



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



Causa nº: 2-69183-2022

"ARTILES DANIELA SOLEDAD C/PARDAL ALEJANDRO Y OTRO S/
REIVINDICACION "

JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL Nº 4 –AZUL-

En la ciudad de Azul, a los trece días del mes de abril del año Dos Mil Veintitrés, celebrando Acuerdo Ordinario (Acuerdo 3975/2020), se reúnen los Señores Jueces de la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, **Doctores Víctor Mario Peralta Reyes y María Inés Longobardi**, con la presencia del Secretario, para pronunciar sentencia definitiva en los autos caratulados "**Artiles Daniela Soledad c/ Pardal Alejandro y otro s/ Reivindicación**" (causa nº **69.183**). Habiéndose practicado el sorteo pertinente (art. 168 de la Constitución Provincial; arts. 263 y 266 del C.P.C.C.), resultó que debían votar en el siguiente orden: **Dr. Peralta Reyes y Dra. Longobardi**.

Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

-CUESTIONES-

1ra - ¿Procede el recurso de apelación incoado contra la sentencia definitiva del 13/4/22, que hizo lugar a la excepción de falta de legitimación activa planteada por los accionados?

2da - En caso afirmativo, ¿procede hacer lugar a la acción reivindicatoria incoada?

3ra - En caso negativo, ¿procede el recurso de apelación planteado contra la sentencia interlocutoria del 2/5/22?

4ta - ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



-VOTACIÓN-

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Juez **Dr. Peralta Reyes**, dijo:

I. 1. Con fecha **11/2/10** (fs. 53 vta.), **Daniela Soledad Artilles** interpuso acción reivindicatoria contra **Javier Alejandro Pardal** y **María Celeste Aller**, respecto del inmueble nomenclatura catastral Circ. I, Secc. A, Mz 47, Parcela 13, de la ciudad de Laprida (56). Para ello, **invocó su carácter de cesionaria** (por escritura pública del 25/11/09; fs. 9 y vta.) de la acción reivindicatoria que respecto del aludido inmueble le correspondería a la **Sra. Irma Noemí Quintana de Piccinetti (cedente)**, **presunta adquirente del aludido inmueble por prescripción adquisitiva no declarada**.

La **sentencia definitiva** del 13/4/22, **hizo lugar a la excepción de falta de legitimación activa** opuesta por los accionados al contestar demanda (fs. 415 vta./417), por considerar que, no habiéndose acreditado una sentencia declaratoria de prescripción adquisitiva del inmueble en favor de la cedente Quintana, la parte actora (la Sra. Artilles) **no probó su carácter de titular del dominio**, necesario para el planteo de la acción reivindicatoria objeto de su pretensión. En consecuencia, **rechazó la acción reivindicatoria objeto de la demanda**.

2. Contra el aludido decisorio interpuso **recurso de apelación** la **accionante** (21/4/22). Elevadas las actuaciones a esta Alzada, argumenta la recurrente en su expresión agravios del 4/8/22 que, conforme la opinión de Guillermo A. Borda, que cita la propia sentencia, *“el art. 2772 es claro (...) cuando dice que la acción de reivindicación puede ser ejercida contra el poseedor de la cosa por todos los que tengan sobre ésta un derecho real perfecto o imperfecto. Ya no se trata solamente del propietario sino de todos los que tengan un derecho real sobre la cosa”*; por lo que, acorde el referido autor, *“...el comprador que no ha recibido la tradición tiene acción*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



reivindicatoria contra los terceros. Los fundamentos de esta doctrina parecen incontrovertibles. Hay que observar, en primer término, que acción real y derecho real no son conceptos equivalentes y, por ello, es perfectamente posible el ejercicio de una acción real sin la titularidad actual de un derecho real, dado que la transmisión de las acciones reales es independiente de los derechos reales que le sirven de base”.

Argumenta que, tal como lo refirió al incoar la demanda, al momento de cederse la acción reivindicatoria por la Sra. Quintana de Piccinetti, el inmueble objeto de la acción ya había sido adquirido por usucapión, cesando por ello el dominio del anterior propietario.

Esgrime que el título de la adquisición del dominio es la posesión continua con los elementos característicos que marca la ley y por el plazo que ella misma exige; y que la adquisición surge de la ley cuando se dan las condiciones necesarias. Agrega que el proceso de usucapión sólo interesa a la comprobación de esas condiciones; y, en su caso, conduce al dictado de una sentencia meramente declarativa, que logra la publicidad de la situación adquirida, mediante la inscripción registral.

Trae a colación jurisprudencia conforme la que, con la acción correspondiente, el usucapiente no persigue el dominio del inmueble, pues ya lo tiene por este modo de adquisición legal; sino que busca sólo un título comprobatorio de ese dominio. Que tal derecho constituye un derecho adquirido, que se encuentra en su patrimonio independientemente de la acción ejercitada; y que la prescripción es uno de los modos de adquirir el dominio (art. 2524 inc. 7 del CC).

Argumenta que, acorde la jurisprudencia, la exigencia de obtención previa de la sentencia declarativa de usucapión no es rigurosa, si en el juicio reivindicatorio se prueba el tiempo de la posesión; de lo contrario - conforme la jurisprudencia que cita-, habría que concluir que el poseedor por el tiempo de la prescripción adquisitiva (*animus domine*), sólo tendría en defensa de su derecho de propiedad el interdicto o acción posesoria, y si no



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



la dedujera dentro del año (art. 4038 C.C.) quedaría en total desamparo jurídico frente al usurpador.

Cita doctrina conforme a la cual la posesión veinteañal es un título por excelencia que elimina cualquier otro; bastando el transcurso del plazo legal para que la posesión constituya un título de adquisición, tan perfecto como el de la compra o cualquier otro.

Agrega que la Sra. Quintana de Piccinetti, es propietaria por prescripción *animus domine* por más de veinte años, pues su posesión fue a título de dueña, pública y pacífica, durante veintiséis años. Añade que no interesa que la cedente hubiera perdido la posesión de su inmueble al tiempo de la cesión, atento que la adquisición dominial ya se había producido al cumplirse el plazo legal de veinte años; por lo que, en su carácter de cesionaria, se encuentra legitimada para incoar la presente acción reivindicatoria.

Corrido el traslado de ley, contestó la parte demandada por escrito del 12/09/22; con lo que, firme el llamado de autos para sentencia y practicado el sorteo de rigor, se encuentran estos obrados en condiciones de ser resueltos.

II. 1. Legitimación activa del usucapiente consumado no declarado

Adelanto que, a mi juicio, asiste razón a la actora en cuanto sostiene que no debió admitirse la excepción de falta de legitimación activa planteada por la parte accionada.

A fin de fundamentar mi criterio, señalo en primer término que, acorde la fecha de promoción de la demanda (11/2/10; fs. 53 vta.), la determinación de la legitimación activa para el planteo de la acción reivindicatoria objeto de la pretensión, **queda sujeta a las previsiones del derogado Código Civil (art. 7 CCCN)**. Ello sin perjuicio de que, en lo que estrictamente interesa al aludido tópico, no se advierten sustanciales diferencias con el Código Civil y Comercial vigente.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



Se discute en autos si el usucapiente consolidado pero no declarado (en el caso, la cedente, Irma Noemí Quintana de Piccinetti), **posee legitimación activa para plantear una acción reivindicatoria, poseyéndola entonces también la aquí actora, en su carácter de cesionaria de los derechos y acciones de aquella** (cf. art. 1444 C.C. y último párrafo de la nota al art. 1445 C.C.; sobre la legitimación del cesionario del derecho real de dominio para plantear la acción reivindicatoria, puede verse Ricardo J. Papaño, Claudio M. Kiper, Gregorio A. Dillón y Jorge R. Causse, *Derecho Civil. Derechos reales*, 3ª ed., Bs. As., 2012, Ed. Astrea, T. 2, pág. 434; y en el marco del actual Código Civil y Comercial, Jorge H. Alterini, Ignacio E. Alterini y María E. Alterini, *Tratado de los Derechos Reales*, 1ª ed., 1ª reimp., La Ley, Bs. As, 2018, T. I, pág. 655 a 658).

2. En referencia a la prescripción como modo de adquirir el derecho real de dominio, señala Areán que *“la prescripción debe ser alegada por el sujeto que ha prescripto. Ello no significa que la prescripción no se opere de pleno derecho y que hasta tanto no haya sido alegada no se adquiera el derecho. La prescripción es un modo de adquisición de un derecho real. Transcurrido el plazo que la ley determina y habiendo reunido la posesión todos los requisitos que de acuerdo con aquélla la torna hábil para usucapir, el efecto adquisitivo se opera ipso iure. No hay ninguna disposición que establezca que para ganar el derecho real por usucapición, es necesario un juicio. (...) Consideramos, en consecuencia, que la adquisición se opera ipso iure, pero ello no se opone a que el juez no pueda decretar de oficio la prescripción”* (Beatriz A. Areán, *Juicio de usucapición*, 5ª ed. act. y amp., Hammurabi, Bs. As., 2009, págs. 60 y 61; el destacado es propio).

Cabe destacar que el aludido carácter declarativo de la sentencia de prescripción adquisitiva, ha sido expresamente recogido por el actual art. 1905 CCCN. Así es que, en su marco, explican Nelson G. A.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



Cossari y Leandro R. N. Cossari, que *“la sentencia es declarativa. Así lo dice expresamente el art. 1905 en su segundo párrafo. Ello significa que el usucapiente adquiere el dominio por el simple transcurso del tiempo unido a su posesión. La sentencia no es constitutiva de su derecho, sino simplemente declarativa del mismo. (...) **El derecho real, puede afirmarse, se adquiere ipso iure por la sola consumación del término sin que sea necesaria una sentencia que así lo declare.** El efecto adquisitivo de la usucapición es producido por la ley, y basta con cumplir los requisitos previstos en ésta. No es necesaria una sentencia que así lo disponga. La adquisición es automática. Las **Jornadas Nacionales de Derecho Civil (Tucumán 2011) concluyeron de lege data que: "La adquisición por usucapición larga no requiere la sentencia ni su registración para su oponibilidad a terceros.** El titular registral que perdió el dominio del inmueble por efecto de la usucapición carece de facultad dispositiva. El tercero adquirente del titular registral no propietario carece de título suficiente, aunque estuviese inscripto; de posesión, por ausencia de vacuidad (art. 2383 Código Civil) y de buena fe, en razón de que sabía o debía saber que requería de la tradición efectiva del inmueble para adquirir el derecho que se ejerce por la posesión" (firmaron el despacho: Pepe, Rojas Torres, Villanustre, Bressan, Luverá, Daniel G. Luna, Puerta de Chacón, Pujol de Zizzias, Alterini, Fernández, Corna, Morales, Ventura, Padilla, Hirsch, Orelle, Casabé, Casal, Pereyra, José R., Pérez, Zencic, Salas, Cornejo, Sierz, Rossetti, Daguerre, Castruccio, Anis, Farina, Palomanes, Encabo, Guardiola, Vázquez, Gabriela A., Barbaglia, Colombo, Toledo, Chocobar, Nelson Cossari, Víctor Martínez [h]).*

Con sentencia o sin ella, con proceso o sin él, la posesión va germinando en el tiempo y mientras no exista interrupción de ésta, su fruto maduro será el dominio —o el derecho real de que se trate—. Sin embargo, al poseedor le resultará conveniente recurrir al proceso judicial para hacerse con una resolución judicial que declare su derecho. Existe consenso en que



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



queda a la autonomía de la voluntad del prescribiente oponer la usucapión a quien le discute el dominio y que el juez no podría declarar ante un reclamo del antiguo titular de oficio la usucapión. (...) Un error en la defensa, la falta de contestación en término de una acción, la pérdida de las pruebas de la posesión durante el lapso legal pueden tornar ilusorio el derecho adquirido.” (cf. Nelson G. A. Cossari y Leandro R. N. Cossari en *Código Civil y Comercial Comentado. Tratado Exegético*, Dir. Jorge H. Alterini, Coord. Ignacio E. Alterini, 3ª ed. act. y amp., 2019, T. IX, págs. 226 y 227, el destacado es propio).

3. Como se advierte, tanto en el marco del derogado Código Civil como del actual Código Civil y Comercial, la sentencia dictada en un juicio de usucapión posee carácter declarativo, y no constitutivo del derecho real.

Sobre ese presupuesto, y en torno, en concreto, a la **facultad del adquirente por usucapión -no declarado- de accionar por reivindicación**, se ha señalado que **“quien adquirió por usucapión también ha obtenido un título con tanto valor como el de quien ha habido su derecho por un modo derivado; pero tal supuesto, frente al ataque de un tercero no tiene contemplación expresa en el contexto normativo.”** (Gabriel B. Ventura, *La acción reivindicatoria del adquirente por usucapión antes de la sentencia que declara su dominio*, trabajo incorporado al libro “Homenaje a Dalmacio Vélez Sársfield” Ed. Academia Nacional de Derecho de Córdoba; Córdoba, 2000, Tomo III, pág. 167 a 181; la negrita es propia). Seguidamente, agregaba el referido autor que **“el caso que nos interesa** desarrollar en este breve estudio se presenta cuando el adquirente por usucapión, respecto del cual se han cumplido los plazos de posesión, adquirida y mantenida con todos los requisitos que la ley exige para permitir la adquisición por dicho modo, **aun sin haber obtenido una sentencia favorable que le permita de manera indiscutida la oponibilidad de su derecho, intenta una acción reivindicatoria.** Ese adquirente es



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



desposeído por un tercero; es decir no por el propietario o quien tenga un título adquisitivo, sino por un simple tercero que logra desplazar de su posesión al adquirente por usucapión. Obviamente dicho propietario tendrá, en primer lugar todas las acciones posesorias y policiales que le puedan corresponder, según la previsión de los arts. 2468 y ss.; pero si partimos del supuesto de haber prescrito las mismas por haberse cumplido el plazo del año previsto en el art. 4038 del C.C., estaríamos frente a un propietario desprovisto de defensas correlativas a un titular dominial. Desde ya **desechamos por muy simplista y poco profunda la posición de sostener que al no tener documento acreditativo de su derecho, a este adquirente por usucapión le estén vedadas, no sólo la reivindicatoria, sino cualquier otra acción real.** No creemos que sea ésa la solución que respete el espíritu de la ley cuando en el art. 2524, inc. 7º enuncia la prescripción como modo de adquirir. Tampoco coincidiría esta postura con el pronunciamiento doctrinario que establece que la sentencia de usucapión tiene solo efecto declarativo y que el derecho real adquirido por el usucapiente se adquiere desde el momento del cumplimiento de los supuestos legales, razón por la cual amén de ser poseedor, estaríamos en presencia de un verdadero “dominus” que, como tal, merece todo el respaldo y protección legal.” (Gabriel B. Ventura, art. cit. La acción reivindicatoria del adquirente por usucapión antes de la sentencia que declara su dominio; el destacado me pertenece).

Más adelante, postula el referido autor la necesidad de distinguir la titularidad material, sustancial o real (causa generadora del derecho real); de la titularidad formal, cartular o instrumental (referida al instrumento continente de la causa idónea del derecho real); y de la titularidad registral (la que surge de las constancias registrales). Sobre esa base, pone de relieve que si bien los artículos 2789 a 2790 del Código de Vélez, sólo parecieran tener en cuenta los modos derivados de adquirir el dominio, “frente a este vacío, interpretar la expresión “título” solo aludiendo



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



al título en sentido formal (titularidad cartular, instrumental o formal, según nuestra terminología) sin dudas nos llevaría a la falsa conclusión que el usucapiente no tiene título”. Pero, continúa el autor que vengo citando, “si, por el contrario, damos a dicha expresión el sentido más técnico refiriéndonos al título en sentido sustancial (titularidad real en nuestra terminología) y la armonizamos con el resto de la normativa, **no podremos negar que el usucapiente tiene el título al que hacen referencia los dispositivos citados.**” De allí que, concluye Ventura, “**el adquirente por usucapición tiene título, aun cuando todavía no haya tan siquiera iniciado el trámite judicial para obtener una sentencia favorable. Tiene pues título en sentido material y falta concretar a su respecto el título en sentido formal, mediante la sentencia declarativa. Por ello no es dable negarle acción reivindicatoria frente a un tercero usurpador que logre desplazarlo de su posesión.**” (cf. Gabriel B. Ventura, art. cit., el destacado es propio).

En la misma dirección, en torno al reivindicante que tiene el inmueble por modo y no por título, señalaba Levitán que “*el inmueble se tiene por modo y no por título, cuando se ejerció la posesión durante más de veinte años, en forma pública, pacífica, continua, ininterrumpida como si fuera real propietario del bien, y sin haberse presentado a la justicia para obtener el reconocimiento de su dominio. Si el prescribiente es privado de su posesión, ya vencido el plazo prescriptorio, bien puede reivindicar el inmueble de quien lo tiene bajo su propia posesión. Naturalmente en este juicio deberá acreditar su dominio por modo (art. 2524, inc. 7º, Cód. Civ.), en cuyo caso **volverá a tener bajo su posesión el inmueble. Independientemente de que, en forma simultánea, inicie juicio de usucapición** contra el titular de dominio del bien, en el nuevo proceso o por juicio separado, **o bien inicie posteriormente a su reivindicación el juicio por usucapición**” (José Levitán, Prescripción adquisitiva de dominio, 3ª ed. act. y amp., Bs. Astrea, 1990, pág. 335; la negrita es propia).*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



Por su parte, en las **XVII Jornadas Nacionales de Derecho Civil**, celebradas en 1999 en Santa Fe (Universidad Nacional del Litoral), la Comisión n° 4 concluyó que *“no obsta a la acción reivindicatoria que quien es titular por usucapión no haya sido declarado como tal por sentencia, sin perjuicio de que debe necesariamente integrarse la litis con el titular registral”*.

Acompañando la conclusión alcanzada en las aludidas jornadas, se han expedido autores como Ricardo J. Papaño, Claudio M. Kiper, Gregorio A. Dillón y Jorge R. Causse (*Derecho Civil. Derechos reales*, ob. cit., T. 2, pág. 450; y Claudio Kiper, *Tratado de Derecho Reales*, Santa Fe, Rubinzal Culzoni, 2016, T. II, pág. 460); Jorge H. Alterini, Ignacio E. Alterini y María E. Alterini (*Tratado de los Derechos Reales*, ob. cit., T. I, pág. 665); y Juan José Guardiola (*La usucapión en el nuevo Código*, RCCyC 2016 -marzo-, 07/03/2016, 19; ver nota 111), entre otros.

En efecto, se ha señalado que la conclusión de las XII jornadas Nacionales de Derecho Civil de 1999, es congruente con el efecto simplemente declarativo de la sentencia de prescripción adquisitiva; y que esa conclusión debiera extenderse a otras acciones reales (cf. Jorge H. Alterini, Ignacio E. Alterini y María E. Alterini, *Tratado de los Derechos Reales*, ob. cit., T. I, pág. 665; en igual sentido, Marina Mariani de Vidal y Adriana Avella, *Derechos reales en el Código Civil y Comercial*, Bs. As., Zavalía, 2016, T. 2, pág. 357).

En consecuencia, conforme lo hasta aquí expuesto, corresponde concluir que **quien cuenta con una usucapión consumada y no declarada en su favor, posee legitimación activa para accionar por reivindicación**. Por ello, más allá de lo que se resuelva en el apartado siguiente en punto a la efectiva configuración de la prescripción adquisitiva, **cabe concluir que la accionante de autos, cesionaria por escritura pública del 25/11/09 (fs. 9 y vta.) de los derechos de la usucapiante, Irma Noemí Quintana, se encuentra legitimada para postular la**



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



pretensión reivindicatoria objeto de autos. En consecuencia, propongo al acuerdo **hacer lugar** al recurso de apelación de la parte actora, y **revocar** la sentencia recurrida en cuanto hizo lugar a la excepción de falta de legitimación activa planteada por los accionados, con **costas** de ambas instancias a éstos en su calidad de vencidos (arts. 1, 2, 3 y 7 CCCN; arts. 1444, nota al 1445, 2524 inc. 7, 2758, 2789 y 2790 C.C.; arts. 68, 274 y 384 CPCC).

Así lo voto

A la misma cuestión, la **Dra. Longobardi** adhiere al voto que antecede, votando en idéntico sentido por los mismos fundamentos.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Sr. Juez **Dr. Peralta Reyes**, dijo:

I. 1. Resuelta la revocación de la sentencia apelada del 13/4/22 en cuanto hizo lugar a la excepción de falta de legitimación activa opuesta por los accionados, corresponde ingresar en el análisis de **fundabilidad de la pretensión reivindicatoria planteada**. Referiré, a esos efectos, los antecedentes del caso.

La actora Artiles relató en su demanda de fs. 36/53 que la Sra. Quintana tuvo la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del lote de terreno y su galpón durante más de 26 años, habiendo sido despojada de su posesión con abuso de confianza por los aquí demandados. Narró, en lo que importa, que en el año 1979 el Ingeniero Mario Oscar Diaz -interventor municipal con cargo de Intendente de facto-, le otorgó al Sr. Obdulio Piccinetti y a su esposa Irma Noemí Quintana (cedente), la posesión del terreno de autos. Explicó que, originariamente, el inmueble recibido por el matrimonio Piccinetti (hoy parcela 13) abarcaba también la posteriormente subdividida parcela 13 a, hoy de propiedad de la actora. Refirió que el terreno en cuestión, pertenecía, como muchos otros de la ciudad -por entonces ociosos-, al Sr. Fortunato Piñero, quien nunca se radicó en la ciudad. Que poco tiempo después, el Sr. Piccinetti y la Sra. Quintana,



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



mandaron a confeccionar un plano de edificación con un empleado de obras públicas municipal, y construyeron un galpón sobre calle Mitre, destinado a un taller mecánico. Narró que el Sr. Piccinetti trabajó en su taller mecánico hasta su fallecimiento en el año 1987; y que, de allí en adelante, su esposa, Irma Noemí Quintana (cedente), comisionó el alquiler de dicho inmueble a la empresa Miguel Torres y Cía. Que lo alquiló a Miguel Ángel Porta de 1988 a 1990; luego a Edgardo Vittet, de mayo de 1990 a septiembre de 1991; y luego a la empresa de combis CARLAP.

Que, posteriormente, al pasar un tiempo sin poder alquilarlo, la Sra. Quintana lo ofreció en comodato a unos vecinos, Carlos de Vega y María de los Ángeles Ugalde, para que lo usaran para el depósito de semillas, herbicidas etc., vinculados a su actividad comercial. Relató que debido al olor que ocasionaban las semillas y los herbicidas, los vecinos inmediatos del lugar -hoy accionados- se quejaron en la Municipalidad y ante la Sra. Quintana, por lo que ésta habló con de Vega para realizar una limpieza del lugar. Que con el pasar de los años, y atendiendo a que de Vega usaba muy poco el inmueble, el accionado Javier A. Pardal solicitó a la Sra. Quintana utilizar el galpón para guardar vehículos; a lo que la mencionada accedió bajo la condición de que lo mantuviera limpio y ordenado, autorizando así al nombrado a usar dicho galpón conjuntamente con el Sr. de Vega. Que, posteriormente, el accionando Pardal comenzó a usar el inmueble en forma exclusiva, devolviendo el Sr. de Vega la llave del galpón a la Sra. Quintana, a fines del año 2003.

Explicó que en el año 2005, la Sra. Quintana decidió vender el galpón y se lo ofreció al accionado Pardal, con quien no llegó a un acuerdo sobre el precio. Que en mayo de 2005 se lo cedió a la Sra. Artilis y su pareja, Sr. Oscar Pendás, junto con los derechos posesorios, por la suma \$6.700; pero cuando la Sra. Quintana le comunicó al Sr. Pardal que había vendido el galpón, el mencionado se negó a entregarle las llaves. Que con fecha 12/5/05, la Sra. Quintana le remitió al Sr. Pardal una carta documento



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



notificándole la venta, rescindiendo el contrato de comodato e intimándolo al desalojo del inmueble (ver fs. 33); a la que éste respondió, mediante CD del 18/5/5 (fs. 32), rechazando la intimación y negando la existencia de un contrato de comodato entre las partes.

2. Al contestar demanda -en forma subsidiaria a la excepción de falta de legitimación activa abordada en la cuestión anterior-, los accionados **Javier Alejandro Pardal y María Celeste Aller** sostuvieron (ver fs. 415/424) que la Sra. Quintana no fue poseedora del inmueble por más de 20 años, pues en los autos "Pendás, Oscar Abelardo -Pardal, Javier Alejandro s/ su denuncia" (causa 11165 en trámite ante la UFI N° 7 de Olavarría), la mencionada declaró que lo poseía desde el año 1982 aproximadamente, y no desde el año 1979. Destacaron que entre el año 1976 y 1981, fue interventor municipal el Sr. Alejandro Servat, y que el Ingeniero Diaz fue desde el año 1981 a diciembre de 1983.

Narraron que contrajeron matrimonio el 20/10/2000, y que se fueron a vivir a la casa de su propiedad, sita en calle Mitre N° 1370, lindante con el inmueble de autos. Explicaron que *"la parte del inmueble en litigio que estaba sin edificar estaba totalmente abandonado, es por ello, que nuestros mandantes comienzan a limpiarlo y desratizar y en general a hacer mantenimiento del mismo. Con posterioridad, aproximadamente desde marzo de 2001, por la actividad que realiza el Sr. Pardal, posee diferentes maquinarias de labor para el campo y al carecer de lugar cercano a su casa deciden comenzar a poseer con ánimo de dueños dicho sector del terreno, y utilizarlo así, para guardar las maquinarias. Todo esto fue aconteciendo sin la expresa autorización de nadie, como tampoco sin el reclamo expreso de persona alguna"* (sic., fs. 418 vta.).

Continuaron explicando que en el mes de marzo de 2003, le solicitaron al Sr. Carlos de Vega -que hacía uso exclusivamente del galpón ubicado sobre el terreno en litigio-, que procediera a su limpieza y desinfección, dado que el nombrado guardaba varias cosas, entre ellas



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



semillas, que provocaban olores nauseabundos. Relataron que de Vega hizo la limpieza del galpón y luego lo abandonó, dejándolo abierto y sin ánimo aparente de continuar ocupándolo. Por ello es que, relataron, a principio de abril de 2003, decidieron tomar posesión del galpón juntamente con el terreno circundante, para proceder a su limpieza y desinfección. Luego realizaron arreglos en general -según detallaron a fs. 419-; y continuaron poseyendo en forma pública e ininterrumpida con ánimo de dueños, para prescribir en el futuro. Así es que en el año 2005 -y conforme acta de manifestación y constatación que agregan; fs. 189 y vta.- dejaron constancia notarial de que poseían el inmueble "animus domini" desde dos años atrás aproximadamente; y solicitaron liquidaciones de tributos y cambio de responsable del pago de impuestos a su nombre.

Narraron que cuando recibieron la carta documento de la Sra. Quintana (el 14 de mayo de 2005), intimándolos al desalojo del inmueble, e invocando un contrato de comodato, quedaron desconcertados, pues nunca habían celebrado contrato alguno con la mencionada. Esgrimieron que ignoraban que ésta pretendiera derechos sobre el inmueble; y que luego de la intimación comenzó el hostigamiento y amenazas por parte del Sr. Pendás (pareja de la aquí accionante), lo que dio motivo a diferentes causas penales; iniciando luego la aquí accionante un juicio de desalojo que fue rechazado.

Finalmente, argumentaron que con la prueba acompañada y ofrecida, y, fundamentalmente con el acta notarial de constatación del 5 de mayo de 2005, queda acreditado que son poseedores a título de dueños; y adujeron que de haber tenido la Sra. Quintana derechos posesorios sobre el inmueble, ellos se perdieron por abandono, conforme los arts. 2454 y 2456 C.C.. Ello desde que, esgrimieron, al momento en que ellos comenzaron a poseer a título de dueños, el inmueble se hallaba totalmente abandonado y libre de todo ocupante.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



II. Integración de la litis. Alcance de una eventual sentencia que admita la reivindicación

Antes de ponderar la efectiva verificación de una adquisición prescriptiva del dominio (lo que acarrearía el acogimiento de la acción reivindicatoria intentada), es necesario formular algunas **precisiones relativas a la adecuada integración de la litis (en concreto, a la ausencia de integración con el titular registral o sus herederos), y al concreto alcance que, en su caso, tendrá una eventual procedencia de la presente reivindicación.** Esta cuestión debe ser valorada con antelación al fondo del asunto, desde que, si se optara por la postura que -como se verá- considera que siempre debe integrarse la litis con el titular registral, la pretensión de fondo objeto de autos (acción de reivindicación) no podría resolverse en esta ocasión.

Pues bien, a la luz de las particularidades que posee una acción reivindicatoria planteada por el usucapiente consumado y no declarado, cuando es incoada contra un tercero, se han planteado **diferentes posibles escenarios procesales, que interesan a la adecuada integración de la litis y a los consecuentes alcances de una sentencia de reivindicación.**

En las **Jornadas Nacionales de Derecho Civil** celebradas en **Santa Fe en el año 1999** -ya aludidas en este voto-, se concluyó que si bien el titular de una usucapición no declarada se encuentra legitimado para plantear la acción reivindicatoria, *“debe necesariamente integrarse la litis con el titular registral”*. Advierto que a la luz de los desarrollos más específicos efectuados por otros autores a los que seguidamente aludo, esa conclusión podría tildarse de excesivamente dogmática o genérica, pues se desentiende de **otras posibles alternativas procesales, hábiles para conjugar las exigencias de una adecuada integración de la litis, con los alcances de la sentencia dictada en un juicio de reivindicación.**



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



En efecto, como anticipé, autores que han formulado un desarrollo más casuístico sobre el tópico, plantean otras posibles alternativas para conjugar ambos extremos. Ciertamente, tras reconocer legitimación activa en el juicio de reivindicación al usucapiente consumado pero no declarado, señalaba Levitán que ello es independiente *“de que, en forma simultánea, inicie juicio de usucapición contra el titular de dominio del bien, en el nuevo proceso o por juicio separado, o bien inicie posteriormente a su reivindicación el juicio por usucapición. Con varias acciones obtendrá, si triunfa en ellas, el reintegro de la posesión y la inscripción del dominio a su nombre en el Registro de la Propiedad”* (José Levitán, *Prescripción adquisitiva de dominio*, ob. cit., pág. 335). Como se ve, este autor admite que pueda tramitarse el proceso de reivindicación sin la integración con el titular registral, no obstante lo cual, para obtener la titularidad formal del derecho y su oponibilidad al titular registral, deberá en todo caso el accionante, en forma concomitante o posterior, iniciar el pertinente proceso de usucapición.

Por su parte, en el trabajo más minucioso que he hallado sobre la cuestión, distingue Ventura dos situaciones, a saber: que el demandado reconozca expresa o tácitamente el derecho del actor; o que lo niegue. En el primer supuesto, el autor concluye que la acción debe prosperar, aunque *“no proporcionará al reivindicante adquirente por usucapición la titularidad formal o cartular, **para lo que deberá iniciar acción aparte**”*. En el segundo, *“juntamente con la acción reivindicatoria deberá **otorgársele al actor la posibilidad** de generar toda la prueba del dominio (...) para ello el reivindicante deberá proceder conforme a los arts. 4015 y 4016 y a la ley 14.159, lo que implicará necesariamente también todas las diligencias preparatorias y posteriores exigidas y la citación del propietario antecedente y de quienes se consideren con derecho (...) **De procederse como lo proponemos** resulta obvio que el adquirente, además de la protección jurídica frente al ataque, **obtendrá la titularidad cartular o formal del***



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



dominio, puesto que virtualmente se han seguido todos los pasos para obtenerla”.” (Gabriel B. Ventura, *La acción reivindicatoria del adquirente por usucapión antes de la sentencia que declara su dominio*, ob. cit.; el destacado es propio). Como puede observarse, este autor **admite un juicio de reivindicación planteado por el usucapiente no declarado, sin integración con el titular registral** (sea porque el tercero demandado se allanó a la pretensión, o porque el accionante no hizo uso de la posibilidad de proceder conforme los arts. 4015 y 4016 C.C. y la ley 14.159 y citar al titular registral), **caso en el cual, el proceso de reivindicación podrá tramitarse, pero el accionante no podrá obtener la titularidad cartular o formal del dominio.**

Ahora bien, en el caso de autos, advierto que **no se ha requerido ni se ha ordenado en la anterior instancia integrar la litis con el titular registral, ni tampoco se ha verificado el cumplimiento de los demás recaudos de rigor propios de un juicio de usucapión** (arts. 679 y ss. CPCC; art. 24, Ley 14159). Ante ese cuadro, y en vistas de las diferentes alternativas procesales ponderadas por los autores recién citados (Levitán y Ventura); y sin tomar partido sobre la conveniencia en términos generales y abstractos, de integrar la litis con el titular registral, **entiendo razonable y útil, en este específico caso e instancia del proceso, continuar su tramitación**, dejando desde ya sentado que, en caso de **prosperar la acción reivindicatoria, ella no acarreará la modificación de la titularidad formal del inmueble, ni tendrá efectos de cosa juzgada frente al titular registral o sus sucesores**. Los efectos de una posible sentencia favorable, se limitarán entonces a resolver la entrega del inmueble a la accionante, debiendo en todo caso la mencionada **iniciar luego el pertinente juicio de usucapión, cumplimentando todos los recaudos atinentes a ese proceso (citados arts. 679 y ss. CPCC; art. 24 Ley 14.159).**

Ello pues, en el caso, la alternativa procesal seleccionada es hábil para dar pronta solución a un proceso que ya lleva más de trece años



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



de tramitación (impidiendo se retrotraiga en sus etapas por falta de debida integración), dando respuesta judicial al largo conflicto habido entre las partes, **sin afectar el derecho de defensa de quienes no han sido traídos a juicio** (arts. 18 CN y 15 CBA; arts. 1, 2 y 3 CCCN; arts. 34 inc. 5 e y 384 CPCC).

Con el alcance antes indicado, me adentro entonces, seguidamente, en el meollo de la cuestión.

III. Configuración de la prescripción adquisitiva del dominio por parte de la cedente

1. Ahora sí, es procedente ingresar en el análisis de la configuración, a los efectos del presente proceso, de una adquisición del derecho de dominio por prescripción adquisitiva en favor de la Sra. Quintana de Piccinetti, cedente de la acción reivindicatoria a la aquí accionante.

A esos fines, recuerdo que la cuestión de autos se encuentra regida por el derogado Código Civil (art. 7 del C.C. y C.). De todos modos, señalo también que el actual Código Civil y Comercial de la Nación tampoco trajo una regulación sustancialmente diferente de la materia en examen, por lo que sus contenidos sirven de valiosa guía interpretativa, tal como lo ha señalado este tribunal en anteriores precedentes (causas n° 61.761, "Casaux", del 04-5-2017; n° 64.698, "Sevillano Carlos...", del 20/04/21 entre muchas otras). En efecto, el nuevo código no modificó el plazo veinteañal para usucapir careciendo de justo título y buena fe, ni tampoco introdujo alteraciones sustanciales con relación a los presupuestos que viabilizan esta clase de acciones (arts. 1897, 1899, 1900, 1909, 1928 y ccs. del C.C. y C.); lo que resulta de utilidad, como pauta hermenéutica, al momento de resolver (cf. esta Sala, causas n° 60.441 del 06-10-16, "Arias..."; n° 61.692 del 12-9-17, "Presso..."; n° 62.132 del 09-10-17, "Weber..."; n° 64.204, del 28-11-19, "Bruggesser..."; n° 65610, "Romero Miguel Ángel...", del 18/08/2020).

2. En el presente caso, se verifica suficiente y concordante prueba en punto a la **época de inicio de la posesión** ostentada por la Sra.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



Quintana -y su cónyuge fallecido, Obdulio Piccinetti-, cedente de la acción reivindicatoria a la aquí actora, Daniela Soledad Artiles (escritura n° 147 del 25/11/2009, que obra a fs. 9/9vta.). En particular, la parte actora produjo abundante prueba testimonial, así como prueba pericial para acreditar el inicio de la posesión.

Sabido es que, como lo ha destacado esta Sala, la prueba testimonial resulta insuficiente para fundar la sentencia de usucapión, conforme lo dispone el art. 24 inc. c. de la Ley 14.159 (Ley de Catastro Nacional, BO 10/10/1952) –texto según el art. 1° del Decr.-Ley 5756/58- (cfr. Areán, Beatriz A. “Juicio de usucapión”, 5ta. Edición –reimpresión-, Ed. Hammurabi, 2009, pág. 580). Pero ello no significa que el art. 1 del Decr. Ley 5756/58 le reste importancia a este medio probatorio, pues como lo subrayan Kiper y Otero, *‘la ley considera a la prueba testimonial como uno de los medios más importantes, aunque expresamente imponga que la adquisición no pueda basarse exclusivamente en los dichos de testigos. En este caso puede verse claramente la aplicación de la necesidad de contar con prueba compuesta’* (Claudio M. Kiper y Mariano C. Otero “Prescripción adquisitiva”, Ediciones Jurídicas Cuyo, Mendoza, 2007, pág. 316, citado por esta Sala en la causa n° 66237, “Vitale Luis María y Añorga Patricia Norma...”, del 11/02/21; en esta causa se cita también, en sentido concordante, jurisprudencia de la Cám. Civ. y Com. 2° de La Plata, Sala 3, causa nro. 116791, del 33/2014 y de la Cám. Civ. y Com. de Pergamino, “Benavídez...”, del 15/10/19,).

Por otras parte, señala Camps que el Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires *“...no exige que la prueba no testifical cubra todo el plazo señalado en el art. 4015, Cód. Civ., sino tan sólo que el fallo no se base exclusivamente en la prueba de testigos, si esta prueba resulta vigorosa, el rigor valorativo de las restantes piezas podrá amenguarse; caso contrario la valoración de estos medios corroborantes deberá verificarse con severidad (...) la prueba testifical mantiene todo su*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



valor y por lo general resulta la más apta para acreditar las afirmaciones del demandante puesto que posibilita la reconstrucción de los hechos a través del lapso posesorio, pero debe confrontarse con otras pruebas que reflejen esos mismos hechos (...) aun cuando la sentencia no pueda fundarse exclusivamente en prueba testimonial en la usucapión, esta prueba es por lo común la más importante y convincente porque se trata de acreditar hechos materiales” (cfr. Camps, Carlos Enrique “Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires,” Tomo II, Ed. Lexis-Nexis, 2004, pág. 519; citado por esta Sala en la aludida causa “Vitale...”, del 11/02/21; en la que se trajo a colación también la opinión coincidente de Gabriel H. Quadri, en *La prueba en el proceso civil y comercial*, Tomo II, Ed. Abeledo-Perrot, 2011, pág. 1788; cf. cita de esta Sala, en la causa cit. n° 66237, “Vitale...”, del 11/02/21).

De modo que es tarea del magistrado combinar los distintos elementos probatorios para formar su convicción a través de una prueba compuesta, que en palabras de Alsina *“...resulta de la combinación de pruebas simples imperfectas, es decir que consideradas aisladamente, no hacen prueba por sí solas, pero que consideradas en conjunto, llevan a un pleno convencimiento. Como puede apreciarse, en materia de usucapión, la prueba testimonial es una prueba simple, que requiere ser complementada con otro medio probatorio, dando así lugar a la prueba compuesta, de que habla en forma permanente la jurisprudencia”* (cfr. “Tratado teórico práctico de derecho procesal civil y comercial”, Tomo IV, pág. 304; Areán, Beatriz A. “Juicio de usucapión”, 5ta. Ed. act. y amp., reimp., 2009, pág. 580, nota 216, esta Sala, causa N° 51.037, del 23/10/07 “Quillehauquy...”, causa N° 60.441, del 6/10/16 “Arias...”, 63.022, del 23/10/18 “Sorsoli...”; causa cit. n° 66237, “Vitale...”, del 11/02/21, entre otras).

3. Conforme los lineamientos expuestos, analizaré la prueba testimonial ofrecida por la accionante, rendida conforme los interrogatorios obrantes a fs. 617/619.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



Santiago Antonio Arias, herrero, declaró a fs. 629 vta. que la tarea de confeccionar el portón del galpón construido en el inmueble de autos, le fue encomendada por la Sra. Quintana y el Sr. Piccinetti entre los años 1980 y 1985.

Por su parte, **Ernesto Balcedo**, albañil, preguntado sobre en qué año aproximadamente construyó el galpón situado en el inmueble, respondió *“el año 1978 y 1979, la fecha exacta no la sé, sé que era invierno”* (fs. 631 vta.); agregando luego que lo construyó por encargo del Sr. Piccinetti, quien le pagó los trabajos.

A su turno, **Carlos Alberto Villarreal**, albañil que ayudó al testigo Balcedo en la construcción del galpón, declaró que ello ocurrió *“año 1970 y algo; 1978 o 1976”* (fs. 633 vta.).

Asimismo, el testigo **Carlos Eduardo Ingr**, cuyo nombre luce en el proyecto de galpón para taller mecánico acompañado con la demanda (fs. 35), declaró que hacia el 1° de octubre de 1978 comenzó a trabajar en la Municipalidad de Laprida como dibujante en la oficina técnica (lo que implica, declaró, desarrollar tareas de proyectos y planos); y que, a esa época, también trabajaba en el sector privado, en la oficina técnica del maestro mayor de obras De Nigris. Declaró que en el marco de ese trabajo privado, proyectaba planos -que no firmaba-; y contestó afirmativamente a la pregunta de *“si es viable la posibilidad de la aparición de un plano que junto con el proyecto aparezca su propio nombre”* (sic fs. 639 vta.).

Igualmente, **Marcelo Fabián Larios**, quien conocía a la cedente y su cónyuge por ir al colegio con la hija mayor de los mencionados, preguntado por si conocía al Sr. Piccinetti, respondió *“yo le conozco cuando él trabajaba en la Ford en la década del 1970, después como era mecánico habilitó un local de atención a los vehículos en Mitre entre Rivadavia y Lavalle, en ese momento eran descampados...”* (fs. 640); y más adelante, preguntado por la razón de sus dichos, refirió: *“lo sé y me consta por mi trabajo cuando yo iba a la escuela primaria y vendía fruta y verdura casa por*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



casa". A renglón seguido, a la pregunta relativa a los años en que se dedicó a la venta de frutas y verduras, contestó *"del año 1978 al 1983, en que marcó mi vida Mundial, inundación y la Guerra de las Malvinas"* (sic fs. 640 vta.).

De la valoración global de la prueba testimonial transcrita en sus partes pertinentes, representada por cinco declaraciones de testigos directos y con edad suficiente para recordar hechos de tiempos pretéritos, que se advierten espontáneas y concordantes, y de cuyo vigor probatorio en lo atinente al período de inicio de la posesión no encuentro motivos para dudar (arts. 384 y 456 CPCC), **puede tenerse por acreditado que la Sra. Quintana (cedente de la accionante), comenzó a poseer el inmueble de autos junto con quien fuera su cónyuge, hacia el año 1980.**

4. Esa conclusión, se ve además avalada por la **pericia del 17/08/16, llevada a cabo por el Ingeniero en Construcciones, Carlos Daniel Cairo** (fs. 725 a 731 vta.), en la que, al requerimiento de que determine en forma fehaciente el tiempo estimativo del que datan los cerramientos del galpón, concluyó que *"es posible datar la fecha de la fabricación de estos cerramientos en torno a unos **treinta y cinco o cuarenta años atrás, o lo que es lo mismo, a finales de la década de 1970 o principio de la década de 1980**, y dado el estado de los anclajes y sujeción de los mismos a la mampostería con una fecha de colocación similar a la de la fabricación"*. (sic fs. 729 vta., punto d). Y luego, en respuesta al requerimiento de informe sobre "cualquier otro punto de interés" (fs. 730, punto g), agregó que *"la fecha de construcción del galpón es similar a la de la carpintería metálica también con poco mantenimiento en los últimos años, en torno a los treinta y cinco o cuarenta años de ejecutado, por lo que **puede datarse a finales de los años 70 o en el primer lustro de los años 80**"*. Incluso, refirió el experto en su respuesta al punto "a" de la accionada (fs. 730 vta.), que *"el dibujo del plano del galpón agregado a folio*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



33 del cuaderno de pruebas coincide con la construcción realizada sobre el inmueble en litigio...". (arts. 384 y 474 CPCC).

5. Pudiendo tenerse entonces por acreditado que el inicio de la posesión de la cedente de la parte actora, se remonta, al menos, al comienzo del año 1980, procede valorar la continuidad de la posesión pacífica e ininterrumpida por ella invocada por el período legal de 20 años.

Al respecto, advierto como probanzas a considerar, en el marco de una valoración integrada de la prueba, la existencia de **constancias de tasas por alumbrado, limpieza y conservación de la vía pública (fs. 12 y 14), por inspección de seguridad e higiene (fs. 13) y por servicios sanitarios (fs. 34), que se encontraron, al menos a partir de los años 1986/1988, a nombre de Obdulio José Piccinetti** (ver fs. 12/14).

Asimismo, la prueba testimonial rendida en autos también da cuenta de que, iniciada la posesión, la Sra. Quintana y el Sr. Piccinetti la continuaron pública y pacíficamente en el tiempo, pues **este último tenía allí su taller mecánico** (cf. declaraciones de Eduardo Luis Arrondo a fs. 635 vta; de Carlos Alberto de Vega a fs. 637, del Carlos Eduardo Ingr, a fs. 639 y vta., y de Marcelo Fabián Larios, a fs. 640).

Luego de fallecer su cónyuge (el 12/10/88), la Sra. Quintana continuó ejerciendo actos posesorios, al otorgar el inmueble en alquiler o en comodato. En efecto, al declarar en el juicio de desalojo que tengo a la vista (Expte. 4.487/05, Juzgado de Paz de Gral. La Madrid), la **Sra. Quintana** declaró que su marido Piccinetti falleció el 13/10/88; y que, tras ello, comenzó a alquilar el galpón, habiéndoselo locado a *"Porta, quien es mecánico, Vittet, Mario Pucci, Carlos de Vega y después a Pardal en préstamo como a Carlos de Vega, ambos en préstamo"* (sic fs. 190 del citado expediente de desalojo). En concordancia con esas declaraciones, se advierten en autos las constancias numeradas como fs. 15 a 31 (que han sido luego aglutinadas en seis fojas), relativas a **pagos por contratos de alquiler** recibidos por la Sra. Quintana de parte del Sr. Miguel Porta



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



(constancias n° 17, 18, 19, 30 y 31; la más antigua de noviembre del 1988, y la más reciente de febrero del 1990), y del Sr. Edgardo Vittet (constancias n° 16 y 20 a 29; la más antigua de mayo de 1990 y la más reciente de agosto de 1991).

Por su parte, las **declaraciones testimoniales del martillero Miguel Ángel Torres, y Carlos Alberto de Vega**, otorgan fuerza probatoria a las anteriores constancias; las que, si bien no pueden considerarse auténticas por adolecer del debido reconocimiento, sí pueden, atento a la aludida prueba testimonial, considerarse verosímiles en las circunstancias del caso (art. 384 CPCC). Ciertamente, declaró el **martillero Torres** a fs. 632 y vta. (interrogatorio a fs. 617 y vta.) que la Sra. Piccinetti le otorgó el galpón de calle Mitre entre Lavalle y Rivadavia para que lo alquile (respuesta a pregunta sexta), y que se lo alquiló al Sr. Miguel Porta (respuesta a pregunta octava).

Por su parte, el testigo **Carlos Alberto de Vega**, comerciante y vecino de los Sres. Piccinetti, declaró a fs. 637/638 (interrogatorio a fs. 618 y vta.), que el Sr. Piccinetti era mecánico, y había trabajado en Ford y después en el galpón en cuestión (respuestas a preguntas cuarta y quinta). Declaró además que tuvo depósito de granos en el aludido galpón; y que su propietaria era la Sra. Piccinetti, quien se lo prestó para guardar semillas y "otras cosas", desde **los años 2000/2001 hasta 2002/2003** (ver declaraciones de fs. 637 vta., coincidentes con las oportunamente efectuadas por el mencionado a fs. 192 y vta. del referido juicio de desalojo). Relató asimismo que estuvo en el galpón hasta que se generaron inconvenientes con el vecindario en razón de los productos almacenados en el galpón; y que *"a raíz del problema de la semilla, lo desocupé, me quedó una balanza y un equipo de aire acondicionado y devolví las llaves a chongui Quintana la Sra. de Piccinetti"* (cf. fs. 637 vta.; el destacado es propio). Asimismo, a fs. 192 vta. del juicio de desalojo, el Sr. Vega declaró



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



que mientras él ocupaba el galpón, **el accionado Pardal guardaba máquinas agrícolas.**

La prueba referida en los párrafos precedentes, que, como se dijo, debe ser ponderada con visión de conjunto (cf. esta Sala, causas citadas n° 51.037, del 23/10/07 “Quillehauquy...”, n ° 60.441, del 6/10/16 “Arias...”, n° 63.022, del 23/10/18 “Sorsoli...”; n° 66237, “Vitale...”, del 11/02/21, entre otras), **acredita suficientemente a mi juicio la continuidad y duración necesaria de la posesión pacífica; y en particular la intención de poseer con ánimo de dueño durante el período prescriptivo de veinte años. Ello al menos desde el año 1980 hasta el mes de mayo de 2005 (fs. 32 y 289/289 vta.)**, en que, como se verá, puede considerarse que los accionados intervirtieron el título por el cual se encontraban en poder de la cosa. Es que, a partir de las declaraciones del Sr. de Vega en cuanto refieren que mientras él ocupaba en préstamo el galpón, el Sr. Pardal dejaba máquinas -declaraciones de las que no encuentro motivos para dudar, y que no se ven desvirtuadas por prueba en contrario; arts. 375, 384 y 456 CPCC -, **encuentro verosímil que los accionados también ingresaron en el inmueble en carácter de comodatarios (tenedores)**. Es que, a la luz del historial descrito en punto a la utilidad que se otorgó al inmueble (taller mecánico primero y locaciones o comodatos luego); y atendiendo a que el Sr. de Vega ratificó la versión contenida en la demanda de que ocupaba el galpón por autorización y comodato de la Sra. Quintana, al mismo tiempo en que los accionados comenzaron a ocupar el inmueble, **no es verosímil que estos últimos efectivamente desconocieran, como dicen, los derechos posesorios de aquella**. Por el contrario, es más verosímil frente a la prueba rendida, la versión de la actora de que éstos también comenzaron a utilizar el inmueble como comodatarios, con la autorización de la Sra. Quintana, a cambio de mantenerlo en buenas condiciones (cf. demanda a fs. 38 vta.; arts., 1, 2, 3 y 1727 CCCN; arts. 375, 384 y 456 CPCC).



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



Siendo ello así, debo ponderar que **los demandados no pusieron en conocimiento de la Sra. Quintana su intención de intervertir el título, sino hasta la contestación brindada en su CD del 18/5/05, donde pusieron de manifiesto su voluntad de apropiarse del inmueble.** Antes de ello, los mencionados no pueden ser considerados poseedores, de conformidad con lo estatuido por el **art. 2353 C.C.**, en cuanto prescribe que *“nadie puede cambiar por sí mismo, ni por el transcurso del tiempo, la causa de la posesión. El que comenzó a poseer por sí y como propietario de la cosa, continúa poseyendo como tal, mientras no se pruebe que ha comenzado a poseer por otro. El que ha comenzado a poseer por otro, se presume que continúa poseyendo por el mismo título, mientras no se pruebe lo contrario”* (en igual sentido, actual 1.915 CCCN). Por lo demás, cabe destacar que todas las pruebas que los mencionados traen como relevantes en punto a la prueba de su posesión *animus domini* (fs. 289 y ss), son a partir del año 2005, de manera que ello coadyuva a considerar que, para esa fecha, habiendo la Sra. Quintana comenzado a poseer *animus domini* al menos hacia el año 1980, ya se había consumado en su beneficio el derecho real de dominio (art. 2524 inc. 7 CC), por haber transcurrido -holgadamente- el plazo de prescripción establecido en el art. 4015 del Código Civil. Tampoco los accionados ofrecieron en autos probanzas tendientes a acreditar, más allá de sus meros dichos, su alegación de que al momento en que comenzó su relación de poder con el inmueble, la posesión de la Sra. Quintana ya se había extinguido por abandono (art. 2454 C.C.; art. 375 CPCC). Más aún, en torno al accionar procesal de los demandados, cabe señalar que éstos desistieron de la prueba testimonial que habían ofrecido (fs. 780, 781, 784 y 785).

IV. En razón de lo expuesto, propicio **hacer lugar** a la acción reivindicatoria incoada, ordenando a los accionados, Javier Alejandro Pardal y María Celeste Aller de Pardal, entregar a la actora, Daniela Soledad Artiles, el inmueble objeto de autos, con todo lo construido o adherido a él,



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



en el plazo de 10 días de quedar firme la presente sentencia. Ello, con **costas** de ambas instancias a los demandados, en su calidad de vencidos (arts. 1, 2, 3, 5, 7 y 1727 del Código Civil y Comercial, y doctrina interpretativa de los arts. 1905, 1915, 1928, 1930 del referido Código; arts. 2353, 2384, 2445, 2458, 2524 inc. 7, 2758, 2790, 2794, 4015 y ccs. del Código Civil; arts. 68, 375, 384, 456, 474 y ccs. CPCC).

Asimismo, propongo **aclarar** que conforme lo desarrollado en el Considerando II, a fin de obtener la modificación de la titularidad formal del inmueble objeto de este juicio, la accionante deberá iniciar el pertinente juicio de usucapión contra sus legítimos contradictores (art. 679 y sgtes. del CPCC).

Finalmente, propongo **disponer** el levantamiento por la instancia de origen, una vez firme la presente, de la medida cautelar de no innovar ordenada en contra de la accionante por providencia del 20/09/10 (fs. 456/457).

Así lo voto

A la misma cuestión, la **Dra. Longobardi** adhiere al voto que antecede, votando en idéntico sentido por los mismos fundamentos.

A LA TERCERA CUESTIÓN, el Sr. Juez **Dr. Peralta Reyes**, dijo:

De conformidad con lo resuelto en las anteriores cuestiones, propongo **declarar abstracto** el tratamiento del recurso de apelación incoado por los accionados (9/5/22), contra la resolución del 2/5/22 que rechazó su pretensión de ordenar la demolición de lo construido por la accionante, en incumplimiento de la medida cautelar de no innovar ordenada con fecha 20/09/10.

Así lo voto

A la misma cuestión, la **Dra. Longobardi** adhiere al voto que antecede, votando en idéntico sentido por los mismos fundamentos.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



A LA CUARTA CUESTIÓN, el Sr. Juez **Dr. Peralta Reyes**,
dijo:

Atento a lo que resulta del tratamiento de las cuestiones anteriores, corresponde: **1) Hacer lugar** al recurso de apelación de la parte actora, y **revocar** la sentencia definitiva del 13/4/22, que hizo lugar a la excepción de falta de legitimación activa planteada por los accionados. Ello, con **costas** de ambas instancias a los demandados en su calidad de vencidos. **2) Hacer lugar** a la acción reivindicatoria incoada, ordenando a los accionados, Javier Alejandro Pardal y María Celeste Aller de Pardal, entregar a la actora, Daniela Soledad Artilés, el inmueble objeto de autos, con todo lo construido o adherido a él, en el plazo de 10 días de quedar firme la presente sentencia. Ello, con **costas** de ambas instancias a los accionados, en su calidad de vencidos. **3) Aclarar** que a fin de obtener la modificación de la titularidad formal del inmueble objeto de este juicio, la accionante deberá iniciar el pertinente juicio de usucapión, contra sus legítimos contradictores. **4) Disponer** el levantamiento, por la instancia de origen y una vez firme la presente, de la medida cautelar de no innovar ordenada en contra de la accionante por providencia del 20/09/10. **5) Declarar abstracto** el tratamiento del recurso de apelación incoado por los accionados contra la sentencia interlocutoria del 2/5/22. **6) Diferir** la regulación de honorarios para su oportunidad (arts. 31 y 51 Ley 14.967).

Así lo voto.

A la misma cuestión, la **Dra. Longobardi** adhiere al voto que antecede, votando en idéntico sentido.

Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente:

S E N T E N C I A

Azul, 13 de abril de 2023.-



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



AUTOS Y VISTOS:

CONSIDERANDO:

Por todo lo expuesto, atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, demás fundamentos del acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts. 266, 267 y conchs. del C.P.C.C., **se resuelve:** **1) Hacer lugar** al recurso de apelación de la parte actora, y **revocar** la sentencia definitiva del 13/4/22, que hizo lugar a la excepción de falta de legitimación activa planteada por los accionados. Ello, con **costas** de ambas instancias a los demandados en su calidad de vencidos. **2) Hacer lugar** a la acción reivindicatoria incoada, ordenando a los accionados, Javier Alejandro Pardal y María Celeste Aller de Pardal, entregar a la actora, Daniela Soledad Artilés, el inmueble objeto de autos, con todo lo construido o adherido a él, en el plazo de 10 días de quedar firme la presente sentencia. Ello, con **costas** de ambas instancias a los accionados, en su calidad de vencidos. **3) Aclarar** que a fin de obtener la modificación de la titularidad formal del inmueble objeto de este juicio, la accionante deberá iniciar el pertinente juicio de usucapión, contra sus legítimos contradictores. **4) Disponer** el levantamiento, por la instancia de origen y una vez firme la presente, de la medida cautelar de no innovar ordenada en contra de la accionante por providencia del 20/09/10. **5) Declarar abstracto** el tratamiento del recurso de apelación incoado por los accionados contra la sentencia interlocutoria del 2/5/22. **6) Diferir** la regulación de honorarios para su oportunidad (arts. 31 y 51 Ley 14.967). **Regístrese. Notifíquese** por Secretaría y devuélvase.

20114806731@notificaciones.scba.gov.ar;

27251981049@notificaciones.scba.gov.ar

20108601001@notificaciones.scba.gov.ar



REFERENCIAS:

Funcionario Firmante: 13/04/2023 09:55:53 - PERALTA REYES Victor Mario
- JUEZ

Funcionario Firmante: 13/04/2023 11:38:07 - LONGOBARDI María Inés -
JUEZ

Funcionario Firmante: 13/04/2023 11:57:53 - CAMINO Claudio Marcelo -
SECRETARIO DE CÁMARA



242000014002985904

CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA II - AZUL

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 13/04/2023 12:27:26 hs.
bajo el número RS-51-2023 por Camino claudio.