



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

**"LARDIERI RAFAEL ROQUE C/ PAULI
JOSE S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA
DE DOMINIO"**

3132-0

JUZ. CIV. Y COM. N° 8

En la ciudad de San Justo, en la fecha de firma digital del presente, los Jueces de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de la Matanza -Sala Primera- celebran Acuerdo Ordinario para dictar pronunciamiento en los autos caratulados **"LARDIERI RAFAEL ROQUE C/ PAULI JOSE S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO"** 3132-0 habiéndose practicado el sorteo pertinente –art.168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires- resultó que debía ser observado el siguiente orden de votación: TARABORRELLI - POSCA - PEREZ CATELLA resolviéndose plantear y votar las siguientes:

CUESTIONES

1° Cuestión: ¿Corresponde declarar la deserción del recurso de apelación de la parte actora?

2° Cuestión: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada?

3° Cuestión: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

VOTACIÓN

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR JOSÉ NICOLÁS TARABORRELLI dijo:

a.- Los antecedentes del caso

Con fecha 27/11/2024, la sentenciante de origen resolvió: *"1º) Rechazar la acción de usucapión promovida por el señor Rafael Roque Lardieri, respecto del inmueble sito en la calle Cabildo 435, entre las calles San Martín y Araoz, de Villa Madero, Partido de La Matanza, formado por*

lotes 37 y 38, dominio N° 5984/73, Circ. III Secc. F Mza. 406 Parcelas 37 y 38, contra el titular registral, José Pauli, CI 157.492. 2º) Imponer las costas del juicio al accionante (art. 68 del CPCC). 3º) Diferir la pertinente regulación de honorarios hasta tanto se adjunte a autos valuación fiscal actualizada del inmueble objeto de esta litis (argumento artículos 27 inciso a) y 46 del Decreto Ley 14967)..."

Contra tal forma de resolver, interpuso recurso de apelación la parte actora en fecha 2/12/2024, remedio concedido libremente en fecha 5/12/2024.

Elevadas las actuaciones, se radicaron ante esta Sala Primera con fecha 27/02/2025.

El día 26/03/2025, con el expediente en condiciones, se llamó a expresar agravios, cumpliendo la parte actora con dicha carga procesal en fecha 27/03/2025.

Con fecha 11/04/2025 se ordenó correr traslado de los agravios, resultando contestado por la Defensora Oficial interviniente por la parte demandada en fecha 16/04/2025.

Con fecha 7/05/2025 pasaron los autos para sentencia y posterior sorteo orden de votación (27/06/2025).

Suspendiéndose el plazo para dictar sentencia mediante interlocutorio de fecha 3/07/2025, solicitándose los autos caratulados "*Lardieri Rafel Roque c/ Pauli Jose y otros s/ Posesión veinteañal*" (Expte. N°33982) al Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial n°3 del Departamento Judicial de Morón, junto a su documentación reservada en formato papel.

Así las cosas, habiéndose recibido la mencionada causa en formato papel el día 5/09/2025, se reanudó el plazo para dictar sentencia mediante interlocutorio dictado en fecha 14/10/2025.

b.- La fundamentación de la parte actora

En miras a que se haga lugar a la acción intentada, en primer lugar, la apelante manifestó: *"Como surge de la documentación adjunta mi mandante adquirió la cesión de los derechos y acciones posesorias de quien los detentaba con más de 30 años de posesión pacífica y pública. En autos consta como prueba la escritura pública n°348 del 3/11/1989 pasada ante la escribana Mónica Mangudo titular del registro N° 552 de CABA, a través de la cual adquirido onerosamente la cesión de derechos y acciones posesoria de la Sra. Laura Mabel Potenzara, en la cual la cedente, su esposo y dos testigos hacen manifestaciones respecto de la posesión cedida"*.

Acto seguido, la accionante expuso: *"También, se agregó a estos autos el expediente venido ad effectum videndi et probandi, en donde se anexó tal escritura como prueba a autos -surgiendo de las mismas la procedencia del derecho que se intenta en autos hacer valer- ya que con ellas se acredita válidamente 30 años de posesión cedida a mi mandante"*.

Así es que sostuvo que el razonamiento seguido por la sentenciante de primera instancia resultaría erróneo y que *"...tampoco tiene en consideración que estos autos se iniciaron hace 20 años, y que desde el inicio del mismo, mi mandante detenta su posesión (sumado a los años anteriores a este juicio y la cesión) excediendo por mucho el tiempo exigido para esta acción, sin opción alguna, no pudiendo el a quo ignorar el ejercicio de la posesión, la defensa de la misma que se desprende de lo dicho anteriormente"*.

A lo cual agregó: *"El juzgado de primera instancia, sentencia sin apreciar ni analizar la prueba emergente de la escritura n° 360 realizada el 9/11/89 por ente la escribana Mónica Mangudo obrante a fs, 67/70 y de las manifestaciones que surgen de la escritura N° 348 pasada ante la misma escribana obrante a fs. 72/77 del expediente venido ad effectum videndi et probandi" Lardieri Rafael Roque c/ Pauli José y otros s/ Posesión Veinteñal" (Exp. N° 33982). El escribano, al momento de realizar las escrituras mencionadas, tuvo a la vista y referencio en las mismas, las constancias documentales respaldatorias de los dichos de los otorgantes y testigos; CONSTANCIAS que se encuentran en el expediente venido ad effectum*

videndi et probandi y que el aquo no tuvo ni en consideración, ni hace una crítica razonada para rechazarlos, a saber: 1) a fs. 34-mandamiento de intimación de pago deuda OSN. 2) fs, 36 -partida de defunción de la madre de la cedente de la posesión, donde consta el domicilio de la misma al momento del deceso que es el inmueble de auto. 3) a Fs 36 -mandamiento juicio de OSN por juicio por deuda del inmueble de autos realizado contra la cedente como propietaria del mismos. 4) Fs 42 libreta de casamiento de la cedente donde surge que al momento de tal acto su domicilio era el inmueble a prescribir. 5) fs. 52 cedula de notificación de la sentencia de ejecución fiscal de oSN condenando a la cedente al pago de la deuda del inmueble de auto ,dándole el carácter de propietaria del mismo. 6) fs.54, mandamiento de intimación juicio contra la cedente. 7)Fs.58 copia de demanda de la ejecución fiscal de OSN contra la cedente de la posesión a mi mandante, por deuda del inmueble de autos; 8) Fs. 60 mandamiento d ejecución de OSN contra la cedente de la posesión a mi mandante. 9) fs 62 copia certificada de la libreta de casamiento de los padres de la cedente de donde surge que a ese momento la madre de la misma y vivía en el inmueble [...] Tales manifestaciones deben ser consideradas manifestaciones autenticadas [...] estas manifestaciones gozan de autenticidad , por tal motivo las manifestaciones realizadas en la escritura publica n° 360 hacen plena fe de lo allí expuesto , toda vez que han sido impugnadas a través de acciones de simulación ,fraude u otro medio de prueba por la accionada en autos".

Por último, la apelante sostuvo: "...A través de la escritura N°360 de fecha 9/11/1989, y a través de las manifestaciones autenticadas que de la misma surgen (que no fueron en forma alguna impugnadas por la contraparte en autos) quedo probado: 1.- que el inmueble de autos fue habitado por los padres de la cedente desde que se casaron -(ver fs.42 del exp. venido ad effectum videntde et probandi), y que poseyeron hasta su fallecimiento, como surge de las partida de defunción adjunta fs. 36 . 2.- que hasta el momento de la cesión onerosa a mi mandante, la cedente siguió

poseyendo el inmueble y viviendo en el mismos con su cónyuge Daniel Ramon Acuña, fijado en el mismo su hogar conyugal acreditando ello con su Documento de identidad y el de su esposo, en prueba de ello exhibió ante el escribano actuante, copia del juicio de OSN por deuda del inmueble a de autos y demás constancias ut-supra referenciadas que surgen del expediente venido add effectum videndi et probandi. 3.- El Sr. Daniel Ramos Acuña -cónyuge de la cedente- se presentó en tal acto escriturario y ante el escribano actuante manifestó. que confirmaba los dichos de su esposa, que el inmueble cuya posesión cedió fue sede de su hogar conyugal desde su casamiento,(ver fs.42 del exp. venido ad effectun videndi), hasta que cedió y entrego la posesión del mismo al mi mandante. 4.- En tal escritura N°360 la escribana actuante deja constancia también que comparecen los Sres. Juan Antonio Speranza y Luis Reinaldo Moyano a quienes identifica con sus datos personales y manifiestan ante el mismo ser vecinos desde hace más de 30 años de la cedente, confirmando los dichos de la misma en esa escritura en el sentido que habito con sus padres y poseyeron el inmueble de autos siendo reconocidos como sus propietarios en forma pública y pacífica dese al año 1958.- (derechos y posesión que se cedió onerosamente y que continua mi mandante a la actualidad). El aquo le quito valor probatorio de Boleta de pago del Servicio a Aguas Argentinas, que se encuentra a nombre de mi representado. Y Boletas de pago de inmobiliario que están a nombre de quien le cedió, al actor, en forma onerosa la posesión del inmueble de autos la Sra. Potenzaro Mabel.-adjuntadas con la demanda de autos".

c.- La contestación de los agravios

Corrido traslado de la expresión de agravios a la parte contraria, con fecha 16/04/2025 fue evacuado el mismo por la Defensora Oficial que ha tomado intervención por el demandado ausente, solicitando se confirme la sentencia en crisis.

Es así que sostuvo: *"Los agravios expresados por la parte actora carecen de la crítica concreta y razonada exigida por el art. 260 del CPCC. Se limitan a cuestionar genéricamente la procedencia de la prescripción adquisitiva sin refutar con precisión los fundamentos del fallo de primera instancia. La sentencia de grado valoró correctamente la prueba producida, especialmente la testimonial, documental e informativa"*.

LA SOLUCIÓN

A) El pedido de deserción del recurso de apelación interpuesto

Previamente, por una cuestión metodológica, corresponde resolver el planteo que formuló la parte demandada al contestar los agravios, solicitando la deserción del recurso de apelación interpuesto por la contraria, toda vez que –en su opinión- los fundamentos expresados no se ajustarían a las prescripciones legales del artículo 260 y 261 del Cód. Proc.

Corresponde al respecto recordar que en atención a la necesidad de salvaguardar el principio de defensa en juicio (art. 18 CN), la facultad que acuerda el art. 266 del Cód. Procesal Civ. y Com. de la Nación (arts. 260 y 261 del CPCC de la provincia de Buenos Aires) debe ser utilizada con un criterio restrictivo; vale decir, acudir a ella cuando de una manera clara y acabada se opera una trasgresión a la citada preceptiva legal. En este sentido, en la sustanciación del recurso de apelación el cumplimiento de sus requisitos debe ponderarse con tolerancia, mediante una interpretación amplia que los tenga por cumplidos aun ante la precariedad de la crítica del fallo apelado. En otras palabras, si la fundamentación cumple en cierta medida con las exigencias del art. 265 del Cód. Procesal Civ. y Com. de la Nación, según un criterio de amplia flexibilidad, cabe estimar que se ha satisfecho con la mentada carga procesal (conf. CNCiv. Sala B, in re "Hinckelmann c. Gutiérrez Guido Spano s/liq. de sociedad conyugal", del 28/10/2005; íd., en autos "Menéndez v. Alberto Sargo S.R.L s/daños y perjuicios", del 23/11/2005; id. CNCiv. Sala H, del 15/06/2005; esta Sala

expte. N° 78.929/05).

En efecto, de la atenta lectura de la pieza de agravios que fuera presentada electrónicamente con fecha 27/03/2025 surge a todas luces y *prima facie*, desde la óptica puramente formal que dicho escrito que impugna el pronunciamiento de Primera Instancia, constituye una crítica de las partes del fallo que el apelante –desde su ángulo de visión subjetivo- considera equivocado. Por lo tanto, corresponde decretar el rechazo del pedido de deserción del recurso, por ajustarse la pieza cuestionada, desde la óptica técnico-formal y “*prima facie*” a las prescripciones legales del art. 260 y 261 del C.P.C.C. Máxime, el criterio en el que se encuentra enrolado esta Sala Primera del mínimo agravio.

Por las consideraciones legales expuestas, **VOTO POR LA NEGATIVA. -**

Por análogos fundamentos, el Doctor Posca y el Doctor Perez Catella también **VOTAN POR LA NEGATIVA. -**

A LA SEGUNDA CUESTIÓN EL SEÑOR JUEZ DOCTOR JOSÉ NICOLÁS TARABORRELLI, dijo:

Centrados los agravios que constituyen el marco cognoscitivo de esta Alzada, comenzaré a dar tratamiento a los mismos, dejando constancia que, salvo disposición legal en contrario, los jueces han de formar convicción respecto de la prueba haciendo mérito de las reglas de la sana crítica. No tendrán obligación de valorar expresamente en la sentencia cada medio de prueba producido, sino únicamente aquellos que fueron esenciales y decisivos para el fallo de la causa. (art. 384 CPCC).

Del mismo modo, he de dejar aclarado que en el estudio y análisis de los agravios los jueces no están obligados a analizar todos y cada uno de los argumentos de las partes sino tan solo los que considere suficientes y decisivos para decidir el caso (CSJN, Fallos 258:304; 262:222; 265:301; 272:225).

Sentadas tales consideraciones preliminares, conforme reseña de los agravios expuestos por la parte actora, que constituyen el marco cognoscitivo de la apertura de este recurso de revisión de la sentencia puesta en crisis por el apelante, someteré a estudio los fundamentos expuestos como crítica al pronunciamiento judicial, de conformidad al siguiente orden metodológico.

1°)- Extremos legales de fondo en el juicio de usucapión

Para que prospere la demanda de posesión veintañal, deben reunirse los siguientes requisitos legales de fondo que constituyen las premisas legales como doctrina, aplicables al presente "sub-judice" y que a continuación paso a enumerar, a saber: A) CONTINUIDAD. Estatuye el art. 4.015 del C.C. y sus concs. exts. los arts. 1897, 1899, 1900 y 2565 del C. C. y C. que prescribese también la propiedad de cosas inmuebles por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor. La continuidad en la posesión consiste en la sucesión regular de actos posesorios, practicados a intervalos suficientemente cortos como para que no existan lagunas; es el resultado de uso normal del inmueble, tal como pudiera hacerlo su verdadero titular, lo que importa decir que no requiere una presencia constante en la finca (S.C.B.A. 8/9/59, A.S. 1959-III-149). Probada la posesión antigua y la actual existe una presunción *hominis* de que se ha poseído durante el tiempo intermedio (C.2 L.P1, 3/3/76, L.L. 2-309). Para finalizar la posesión requiere actos posesorios continuos, frecuentes, con asiduidad, y agrega Leviatán que la frecuencia de los actos depende de la naturaleza del inmueble, su destino. Debe distinguirse entre continuidad y conservación de la posesión. La posesión se retiene y se conserva con la sola voluntad de continuar en ella, aunque el poseedor no tenga la cosa por sí o por otro. La voluntad de conservar la posesión se juzga que continua mientras no se haya manifestado una voluntad contraria (art. 2445 del C. Civ. y sus concs. exts. Los arts. 1929 y 1930 del C. C. y C.). La continuidad

en la posesión no debe confundirse con la conservación en la forma establecida en el art. 2445, ya que esta requiere la voluntad de mantenerla (SCBA 8/9/59, AS 1959-III-149). B) ININTERRUPCIÓN. La ininterrupción implica que no haya habido interferencia por parte de terceros en el goce de la posesión. Significa también que el poseedor no haya abandonado la posesión de la cosa inmueble. C) PUBLICIDAD. De la nota al art. 4016 del C.C. se desprende la publicidad de la posesión. Debe interponerse como la forma de exteriorizar el ánimo de poseer, como dueño y señor de la cosa debiéndose cumplir los actos posesorios públicamente. El art. 2479 del C.Civ. requiere que para que la posesión de lugar a acciones posesorias debe ser pública. La nota aclara que no es necesario que sea conocida por el propietario: basta que haya podido conocerla. D) PACIFICIDAD. La nota al art. 4016 del C.C. y su conc. el art. 1899 del C. C. y C. también habla de posesión pacífica. La pacificidad requerida debe exteriorizarse y extenderse durante todo el plazo prescriptorio. No interesa si la posesión se originó mediante violencia o fuerza. Basta que cese la fuerza o violencia para que comience a poseer pacíficamente, así surge de la relación del art. 3959 del C.C. que dice: "La prescripción de cosas poseídas por la fuerza o violencia, no comienza sino después de cesar la fuerza o violencia". E) PLAZO. Los arts. 4015 y 4016 de la ley 340, y sus concs. exts. los arts. 1899 y 2565 del C. C. y C. reformado por el Dec. Ley 17711/68 requieren veinte años para prescribir. El plazo prescriptorio debe estar vencido al tiempo de promoverse la demanda. Los requisitos y caracteres enunciados precedentemente deben probarse dentro y durante el plazo de la prescripción. F) ANIMUS DOMINIS Y EL CORPUS. El art. 2351 del C.C. y su conc. extr. el art. 1909 del C. C. y C., establece que habrá posesión cuando una persona tenga una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad; a su vez agregan los arts. 2373 y 2374 del C.C. y sus concs. extes. los arts. 1922 y 1923 del C. C. y C., que la posesión se adquiere por la aprehensión de la cosa con intención de tenerla como suya, la aprehensión debe consistir en un acto que ponga a la persona en presencia

de la cosa, con posibilidad física de tomarla. El art. 4015 del C.C. y sus concs. exts. los arts. 1899 y 2565 del C. C. y C. establecen la posesión de la cosa, "para sí" y la nota al art. 4016, consolida el concepto al señalar que la conserva "solo en interés propio". El art. 2348 del Ordenamiento Civil y sus concs. los arts. 1928 y 1930 del C. C. y C. enuncian cuales son los actos posesorios de los inmuebles, entre otros, su cultivo, la percepción de frutos, su deslinde, la construcción, o reparaciones que en él se hagan, su ocupación -de cualquier modo que se haga- para lo cual bastará hacerlo en alguna de sus partes. La definición del Cód. Civil, (arts. 2351 y 2373, y sus concs, exts. los arts. 1909, 1922 y 1923 del C. C. y C.) sobre actos posesorios y de adquisición de la posesión, aluden al elemento material. El corpus es el elemento material y el animus es el intencional. El acto posesorio requiere la concurrencia de ambos, sino concurrieren los dos, no hay posesión. El Animus Dominis es la intención de someter la cosa al ejercicio de un derecho de propiedad, usar y disponer de ella como si fuera dueño, sin reconocer en otro la propiedad de la cosa. El corpus se prueba a través de los actos posesorios; probado el corpus o los actos posesorios, el animus se presume, así es que el animus y el corpus se encuentran definidos en el art. 2351 y sus concs. exts. los arts. 1909, 1922, 1928 del C. C. y C. El Corpus es la detención material de la cosa, es decir tener una cosa bajo su poder realizando los actos posesorios enunciados precedentemente.

Acto seguido someto a revisión judicial la sentencia pronunciada por la Sra. Jueza Colega de Primera Instancia, puesta en crisis por los agravios expuestos a modo de crítica, por la parte actora recurrente. Para ello comenzaré a dar tratamiento y análisis a los distintos puntos del memorial, analizando y valorando al mismo tiempo todos los medios probatorios producidos en autos, bajo la óptica de las reglas de la sana crítica y con aplicación del principio de la prueba compuesta regulada por el art. 24 de la ley 14.159, modificado por el Dec. Ley 5756/58, en correlación con los arts. 4015 del C. C. y sus concs extras los arts. 1899 y 2565 del C. C.

y C., y el arts. 4016 del C. Civ y sus concs. exts. los arts. 1899 y 2565 del C.C. y C. y su reglamentación concordante del art. 679 del Cód. Procesal.

I°. a) EL ORDEN PÚBLICO EN EL JUICIO DE USUCAPIÓN

En el juicio de usucapión, el orden público se ve afectado porque se discute la transmisión de la propiedad de un inmueble, lo cual tiene implicaciones más allá de los intereses subjetivos e individuales de las partes involucradas que integran la litis. Es decir que el allanamiento, ni el acuerdo conciliatorio en este tipo de juicio, no tiene la misma fuerza decisoria que en otros casos donde se ventilan solo derechos privados, ya que el Estado tiene interés en que la propiedad se adquiera legítimamente. Ni tampoco la rebeldía de la parte demandada produce efectos sustanciales ni procesales. No son tampoco objeto de mediación. La prescripción adquisitiva del dominio implica adquirir la propiedad de un bien inmueble, al ordenarse la cancelación del dominio anterior y la nueva inscripción dominial a nombre del usucapiante, estando en juego el orden público. El control de legalidad impone al Estado el deber de asegurarse de que la adquisición por usucapión se realice de acuerdo con la ley. La transferencia de la propiedad por usucapión puede afectar a terceros que tengan derechos sobre el inmueble, por lo que es importante considerar el impacto en sus derechos.

Se debe velar y garantizar la seguridad jurídica, no solo de las partes, sino también proteger los derechos de terceros, ajustándose al marco legal vigente.

I°. b) EL ESTUDIO DE LA PRUEBA TESTIMONIAL

La declaración testimonial es el relato del testigo, como persona ajena al juicio que realiza ante un juez o tribunal, sobre hechos que conoce y que son importantes, relevantes, conducentes y esenciales para la resolución de un caso. Es un medio de prueba fundamental. El testigo aporta información basada en sus propias percepciones (lo que vio, oyó, sintió, percibió, etc.) sobre el hecho en cuestión judicial. No es parte interesada en

el resultado de la litis, sino que actúa como un tercero imparcial o neutral, que aporta datos relevantes. Su testimonio debe ser rendido siguiendo ciertas formalidades, como la comparecencia obligatoria ante el tribunal y la obligación de decir la verdad. Su declaración contribuye a la reconstrucción de lo sucedido y de los hechos, en la búsqueda de la verdad objetiva del caso o de la controversia sometida a la decisión y/o resolución por parte del Juez. Es un elemento probatorio clave y necesario en la administración de justicia, al permitirles a los Magistrados contar con datos e información directa sobre los hechos o sucesos de un litigio contencioso, a través de personas que han tenido conocimiento de ellos.

Ahora bien, por el sistema jurídico regulado legalmente bajo la denominación "Justicia 2020", las audiencias testimoniales, de posiciones, etc., y toda producción de prueba verbal, se lleva a cargo con la presencia y dirección del Juez de la causa, haciendo mérito al principio de inmediación; siendo dichas audiencias video grabadas, para garantizar el registro fidedigno, digno de fe, creíble y auténtico del proceso, para una mejor calidad de las decisiones judiciales, garantizando de ese modo que las pruebas verbales producidas por esa vía, se conserven y se puede acceder en el futuro.

Dentro del mismo orden de ideas, el Código Procesal Civil y Comercial, establece que necesariamente debe cumplirse con cierto protocolo ritual jurídico al celebrase –en nuestro caso una audiencia testimonial-, a saber: 1.- Antes de declarar los testigos prestarán juramento o formularán promesa de decir verdad, a su elección, y serán informados de las consecuencias penales a que pudieren dar lugar las declaraciones falsas o reticentes. (Art. 438 del C. P. C. y C.). 2.- Interrogatorio preliminar, me remito al texto y contenido del art. 439 desde el inc., 1° al in 5° inclusive). 3.- Forma del examen, los testigos serán libremente interrogados por el Juez. La parte contraria podrá repreguntar. 4.- Forma de las preguntas art. 441 del C. P. c. y C.). 5.- Negativa a responder art. 442 del C. P. C. y C.) 6.- Careo

entre testigos y entre estos y las partes (art. 446 del C. P. C. y C.). De razón de sus dichos (Formas de las respuestas). 7.- De público y notorio.

En el Fuero Civil y Comercial, la declaración testimonial realizada ante un escribano público puede tener un principio de valor probatorio, pero no es prueba plena, pues resulta insuficiente por sí sola para probar un hecho; su valor depende de la valoración que le otorgue el juez y de las circunstancias del caso referidas a los sujetos, al objeto del juicio, a la causa y el lugar del desarrollo de los hechos y de los demás elementos probatorios aportados al pleito. En principio las actas notariales, que incluyen declaraciones testimoniales, son instrumentos públicos que hacen fe sobre la ocurrencia de lo que en ellas se asienta o se deja constancia, pero no sobre la verdad de los dichos de los testigos, lo que significa que hacen fe de su propia existencia como instrumento público y de lo que en ellas se declara como sucesos o hechos. No la convierte en prueba plena por sí misma. El Magistrado debe apreciar y valorar judicialmente la declaración en conjunto con otros elementos o medios probatorios. No se realiza ni se produce bajo juramento de decir la verdad, ni con la presencia del Juez, ni ante un Tribunal. Este medio de prueba –ensayado por la parte actora- en consideración y estudio, no es común en la Justicia Civil y Comercial.

Además, con respecto a las manifestaciones realizadas por el Sr. Acuña, esposo de la Sra. Potenzzone, en la copia de escritura nro. 360, donde dice textualmente que: “Que confirma lo expuesto por su esposa, en el sentido de que el inmueble, que fue sede del hogar conyugal desde su casamiento hasta el día 3 de noviembre de 1989, que se efectuó la cesión y se entregó de común acuerdo la posesión del bien al señor Rafael Roque Lardieri, con su consentimiento”; califico como juez de primer voto, a esta ratificación o confirmación como una declaración testimonial.

En su consecuencia, sobre la base y fundamentos legales expuestos precedentemente, referente a la invalidez de la prueba testimonial rendida ante escribano público y que por honor a la brevedad me remito, declaro sin hesitación, que la ratificación o confirmación de lo expuesto en la

copia de escritura nro. 360, por el Sr. Acuña, carece de validez probatoria y con la agravante de que el mismo se encuentra comprendido en las generales de la ley, sobre la base del vínculo matrimonial que los une y por presumir “pro-homine”, que tiene interés en el pleito (arts. 163 inc. 5º, y 439 incs. 2º y 3º del Cód. Proc. Civ. y Com.)

En síntesis, las declaraciones testimoniales aportadas en el acta notarial carecen de valor probatorio, pues los testigos no han declarado ante el Juez competente, no han prestado bajo el juramento de ley de decir o declarar la verdad (art. 438, del Cód. Proc.), no se cumplió con el interrogatorio preliminar (art. 439 incs. 1º hasta el 5º, del Cód. Proc.), es decir si están comprendidos en las generales de la ley. Tampoco los mismos dieron razón de sus dichos, es decir como lo saben y sus fundamentos, y finalmente sin declarar si es público y notorio. Por el art. 456 del Cód. Proc., el Juez se encuentra facultado, según las reglas de la sana crítica, para que en la oportunidad de dictar sentencia, considerar las circunstancias y los motivos que autorizan y disminuyan la fuerza probatoria de las declaraciones y más aún cuando han sido producidas ante notario. En este caso, dadas las circunstancias, de los sujetos intervinientes en el pleito, de la causa y del objeto del presente juicio de usucapión, apuntadas precedentemente, se desestiman dichas declaraciones testimoniales aportadas ante escribano público.

Iº. c) PRUEBA COMPUESTA. ACCESIÓN DE POSESIONES

En el contexto y marco legal, una prueba compuesta es aquella que resulta de la combinación de diferentes elementos probatorios que, considerados aisladamente, no son suficientes para demostrar un hecho, pero que en conjunto le permiten o facultan al juez, formar convicción judicial sobre la verdad objetiva de ese hecho o suceso. En otras palabras, es la unión de distintas pruebas simples, indirectas o de indicios, que al unírselas en su conjunto, alcanzan la autoridad de fuerza probatoria necesaria para acreditar determinadas cuestiones.

Los caracteres jurídicos de la prueba compuesta son: a) Se basa en varios elementos o medios de pruebas; b) Necesita por parte del juez, una valoración en conjunto de dichos medios probatorios, entre ellos, integrada por testimonios, pruebas instrumentales, periciales, por indicios y etc.-; c) Su trascendencia e Importancia en un juicio de usucapión. Es especialmente necesaria y relevante legalmente, que en los procesos de usucapión (adquisición de la propiedad por posesión continuada) la prueba de la posesión debe ser contundente y no debe basarse únicamente en testimonios.

En este aspecto de la cuestión, en el juicio de usucapión, la prueba compuesta podría incluir: 1.- Declaraciones de testigos ante el juez de la causa. Testigos que acrediten la posesión pública y pacífica del inmueble durante el tiempo requerido. 2.- Prueba documental (Instrumental pública y privada).- 3.- Recibos de pagos de servicios, impuestos y tasas que gravan el inmueble, contratos de alquiler, recibos por compra de materiales de construcción empleados en el inmueble, recibos por pago de mano de obra realizadas en el bien raíz, pruebas periciales de ingeniero civil, arquitecto, y/o ingeniero agrónomo, etc. 4.- De.- indicios: 5.- Construcciones de Cercos, cerramientos, construcciones de casas, departamentos, mejoras realizadas en el inmueble, etc., que indiquen y prueben los actos posesorios, y la posesión continuada. Al estudiar y analizar estos elementos probatorios en su conjunto, el juez puede determinar si se cumplen los requisitos o extremos legales para hacer lugar a una demanda y juicio de usucapión.

Ahora bien, la parte actora acompaña una fotocopia de la escritura nro. 348, mediante la cual dice que en fecha 3/11/89 la Sra. Potenzone le cedió en forma onerosa las acciones y derechos posesorios sobre el inmueble de autos y que desde esa fecha se encuentra en posesión, pacífica, ininterrumpida a título de dueño. Relata que durante 30 años la posesión la ejerció la cedente de los derechos posesorios.

En fecha 11/8/23, el Defensor de Ausentes contesta demanda en representación de Pauli José, niega los hechos y se opone al derecho

expuesto por la actora, formulando reserva de expedirse en el momento procesal oportuno.

Lo cierto es que nos hallamos frente a la aplicación del instituto de la accesión de posesiones, previsto en los arts. 2474, 2475, 2476, 2477 y 2479 del Cód. Civ. y su concordante externo el art. 2280 del C. C. y C.

En el caso del sucesor universal continúa la persona del causante, según lo dispuesto por el art. 3417 del C. C., no dándose el supuesto de dos posesiones distintas, que se suman, unen o acceden, sino una misma posesión, la del difunto, que se continúa en la persona de su heredero, con las mismas cualidades o vicios (art. 3428 del C.C.), porque la ley lo considera una misma persona, desde el punto de vista jurídico. El sucesor universal continúa la posesión de su causante (Mariani de Vidal, Marina, en la obra colectiva, bajo la Dirección de Bueres Alberto J. y Highton Elena (coordinación). Cód. Civ. Comentado, Tomo 5, Ed. Hammurabi. Año 1997, pág. 267).

En cambio, en el supuesto del sucesor particular o singular, es donde en verdad tiene relevancia jurídicamente hablando, el tema de la accesión de posesiones; porque las posesiones del poseedor originario y la del sucesor se hallan “ab-initio” separadas, empero si se reúnen los requisitos exigidos por la ley, podrán unirse a los fines prácticos, siendo la causa de la accesión de dichas posesiones, un contrato de compraventa, de permuta, una cesión onerosa de acciones y derechos posesorios, etc. (Mariani de Vidal M. op. cit, pág. 267).

El Código Civil de Vélez Sarsfield, dispone que el heredero sucede no solo en la propiedad, sino también en la posesión del difunto, al permitir el art. 3418, continuar la posesión del causante (antecesor) por parte del sucesor universal (heredero), para completar el plazo de prescripción, siempre que exista un nexo jurídico entre el antecesor-causante y el sucesor. Se requiere probar el vínculo entre ellos, con la declaratoria de herederos (sucesor universal).

En la accesión de posesiones a título particular o singular es necesario que se haga la tradición de la cosa, y que sea una y otra posesión de un mismo título. Los requisitos legales para la accesión de posesiones, son los siguientes: **a)** Nexos o conexiones entre las posesiones, en los supuestos de sucesión a título singular; **b)** Debe operarse mediante un acto jurídico dicha tradición, es decir que se transfiere la posesión del antecesor al sucesor actual. **c)** Ambas posesiones deben provenir de un mismo título, vale decir deben ser de la misma naturaleza y tener la misma fuente.

Ahora bien, sometiendo a estudio y consideración la fotocopia de la escritura nro. 360, de la misma surge que comparece la Sra. Laura Mabel Potenzzone y dice: “Con relación a la cesión de derechos y acciones posesorias celebrada el fecha 3/11/89 al Folio 740, bajo el nro. 348, del Registro nro. 552, viene a manifestar lo siguiente: 1.- Que el inmueble fue habitado por sus padres, desde el casamiento de ambos (...) 2.- Posteriormente fallecido su padre, continuó poseyendo el inmueble en forma única y pacífica su madre (...) hasta el fallecimiento de la misma. 3.- Hasta la fecha de la cesión citada precedentemente, siguió poseyendo el inmueble y habitando el mismo con su esposo don Daniel Ramón Acuña (...) que fue sede del hogar conyugal desde su casamiento hasta el día 3/11/89, que se efectuó la cesión y se entregó de común acuerdo la posesión del bien al Sr. Rafael Roque Lardieri.

Referente a la posesión y a la accesión de posesiones, se ha resuelto, conforme sumario al fallo, del 21 de Agosto de 2008. Id SAIJ: SUQ0022388, cuyo texto dice: “La accesión o unión de posesiones invocada por la demandante, se produce cuando una posesión pasa y continúa de manos de un primitivo poseedor a manos del actual, sea a título de sucesor universal o singular. Sólo se exige que sea ininterrumpida, con ánimo de dueño y que cada una de ellas proceda inmediatamente de la otra, mediando además entre sus titulares un nexo jurídico de transmisión. En suma, se requiere la existencia de un vínculo de derecho, de un título traslativo de dominio oneroso o gratuito que ligue al actor con el sucesor. Y

quien pretenda unir a su propia posesión la ejercida por presuntos antecesores, debe acreditar no solamente el hecho de la posesión suya y la de aquellos, sino el vínculo jurídico que establece el lazo de continuidad, el puente entre el anterior poseedor y el siguiente (arts. 2475 y 2476 del C. Civil). Fuente del sumario: OFICIAL. CONTENIDO RELACIONADO. Legislación CODIGO CIVIL. Art. 2475 al 2476. Ley 340. 25/9/1869. FALLOS A LOS QUE APLICA S. S. , H. A. c/ A., C.A. s/ Prescripción Adquisitiva, SENTENCIA. CAMARA CIVIL, COMERCIAL, LABORAL Y MINERIA, 21/8/2008.

En suma, resulta que el instituto de la accesión de posesiones está regulado en el Código Civil de Vélez Sarsfield desde los arts. 2472 a 2476 y sus conchs. exts. los arts. 1901 y 2280 del C. C. y C. al tratar las defensas posesorias desde que puede derivarse un interés para lograr la anualidad requerida para entablar las mismas. La utilidad y uso de esta figura, se aplica en materia de prescripción adquisitiva del dominio o usucapión, en virtud de que los plazos son más largos. Para que la accesión de posesiones produzca sus efectos jurídicos es necesario que exista un vínculo o relación de derecho entre el autor y el sucesor de la posesión que se unen (art. 2476 Código Civil, in fine y su nota), esto es, a título oneroso por compra, por permuta, cesión onerosa o gratuita, donación, a título universal por mortis causa, legado, etc. El heredero es continuador de la posesión que ejercía su causante muerto.

Por su parte cito como doctrina el artículo 1901 del Código Civil y Comercial que establece el principio de la "unión de posesiones" para la prescripción adquisitiva: "El sucesor universal (heredero) continúa la posesión de su causante, y el sucesor particular puede unir la posesión de sus antecesores si esta deriva de manera inmediata de ellos". Esto permite sumar los plazos de diferentes poseedores para alcanzar el tiempo requerido por la ley y adquirir el derecho real sobre un bien.

Los requisitos o extremos legales para unir posesiones son estos, a saber: a) Continuidad de la posesión. b) Unión de posesiones del sucesor

particular: por un acto entre vivos (sucesor particular) puede sumar su período de posesión al de su antecesor, siempre y cuando el encadenamiento de las posesiones sea continua e inmediata. c) No se requiere la buena fe. d) La unión o accesión de posesiones es un derecho subjetivo y al mismo tiempo una herramienta legal, para que los poseedores puedan completar el tiempo legal y necesario para la prescripción adquisitiva, sumando los períodos de diferentes poseedores para alcanzar el plazo legal.

Para los bienes registrables como inmuebles o autos, la declaratoria de herederos, es indispensable para poder inscribir la propiedad y disponer de ella. Es necesario el dictado la declaratoria de herederos, para disponer de bienes registrables (inmuebles, automotores, etc.) a los efectos de que los herederos estén facultados para vender o transferir la titularidad de un bien, o ceder los derechos y acciones posesorias, garantizando de ese modo la seguridad jurídica y la legitimidad. En síntesis, la necesidad jurídica del dictado de la declaratoria de herederos, para la continuación de la posesión por parte del heredero, causada por "mortis causa" (o más precisamente, para el ejercicio de los derechos sucesorios) está ligada a la capacidad de disposición sobre los bienes registrables.

Así pues para la cesión de derechos y acciones posesorias onerosa que realiza un heredero a favor de un tercero se considera un acto de disposición. Esto se debe a que es una transferencia onerosa (a cambio de un precio) de un derecho patrimonial (cesión de derechos y acciones posesorias) del cedente (heredero) al cesionario (tercero).

El acto de disposición implica e importa la transmisión o modificación sustancial de un bien o derechos, afectando su capital, a diferencia de un acto de administración, que solo busca la conservación u obtención de rentas del bien. El juicio sucesorio de los causantes originarios no fue iniciado y por ende, no hay declaratoria de herederos.

Sobre la base de ese contexto jurídico, en la cesión de derechos y acciones posesorias, el heredero (cedente) está transfiriendo su derecho a la

posesión (unión o accesión de posesiones) para, eventualmente, adquirir el dominio por usucapión (prescripción adquisitiva). Esta transferencia produce o causa un cambio fundamental en la titularidad de los derechos que posee, lo que excede la mera administración.

De este modo y forma se garantiza la seguridad jurídica, entendida como la certeza sobre derechos y obligaciones, a través de procedimientos legales establecidos y predecibles. Se respeta también el principio de legitimidad, entendido como la cualidad de un instituto del derecho de ser aceptado como válido, justo y de conformidad a la ley, porque se refuerza con el otro principio de legalidad, al considerarse a este último, como la cualidad de lo que es, conforme a la ley, regulados por normas jurídicas vigentes, como principio fundamental en los estados de derecho.

A esta altura del desarrollo del presente voto, cabe preguntarse: ¿Se encuentran reunidos los extremos legales requeridos necesariamente, para hacer lugar a una demanda de prescripción larga adquisitiva del dominio por el transcurso de veinte (20) años? Veamos acto seguido, si se cumplen esos requisitos legales, en las personas fallecidas, ocupantes originarios, en la persona heredera de los causantes originarios –que invoca su calidad de continuadora de la ocupación por “mortis causa”-, y en la persona de la parte actora en el presente” sub-judice”, si acreditó debidamente esos requisitos legales.

Que el actor acompaña dos fotocopias de escrituras públicas, la primera de ellas bajo el nro. 348, titulada cesión de derechos de fecha 3/11/89, en la cual la escribana autorizada dice, que comparece ante ella por una parte la Sra. Laura Mabel Potenzzone y por la otra parte Rafael Roque Lardieri y dicen que celebran un contrato de cesión de acciones y derechos posesorios y a tal efecto la Sra. Potenzzone transfiere onerosamente, a título de cesión todos los derechos y acciones posesorios que tiene por derecho propio y los que pudieren corresponder de la herencia de sus padres sobre

dos lotes de terreno, identificados en dicho instrumento. Luego manifiesta la Sra. Potenzzone que sus padres habitaron dichos lotes desde el año 1.958.

Posteriormente según consta en la fotocopia de la escritura nro. 360 anexada al escrito de demanda, que en fecha 9/11/89 la Sra. Potenzzone comparece nuevamente ante la misma notaria y dice que con relación a la cesión de derechos y acciones posesorias celebrada el 3/11/89 al folio 740, bajo el nro. 348 el inmueble fue habitado por sus padres desde el casamiento. Luego fallecido su padre, continuó poseyendo el inmueble en forma única y pacífica con su madre, quien también falleció.

Analizados dichos instrumentos anexados en fotocopia, del contenido de los mismos se desprende que la Sra. Potenzzone comparece ante la notaria, para dejar constancia de una simple declaración unilateral de su voluntad, expresando que sus padres habitaron el inmueble de autos, hasta el fallecimiento de los mismos, y que ella continuó la ocupación en su calidad de heredera. En tal sentido, es necesario juzgar que la notaria autorizante simplemente da "FE" de lo que le manifiesta y expresa la compareciente en dicho acto jurídico, pero en modo alguno con esa manifestación unilateral se prueba debidamente que los causantes estaban en posesión de dichos lotes de terreno y que realizaron actos posesorios a título de dueños, ni tampoco se acredita la continuidad de la posesión por más de 20 años, su publicidad, y mucho menos el corpus ni el "animus dominis", o "animus rem sibi habendi, que significa, comportarse como propietarios sobre la cosa, sin reconocer en otro el derecho de propiedad.

En suma, se interpreta jurídicamente que al celebrarse el acto jurídico denominado cesión onerosa de derechos y acciones posesorias, instrumentado bajo la escritura 348, mediante la cual la Sra. Potenzzone (cedente) cede a favor del actor (cesionario) los derechos y acciones posesorias sobre dos lotes de terreno en cuestión, mal puede ceder un derecho mejor o más extenso que el que gozaba, pues por aplicación del art.3270 del C. C y su conc. externo el art. 399 del C. C. y C.) "Nadie puede transmitir a otro sobre un objeto, un derecho mejor o más extenso que el

que gozaba; y recíprocamente, nadie puede adquirir sobre un objeto un derecho mejor y más extenso que tenía aquél de quien lo adquiere”. Este precepto legal reposa sobre el adagio o principio latino romanista que dice: “Nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse haberet” (Digesto, lib. L, t. XVII, ley 54).

Además continuando con el estudio y resolución de los agravios expuestos por el quejoso apelante, referente a las constancias documentales, que enumera a fs. 34, 35, 36, 37, 38, 42, 52, 54, 58, 60 y 62, en modo y forma alguna prueban los actos posesorios, ni el corpus ni el *ánimus domini*”.

Tampoco los recibos del pago de los impuestos inmobiliarios, las tasas por servicios municipales, y las constancias del pago de los servicios de agua corriente, cloacas, luz eléctrica y gas, acreditan la realización material de actos posesorios.

Anteriormente hice referencia al sistema procesal de la prueba compuesta, que se aplica a los juicios de usucapión, entre ellos, la prueba testimonial, pericial de ingeniero civil y/o ingeniero agrónomo (para informar sobre las mejoras y construcciones que acceden a los lotes de terreno y plantaciones realizadas, etc.), constancias de compras de materiales de construcción, etc., recibos de ejecución de mano de obra contratada, inspección ocular y demás medios probatorios que no han sido producidos en autos, habiendo la parte actora desistido de las elementos probatorios que oportunamente ofreció.

Como conclusión a todo lo estudiado, analizado y considerado en el desarrollo del presente voto, llego como resultado y con convicción judicial, que ninguno de los sujetos protagonistas ocupantes, me refiero a los padres de la Sra. Potenzzone (ocupantes originarios), la hija de los mismos (cedente singular), ni el actor (cesionario), de los dos lotes de terreno en cuestión, han realizado y ejercido actos posesorios descriptos “ut supra” en las normas legales citadas por el suscripto del primer voto, careciendo los mismos del “corpus” y el *ánimos domini*”, sin acreditar la continuidad durante

el plazo de más de 20 años , y que fue ininterrumpida, pública y pacífica, debiéndose **confirmar** el fallo apelado con otros fundamentos.

II°) Las costas de Alzada

Atento la forma en que se resuelve la presente, por aplicación del principio objetivo de la derrota, propongo cargar las costas suscitadas en esta Instancia revisora a la parte actora apelante perdedora (art. 68 CPCC).

Por las consideraciones legales, doctrinarias y jurisprudenciales expuestas, **VOTO POR LA AFIRMATIVA.**

Por análogos fundamentos el Doctor Posca y el Doctor Pérez Catella también **VOTAN POR LA AFIRMATIVA.**

A LA TERCERA CUESTIÓN EL SEÑOR JUEZ DOCTOR JOSÉ NICOLÁS TARABORRELLI dijo:

Visto el Acuerdo que antecede, propongo a mis distinguidos colegas que: **1°) SE RECHACE** el pedido de deserción del recurso que fuera formulado por la parte demandada. **2°) SE CONFIRME** la sentencia apelada en cuanto ha sido materia de agravios por los fundamentos expuestos en el presente. **3°) SE IMPONGAN** las costas generadas en esta instancia recursiva a la parte actora perdedora (art. 68 CPCC). **4°) SE DIFIERA** la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes para su oportunidad.

ASI LO VOTO. -

Por análogos fundamentos, el Doctor Posca y el Doctor Pérez Catella adhieren y **VOTAN EN IGUAL SENTIDO.**

Con lo que terminó el acuerdo que antecede, dictándose la siguiente:

S E N T E N C I A

AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: Conforme la votación que

instruye el Acuerdo que antecede este Tribunal **RESUELVE: 1°) RECHAZAR** el pedido de deserción del recurso que fuera formulado por la parte demandada. **2°) CONFIRMAR** la sentencia apelada en cuanto ha sido materia de agravios por los fundamentos expuestos en el presente. **3°) IMPONER** las costas generadas en esta instancia recursiva a la parte actora perdidosa (art. 68 CPCC). **4°) DIFERIR** la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes para su oportunidad. **REGISTRESE. NOTIFIQUESE** la presente sentencia definitiva por Secretaría, en los términos del artículo 10 del Reglamento para las presentaciones y las notificaciones por medios electrónicos, Anexo I, capítulo II del Acuerdo 4039 SCBA., a los domicilios electrónicos respectivos, los que se consignan seguidamente. Oportunamente, **DEVUELVA**SE.

27366377617@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

VRSANCHEZ@MPBA.GOV.AR

REFERENCIAS:

Funcionario Firmante: 18/12/2025 11:47:01 - TARABORRELLI Jose Nicolas - JUEZ

Funcionario Firmante: 18/12/2025 11:58:04 - POSCA Ramon Domingo - JUEZ

Funcionario Firmante: 18/12/2025 12:00:27 - PEREZ CATELLA Hector Roberto - JUEZ

Funcionario Firmante: 18/12/2025 12:25:01 - DE VITO Luciana - AUXILIAR LETRADO DE CÁMARA DE APELACIÓN



225301420030241533

CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA I - LA MATANZA

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 19/12/2025 09:24:51 hs.
bajo el número RS-308-2025 por SALCEDO MELANIE DENISSE.