



Poder Judicial de la Nación
Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n° 34

Buenos Aires, de octubre de 2025.

SENTENCIA DEFINITIVA DE PRIMERA INSTANCIA

Expediente “ABRAHAM, ZULEMA EMILIA c/ AMY TRAVEL EMPRESA DE VIAJES Y TURISMO SA Y OTROS s/PRESCRIPCION ADQUISITIVA”, n° 9169/2023.

ANTECEDENTES

El reclamo del demandante y la posición de los demandados:

I. La demanda:

Zulema Emilia Abraham demanda por prescripción adquisitiva a Amy Travel Empresa de Viajes y Turismo S.A., Sandra Verónica Vidal, Juan José Abraham y Alicia Juana Santillán respecto a la unidad funcional nro. 2 junto con la unidad complementaria I y la unidad funcional nro. 6 junto con la complementaria II, del inmueble ubicado en la Avenida Álvarez Thomas 816/20, de esta Ciudad.

Relata que la presente demanda reconoce como antecedente la tramitación de los autos “Abraham Zulema Emilia c/ Amy Travel Empresa de Viajes y Turismo S.A. y otros s/ prescripción adquisitiva” (n° 43.357/2015) en el cual los demandados Vidal, Abraham y Santillán se allanaron, mientras que Amy Travel Empresa de Viajes y Turismo S.A. fue declarada rebelde. Destaca que, más tarde, debido a la falta de actividad se declaró de oficio la caducidad de la instancia en dichas actuaciones, resolución que se encuentra firme.

Detalla que mantiene la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida desde antes del fallecimiento de sus progenitores y hasta la fecha, no ha tenido nunca reclamos de orden judicial ni extrajudicial alguno y si bien no señala una fecha exacta, de la documentación aportada en el marco del expediente 43.357/2015 surge que aquella sería al menos a partir de enero de 1993.

Asegura que exteriorizó en el uso normal de la cosa, conforme a su naturaleza y a su destino la pudo ser conocida por los titulares del derecho real a usucapir.



Por todo ello, inicia el presente juicio tiene por única finalidad la de regularizar la situación jurídica de los inmuebles.

II. Contestaciones de demanda: **Sandra Verónica Vidal y Juan José Abraham** reconocieron la documentación acompañada y se allanaron a la pretensión de la actora.

III. El 27/10/2023 se corrió traslado de la demanda al **Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires** en los términos de la ley 14.159, mediante el DEOX n° [11685180](#), y el [14/11/2023](#) se notificó a la demandada **Amy Travel Empresa de Viajes y Turismo S.A.**, los cuales no se presentaron en estas actuaciones.

IV. El [25/03/2024](#) se notificó de la demanda a **Alicia Juana Santillán**, quien no se presentó a estar a derecho.

V. Cumplido el trámite del juicio, a [fs. 321/322](#) dispuso dictar sentencia.

FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN:

I. Aclaración previa. Ley aplicable:

Ante todo destaco que la doctrina y la jurisprudencia coinciden en materia de eficacia, vigencia y aplicación temporal de la ley en que las relaciones jurídicas consolidadas al momento de la entrada en vigencia de una nueva norma quedan regidas por la ley vigente al momento de su constitución.

En el caso, no resulta aplicable el Código Civil y Comercial de la Nación cuya vigencia comenzó a regir el 1° de agosto de 2015, sino el Código Civil vigente al momento en que la actora, según alega, habría adquirido el dominio consolidando la relación jurídica.

II. El caso:

Zulema Emilia Abraham pretende adquirir por prescripción la unidad funcional nro. 2 junto con la unidad complementaria I y la unidad funcional nro. 6 junto con la complementaria II, del inmueble ubicado en la Avenida Álvarez Thomas 816/20, de





Poder Judicial de la Nación
Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n° 34

esta Ciudad cuya posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida detentaría al menos desde enero de 1993.

A tal fin demandó a Amy Travel Empresa de Viajes y Turismo S.A., Sandra Verónica Vidal, Juan José Abraham y Alicia Juana Santillán.

Sandra Verónica Vidal y Juan José Abraham se allanaron a la pretensión de los actores.

Por su parte Amy Travel Empresa de Viajes y Turismo S.A. y Alicia Juana Santillán no comparecieron a estar a derecho.

Finalmente, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires guardó silencio frente a la convocatoria cursada a este proceso en los términos de la ley 14.159.

III. Encuadre jurídico:

a. La usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio, por lo que la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente y conjugarse con las exigencias que se desprenden del texto de [la Ley 14.159](#) con las modificaciones introducidas por el Dec. Ley 5756/58.

Es dable destacar que la usucapión constituye un modo de adquisición de los derechos reales sobre cosa propia y de los de goce o disfrute sobre cosa ajena por la continuación de la posesión en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante el tiempo establecido por ley¹.

El fundamento más importante de este instituto es la necesidad de asegurar la estabilidad de la propiedad, porque le da fijeza y certidumbre, aun cuando las condiciones en que se desarrolla no siempre se ajusten a principios de estricta justicia, que hay que subordinar, como un mal menor, al que resultaría de la inestabilidad indefinida².

La adquisición por prescripción se basa en dos hechos fundamentales: la posesión de la cosa por parte de quien es su dueño y la duración de esa posesión por un cierto tiempo.

De lo establecido en el art. 4016 del Código Civil, se infiere que "quien ha poseído un inmueble con ánimo de dueño y detentando una posesión pública,

¹ Gatti, "Teoría General de los Derechos Reales", ed. 1975, p. 340.

² Santos Bris, "Derecho Civil, Teoría y Práctica", Tomo II "Derecho de las Cosas", 1973, p. 236.



pacífica, continua e ininterrumpida adquiere el dominio por prescripción al cumplirse el plazo de veinte años³.

Se debe interpretar la prueba aportada por las partes, en base a un criterio restrictivo, en razón de que se encuentran comprometidas normas de orden público la prueba debe reunir condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad⁴.

Es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir, los cuales deben ser 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 desconocidos⁵.

Ni siquiera el allanamiento del demandado exime al actor de la carga de probar los hechos alegados como fundamento de la acción, pues en materia de derechos reales está comprometido el orden público y, además, porque al reconocerse a la sentencia efecto retroactivo al momento que se inició la demanda, podrían verse afectados derechos de terceros.

b. El Código Civil y Comercial:

Pese a que no es aplicable, se advierte que en la práctica se respetan los lineamientos del Cód. Civ.

El Cód. Civ. y Com. trata la usucapión en el Libro Cuarto, título I “Disposiciones generales”, capítulo II relativo a la adquisición, transmisión, extinción y oponibilidad de los derechos reales.

En el art. 1897 se establece que la prescripción es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley.

En cuanto a la prescripción adquisitiva larga, el art. 1899 dispone que si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años. Luego agrega que no puede invocarse contra el adquirente la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión.

La posesión exigida a tal fin debe ser ostensible y continua (conf. art. 1900).

³ Areán, Beatriz en "Código Civil y normas complementarias, Dir. Bueres-Coord. Highton"; Tº VI-B, Ed. Hammurabi, 2001, p. 740.

⁴ Cám. 2º Civ. y Com., La Plata, Sala I, 31-10-72, E.D., 49-168; Capel. Santa Fe, Sala III, 17-7-88, L.L., L.-1386; C.Civ. y Com. Río Cuarto. 19-9-91, S.P.L.L., marzo de 1992, sum. 362.

⁵ C.S.J.N., 7-9-93, E.D., 159-233.





Poder Judicial de la Nación
Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n° 34

IV. Las pruebas rendidas en autos:

a) Documental:

La parte actora adjuntó a la demanda la siguiente documentación perteneciente a los servicios e impuestos vinculados con los inmuebles objetos de autos:

1. Facturas y comprobantes de pago por el servicio de energía eléctrica emitidos por la empresa Edenor que parten de noviembre de 2010 (ver parte [1](#), [2](#), [3](#), [4](#), [5](#), [6](#), [7](#), [8](#), [9](#) y [10](#)).

2. Boletas y pagos por el servicio de Alumbrado, Barrido y Limpieza brindados por el GCBA que parten del año 2011 (ver parte [1](#), [2](#), [3](#), [4](#), [5](#), [6](#) y [7](#)).

3. Liquidaciones y comprobantes de pago por expensas (ver parte [1](#), [2](#), [3](#) y [4](#)).

4. Facturas y comprobantes de pago por el servicio de gas de la empresa Metrogas que arrancan del año 2012 (ver parte [1](#) y [2](#)).

5. Boleta y tickets de pago por el servicio de telefonía brindados por la empresa Telecom que parte del año 2010 (ver parte [1](#), [2](#), [3](#), [4](#), [5](#), [6](#), [7](#), [8](#), [9](#) y [10](#)).

6. Facturas y pagos de AySA que arrancan del año 2012 (ver parte [1](#), [2](#), [3](#) y [4](#)).

b) Informativa:

1. De los informes de dominio emitidos por el [Registro de la Propiedad Inmueble](#) de esta Ciudad surge que la unidad funcional nro. 2 y complementaria I (matrícula 17-11571/2) y la unidad funcional nro. 6 y complementaria II (matrícula 17-11571/6), del inmueble ubicado en la Avenida Álvarez Thomas 816/20, de esta Ciudad, se encuentran registradas 50% a favor de Amy Travel Empresa de Viajes y Turismo S.A. y el otro 50% a nombre de Musa Abraham.

2. Además, se obtuvo el [plano de medida](#) del inmueble en cuestión.

c) Causa penal:

1. Las actuaciones penales por estafa fueron promovidas por Sandra Verónica Vidal, hija de la aquí actora, contra Carlos Alberto Caparros, Norberto Arenas y Dora Gamarra de Arenas.

De la lectura de la denuncia radicada por Vidal (ver doc. pág 118/121), surge que Zulema Emilia Abraham le habría recomendado a su hermano Juan José Abraham a su contador de confianza Carlos Alberto Caparros a efectos de que lo asesorara sobre una nueva actividad que aquel estaba emprendiendo. Cuenta que en enero de 1993



fallece su padre Musa Abraham y que en el marco de su sucesorio fueron declarados como únicos herederos sus hijos Zulema Emilia y Juan José Abraham.

Cuenta que el negocio montado por Juan José Abraham, pronto cayó en banca rota por el cual fue inhibido, motivo por el que Caparrós le recomendó a fin de proteger el acervo sucesorio que se vendiera la parte indivisa de los bienes a Alicia Juana Santillán. Pero dado que Santillán no poseía capacidad económica para afrontar la operación Caparros sugirió utilizar la firma Amy Travel Empresa de Viajes y Turismo S.A. para encarar la operación haciendo figurar que Santillán compraba los bienes y que dicha compra la haría en comisión.

En la creencia en que los asesoraba bien y en la confianza depositada en Caparros dicen que procedieron a la operación en cuestión.

Explica que, en 2002 ante la avanzada edad de Santillán, a fin de garantizar el patrimonio a sus verdaderos dueños se realizaron cuatro boletos de compraventa dos a favor de la denunciante Sandra Verónica Vidal (respecto de los dos inmuebles objeto de autos) y dos a favor de su primo Fernando Sebastián Vidal Nieva.

2.- Asimismo, se encuentra agregada copia del boleto de compraventa realizado por Alicia Juana Santillán y Zulema Abraham a favor de Sandra Verónica Vidal por los inmuebles objeto de autos (ver pág. 132/135).

3.- También se encuentra agregada la declaración testimonial por la que Santillán reconoce la autenticidad del boleto referido precedentemente (ver pág. 194/195).

4.- El 29/12/2008 se dictó la falta de mérito de todos los imputados (ver pág. 354/358) la que fue confirmada el 14/04/2009 (ver pág. 12/13).

5.- El 19/08/2009 se dispuso el sobreseimiento de todos los imputados (ver pág. 64/70).

d) Testimonial:

Francisca Rella declaró que conoce a la actora desde siempre, desde que fueron a vivir al barrio porque la testigo tenía una tienda en la parte baja del edificio y más adelante compró el departamento del 2do A.

Explica que el edificio donde se encuentran emplazados los inmuebles objeto de autos fue construido por la familia Abraham, que vendieron algunas unidades funcionales pero que se quedaron con varios departamentos. Dice que luego los



Poder Judicial de la Nación
Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n° 34

padres de la actora -los que construyeron el edificio- fallecieron y luego quedaron ellos, los hijos. Los departamentos de Zulema son 1ero A y 2do B, esos los ocupa la actora.

Asimismo, cuenta la testigo que ella se encarga de buena voluntad de la administración del edificio y que en ese aspecto Zulema paga todo siempre en tiempo.

Relata que la actora ha realizado numerosas obras en ambas unidades funcionales debido a mejoras o desperfectos. Recuerda que hubo muchas modificaciones, problemas con los caños de agua y de gas. Además, comentó que Zulema en algún momento alquiló los departamentos.

e) Por último, señalo que no existen otras pruebas vinculadas con la solución del caso.

V. Análisis y solución:

1. Más allá de la demostración de la posesión pacífica e interrumpida durante el transcurso del tiempo por parte de la peticionante, la trascendencia que provoca una sentencia declarativa de usucapión favorable exige que el juez analice con suma prudencia los elementos de convicción arrimados a la causa, toda vez que se declarará la adquisición del derecho real de dominio por parte del usucapiente y la consecuente pérdida para el anterior titular dominial de su derecho de propiedad reconocido por la Constitución Nacional (art. 17).

2. Respecto a las reglas de procedimiento en esta materia, la Ley 14.159 complementa en su artículo 24 la normativa de fondo adjudicando carácter contencioso al juicio por usucapión, debiendo entablarse contra quien resulte titular del dominio al tiempo de promoverse la demanda. Este requisito satisface a su vez el art. 330 inc. 2° del CPCCN.

En función de ello, entonces, más allá de lo apuntado en el marco jurídico aplicable respecto a la carga de la actora de demostrar la posesión pacífica de la cosa durante el transcurso del tiempo y lo que surge del análisis del resultado de las pruebas rendidas en autos, la ley exige al Tribunal examinar con suma prudencia el cumplimiento de los requisitos formales para la admisión de la pretensión.



3. De lectura de los [informes de dominio acompañados](#) surge que los inmuebles que Zulema Emilia Abraham pretende usucapir se encuentran registrados en un 50% a favor de Amy Travel Empresa de Viajes y Turismo S.A. y el otro 50% a nombre de Musa Abraham casado Sara Bechara.

Ahora bien, en función de lo apuntado con relación a que entonces la demanda debe ser entablada contra quien resulte titular del dominio al tiempo de promoverse la acción no existen dudas que aquella, en principio debía ser interpuesta contra Amy Travel Empresa de Viajes y Turismo S.A. y contra Musa Abraham.

De la lectura del escrito de inicio se advierte que la demanda ha sido entablada contra Amy Travel Empresa de Viajes y Turismo S.A., Sandra Verónica Vidal, Juan José Abraham y Alicia Juana Santillán.

Con relación a la sociedad demandada, como dije, no existen dudas que fue correctamente emplazada y que aquella fue bien convocada a este proceso mediante la notificación que se le cursara el [14/11/2023](#) quien no compareció a estar a derecho.

Resta analizar entonces que ocurre respecto del cotitular Musa Abraham quien no ha sido demandado. De la lectura del escrito de inicio y de la [causa penal](#) surgen los motivos por los que este no fue traído a juicio ya que se lo denuncia como fallecido con fecha 11/01/1993.

En dichas actuaciones penales también se denuncia que los únicos y universales herederos de Musa Abraham resultan ser la actora Zulema Emilia Abraham, el demandado Juan José Abraham y Sara Bechara cónyuge de Musa Abraham y a quien también se señala como fallecida al demandar.

Si bien estos datos surgen de la demanda y de lectura de la denuncia penal lo cierto es que ni en aquellos, ni estos obrados, se ha acreditado el deceso de Musa Abraham ni se ha ofrecido como prueba las constancias de su juicio sucesorio.

De la actividad realizada por Secretaría se advierte que existe un juicio sucesorio de Musa Abraham en trámite por ante el Juzgado de este Fuero nro. 46 (expte. 12.480/1995) el que no resulta posible compulsar de manera virtual ya que no se encuentra digitalizado y que, como dijera, tampoco ha sido ofrecido como elemento probatorio por los interesados.

Esta falencia, no permite verificar entonces si efectivamente aquel se trata del juicio sucesorio del cotitular registral de los inmuebles objeto de autos y, en su caso, si Zulema Emilia Abraham, Juan José Abraham y Sara Bechara resultan ser los únicos





Poder Judicial de la Nación
Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n° 34

y universales herederos de Musa Abraham o si existen otros que no han sido convocados a este proceso y contra quienes debió entablarse la acción.

Es que, la demanda que persigue la usucapión del inmueble debe sustanciarse con quien resulte titular de dominio o quienes acrediten ser sus sucesores, motivo por el cual habrá de denunciarlos y aportar los elementos necesarios mínimos para su identificación y posterior notificación, como ser su nombre y su domicilio. Si el titular registral ha fallecido, el actor deberá denunciar si existe juicio sucesorio en trámite⁶.

Pues bien, en este último aspecto es donde ha fallado la accionante. Es que, si bien a Musa Abraham lo denuncia como fallecido y a Zulema Emilia Abraham, Juan José Abraham y Sara Bechara, como sus únicos sucesores, lo cierto es que aquello no ha sido debidamente acreditado. Por otro lado, también se ha omitido la convocatoria al proceso de Sara Bechara y, en caso de que esta última se encontrarse fallecida al momento de promoverse la acción tal como se anuncia al demandar, se debió acreditar tal extremo y proceder de igual modo con relación su posible juicio sucesorio y denuncia de sus eventuales sucesores.

Al ser ello así, encuentro que no se han aportado la totalidad de los elementos necesarios para poder visualizar con claridad los decesos de Musa Abraham y de Sara Bechara y, en su caso, si existen más sucesores que los informados (Zulema Emilia y Juan José Abraham).

Aquí, no es ocioso recordar que la doctrina y la jurisprudencia son contestes en señalar 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 del Código Civil⁷.

En función de ello, advierto un yerro en la forma de la interposición de la acción al no haberse entablado con la totalidad de los sujetos necesarios o al menos ofrecido los elementos probatorios pertinentes a fin de verificar que no existen otras personas

⁶ Cfr. Prescripción adquisitiva. Claudio Kiper y Mariano Otero. Ed. Rubinzal – Culzoni. Año 2017.

⁷ Cfr. voto de la Dra. Beatriz Arean *in re*, “Navarro, Roque Lisandro C/ Sesarini de Piatti, Antonia y otros S/ prescripción adquisitiva ” EXPTE. N° 16.520/2010 de este Juzgado, r. N° 621.345 del 4-9-2013, que confirma mi sentencia del 10-7-2012 y las citas allí realizadas.



que pudieren exigir algún derecho sobre los inmuebles que se pretende usucapir. Ello, desde que nos encontramos frente a un supuesto de litisconsorcio pasivo necesario donde la obligatoria inclusión de todos los propietarios y/o titulares de derechos reales sobre el inmueble en el proceso judicial resultan condición necesaria para que una sentencia sea válida.

4.- Queda decir respecto a las codemandadas Sandra Verónica Vidal y Alicia Juana Santillán que, si bien en la demanda se explicó que fueron emplazadas en virtud de operación inmobiliaria ventilada en el marco de las actuaciones penales, la que pudiera talvez hacerlas creer con derecho a reclamar sobre los inmuebles objeto de autos, en función de las normativa ya apuntada y al no ser aquellas titulares registrales de los bienes en cuestión, entiendo que carecen de legitimación pasiva para intervenir en estas actuaciones, por lo que a mi entender han sido convocada en forma errónea.

En consecuencia, por todo ello, el rechazo de la demanda se impone.

VI. Gastos del juicio (costas):

Por aplicación del principio objetivo del art. 68 del CPCCN, las costas las impongo a la actora Zulema Emilia Abraham, en su calidad de vencida

FALLO:

1) Rechazo la demanda entablada por **Zulema Emilia Abraham** contra **Amy Travel Empresa de Viajes y Turismo S.A., Sandra Verónica Vidal, Juan José Abraham y Alicia Juana Santillán**

2) Las costas del proceso las impongo a la actora, vencido (art. 68 del CPCCN).

3) Difiero la regulación de honorarios para la oportunidad en que, firme la presente, se proceda de conformidad con lo dispuesto por el 23 inc. a) de la ley 27.423.

4) Ordeno la registración de esta sentencia en el sistema informático, su publicación en los términos de la Ac. 10/2025 de la CSJN, su notificación a las partes y profesionales intervinientes por cédula electrónica a confeccionarse por Secretaría y el oportuno archivo del expediente.

IGNACIO M. REBAUDI BASAVILBASO

JUEZ