional 188, subsuelo 34, por lo que “queda cancelada la deuda por expensas de cocheras UF 221 PB 1 y UF 188 Sub 34 en su totalidad”.

De este modo, a fs. 117/118 obra certificación de libre deuda de expensas y otros gastos comunes, firmada por el presidente de “Adeco S.A.” en su carácter de administrador y representante legal del Consorcio de Propietarios Superí 3583 de Capital Federal, respecto de las cocheras UF 188 subsuelo 34 y UF 221 PB 1.

A a fs. 119 se encuentra un “Certificado por deuda de expensas” donde Marianela Di Felice certifica “por la presente, en mi carácter de administradora del Consorcio de Propietarios del edificio ubicado en la calle Superí 3583, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires...que la cochera inscripta como unidad funcional N°1 ubicada en PB identificada internamente con el N°221 y la unidad funcional N°2, ubicada en el subsuelo identificada internamente con el N°34, atento a lo registrado en esta administración, no arrojan saldo deudor, en concepto de expensas comunes y extraordinarias. Se extiende el presente certificado... en la Ciudad de Buenos Aires, a los 10 días del mes de septiembre de 2013”.

Finalmente, a fs. 146/209 se adunó copia del “Reglamento de copropiedad y administración. Consorcio edificio Republiquetas 3492/94 esquina Superí 3579/81/83/85/87/89/91/93/95/97/99”, del que consta que cuenta con unidades funcionales numeradas correlativamente del uno a ciento ochenta y cuatro, siendo que la unidad funcional uno se ubica en la planta sótano y la unidad funcional dos se halla en la planta baja (ARTICULO SEGUNDO). A la vez, se estipula que “las unidades funcionales uno, dos, tres y cuatro podrán ser destinadas a





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 27

guardacoches y/o como locales de comercio...” (ARTICULO TERCERO).

En consecuencia, a través de lo que se denomina la "prueba compuesta", que es la coordinación de elementos correspondientes a diferentes naturalezas probatorias y que deja como saldo sistematizador una acreditación, la documental aportada y reseñada en autos importa un pago prolongado e incontestado en el tiempo y comporta un indicio de la posesión continuada por el actor con la intención o voluntad jurídica de poseer a título de dueño.

Se ha dicho que la continuidad de la posesión requiere un hacer por parte del poseedor; es decir, la realización de actos posesorios que exterioricen el efectivo ejercicio de la relación posesoria existente. Ello no implica un uso y goce constante de la cosa, pero sí un cuidado de ella y un aprovechamiento acorde con su naturaleza y destino el cual, atento la posición procesal de la demandada y el plexo probatorio referido, considero aquí acreditado.

Recuerdo que, en el caso, se trata de una cochera: en tal sentido se ha resuelto que la posesión continua no requiere la ocupación efectiva del inmueble, sino que también se cumple cuando se ejercen actos que importan un ejercicio directo del derecho de propiedad sobre él (conf. C.Civ y Com. De Rosario, Sala 1ª, 4/3/1996 “Prestifilippe, JR y otro”, JA 1999-I-síntesis) (cf. Lilian N. Gurfinkel de Wendy, *Derechos Reales*, Tomo I, pag. 248 y ss, Ed. Abeledo Perrot).

En suma, puede concluirse que la posesión detentada por el usucapiente de la 1/36ava. y 1/17ava. parte de los inmuebles sitios en la planta subsuelo y planta baja de la calle Crisólogo Larralde 3492/94 —esq. Superí 3583/85/87/89/91/93/95/97/99—, Unidad 1 (Mat. 16-47322/1) y Unidad 2 (Mat. 16-47322/2), respectivamente, e internamente denominados con los nros. UF 188 cochera 34 y UF 221 cochera 1, ha sido en forma continua, pública y pacífica.



En consecuencia, de acuerdo con lo preceptuado en los artículos 2351, 2373, 2524 —inc. 7—, 2606, 3948, 4015, 4016 y concordantes del Código Civil, corresponde hacer lugar a la demanda, estableciendo que Daniel Guillermo Gastaldi adquirió por la usucapión de un lapso mayor a los veinte años el dominio de los inmuebles cuya propiedad se encuentra en cabeza de “Tecna Construcciones S.A.C.I.C.” y que fueran objeto de este proceso, mandando a inscribir el decisorio en el Registro de la Propiedad Inmueble de esta ciudad.

Por último, en cumplimiento del art. 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación, que por ser de índole procesal resulta de aplicación inmediata (conf. CNCiv., Sala L, “Villegas Eva Vitalina c/ Rossi de Torroba María Isabel y otro s/ prescripción adquisitiva”, del 12/11/2015, Cita Online: AR/JUR/62102/2015) declárase que habiendo entrado en posesión del inmueble el 1° de noviembre de 1990 (toda vez que el primer talón de pago de expensas es de octubre de 1990 y estos se abonarían a mes vencido), la adquisición del derecho real de propiedad del inmueble se produjo el 1° de noviembre de 2010, fecha en la que se cumplió el plazo de prescripción respectivo.

IV. COSTAS

En virtud del principio establecido en el artículo 68, primer párrafo del Código Procesal, las costas se imponen a demandada vencida. Por su parte, se exime al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, que se limitó a resguardar un eventual interés fiscal comprometido.

Por lo expuesto, disposiciones legales y doctrina citadas, **FALLO:** I. Haciendo lugar a la demanda, en los términos de los considerandos. En consecuencia, declaro que Daniel Guillermo Gastaldi adquirió por prescripción adquisitiva 1/36 ava parte de la





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 27

Unidad Funcional 1 (Mat. 16-47322/1) y 1/17 ava parte de la Unidad Funcional 2 (Mat, 16-47322/2) del inmueble sito en Crisólogo Larralde 3492/94 —esq. Superí 3583/85/87/89/91/93/95/97/99—, de esta ciudad, cuyos demás datos catastrales son: Circ. 16, Sección 41, Manzana 57, Parcela 4C, con fecha 1° de noviembre de 2010, cuya titularidad obra registrada a nombre de “Tecna Construcciones S.A.C.I.C.”. **II.** Difiérase la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes para su oportunidad, ello de conformidad con lo previsto en el art. 23, inc. a), de la ley 27.423. **III.** Consentido o ejecutoriado que se encuentre el presente pronunciamiento, expídase testimonio al Registro de la Propiedad Inmueble a los efectos de la anotación pertinente. **IV.** Cópiese, regístrese, notifíquese por Secretaría y oportunamente archívese.

