

## Datos del Expediente

**Carátula:** FARIAS KARINA MABEL C/ SANCHEZ HAYDEE S/ PRESCRIPCION ADQUSITIVA LARGA

**Fecha inicio:** 20/03/2024

**N° de Receptoría:** JU - 3890 - 2020

**N° de Expediente:** JU - 3890 - 2020

**Estado:** En Letra - Para Consentir

**Pasos procesales:** Fecha: 25/06/2024 - Trámite: SENTENCIA DEFINITIVA - ( FIRMADO )

[Anterior](#) 25/06/2024 11:56:18 - SENTENCIA DEFINITIVA

## REFERENCIAS

**Domic. Electrónico de Parte Involucrada** 20322096926@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

**Domic. Electrónico de Parte Involucrada** IARISTI@MPBA.GOV.AR

**Funcionario Firmante** 25/06/2024 11:11:07 - CASTRO DURAN Ricardo Manuel - JUEZ

**Funcionario Firmante** 25/06/2024 11:52:48 - VOLTA Gaston Mario - JUEZ

**Funcionario Firmante** 25/06/2024 11:56:17 - DEMARIA Pablo Martin - SECRETARIO DE CÁMARA

**Sentido de la Sentencia** CONFIRMA

-- NOTIFICACION ELECTRONICA

**Cargo del Firmante** SECRETARIO DE CÁMARA

**Fecha de Libramiento:** 25/06/2024 12:06:37

**Fecha de Notificación** 28/06/2024 00:00:00

**Notificado por** Demaría Pablo Martín

-- REGISTRACION ELECTRONICA

**Año Registro Electrónico** 2024

**Código de Acceso Registro Electrónico** 8EE76AFE

**Fecha y Hora Registro** 25/06/2024 12:02:28

**Número Registro Electrónico** 99

**Prefijo Registro Electrónico** RS

**Registración Pública** SI

**Registrado por** Demaría Pablo Martín

**Registro Electrónico** REGISTRO DE SENTENCIAS

## Texto del Proveído

----- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -----

%008Mè1è'(Q)BŠ

244500170007084909

Expte. n°: JU-3890-2020 FARIAS KARINA MABEL C/ SANCHEZ HAYDEE S/ PRESCRIPCION ADQUSITIVA LARGA

En la ciudad de Junín, a la fecha que resulta de la suscripción de la presente (ac. 3975 S.C.B.A.), se reúnen en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín, Doctores RICARDO MANUEL CASTRO DURAN y GASTON MARIO VOLTA, en causa n° JU-3890-2020 caratulada: "FARIAS KARINA MABEL C/ SANCHEZ HAYDEE

S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA LARGA", a fin de dictar sentencia, en el siguiente orden de votación, Doctores: Volta y Castro Durán .-

La Cámara planteó las siguientes cuestiones:

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

2a.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

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

I.- Que en la sentencia dictada en fecha 7/03/2024 la Sra. Juez de grado rechazó la demanda de adquisición de dominio por prescripción adquisitiva intentada por la Sra. Karina Mabel Farías contra la Sra. Haydeé Sánchez, respecto del bien inmueble nomenclatura catastral: Circ.I, Secc. J, Manzana 15 B, Parcela 8 D, Partida 054-29578 del Partido de Junín, con costas a cargo de la accionante.-

Para así resolver, hizo hincapié en que en la sentencia firme dictada en el proceso caratulado "FARIAS KARINA MABEL C/ SUCESORES DE SANCHEZ HAYDEE S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA LARGA" Expte. N° 4224/2017", tramitado entre las mismas partes respecto del mismo inmueble se rechazó la misma pretensión actoral al descartarse la existencia de una posesión anterior al año 2.017, lo que impide tener por configurada la posesión de 20 años requerida.-

Dicha resolución motivó el recurso de apelación interpuesto por la accionante en fecha 14/03/2024, el cual es debidamente fundado mediante la presentación realizada en fecha 8/04/2024.-

La crítica allí desarrollada se dirige a señalar que la sentenciante de grado no habría efectuado una correcta valoración de la prueba rendida en autos a partir de las cuales puede retrotraerse la posesión hasta marzo del año 2.001.-

Señala que la Jueza se aferró a los alcances de la cosa juzgada, soslayando la verdad jurídica objetiva.-

Que habiéndose corrido traslado de la expresión de agravios, el mismo es resistido por el Sr. Defensor oficial mediante la réplica presentada en fecha 16/04/2024 en donde postula la confirmación del decisorio en revisión, con lo que una vez firme el llamado de autos y sorteado el orden de votación, la cuestión ha quedado en estado de ser resuelta (conf. art. 263 del C.P.C.C.).-

II.- En tal labor, resulta ineludible iniciar por precisar los alcances del rechazo de demanda con el que culminara la causa "FARIAS KARINA MABEL C/ SUCESORES DE SANCHEZ HAYDEE S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA LARGA" Expte. N° 4224/2017 que obra atraillada a las presentes actuaciones, para luego valorar, de resultar procedente, los elementos probatorios en que el recurrente sustenta su pretensión.-

Con dicho norte resulta insoslayable el criterio sentado por el Superior Provincial en la causa "Raimondo, Carmelo y otro c/Paz, Claudia y otro s/Usucapión" (nº 97.578 del 17/06/09), cuya atinencia resulta indiscutible en el caso de autos, sin que la falta de presentación del demandado pueda variar sus implicancias tal como pretende el recurrente.-

En dicho precedente se sostuvo que: *"...así como el art. 682 del Código Procesal Civil y Comercial brinda efectos de cosa juzgada material a la sentencia que reconoce la posesión del usucapiente, no puede sostenerse -por oposición- que el fallo que rechaza la pretensión por falta de acreditación de la posesión ('corpus' y 'animus') sea inocuo y el déficit que provocara el rechazo de la pretensión pueda ser subsanado mediante un proceso ulterior.*

*Cuando se desestiman las pretensiones del poseedor, en principio no es posible volver a intentar en el futuro una nueva acción, salvo que el motivo del rechazo haya estado dado por no haberse acreditado el cumplimiento del término de posesión que establece la ley (conf. Areán, Beatriz, "Juicio de Usucapión", 2ª edición corregida y ampliada, Hammurabi, Buenos Aires, 1992, pág. 336 y citas jurisprudenciales), supuesto excepcional que -más allá de las consideraciones que pudieran efectuarse en torno del fallo de primera instancia- no se verificara en aquel primer proceso de prescripción adquisitiva sobre el inmueble de marras, conforme lo allí resuelto por la alzada.*

*Por ello, atento haber sido desconocida en el juicio originario la posesión alegada sobre el inmueble que se pretendía usucapir, no podían los accionantes intentar un nuevo proceso de prescripción adquisitiva sobre el mismo inmueble, aún aportando nuevos elementos de prueba sobre la reclamada posesión del predio, si tal nuevo juicio -como sucede aquí- importa proponer la revisión de lo decidido en el proceso originario, en tanto el reconocimiento de la posesión en este juicio debe necesariamente extenderse para abarcar aquéllos momentos anteriores a 1992 (conf. art. 4015, Cód. Civil), esto es, por un período de tiempo coincidente con el sometido al anterior proceso, configurándose así a todas luces la cosa juzgada por identidad del asunto sometido anteriormente a juzgamiento, su causa y su objeto (en el mismo sentido, Prosperí, Fernando F.-Lewintre, Andrea E., "La acción reivindicatoria y la prescripción adquisitiva - Dos caras de una misma moneda frente a la cosa juzgada", "La Ley", 1993-E-507).*

*Es que "siendo el mismo el fundamento de la acción, procede la excepción de cosa juzgada aunque la prueba sea distinta de la producida en el juicio resuelto" (Cámara Civil, sala 2ª, "Jurisprudencia Argentina", t. 10, p. 587), así como que "... es bastante fundamento de la cosa juzgada opuesta contra el mismo actor que mediante una nueva demanda pretende suplir la falta o ausencia de medio o elemento de prueba, deficiencia que motivó el rechazo de su demanda anterior" (Cámara Comercial, "Jurisprudencia Argentina", t. 62, p. 811)...".-*

En esta misma dirección se ha sostenido que: *"...si la demanda se rechaza por no haber justificado el actor su posesión mediante elementos probatorios idóneos, hará cosa juzgada material sustancial; vale decir, al carácter de inimpugnable se adicionará su condición de inmutable, aún en otro pleito posterior. Sería el caso, por ejemplo, de haber aportado sólo prueba testimonial, sin otra que la complemente o corrobore. O bien, si con distintos medios probatorios no alcanzó a justificar su posesión.*

*En esos casos, dados por vía de ejemplos, en forma simplemente enunciativa, el usucapiente no podrá iniciar nuevo juicio, ya que le sería oponible la cosa juzgada... Pero si la demanda se rechaza por conceptuar acreditada la posesión, pero no por todo el lapso legal el usucapiente podrá iniciar nuevo juicio cuando se cumpla el plazo prescriptorio, sin que pueda oponérsele la cosa juzgada. Ello sería así por haber variado circunstancias fundamentales entre el primero y el segundo proceso*

*Cuando la parte dispositiva de la sentencia no alude expresamente a la causa del rechazo, debe recurrirse a sus fundamentos..." (Levitán, "Prescripción Adquisitiva de dominio", págs. 236/4, y en el mismo sentido Areán, "Juicio de Usucapión", págs. 349/50 y Tinti, "El Proceso de Usucapión" págs. 279/81).-*

Ahora bien, de la lectura de la sentencia dictada a fs. 114/120 y su confirmatoria dictada por éste Tribunal a fs. 138/142, surge el acierto de la sentenciante de grado en cuanto sostuvo que las mismas descartaban la existencia de la posesión requerida con anterioridad al año 2.017 en que se iniciara dicho proceso, circunstancia fáctica que, conforme lo expuesto precedentemente, se encuentra alcanzada por la cosa juzgada, y por tanto resulta irrevisable en las presentes actuaciones, solución que ya ha sido adoptada por éste Tribunal en anteriores precedentes (Expte. N°: JU-3405-2012, LS. n° 57, Nro de Orden 181, del 20/10/2016).-

Conforme a lo hasta aquí expuesto, no pudiendo retrotraerse la posesión requerida más allá del año 2.017, forzoso resulta confirmar el rechazo de demanda, al no poder tenerse por configurada la posesión pública pacífica e ininterrumpida por el término de 20 años requerida por el art. 1.899 del C.C.C, con costas de Alzada a cargo de la vencida (conf. arts. 68, 682 y ccdtes. del C.P.C.C.)-.

### **TAL ES MI VOTO.-**

El Señor Juez Dr.. Castro Durán, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.-

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

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

### **CORRESPONDE:**

**I.- DESESTIMAR** el recurso de apelación en tratamiento, y consecuentemente, **CONFIRMAR** la sentencia en revisión en cuanto fuera materia de recurso, con costas de Alzada a cargo del recurrente vencido (conf. arts. 1.899 del C.C.C. y art. 68, 682 y ccdtes. del C.P.C.C.)-.

**II.- DIFERIR** la regulación de honorarios para su oportunidad (conf. art. 31 de la L.H.)-

### **ASÍ LO VOTO.-**

El Señor Juez Dr.. Castro Durán, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.-

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

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

**I.- DESESTIMAR** el recurso de apelación en tratamiento, y consecuentemente, **CONFIRMAR** la sentencia en revisión en cuanto fuera materia de recurso, con costas de Alzada a cargo del recurrente vencido (conf. arts. 1.899 del C.C.C. y art. 68, 682 y ccdtes. del C.P.C.C.).-

**II.- DIFERIR** la regulación de honorarios para su oportunidad (conf. art. 31 de la L.H.).-

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

----- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -----



CASTRO DURAN Ricardo Manuel  
JUEZ

VOLTA Gaston Mario  
JUEZ

DEMARIA Pablo Martín  
SECRETARIO DE CÁMARA