



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

Expte. n°: JU-11640-2018 BATAFARANO MARIA TERESA C/ MARZOL ALBINA ZULEMA S SUCESION HEREDERO GARCIA RUBEN OSCAR S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA LARGA

---

En la ciudad de Junín, a la fecha que resulta de la suscripción de la presente (ac. 3975 S.C.B.A.), se reúnen en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín, Doctores JUAN JOSE GUARDIOLA, RICARDO MANUEL CASTRO DURAN y GASTON MARIO VOLTA, en causa n° JU-11640-2018 caratulada: "BATAFARANO MARIA TERESA C/ MARZOL ALBINA ZULEMA S SUCESION HEREDERO GARCIA RUBEN OSCAR S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA LARGA", a fin de dictar sentencia, en el siguiente orden de votación, Doctores: Volta, Guardiola y Castro Durán.-

La Cámara planteó las siguientes cuestiones:

1a.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

2a.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

**A LA PRIMERA CUESTION, el Señor Juez Dr. Volta, dijo:**

I.- Que en la sentencia dictada en fecha 5/07/2022 la Sra. Jueza de grado hizo lugar a la demanda de posesión veinteañal promovida por María Teresa Batafarano contra el heredero de la Sra. Albina Zulema Marzol, el Sr. Ruben Oscar García, en su carácter de titular del 100% dominial, sobre el inmueble ubicado en Avda. Dunckler N° 598 de Vedia, Ptdo de Leandro N. Alem, Circunscripción 1, Sección A, Manzana 36, Parcela 3B, consta de una superficie de 172,05 m2, Matrícula 001681 del Ptdo. de L.N.Alem, Partida Inmobiliario nro. 059-001722-1; y que da cuenta el plano aprobado por Geodesia 059-000008-2004, a partir del 1/11/1995 y consecuente consolidación del derecho real de propiedad sobre la referida proporción del inmueble, debiendo inscribirse a nombre de la actora, y ordenando en consecuencia la cancelación del dominio

anterior en el Registro de la Propiedad Inmueble, en la medida que no se encuentre afectado el bien con medidas cautelares preferentes a pedido de terceros, y respetando las restricciones al dominio que pudiesen corresponder.-

En cuanto a las costas las mismas fueron impuesta por el orden causado.-

Para así resolver, en prieta síntesis tuvo por acreditada la versión actoral de los hechos por la que explicara que el Sr. Benigno Domingo Marzol, esposo de la aquí accionante (quien habría continuado la posesión iniciada por aquél), habría adquirido por boleto de compraventa el inmueble objeto de litis del anterior titular registral (Sr. Moreno) en el año 1.975, quien le transmitiera la posesión del inmueble, y que en forma ininterrumpida habría mantenido.-

Consecuentemente, rechazó la reconvención por reivindicación promovida por Rubén Oscar García -heredero de la Sra. Albina Zulema Marzol-, contra la actora a quien le reconoce el dominio sobre el inmueble, con costas al demandado reconviniente.-

Dicha resolución motivó los recursos de apelación interpuestos por ambas partes en fecha 12/07/2022 y 14/07/2022.-

En fecha 16/08/2022 funda su recurso la accionante, el cual se encuentra circunscripto a la imposición de las costas de la acción de prescripción por el orden causado, al entender que no existen razones que justifiquen apartarse del principio general por el que las costas deben ser soportadas por el vencido.-

Por su parte, en fecha 22/08/2022 funda su recurso la parte demandada, quien pretende la revocación del decisorio en todas sus partes con el consiguiente rechazo de la prescripción y recepción de la reconvención por reivindicación.-

En esta dirección sostiene que el accionante no ha logrado acreditar la existencia de una posesión con ánimo de dueño por el término legal requerido.-

En esta dirección señala que la Sra. Jueza de grado no valoró debidamente los alcances de la escritura de compra otorgada por el anterior titular registral en favor de su madre Zulema Albina Marzol, habiendo reconocido el vendedor Moreno, que dicha operación habría sido realizada a pedido de Benigno Domingo Marzol, quien de esta forma indudablemente revistió la condición de mero tenedor de su hermana quien resultaba ser la titular dominial del inmueble.-



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

Que habiéndose corrido traslado de las expresiones de agravios, las mismas son recíprocamente resistidas mediante las réplicas presentadas en fecha 30/08/2022 y 2/09/2022, con lo que una vez firme el llamado de autos y sorteado el orden de votación, la cuestión ha quedado en estado de ser resuelta (conf. art. 263 del C.P.C.C.).-

II.- En tal labor, habré de coincidir con la sentenciante de grado en cuanto consideró aplicable al caso de autos el régimen del Cód. Civ., al resultar la norma vigente al momento en que acaecieran los acontecimientos en que la accionante sustenta su pretensión (conf. art. 7 del C.C.C.).-

III.- En tarea decisoria resulta preciso iniciar por recordar que la usucapión o prescripción adquisitiva de dominio es una institución jurídica que consiste en reconocer como propietario de un inmueble a aquel que lo tuvo, utilizándolo como si fuera su dueño, durante el plazo que la misma ley indica (conf. Levitán , "Prescripción adquisitiva de Dominio", pág. 38).-

Para el progreso de la acción el accionante deberá acreditar: a) que ha poseído el inmueble usucapido con ánimo de dueño; b) que la posesión ha sido pública pacífica, continua e ininterrumpida; c) que la posesión, con todos esos caracteres ha durado el tiempo exigido por la ley.-

Que el cumplimiento de dicha carga probatoria es inevitable para el actor en todo proceso, aún cuando puede entenderse que no hay hechos controvertidos, porque el demandado se ha allanado a la demanda, o porque no la ha contestado (conf. Areán "Juicio de Usucapión", págs. 293, 297/8).-

Asimismo es dable destacar que conforme a lo normado por el art. 679 inc. 1 del C.P.C.C., la sentencia que admita la demanda por usucapión no podrá basarse exclusivamente en la testifical, debiendo encontrarse la misma refrendada por otros elementos probatorios, a fin de conformar la prueba compuesta que de acuerdo a doctrina y jurisprudencia imperante es necesaria para acoger la pretensión adquisitiva (conf. Kiper - Otero, "Prescripción adquisitiva", pág. 308 y sgtes.).-

En esta dirección se ha sostenido que: "*...Dada la trascendencia económico social del instituto de la usucapión, cabe tener en cuenta que la*

*prueba de los hechos en los que se funda debe ser concluyente, y que la carga probatoria de la posesión recae sobre el actor, al que le resultan aplicables las reglas generales del onus probandi, en tanto la usucapión supone el apoderamiento de la cosa con ánimo de dueño; y mientras no se demuestre de algún modo que el bien es tenido animus rem sibi habendi los jueces deben considerar a quien lo ocupa como mero detentador, pues si así no fuera, todos los ocupantes y aún los tenedores a título precario, estarían en situación jurídica idéntica a la de los verdaderos poseedores (arts. 2352, 2373 y 2384, Cód. Civil)..." (SCBA LP C 120307 S 21/12/2016); y que: "...El carácter contencioso del proceso especial de adquisición de dominio por usucapión impone al actor la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho alegado (arts. 375, 384, 679 y conchs. del C.P.C.C; art. 24 de la Ley 14.159), ello se logra cuando, las pruebas traídas conforman lo que se denomina "prueba compuesta", que no es más que la coordinación de los elementos correspondientes a diferente naturaleza probatoria que deja como saldo sistematizador una acreditación. Es decir que cada prueba se debe encontrar corroborada o integrada por evidencias de otro tipo, y si bien para esto no es forzoso que tales pruebas versen sobre actos cumplidos a lo largo de todo el período de prescripción, sí es necesario que exteriorice la existencia de la posesión o de algunos de los elementos durante buena parte de ese período, posibilitando aseverar que en el caso concreto ha mediado posesión por el lapso ininterrumpido de veinte años.." (JUBA, Sumario: B258098, CC0201 LP 118995 rsd 02/16 S 02/02/2016).-*

IV.- Preciado ello adelanto que el recurso de la demandada reconviniendo habrá de prosperar, al no haber acreditado la accionante su condición de poseedora, y aún en el supuesto de que se la pudiera tener por acreditada dicha condición, que la misma haya sido pública durante el término de 20 años requerido para el éxito de la acción (conf. arts. 163 inc. 6. 375, 384 y ccdtes. del C.P.C.C.).-

Arribo a dicha conclusión partiendo de los propios términos de la demanda (iniciada en fecha 30/11/2020) por la Sra. María Teresa Batafarano en su condición de heredera y continuadora de la posesión iniciada por quien fuera su marido Sr. Benigno Domingo Marzol, pretensión que debe encuadrarse en los términos previstos por el art. 2.475 del Cód. Civ.-

En efecto de la lectura de dicha presentación surge el siguiente relato fáctico: "... El difunto esposo de mi mandante, Don Benigno Domingo Marzol



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

*adquirió en el año 1975, el inmueble a que se refiere el acápite Objeto. Lo hizo mediante Boleto de Compraventa con el señor José Domingo Morón, en su carácter de Vendedor. Pagó su precio y recibió la posesión. Consistía en un terreno con casa habitación sobre él construida, la que -con sucesivas refacciones y mejoras- constituyó la vivienda del adquirente antes de su unión en matrimonio con mi mandante, y fue el hogar conyugal luego de producido éste, en forma pacífica, ininterrumpida, pública y con ánimo de saberse dueño. Y continuó siendo la vivienda de uso permanente de mi mandante hasta el presente...*

*...Llegado el momento de la escrituración a su favor, Don Benigno Domingo Marzol solicitó al señor Morón que suscribiera la escritura traslativa de dominio a favor de una de sus hermanas, Doña Albina Zulema Marzol, petición a la que el Vendedor accedió de buena fe.*

*Vale la pena una corta digresión, para un conocimiento más próximo de algunos hechos que pudieren parecer extraños. Al igual que en otras oportunidades, el esposo de mi mandante, por ser una persona bastante conflictiva, no quería registrar bienes a su nombre y solicitó de su hermana Albina Zulema Marzol de García que fuera su testaferro en esta compra....." (sic.)-*

En efecto siguiendo la exposición de los hechos de la demanda, es dable señalar que si bien, el esposo de la accionante habría comenzado a detentar el inmueble en calidad de poseedor a partir de la adquisición por boleto realizada en el año 1.975, lo cierto es que a partir de la reconocida petición efectuada al vendedor Morón de escriturar el inmueble a nombre de su hermana, intervirtió el título en virtud del cual detentaba la cosa, para comenzar a ser un mero tenedor (conf. art. 2.353).-

Y es que mal podría reconocérsele el ánimo de dueño a quien admite haber efectuado una maniobra por medio de la cual hace escriturar un inmueble a nombre de otro, en miras de ocultar su condición de titular frente a terceros interesados cuyos intereses también deben ser tutelados en el proceso (conf arts. 2.351 y ccdtes. del Cód. Civ.)-

Insisto no se comporta como verdadero propietario de la cosa quien, en forma deliberada peticiona al anterior titular registral que instrumente una compraventa a nombre de otra persona a la que califica de testaferra, en miras de ocultar su titularidad.-

En esta dirección no debe perderse de vista que: *"...Por otra parte, es muy lógico que sólo la posesión, en el sentido técnico de la expresión sirva de base para prescribir, ya que si su prolongación a lo largo del tiempo conduce al derecho de propiedad, ella debe ser la expresión de una aspiración a ese derecho. La ley consolida la posesión, precisamente porque le poseedor se ha comportado como si fuera él el propietario.-*

*Si alguien ejerce la tenencia de un inmueble, por más años que transcurran, jamás llegará a adquirir la propiedad, toda vez que reconoce este derecho en otra persona...*

*...En sentido contrario, una posesión a título de dueño, y consiguientemente hábil para usucapir, puede perder ese carácter ante un acto de reconocimiento hecho por el propio poseedor en favor de otra persona, acto este que lo convierte en tenedor (art. 2.462 inc. 6°), operando de esta forma la interrupción de la prescripción..."* (Areán, "Juicio de Usucapición", págs. 109/10).-

Asimismo es dable destacar que la aquí accionante en ningún momento invocó un acto ulterior a la escrituración, por el que se intervirtiera el título de mero tenedor de su marido (cuyos derechos posesorios la aquí accionante pretende continuar), resultando a todas luces insuficientes en este sentido los actos posesorios enunciados en la demanda (pago de impuestos y servicios y mejoras realizadas en el inmueble), los que de modo alguno implicarían un alzamiento frente a quien, la propio accionante reconociera la titularidad dominial en condición de "testaferra".-

Tampoco asigno relevancia al acta notarial de constatación del inmueble adquirido realizada a pedido del Sr. Marzol en febrero del año 1.976 (pocos días después de realizada la escritura de venta en favor de su hermana), en donde el esposo de la aquí accionante requiriera la intervención del notario invocando la calidad de adquirente de José Domingo Morón, ello así, al tratarse de un acto que bien pudo ser desconocido tanto por la titular registral, como así también por los terceros interesados, careciendo por tanto de eficacia para intervertir el título en virtud del cual estaba detentando el inmueble.-



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

Así se ha sostenido que: "*....Para que exista interversión del título, no bastan las simples manifestaciones de la voluntad, como se desprende de la norma del art. 2447, sino que la actitud debe consistir en hechos exteriores que impliquen una verdadera contradicción a los derechos del propietario, un verdadero alzamiento contra su derecho, que puede revestir la forma judicial, aunque no es necesario que se plantee un litigio, o actos de fuerza que impidan al propietario el ejercicio de su derecho. Estos actos, por lo tanto, deben revestir un carácter ostensible e inequívoco para tener la consecuencia que la interversión apareja, cual es la de convertir la tenencia en posesión...*" (Musto, Derechos Reales T I, pág. 166).-

A mayor abundamiento es dable señalar que si por hipótesis pudiera calificarse a la detentación material del inmueble por parte del Sr. Marzol como posesión, lo cierto es que la solución de todas formas sería la misma al no revestir la mentada "posesión" del carácter público requerido para el progreso de la prescripción adquisitiva intentada.-

En efecto, no debe perderse de vista que: "*...La posesión es pública cuando ella es la exteriorización del uso normal de la cosa, conforme a su naturaleza y a su destino; cuando el poseedor no intenta ocultar a nadie su posesión. En efecto, dado que la prescripción opera la expropiación del verdadero dueño (y me permito agregar eventuales terceros interesados), es necesario que éste sea suficientemente advertido del peligro que lo amenaza y que él sepa que un tercero ocupa su heredad y que lo hace con la intención de disputarle la propiedad.*

*Para que esto ocurra, esa posesión debe ser pública, pues ella debe presentarse como una expresión del derecho de propiedad, esto es, como manifestación del mismo derecho de que el usucapiente pretende tener.*

***Por el contrario, una posesión oculta denota la ausencia de todo derecho, lo que la torna inhábil para la prescripción ...*** (Areán "Juicio de Usucapición", págs.114/5, el resaltado en negrita y el agregado entre paréntesis me pertenecen).-

Es que dada la naturaleza erga omnes del derecho que se pretende adquirir, considero que la publicidad de la posesión debe extenderse no solo al titular registral, sino también a cualquier tercero interesado que podría verse perjudicado por la reconocida maniobra simulatoria.-

En relación a la clandestinidad de la invocada posesión, resulta ilustrativa la explicación ensayada por la accionante reconvenida en su contestación de reconvenición fechada el 23/03/2021, en donde explicara que: *"...Domingo Benigno Marzol era una persona errática, dispersa, en ocasiones sumamente conflictiva. Lo prueban los innumerables juicios civiles, comerciales y penales - sin importar sus resultados - en los que como actor o demandado, denunciante o denunciado, tuvo participación, algunos de los cuales tramitaron en esta jurisdicción.*

*Un breve repaso - sólo a las causas penales en las que intervino - nos arrimará a conocer algo de su personalidad:*

*Causa 3144, del año 1965, con trámite por ante el Juzgado Penal nro 2, Secretaría 4, imputado por Usurpación de Títulos y Honores y Falsificación de Documento Público.*

*Causa 3996, del año 1967, con trámite por ante el Juzgado Penal 1, Secretaría 2, por Abuso de armas y lesiones. Condenado a 2 meses de prisión en suspenso.*

*Causa 9996, año 1979, Juzgado 1, por Lesiones. Condenado a 3 meses de prisión condena efectiva, en la Unidad Carcelaria 13, de Junín.*

*Causa 12439, año 1984, Juzgado Penal 4*

*Causa 13628, año 1986, Juzgado Penal 1, Secretaría 1*

*Causa 16617, año 1989, Juzgado Penal 1*

*Causa 19974, año 1990, Juzgado Penal 2*

*Causa 20595, año 1991, Penal 2*

*Causa 18873, año 1992, Penal 1*

*Causa 26957, año 1998, Penal 4*

*Marzol solía jactarse de llegar a arreglos muy ventajosos con aquellos con los que tenía algún diferendo: la razón de ello no era otra de que, sus controversias, debían ser generalmente resueltas a la luz del escaso patrimonio que exteriorizaba en los papeles, forzando al contrario a resoluciones más cercanas a la conveniencia - según sus propios dichos - del "agarro algo", que a la justa resolución de los diferendos.*





**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

*Sus díscolas actitudes sociales significaron siempre un riesgo eventual para su patrimonio, el que podía verse expuesto a sus antojadizas y cambiantes actitudes. Al tiempo de la escrituración del inmueble adquirido, 12.12.80, ya había sido condenado - según el detalle supra - a prisión en dos oportunidades, y había sufrido cumplimiento efectivo...." (sic).-*

Que los párrafos transcriptos dejan en evidencia una vez más el carácter subrepticio y fraudulento de la posesión invocada la que mal podría verse amparada con el reconocimiento del derecho del dominio reclamado (conf. arts. 959, 1.198 y ccetes. del Cód. Civ. ).-

Reitero, el reconocido ocultamiento de la condición de propietario frente a los acreedores que el pretense poseedor tenía amparándose en la titularidad de la hermana, resulta un claro acto no sólo contrario a la buena fe, sino también a la condición de poseedor invocada, que presupone el ánimo de comportarse como el verdadero propietario de la cosa frente a terceros, sin reconocer ningún derecho ajeno sobre la cosa que se posee.-

Es por lo hasta aquí expuesto, y no habiendo la accionante acreditado la posesión pública pacífica continua e ininterrumpida del predio objeto de litis por el término de 20 años, es que habré de propiciar el rechazo de la demanda incoada con costas de ambas instancias a cargo de la accionante vencida (conf. arts. 68, 274 y ccetes. del C.P.C.C.).-

V.- Las razones hasta aquí expuestas, necesariamente conllevan al rechazo del recurso actoral en lo atinente a la imposición de las costas correspondientes al proceso de prescripción adquisitiva (conf. art. 68, 274 y ccetes. del C.P.C.C.).-

VI.- Que una vez desestimada la acción de prescripción en que se fundara el rechazo de la reconvención por reivindicación que también fuera materia de agravio por parte de la demandada reconviniendo, renace por aplicación del principio de apelación implícita o adhesiva el tratamiento de las distintas defensas planteadas por la accionante reconvencida en su responde del 23/03/2021 (conf. art. 163 inc. 6, 266 y ccetes. del C.P.C.C.).-

En efecto, conforme al principio de apelación implícita si el planteo del recurrente tiene éxito, recobran virtualidad el resto de las alegaciones efectuadas por la vencedora en primer instancia, que carecía de un interés actual para recurrir (doctr. arts. 163 inc. 6, 242, 266 y ccdtes. del C.P.C.C.).-

Asimismo es dable recordar que es doctrina del Superior provincial que: *"...Las alegaciones o defensas propuestas en primera instancia por la parte vencedora que no ha apelado por haberle sido favorable el resultado del pleito, quedan sometidas al tribunal de alzada en el supuesto que en esa instancia sea revocado el pronunciamiento. En tal situación tiene operatividad la figura de la denominada adhesión -implícita- a la apelación..."* (SCBA LP C 118439 S 22/06/2016; LP Rc 120360 I 22/12/2015; LP Rc 120340 I 22/12/2015; entre otros).-

Entrando al fondo de la cuestión, comenzaré recordando que la reivindicación es una acción que nace de todo derecho real que se ejerce por la posesión, cuando su titular ha sido privado absolutamente de ella, por lo que exige de aquél que se encuentra en la posesión de la cosa, se la restituya con todos sus accesorios (conf. S.C.B.A., Ac. 68.604, sent. del 16-II-2000).-

El ejercicio de la acción reivindicatoria requiere justificar, por un lado el título que da derecho sobre la cosa, por otro, la pérdida de la posesión y posesión actual del reivindicado, y finalmente, que la cosa que se reivindica sea susceptible de ser poseída (conf. S.C.B.A. AC 98552, sente del 16-III-2011, sumario JUBA B3900156).-

En cuanto a la existencia del título es dable resaltar que en autos se encuentra fuera de discusión la existencia de la escritura de compraventa celebrada en fecha 23/01/1.966, entre el anterior titular registral Sr. José Domingo Morón, y la Sra. Albina Zulema Marzol (conf. testimonio adjuntado a fs.87/88 del expte. n° 47.368, "Marzol Albina Zulema c/ Batafarano, María Teresa s/ Desalojo" que obra atraillado a las presentes), cuya validez, más allá de la insinuada maniobra simulatoria no ha sido atacada por la aquí reconvenida (conf. arts. 163 del C.P.C.C.); lo cual resulta de toda lógica ante la expresa prohibición impuesta a las partes intervinientes del acto simulado ilícito por el art. 959 del Cód. Civ., el que resulta claramente aplicable al caso de autos, conforme a la expresada intención de perjudicar a terceros acreedores reconocida por la Sra. Batafarano al contestar la reconvenición por reivindicación.-



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

Que el accionante reconvenido resiste la pretensión reivindicatoria señalando que la titular registral nunca logró perfeccionar su dominio, al no haber tenido nunca la posesión del inmueble, la que fuera entregada por el vendedor Morón al Sr. Benigno Domingo Marzol, quien nunca se desprendiera de la misma.-

Llegado a este punto, y aún compartiendo los argumentos desarrollados por el Dr. Guardiola en su voto en la sentencia dictada en fecha 6/07/2010 en el proceso de desalojo que obra atraillado a las presentes (ver fs. 499/508), respecto a la imposibilidad de tener por acreditada la toma de posesión mediante el instituto posesorio, estimo que dicha circunstancia tampoco obsta el progreso de la reivindicación intentada por el heredero de la titular registral quien para el ejercicio de la acción puede beneficiarse de la indiscutida posesión de su transmitente Sr. Morón.-

Así se ha sostenido que: *“...Aunque al reivindicante no le hubiese sido transmitida en ningún momento la posesión de la cosa, a los efectos de la reivindicación, tal circunstancia es irrelevante y nada debe probar en ese sentido, por cuanto, en virtud de la cesibilidad de la acción (art. 1444 y notas de los arts. 1445 y 2109), se la considera tácitamente cedida en cada acto de enajenación que compone la cadena, sin requerirse para ello la tradición. Le basta al accionante probar -por medio de presunciones- que uno de los adquirentes intervinientes en las sucesivas enajenaciones era poseedor y propietario, y, por consiguiente, que podía reivindicar, para así, a nombre propio, en calidad de cesionario, hacer suyo el derecho de ejercer la acción que competía a ese antecesor...”* (Kiper, “Derechos Reales”, T°2, pág.593 y ss. “Código Civil Rubinzal-Culzoni”).-

En efecto, la viabilidad de la acción de reivindicación intentada por el adquirente con título suficiente, mas sin posesión, ha sido objeto de un profundo análisis en la votación de los entonces jueces de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, al pronunciarse el 11 de noviembre de 1958, en acuerdo plenario, en la causa "Arcadini, Roque (suc.) c/Maleca, Carlos".-

En tal oportunidad, se reconoció la potestad del comprador de un inmueble, a quien se le ha otorgado la pertinente escritura traslativa de dominio, de ejercer la acción reivindicatoria contra el tercer poseedor del bien, aun antes de habersele hecho tradición de la cosa. -

Según explica el Dr. Kiper (ob.cit. págs.485 y ss.), los principales argumentos expuestos fueron los siguientes:

*"... a) En los términos amplios del artículo 1444, que permite la cesión de todos los derechos y acciones sobre una cosa que se halla en el comercio, está comprendida la acción reivindicatoria, a la cual no alcanzan las limitaciones establecidas en los artículos 1445, 1449 y 1450 a 1453;*

*b) entre la compraventa y la cesión de créditos existen notorias afinidades: la primera importa una cesión de derechos, al obligarse el vendedor a entregar una cosa y a transferir el dominio de ella, y si el enajenante no se reserva ningún derecho sobre la cosa, debe entenderse que se desprende y transmite al comprador todas las acciones que tenía respecto a tal cosa;*

*c) "acción real" y "derecho real" no son conceptos equivalentes, por lo que la transmisión de las acciones reales es independiente de la de los últimos, ya que para operar la de éstos se requiere la tradición, mientras que la de aquéllas se concreta en virtud de la mera relación contractual; la transmisión de la acción, más que implícita, hállase ínsita por naturaleza en la compraventa, cuya finalidad no es otra que transmitir la propiedad de una cosa;*

*d) admitida la facultad de reivindicar del cesionario, no se advierten razones para negársela al comprador que no se le hizo tradición de la cosa objeto del contrato;*

*e) la acción reivindicatoria es un accesorio del inmueble cuya transmisión intentan realizar las partes del contrato de compraventa, por cuya razón cabe entender que ella ha sido transmitida por el vendedor al comprador; es así que el artículo 1409 obliga a la entrega de todos los accesorios de la cosa vendida, entre los que están comprendidos, analógicamente, los medios jurídicos enderezados a la defensa del derecho que se transmite.-*

*A su vez, el artículo 3268 le confiere al sucesor particular los derechos accesorios del derecho adquirido.*

*Como se desprende de esta apretada síntesis, triunfó la tesis que, basada en las afinidades existentes entre la compraventa y la cesión de créditos, extendía al régimen de aquélla lo que en materia de cesión de*



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

*derechos y acciones sobre una cosa rige para la reivindicación. Es decir, se afirmó el criterio de que en toda compraventa (lo que puede extenderse a la permuta, donación, etc.) se realiza una "cesión tácita o implícita" de la acción reivindicatoria..."*

Por tales motivos, siendo que en estos autos no está discutida la posesión del enajenante Morón, ninguna duda cabe respecto a la legitimación del demandado reconviniendo para incoar la acción reivindicatoria intentada (conf. art. 1444 y notas de los arts. 1445 y 2109 del Cód. Civ.).-

Es por lo hasta aquí expuesto, y versando el resto de las defensas opuestas sobre cuestiones atinentes a la prescripción adquisitiva ya rechazada, es que corresponde receptor la reconvención por reivindicación incoada por el Sr. Ruben Oscar García (heredero de la titular dominial Albina Zulema Marzol), contra la Sra. María Teresa Batafarano respecto del inmueble ubicado en Avda. Dunckler Nº 598 de Vedia, Ptdo de Leandro N. Alem, Circunscripción 1, Sección A, Manzana 36, Parcela 3B, consta de una superficie de 172,05 m2, Matrícula 001681 del Ptdo. de L.N.Alem, Partida Inmobiliario nro. 059-001722-1, el que deberá ser entregado por la condenada dentro de los 10 días de quedar firme la presente (conf, art. 2.758 y ccdtes. del Cód. Civ.), con costas de ambas instancias a cargo de la reconvencida vencida (conf. art. 68, 274 y ccdtes. del C.P.C.C.).-

**ASI LO VOTO.-.**

Los Señores Jueces Dres. Guardiola y Castro Durán, aduciendo análogas razones dieron sus votos en igual sentido.-

**A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Dr. Volta, dijo:**

Atento el resultado arribado al tratar la cuestión anterior, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso: -artículo 168 de la Constitución Provincial-, estimo que **CORRESPONDE:**

I.- **HACER LUGAR** al recurso de apelación interpuesto por la demandada, y consecuentemente, **RECHAZAR** la prescripción adquisitiva intentada por la Sra. María Teresa Batafarano, contra el heredero de la Sra. Albina Zulema Marzol -Sr. Rubén Oscar García-, con costas de ambas

instancias a cargo de la accionante vencida (conf. art. 68, 274 y ccdtes. del C.P.C.C.).-

II.- **HACER LUGAR** al recurso de apelación interpuesto por la demandada reconviniendo, y consecuentemente, **RECEPTAR** la reconvención por reivindicación incoada por el Sr. Rubén Oscar García (heredero de la titular dominial Albina Zulema Marzol), contra la Sra. María Teresa Batafarano respecto del inmueble ubicado en Avda. Dunckler N° 598 de Vedia, Ptdo de Leandro N. Alem, Circunscripción 1, Sección A, Manzana 36, Parcela 3B, consta de una superficie de 172,05 m<sup>2</sup>, Matrícula 001681 del Ptdo. de L.N. Alem, Partida Inmobiliario nro. 059-001722-1, el que deberá ser entregado por la condenada dentro de los 10 días de quedar firme la presente (conf. art. 2.758 y ccdtes. del Cód. Civ.), con costas de ambas instancias a cargo de la reconviniendo vencida (conf. art. 68, 274 y ccdtes. del C.P.C.C.).-

III.- **DIFERIR** la regulación de honorarios hasta tanto sean regulados los de primer instancia (31 de la L.H.).-

**ASI LO VOTO.-**

Los Señores Jueces Dres. Guardiola y Castro Durán, aduciendo análogas razones dieron sus votos en igual sentido.-

Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo, dictándose la siguiente **SENTENCIA**:

Por los fundamentos consignados en el acuerdo que antecede, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso -artículos 168 de la Constitución Provincial y arts. 266, 267 del CPCC, se resuelve:

I.- **HACER LUGAR** al recurso de apelación interpuesto por la demandada, y consecuentemente, **RECHAZAR** la prescripción adquisitiva intentada por la Sra. María Teresa Batafarano, contra el heredero de la Sra. Albina Zulema Marzol -Sr. Rubén Oscar García-, con costas de ambas instancias a cargo de la accionante vencida (conf. art. 68, 274 y ccdtes. del C.P.C.C.).-

II.- **HACER LUGAR** al recurso de apelación interpuesto por la demandada reconviniendo, y consecuentemente, **RECEPTAR** la reconvención por reivindicación incoada por el Sr. Rubén Oscar García (heredero de la titular dominial Albina Zulema Marzol), contra la Sra. María Teresa Batafarano respecto del inmueble ubicado en Avda. Dunckler N° 598 de Vedia, Ptdo de Leandro N. Alem, Circunscripción 1, Sección A, Manzana 36, Parcela 3B,



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

consta de una superficie de 172,05 m2, Matrícula 001681 del Ptdo. de L.N. Alem, Partida Inmobiliario nro. 059-001722-1, el que deberá ser entregado por la condenada dentro de los 10 días de quedar firme la presente (conf, art. 2.758 y ccdtes. del Cód. Civ.), con costas de ambas instancias a cargo de la reconvenida vencida (conf. art. 68, 274 y ccdtes. del C.P.C.C.)-

III.- **DIFERIR** la regulación de honorarios hasta tanto sean regulados los de primer instancia (31 de la L.H).-

Regístrese, notifíquese automáticamente, conforme lo dispuesto por el art. 10 del Ac. 4013 SCBA. y oportunamente remítanse al juzgado de origen.-

**REFERENCIAS:**

Funcionario Firmante: 22/12/2022 10:32:26 - GUARDIOLA Juan José - JUEZ

Funcionario Firmante: 22/12/2022 10:32:38 - CASTRO DURAN Ricardo Manuel  
- JUEZ

Funcionario Firmante: 22/12/2022 11:35:44 - VOLTA Gastón Mario - JUEZ

Funcionario Firmante: 22/12/2022 12:05:54 - SANTANNA Cristina Lujan –

**SECRETARIO DE CÁMARA**

Domicilio Electrónico: 20123715390@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico: 20256228360@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

**CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL - JUNIN**

**NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS**

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 22/12/2022 12:15:57 hs. bajo el número RS-336-2022 por Santanna Cristina Luján.