



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA G

**“R. J. A. c/ B. A. Y OTROS s/PRESCRIPCION ADQUISITIVA”.**

**EXPTE. N CIV 51457/2010-JUZG.: 63**

**LIBRE N CIV/51457/2010/CA1**

En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 30 días del mes de julio de dos mil veinte, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en el recurso de apelación interpuesto en los autos caratulados: **“R. J. A. c/ B. A. Y OTROS s/PRESCRIPCION ADQUISITIVA”**, respecto de la sentencia de fs. 2193/2200, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver:

**¿ES JUSTA LA SENTENCIA APELADA?**

Practicado el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: Señores Jueces de Cámara Doctores CARLOS A. CARRANZA CASARES - GASTON M. POLO OLIVERA - CARLOS A. BELLUCCI.-

**I. La sentencia**

La sentencia de fs. 2193/2200 hizo lugar a la demanda promovida por J. A. R. contra M. L. B. y A. B. (como sucesor de la anterior) y declaró adquirida por usucapión la propiedad ubicada en la calle Tomás Manuel de Anchorena xxx, piso x°, unidad funcional x, con efecto retroactivo a enero de 1990, catastrada bajo Circunscripción xx, Sección xx, Manzana xxx, Parcela xx e inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo la matrícula FR xxxxxx-xx.

**II. El recurso**



El fallo fue apelado por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, que presentó su memorial a fs. 2219/2228, cuyo traslado fue contestado a fs. 2230/2233.

Manifiesta que el actor no acreditó la interdicción del título, que no probó haber poseído el bien durante el lapso necesario y que ha sido mal notificado el demandado.

### **III.- Ley aplicable**

Ante todo, aclaro que en razón de la fecha en la que tuvieron lugar los hechos aludidos como generadores del derecho invocado, no corresponde la aplicación retroactiva de la normativa de fondo del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (cf. arts. 2537 y 7 del citado).

### **IV. La notificación del demandado**

La recurrente insiste en que quien fue demandado como A. B. no es hijo de la titular registral M. L. B.. Tal agravio pasa por alto lo decidido a fs. 2095/2096, firme con la resolución de esta sala de fs. 2116, que dio por finalizada la pesquisa iniciada a fs. 2048 a raíz del pedido de la apelante de fs. 2047.

Lo central de esa decisión, no refutado antes ni ahora, es que los derechos de todos aquellos que revisten la calidad de herederos de la titular registral, atinentes a la cuestión debatida, aparecen debidamente protegidos por cuanto están representados por el Defensor Oficial designado después de la publicación de edictos.

Por otra parte, estimo oportuno recordar que en el marco de un juicio de usucapión, ni el allanamiento ni la rebeldía del demandado bastan por sí solos para la admisión de la demanda, toda vez que por estar en juego la adquisición de un derecho real, el proceso está fuertemente imbuido por el orden público y como tal es indisponible, debiendo el órgano judicial dictar sentencia sobre el





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA G

mérito de la prueba producida, pese al allanamiento o a la rebeldía del demandado<sup>1</sup>.

#### IV. Prescripción adquisitiva

Conforme establece el art. 3948 del Código Civil la prescripción para adquirir es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley (ver arts. 2565 y 11897 del Código Civil y Comercial de la Nación). Y según el art. 4015 del mencionado cuerpo legal la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales se prescribe 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 (ver art. 1899 del Código Civil y Comercial de la Nación).

Éste es uno de los efectos más importantes de la posesión, ya que al prolongarse en el tiempo, el estado de hecho se transforma en derecho<sup>2</sup>.

Esta prescripción adquisitiva o usucapión, por la que una situación de hecho se transforma en una de derecho y de tal manera hace coincidir la apariencia con la realidad, refleja la función social de la propiedad, expresamente reconocida en el art 21 de la Convención Americana de Derechos Humanos<sup>3</sup>.

A su vez, estimo oportuno poner de relieve que cuando la posesión es para fines de vivienda -como ocurre en el supuesto en estudio- este instituto encuentra sustento en el art. 14 bis de la Constitución Nacional que consagra el derecho al acceso a una vivienda digna y en el art. 11 de Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que resguarda el derecho a una vivienda adecuada.

<sup>1</sup> C.N.Civ., esta sala, L. 616.348 y 616.349, del 21/5/13.

<sup>2</sup> Castan Tobeñas, José, *Derecho Civil Español, común y foral*, Tomo II, *Derecho de Cosas*, Volumen I, 11a. edición revisada y puesta al día por Gabriel García Cantero, Madrid, 1978, p. 332; C.N.Civ., esta sala, L. 466.791, del 13/11/07; ídem expte. 50.646/2009, del 9 /8/16, entre otros.

<sup>3</sup> Kiper, Otero, *Prescripción adquisitiva*, Rubinzal Culzoni Editores, Santa Fe, 2017, p. 15; Gregorini Clusellas, “La usucapión veinteañal y sus recaudos”, en La Ley 1996-C, p. 67.



A este respecto, recuerdo que el Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales, en su Observación General N°4 sobre el derecho a una vivienda adecuada, destaca, entre los aspectos que deben ser tenidos en cuenta en la materia, en primer lugar, la seguridad jurídica de la tenencia (n. 8).

En el caso, el actor narró que posee el inmueble mencionado desde julio de 1989, habiéndose establecido con su cónyuge E. C. R. y el hijo de ambos J. A., y dijo que desde entonces ha ejercido la posesión del departamento con ánimo de dueño, efectuando todas las reparaciones, reciclajes, mejoras, refacciones y gastos necesarios para mantenerlo, pagando las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, tomando parte en las reuniones de consorcio a título de dueño, abonando todos y cada uno de los impuestos que lo gravan, como así también los servicios pertinentes.

Ha expresado esta sala<sup>4</sup> y lo recuerda el juez de la causa que, dada la naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio y aun cuando el derecho se consolida sin necesidad de una sentencia que así lo declare, es evidente que cuando se recurre a la justicia en busca de esa sentencia, deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que han servido de base a la adquisición. Difícilmente estos hechos, por su variedad y reiteración a lo largo de los años pueden ser probados a través de una única prueba. De ahí que la convicción del juez se dará, por lo general, como el resultado de distintas pruebas combinadas. Es lo que se denomina prueba compuesta, que es la que deriva de la composición de pruebas simples, que al ser consideradas aisladamente, no hacen prueba por sí solas, pero al ser evaluadas en conjunto, pueden llevar al juez a un pleno convencimiento. No se trata de fracciones de prueba para

---

<sup>4</sup> C.N.Civ., esa sala, L. 577.350, del 3/11/11; ídem expte. 50.646/2009, del 9/8/16, entre otros.





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA G

formar un total, pues la sentencia no es el resultado de un cálculo matemático<sup>5</sup>.

También ha sostenido este tribunal que en ciertos casos la necesidad de que exista prueba compuesta es exigida por el propio legislador, configurando una hipótesis de prueba legal o tasada. Ello es lo que sucede en el proceso de usucapión. Así, comúnmente la prueba de testigos será muy importante; sin embargo, el art. 24, inc. c), primera parte de la ley 14.159, modificada por el decreto-ley N° 5756/58 establece que se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial. Tiene, en consecuencia, un valor preponderante, pero debe estar corroborada por evidencias de otro tipo que formen la prueba compuesta respecto de la posesión, por ejemplo, la acreditación del pago de impuestos<sup>6</sup>.

Ahora bien, en esta causa se han recabado una serie de testimonios que respaldan la pretensión.

El testigo de fs. 1755, que lo conocía “desde el Uruguay por un vecino”, afirmó que el demandante vivía en el inmueble junto con su mujer y su hijo ya en 1989 o 1990, que había realizado arreglos en baño y cocina, pintura y cambio de ventanales y que él le había contado que “había depositado un dinero importante y después pagaba cuotas, pero que estaba teniendo problemas con los papeles”.

La de fs. 1756 explicó que él jugaba al fútbol con su marido en Uruguay, lo ubicó junto con su familia en el lugar, “es su casa”, desde la misma fecha y relató que modificó pisos y pintó; y el de fs. 1757 se expresó en términos similares y agregó que cambió luces y que actuaba como su dueño.

El declarante de fs. 1758 narró que conocía que vivía en el departamento en cuestión con su familia ya en 1991 o

<sup>5</sup> Alsina, *Tratado teórico-práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial*, Ediar, Buenos Aires, 1961, t. III, p. 304; ver asimismo Fuster “La prueba en el proceso de usucapión”, en LLC, 2017, abril, 1.

<sup>6</sup> C.N.Civ., esta sala, expte. 50.646/2009/CA1, del 9/8/16.



1992; que habían hecho trabajos y “cursos de gas” juntos y que lo había ayudado a “arreglar la cocina y mejorar los techos del living comedor”. Añadió que era como el dueño.

La de fs. 1759, madre de un compañero de colegio del hijo del actor, conocía a éste desde 1989 o 1990 y ya vivía en el inmueble; cuando ha llevado a su hijo a estudiar allí lo ha visto “arreglando la cocina y en otra ocasión estaba pintando la cocina y la entrada” y lo notaba “como un dueño de esa casa”; y el de fs. 1760, compañero de colegio del hijo, dijo conocerlo desde la misma época, que había visto modificaciones en pintura y piso y que tenía entendido que era el dueño.

Estos testimonios coinciden en señalar que el actor y su familia viven en el departamento que el primero intenta usucapir desde 1989, 1990 o 1992, que ha realizados diversos arreglos en pisos y paredes y que actuaba como el dueño.

Pero el interesado también ha acompañado abundante prueba documental en aval de su reclamo, por lo que de ninguna manera puede sostenerse que la pretensión se sustenta sólo sobre los testimonios recogidos.

Aunque la documentación es numerosa y completa, recuerdo que, como lo ha señalado esta sala, no es menester que la prueba abarque todo el período necesario para prescribir; las evidencias de esta índole deben remontarse a un lapso que cubra una parte considerable de aquél, de modo de producir un convencimiento suficiente acerca del comportamiento del pretenso poseedor, en tal calidad)<sup>7</sup>.

Observo, en tal sentido, que el reclamante ha acreditado, mediante el aporte de profusa documentación, el pago -no en un solo acto, sino a lo largo del tiempo- de tributos y servicios.

---

<sup>7</sup> C.N.Civ., esta sala, expte. 50.646/2009/CA1, del 9/8/16 citado.





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA G

Ha agregado comprobantes de pago a la Dirección General de Rentas en concepto de alumbrado, barrido y limpieza de los años 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010, este último, año de comienzo de este juicio (ver fs. 205/329 y copias de la documentación reservada de fs. 1041/1093). Asimismo, la Dirección General de Registros de Obras y Catastro ha dado cuenta que el bien no se halla afectado a expropiación (fs. 1997/1998).

También de Gas del Estado de 1991, 1992 y 1993 (fs. 2146/2157 y copias de fs. 1178/1182); y de Metrogas de 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010 (fs. 427/549 y copias de fs. 1183/1303).

Al respecto Metrogas hizo saber a fs. 1914 que la documentación adjuntada guardaba similitud en formato y contenido con los datos obrantes en su sistema de gestión comercial.

De igual modo, acompañó documentación que da cuenta del pago de expensas de 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010 (fs. 1/204 y copias de fs. 960/1040), a su nombre a partir de noviembre de 2005.

El administrador del consorcio manifestó a fs. 1985 que si bien no podía responder sobre la autenticidad de los recibos de administradores anteriores que no habían dejado registros, no existían ningún elemento que le permitiese dudar sobre tal condición. Agregó que cuando comenzó su labor en 2013 la unidad del demandante no registraba deuda y que tal situación se mantenía en la actualidad.

Además, demostró el pago del servicio de Aguas Argentinas de 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005 y 2006 (fs. 329/382 y copias de fs. 1094/1145); y de Aysa de 2006,



2007, 2008, 2009 y 2010 (fs. 1947/1978 y copias de fs. 1146/1177); que figuran a nombre del demandante a partir de mayo de 2000.

Aysa contestó a fs. 1918 que la unidad no registraba deuda por servicios sanitarios prestados con posterioridad a marzo de 2006 fecha a partir de la cual se había hecho cargo de la prestación de servicios de agua y desagües cloacales. Aguas Argentinas dijo a fs. 1936 que las facturas adjuntas eran auténticas.

Acreditó, asimismo haberse hecho cargo de las deudas por suministro de energía eléctrica de Servicios Eléctricos del Gran Buenos Aires S.A. de 1991 y 1992 (fs. 2134/2143 y copias de fs. 1304/1307); y de Edenor S.A. de 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010 (fs. 561/684 y copias de fs. 1308/1415), todas a nombre del requirente.

Edenor expresó a fs. 1919 que el aspecto y las características de las facturas agregadas eran similares al formulario utilizado por esa distribuidora, no encontrando motivos para dudar de su autenticidad, aunque no podía cotejar las anteriores a 1995 ya que contaban con otro sistema comercial.

Adjuntó también comprobantes relativos al servicio telefónico, todos a nombre suyo, de 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 y 2010 (fs. 685/912 y copias de fs. 1416/1606).

La empresa Telecom comunicó a fs. 1909 que la documentación acompañada correspondiente a los últimos diez años era auténtica y no podía expedirse respecto de la anterior por no tener información.

Y si bien es cierto que después de la reforma introducida por el decreto-ley N° 5756/58, la acreditación del pago de los impuestos dejó de ser un requisito fundamental para la procedencia de la acción, aunque no en forma exclusiva, dicho pago







Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA G

“será especialmente considerado”, como elemento probatorio que sigue teniendo gran importancia para el éxito de la acción.

Además, esta sala ha dicho que tampoco se requiere que los recibos estén extendidos a nombre de quien aspira a usucapir ni que se demuestre el pago durante todo el lapso de posesión. Es que la tenencia de los recibos de pagos de impuestos y tasas resultan una prueba corroborante de la posesión, dado que se presume que quien tiene en su poder el recibo de gravamen de la propiedad es quien ha efectuado el pago<sup>8</sup>.

Hago notar que a efectos de adquirir el derecho real de dominio por prescripción no interesa la manera en que se adquiere la posesión, la que podría ser de mala fe o viciosa, afectada por violencia, clandestinidad o abuso de confianza y, si ella fue viciosa, en su origen, el plazo de veinte años comienza a correr cuando los vicios han quedado purgados (cf. art. 3959 del código Civil)<sup>9</sup>.

No importa, entonces, el modo como el demandante haya tomado la posesión de la casa, sino que, como ya lo adelanté, que se haya comportado como verdadero propietario durante el plazo que exige la ley.

Ha postulado esta sala que aunque nuestro Código Civil no contiene una presunción en favor de la posesión, la misma se puede inducir de los arts. 2363, 2384, 2375, 2782, 2783, 1817 y su nota. Es decir, que en los casos de duda sobre cuál ha sido la causa por la cual una persona comenzó su poder de hecho sobre una cosa, quien pretenda que era una causa que sólo daba lugar a la tenencia, debe probarlo. Respecto de la prueba del "animus" posesorio, probado el elemento externo de la relación posesoria, en caso de duda debe presumirse que existe posesión y no tenencia<sup>10</sup>.

<sup>8</sup> C.N.Civ., esta sala, L.72.528/2011 del 16/10/14 y su cita.

<sup>9</sup> Arean, Beatriz, *Juicio de usucapión*, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 1998, p. 175.

<sup>10</sup> Ver Suprema Corte Mendoza, sala I, 02/02/1993, La Ley, 2002, 35; C.N.Civ., esta sala, expte. 72.528/2011, del 16/10/14.



Según el art. 2384 del Código Civil (ver art. 1928 del Código Civil y Comercial de la Nación), son actos posesorios de cosas inmuebles: su cultura, percepción de frutos, su deslinde, la construcción o reparación que en ellas se haga, y en general, su ocupación, de cualquier modo que se tenga, bastando hacerla en algunas de sus partes.

Se ha dicho que tratándose de una finca urbana, a diferencia de lo que ocurre en un inmueble rural, no es posible acreditar actos posesorios tales como instalación de alambrados, vallas, cercos, plantaciones, etcétera; en el caso, los actos posesorios están representados a través de la ocupación pacífica e ininterrumpida del inmueble por más de veinte años, habitándolo el actor con su grupo familiar, “lo que permite presumir -pues lo contrario sería apartarse del sentido común- la constante y cotidiana realización, por parte del actor y sus familiares, de actos que denotan comportarse como dueño, tales como, por ejemplo, la realización de eventuales mejoras e inevitables reparaciones que en más de 20 años forzosamente han de haberse efectuado”, máxime si en ningún momento se ha afirmado, ni surge de elemento alguno, que tales eventuales mejoras y las presumibles reparaciones efectuadas lo hayan sido por cuenta del propietario, ni que éste las haya abonado<sup>11</sup>.

A todo evento, como he señalado en otra oportunidad, estimo que, cuando está suficientemente probado que se ha desempeñado como si fuera dueño, realizando tales mejoras. Sus limitaciones, por lo demás, no serían otras que las que tienen muchos propietarios para llevar a cabo costosas reparaciones o reformas en su hogar.

Lo importante es que él le dio el uso que podría darle el verdadero propietario<sup>12</sup>.

<sup>11</sup> Cf. C.N.Civ., sala F, “D., E. c/ Propietarios Vera”, del 27/08/1991, La Ley 1991-E, p. 383; ver asimismo C.N.Civ., sala F, del 23/09/2009, La Ley Online, AR/JUR/36225/2009.

<sup>12</sup> C.N.Civ., esa sala, L. 612.699, del 17/4/13.





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA G

Pongo de manifiesto también que la posesión nunca fue turbada en modo alguno. Como ha ocurrido en otro precedente de la sala, nadie promovió un interdicto o una acción posesoria, mucho menos una acción reivindicatoria, ni siquiera un simple desalojo<sup>13</sup>.

Ha de presumirse la intención de poseer del reclamante respecto del bien en litigio si siempre se comportó a su respecto como si fuera el dueño, sin reconocer ningún derecho sobre aquél y no se probó que esa posesión, ejercida en forma pública y pacífica, fuera turbada<sup>14</sup>.

De manera que debe entenderse -a la luz del conjunto de las pruebas reseñadas-, que el actor ha venido ocupando el inmueble desde hace cerca de treinta años, con ánimo de comportarse como dueño, poseyendo en forma exclusiva y excluyente (arg. art. 2353 del Código Civil; ver art. 1915 del Código Civil y Comercial de la Nación); máxime si se repara en que su derecho encuentra soporte constitucional en el mencionado derecho a la vivienda digna o adecuada.

Respecto de este último recaudo, el temporal, añadido como refuerzo de lo expresado y en coincidencia con lo manifestado por el juez de la causa, que debe aceptarse que el plazo de veinte años exigido a los efectos de la prescripción adquisitiva puede cumplirse durante la tramitación del proceso: el art. 163, inciso 6º del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación faculta al juez para hacer mérito en la sentencia de los hechos constitutivos, modificativos y extintivos, producidos durante la sustanciación del juicio y debidamente probados, aunque no hubiesen sido invocados oportunamente como hechos nuevos. Se trata del denominado *ius*

<sup>13</sup> C.N.Civ., esa sala, Díaz del 17/4/13 citado y expte. 109.113/2010/CA1, del 23/12/15.

<sup>14</sup> Ver Fallos: 308:452.



*superveniens*, sustentado sobre todo en razones de economía procesal<sup>15</sup>.

Hay una necesidad social de que la propiedad sea asegurada y, en consecuencia, que la larga posesión sea protegida y puesta al abrigo de toda contestación. Los derechos no pueden ser ejercidos indefinidamente. Es por ello que la vida social impone que determinados hechos de una cierta antigüedad pasen a pertenecer al terreno de la historia y no puedan ejercer influencia en la vida actual<sup>16</sup>.

#### **V.- Conclusión**

En mérito de lo expuesto, después de haber examinado las argumentaciones y pruebas conducentes propongo confirmar el pronunciamiento apelado, con costas a la recurrente vencida (art. 68 del Código Procesal; cf. fs. 2116 y C.N.Civ., esta sala, expte. 72528/2011, del 16/10/14).

Los Señores Jueces de Cámara Doctores Gastón M. Polo Olivera y Carlos A. Bellucci votaron en el mismo sentido por razones análogas a las expresadas en su voto por el Doctor Carlos A. Carranza Casares. Con lo que terminó el acto.

Buenos Aires, 30 de julio de 2020.-

#### **Y VISTOS:**

Por lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, **SE RESUEVE:** **I.-** Confirmar el pronunciamiento apelado, con costas a la recurrente vencida. **II.-** Devueltas que sean las actuaciones se proveerá lo pertinente a fin de

<sup>15</sup> C.N.Civ., esta sala, L. 612.699, del 17/4/13, entre otros.

<sup>16</sup> Díez-Picazo, Luis, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, Madrid, 1978, Volumen II, n. 582, p. 585; C.N.Civ., esta sala, L. 543.895, del 12/3/10.





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA G

lograr el ingreso de la tasa judicial (arts. 13 y conc. de la ley 23.898).

**III.-** Se deja constancia que la publicación de esta sentencia se encuentra sujeta a lo establecido por el art. 164, segundo párrafo, del Código Procesal. Regístrese, notifíquese a las partes en el domicilio electrónico denunciado, conforme lo dispone la ley 26.685 y acordadas 31/11 y 38/13 de la CSJN, oportunamente cúmplase con la acordada 24/13 de la Corte Suprema de la Nación y devuélvanse.-

**Firmado: CARLOS A. CARRANZA CASARES, GASTON M. POLO OLIVERA, CARLOS A. BELLUCCI. Jueces de Cámara.-**

