



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Expte. Nº 174717 - Juzgado Civil y Comercial N°4

En la ciudad de Mar del Plata, reunida la **Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, Sala Segunda**, en acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia en los autos caratulados “**KETTE, SILVIA MABEL Y SUAREZ, CLEMENTE MARIO C/ SCHWARTZMAN, SALOMON LEÓN S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA LARGA**”, habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los artículos 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código de Procedimientos en lo Civil y Comercial, resultó que la votación debía ser en el siguiente orden: Dres. Ricardo D. Monterisi y Roberto J. Loustaunau.

El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

CUESTIONES

- 1ª) ¿Es justa la sentencia definitiva dictada el 7 de abril de 2022?
- 2ª) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión planteada el Sr. Juez Dr. Monterisi dijo:

I. El 7 de abril de 2022, la Sra. Jueza a cargo del Juzgado de Paz de General Alvarado, Dra. Florencia Hogan, dictó sentencia definitiva en la que rechazó la demanda promovida por Silvia Mabel Kette y Clemente Mario Suárez, con costas.

Para así decidirlo, consideró que la prueba producida fue insuficiente para acreditar de modo indubitable que los actores poseyeron el terreno que pretenden usucapir durante el tiempo denunciado en el escrito de demanda.

Explicó que la pretensión prescriptiva no puede fundarse únicamente en los dichos de testigos y que el relato de los que depusieron en la causa (Sres. Lira y Gallego) no pudo ser corroborado por ningún otro elemento de convicción. La documental, afirmó, es “nula e ineficaz a los fines de acreditar los actos posesorios alegados”. Concluyó que los actores únicamente demostraron ser dueños de una parcela, pero ello no es suficiente para



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

inferir la posesión invocada sobre los lotes linderos ni demostrar acto posesorio alguno de aquellos que se reseñaron en la demanda (instalación de alambrado, tranquera, colocación de plantas, parquización de los terrenos, etc.).

II. El recurso de la parte actora.

Los accionantes apelaron el 19 de abril de 2022 y fundaron su recurso el 31 de mayo de 2022, mereciendo la réplica de la contraria el 10 de junio de ese mismo año.

Los puntos de crítica pueden sintetizarse del siguiente modo:

(i) Cuestionan que la jueza haya considerado insuficiente la prueba aportada. Afirman que los inmuebles fueron utilizados durante el plazo citado en la demanda; es decir, casi en forma inmediata a haber adquirido el inmueble del que son titulares. Argumentan que *“si utilizar por más de cuarenta años los predios, construir un cerco para deslindarlos, colocar en cada uno una tranquera, edificar un galpón en uno de ellos y al otro utilizarlo para depósito de leña para la actividad laboral entre otros destinos, si eso no es acto posesorio, la verdad que el instituto de la usucapión debería ser derogado porque es prácticamente imposible de probar”*

(ii) Se quejan de que se considere la construcción de un galpón como prueba endeble. Alegan que si hicieron esa edificación es porque tienen la firme convicción de que la posesión ininterrumpida por mucho más que el plazo legal les ha permitido adquirir el derecho real.

(iii) Entienden equivocada la valoración de la prueba testimonial y la confesional del demandado. Se preguntan por qué no realizó el accionado ningún acto interruptivo al ver que los lotes estaban siendo poseídos por otro e incluso se estaban realizando edificaciones, tal como se probó con el reconocimiento judicial realizado por el Oficial de Justicia. Destacan que Schwartzman *“no aportó ninguna prueba para acreditar haber realizado actos interruptivos de la posesión en defensa de sus derechos reales”*.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

(iv) Dicen que los testigos propuestos por el demandado solo se limitaron a manifestar en forma general que el demandado estaba vendiendo lotes en la zona, pero no hicieron referencias concretas a cuáles eran los lotes que vendían. Tampoco vieron carteles y se limitaron a decir que la construcción tenía entre 7 a 9 años, pero “sin advertir que la posesión data de muchos años atrás”.

(v) Se agravan de que no se haya considerado el abandono, la improductividad de los bienes, la imposibilidad de crear puestos de trabajo y todas las cuestiones que interesan al orden público, pautas que -alega- deben quedar comprendidas en la sana crítica. Señalan -y cito textual- “*Si ese es el concepto de progreso que se tiene desde la justicia, seguiremos en la senda del atrazo (sic), no caben dudas que prevalece el desorden público no el orden público*”. Agregan que “tampoco existe ni un solo doctrinario que avale la desidia y el abandono de los bienes por parte de los propietarios” y consideran que convalidar esta sentencia es un acto de injusticia.

(vi) Cuestionan que la jueza haya omitido referirse al derecho invocado por los actores para sustentar su posesión con ánimo de dueño.

(vii) En un último apartado -titulado “*Corolario*”- resumen su disconformidad con el fallo, considerándolo injusto y equivocado. Dicen, además, que el fallo es nulo e incongruente.

III. Tratamiento del recurso.

III.1. Sin perjuicio del tratamiento integral que se dará a las cuestiones planteadas por los actores, me interesa aclarar que en el estudio y análisis de los agravios los jueces no estamos obligados a analizar todos y cada uno de los argumentos, sino tan solo los que consideremos suficientes y decisivos para decidir el caso (CSJN, Fallos 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Loutayf Ranea, Roberto G. “*El recurso ordinario de apelación en el proceso civil*”, t. 2 págs.310/313, Astrea, 2da ed. act. y amp., Bs.As. 2009).



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

La doctrina judicial interamericana señala que «el deber de motivación no exige una respuesta detallada a todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino una respuesta a los argumentos principales y esenciales al objeto de la controversia que permitan garantizar a las partes que han sido oídas en el marco del proceso» (v. mi voto en causas n° 169.503 -"Gardés..."- del 26/11/2020, n° 137518 -"Santecchia..."- del 14/2/2018, n° 163802 -"Morales..."- del 27/09/2017, n° 162854 -"Argaña..."- del 22/06/2017, 162070 -"Leguizamón..."- del 15/06/2017 y n° 163784 -"Lagos..."- del 9/11/2017, todos de la Sala Segunda de esta Cámara Departamental; Corte IDH, Caso Apitz Barbera y otros ("Corte Primera de lo Contencioso Administrativo") Vs. Venezuela. Excepción Preliminar, Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia de 5 de agosto de 2008. Serie C No. 182, párr. 90; Caso Mémoli Vs. Argentina. Excepciones Preliminares, Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia de 22 de agosto de 2013. Serie C No. 265, párr. 40; Caso Flor Freire vs. Ecuador. Excepción Preliminar, Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia de 31 de agosto de 2016. Serie C. No. 315, párr. 186).

III.2. Aclarado lo anterior, diré en primer lugar que la decisión apelada no es nula ni se ha violado el principio de congruencia, como equivocadamente alegan los recurrentes en los párrafos finales de su memorial.

Los actores no dedican línea alguna de su expresión de agravios a señalar cuál sería el vicio que le endilgan a la sentencia: no dicen qué aspecto de la controversia no fue objeto de decisión, qué derecho se reconoció en una mayor extensión al solicitado o qué parte del fallo aborda una pretensión o defensa que no fue materia de debate (art. 34.4 y 163.6 del CPCCBA).

He leído con atención el fallo recurrido y advierto que todos los puntos centrales que dan sustento a las pretensiones y defensas de las partes han



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

sido debidamente analizados por la magistrada y su decisión en forma alguna escapa a los límites definidos por la materia controvertida (arts. cit.).

Por ello, las alegaciones vinculadas a la invalidez de la sentencia por violación al principio de congruencia deben ser desestimadas (art. 34.4, 163.6, 242, 253, 260 y cctes. del CCCBA).

III.3. En lo que al rechazo de la demanda respecta, anticipo que no encuentro razones para apartarme de las conclusiones a las que arribó la Sra. Jueza de primera instancia en su sentencia apelada.

Ha dicho este Tribunal en otra oportunidad que aquél que pretende la declaración de la adquisición del dominio inmobiliario por prescripción adquisitiva tiene la carga de acreditar en juicio dos extremos fundamentales: **(i)** que ha poseído la cosa en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida del bien y **(ii)** que esa relación con el bien se ha mantenido –con esos caracteres- durante el tiempo que fija la ley, que en el caso de la usucapión larga es de veinte años (arts. cit., 679 y siguientes del CPC, 4015 y 4016 *a contrario* del Código Civil –Ley 340- y en idéntico sentido se regula el instituto en los artículos 1899 y sig. del Código Civil y Comercial) (mi voto en causa n° 161739 -"Emprendimientos Raian S.A..." del 10/11/2016).

Nuestro Máximo Tribunal provincial ha enfatizado que «dada la trascendencia económico social del instituto de la usucapión, la prueba de los hechos en los que se funda debe ser concluyente.» (SCBA., C. 98183, en autos "Alsua o Alsua y Grisetti, Celina Juana y otros c/Municipalidad de Laprida s/Usucapión-Nulidad de título", del 11/11/2009) y debe usarse «**un criterio muy estricto y riguroso**» (SCBA, Ac. 75.946, *in re* "Naveira Alfonso c. Michel Pablo s. Reivindicación", sent. del 15-11-2000).

La prueba producida por los Sres. Suárez y Kette lejos estuvo de ser suficiente para cumplir el estándar probatorio antes reseñado. El material de convicción aportado no ha sido idóneo para demostrar la posesión pacífica e



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

ininterrumpida de los lotes 17-a y 19-a linderos a su propiedad y que, según dijeron, poseen desde 1981 cuando comenzaron a *“utilizarlos y explotarlos de variadas formas, ejecutando diversos actos en beneficio laboral y de recreación de nuestra familia”* (pág. 5 y 6 del escrito de demanda).

La única prueba que tiene una relación directa con el relato contenido en la demanda es la testimonial de los Sres. Gallego y Lira. El primero se limitó a decir que los lotes son de los actores y que *“siempre pensó que fueron de él siempre”* (respuesta sexta), sin tener conocimiento de la existencia del demandado Schwartzman. Lira, conocido *“de años”* del actor, dijo lo mismo: que los lotes son poseídos por los accionantes, y que *“lo compraron y hacen lo que quieren con ellos”* (respuesta doceava), y fueron quienes hicieron la parrilla, un galponcito, veredas rejas y un quincho (respuesta décima).

Pero como bien dijo la magistrada en su fallo, la legislación procesal requiere evidencia compuesta para admitir la pretensión prescriptiva: **le está vedado al juez la posibilidad de formar su convicción con base únicamente en la prueba de testigos** (art. 697 inc. 1° del CPC y en idéntico sentido lo prevé la normativa nacional: art. 24 inc. “c” de la Ley 14.159).

En idéntica tesitura se ha que *«la prescripción adquisitiva se trata de un modo excepcional de adquirir la propiedad, debiendo la prueba ser concluyente y debiendo reunir la misma condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad y las pautas que deben guiar al juzgador para su apreciación corresponde que sean estrictas, exigiéndose apoyo formal, serio y convincente respecto a la posesión animis domini y a su antigüedad, y debe tenerse en cuenta que por imperativo legal el fallo que admita la demanda no puede basarse exclusivamente en la prueba testifical, exigiéndose una concurrencia integrativa de pruebas» (Cám.Civ.Com. de Quilmes, Sala Segunda, en autos *“Macovoz Leonor y otro c/ Jacobo Macovoz S.a.c.i.f.i.m. y Otros s/ Prescripción Adquisitiva/usucapión”*, Expte. 16551-174/2015, del 03/12/2015; en idéntico sentido, véase Cám.Civ.Com.*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

de Trenque Lauquen, in re "Magni, Harold Omar y otro c/Bordieu de Salazar, M. y otros s/Posesión veinteañal", Expte. 8351, RSD-16-16 del 07/04/1987).

Esto explica el problema que subyace a la pretensión de los accionantes y la debilidad probatoria que define la suerte adversa de su demanda: por fuera de los relatos de los Sres. Lira y Gallego, no se ha producido ninguna otra evidencia que permita demostrar la posesión invocada en la demanda, tal como lo exige el art. 679 inciso 1 del CPCCBA.

Los actores no probaron haber sido quienes construyeron los cercos o tranqueras que circundan a las heredades (v.gr., con fotografías, facturas, informes de empresas de construcción o venta de insumos, etc.), no probaron ser quienes realizaron la construcción existente en el lote 17-a (de nuevo: fotografías, facturas de compra de materiales, informes de empresas dedicadas a la venta de elementos para realizar esa obra), no probaron haber realizado pago de impuestos o tasas (de hecho, reconocieron no haber pagado ningún impuesto) y la demanda es acompañada con una única y aislada factura del servicio de luz de fecha concomitante a la interposición de la demanda y que siquiera puede vincularse con los lotes a usucapir.

Fácil es advertir que esa factura de luz se corresponde con el suministro de la fábrica de productos panificados de los accionantes ubicado en calle 39 n° 3155, entre 62 y 64 (es decir, la propiedad de la que son dueños). En la misma boleta de EDEA se indica que el suministro se corresponde con una "panadería", y en nada se relacionan con los lotes baldíos que pretenden prescribir. De hecho, Kette y Suárez requirieron a EDEA que informe cuándo se dio el alta del medidor 12.872 de Calle 39 3155 (v. respuesta de la empresa del 16/07/2021), pero -reitero- ese domicilio se corresponde con el lote 18 donde se encuentra la panadería, y nada tiene que ver con los lotes linderos.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Los actores terminaron por reconocer, al absolver posiciones, que las propiedades que dicen poseer no tienen suministro eléctrico, y el existente es proveído -al parecer, de forma irregular- desde el inmueble del cual son propietarios (v. posición quinta de ambos absolventes). Esto significa que esa prueba -la boleta y la prueba informativa dirigida a EDEA- se produjo a sabiendas de su irrelevancia, pues probar la existencia y pago del suministro de luz de la panadería no constituye un dato siquiera indiciario que permita formar convicción sobre la posesión de los lotes vecinos ni sobre la antigüedad de esa posesión.

Por lo demás, el reconocimiento judicial realizado el 26 de agosto de 2021 nada quita y nada agrega a este muy escaso conjunto de elementos probatorios.

El Oficial de Justicia se limitó a describir el estado de las parcelas: una de ellas, la 19-a, carece de construcciones, está en estado de semi abandono con césped desprolijo y sin cortar en tanto que el otro, el 17-a, tiene una construcción de tipo galpón que “no es de mucha antigüedad”. Más allá de surgir demostrado que los actores tienen un acceso a los lotes por el frente y por los laterales desde su propiedad (el lote designado con el número 18), no hay en esta prueba ninguna información histórica de relevancia que permita dar fundamento probatorio a un relato que refiere a una posesión sobre ambas heredades que se habría iniciado al comienzo de la década de 1980.

En conclusión, y tal lo dicho en párrafos precedentes, la única prueba producida por los actores que refiere directamente a la posesión de los lotes con la extensión temporal que le fue dada en la demanda es la testimonial de los Sres. Lira y Gallego. No hay otros elementos, distintos a la testimonial, que corroboren la plataforma fáctica que da fundamento al reclamo. A la luz de lo normado en el art. 679 inc. 1° del CPCCBA, no cabe más que concluir que la demanda ha sido correctamente rechazada.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

III.3. Diré, por último, que no he encontrado en el memorial de los apelantes ningún argumento que me persuada del error o la injusticia en la decisión que les ha sido adversa.

Buena parte de las alegaciones de los apelantes son peticiones de principios donde presuponen las premisas que, en rigor, tenían la carga de acreditar mediante las pruebas que debieron aportar y no lo hicieron.

Se quejaron de que la jueza "*no consideró que los inmuebles fueron utilizados por los actores durante el plazo citado en la demanda*", pero mal pueden exigir que la magistrada extraiga conclusiones sobre la base de considerar verdadera una premisa que nunca fue demostrada. Alegaron luego que es equivocado considerar que la construcción de un galpón es "prueba endeble" cuando, en rigor, la jueza nunca dijo eso: lo que afirmó (y coincido con ella, como ya señalé) es que se probó que existe un galpón pero no fue probado que fueron Kette y Suárez fueron quienes lo construyeron (v. tercer párrafo del considerando VI de la sentencia).

Tampoco tiene mayor sentido criticar a los testigos del demandado por afirmar que la construcción tiene una antigüedad de entre 7 a 9 años "*sin advertir que la posesión data de muchos años atrás*" (ver cuarto agravio). El "error" del relato de los testigos, siguiendo el razonamiento de los actores, sería que no consideraron verdadera una alegación de la actora que -insisto, a riesgo de ser reiterativo- nunca fue demostrada con prueba suficiente y convincente (art. 375 del CPCCBA).

Finalmente, creo necesario destacar que la decisión apelada no es arbitraria, injusta ni contraria a los fines que el ordenamiento jurídico promueve por medio del instituto de la prescripción adquisitiva, como alegaron los actores en su recurso. Estos últimos, por sí solos, no constituyen argumentos suficientes para justificar que la judicatura relaje las exigencias probatorias llevándolas a límites tan laxos que resulten por



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

completo inconciliables con el debido resguardo del derecho de propiedad privada y de defensa en juicio (arts. 17 y 18 de la Constitución Nacional).

Las exigencias probatorias que subyacen a los juicios de usucapión no son caprichos legislativos; son recaudos coherentes y proporcionales a la gravedad del resultado final que el proceso prescriptivo puede tener. Ello no significa que la prueba de testigos no sirva o sea irrelevante: significa que no es suficiente para comprobar por sí sola una hipótesis de hecho tan particular como la que funda una demanda prescriptiva. Si la posesión tiene casi cuarenta años, parece cuanto menos razonable considerar que alguna otra evidencia, rastro o vestigio habrá quedado acerca del modo en que los actores han utilizado las propiedades durante todo ese tiempo (o, en su caso y si esa evidencia no existía, sin duda debió ser procurada por quienes ahora pretenden ser declarados dueños de las heredades en un juicio contradictorio en el cual el demandado propietario ha resistido férreamente su pretensión).

Lejos de promover el "desorden público" (como también afirmaron con vehemencia los apelantes), la sentencia resulta sumamente razonable: basta imaginar cuán dañado se vería el derecho de propiedad y cuánta inseguridad jurídica se generaría en el tráfico inmobiliario si le bastase a una persona hacerse de un acceso a un lote baldío vecino y dos testigos que -sin mayores precisiones- refieran una posesión veinteañal para que, solo con ese muy escaso material probatorio y sin contar con ninguna otra prueba complementaria que sea convincente e indubitable, sea declarado judicialmente como dueño de una propiedad ajena (arts. 17 y 18 de la CN).

En verdad, el resultado adverso que ha tenido la demanda obedece no más que a una correcta -y hasta previsible- aplicación de las reglas procesales sobre cargas y estándares de prueba (arts. 375 y 384 del CPCCBA) y las más que razonables limitaciones probatorias que rigen en



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

materia de usucapión a nivel procesal (art. 679.1 del CPCPCBA) e incluso fondal (art. 24 inc. "c" de la Ley 14.159).

Por todo lo dicho, propondré al acuerdo desestimar el recurso de la parte actora y confirmar la sentencia apelada (arts. 17 y 18 de la CN, 375, 380, 679 y cctes. del CPCPCBA)

ASI LO VOTO

El Sr. Juez Dr. Loustaunau votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

A la segunda cuestión planteada el Sr. Juez Dr. Monterisi dijo:

Corresponde: **I)** Rechazar el recurso de la parte actora, con costas (art. 68 del CPCPCBA) **II)** Diferir la regulación de honorarios para el momento procesal oportuno (art. 31 de la Ley 14.967).

ASI LO VOTO

El Sr. Juez Dr. Loustaunau votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

En consecuencia se dicta la siguiente:

SENTENCIA:

Por los fundamentos dados en el precedente Acuerdo se resuelve: **I)** Rechazar el recurso de la parte actora, con costas (art. 68 del CPCPCBA); **II)** Diferir la regulación de honorarios para el momento procesal oportuno (art. 31 de la Ley 14.967); **III) REGÍSTRESE Y NOTIFÍQUESE** en los domicilios electrónicos de las partes en los términos del art. 10 del Anexo I -«Reglamento para las presentaciones y las notificaciones por medios electrónicos»- del Ac. 4039/21 de la SCBA). Oportunamente, devuélvase.

REFERENCIAS:



Funcionario Firmante: 18/08/2022 10:50:05 - MONTERISI Ricardo Domingo -
JUEZ

Funcionario Firmante: 18/08/2022 11:52:21 - LOUSTAUNAU Roberto José -
JUEZ

Funcionario Firmante: 18/08/2022 12:23:24 - FERRAIRONE Alexis Alain -
SECRETARIO DE CÁMARA



227500478021264130

**CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA II - MAR
DEL PLATA**

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 18/08/2022 13:05:54 hs.
bajo el número RS-217-2022 por Ferrairone Alexis Alain.