

**Datos del Expediente****Carátula:** QUIROGA MARÍA LILIANA C/ QUIROGA PAULINO RAMÓN S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA LARGA**Fecha inicio:** 07/06/2024**N° de Receptoría:** JU - 11894 - 2022**N° de Expediente:** JU - 11894 - 2022**Estado:** En Letra - Para Consentir**Pasos procesales:**

Fecha: 26/09/2024 - Trámite: SENTENCIA DEFINITIVA - ( FIRMADO )

[Anterior](#) 26/09/2024 12:31:10 - SENTENCIA DEFINITIVA**REFERENCIAS****Domicilio Electrónico** 23340859324@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR**Domicilio Electrónico** 23369520954@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR**Funcionario Firmante** 26/09/2024 11:35:14 - VOLTA Gaston Mario - JUEZ**Funcionario Firmante** 26/09/2024 12:23:47 - CASTRO DURAN Ricardo Manuel - JUEZ**Funcionario Firmante** 26/09/2024 12:31:05 - DEMARIA Pablo Martin - SECRETARIO DE CÁMARA**Observación** CONFIRMA**Sentido de la Sentencia** CONFIRMA

-- NOTIFICACION ELECTRONICA

**Fecha de Libramiento:** 26/09/2024 12:42:35**Fecha de Notificación** 27/09/2024 00:00:00**Notificado por** Demaría Pablo Martín

-- REGISTRACION ELECTRONICA

**Año Registro Electrónico** 2024**Código de Acceso Registro Electrónico** 9B838B83**Fecha y Hora Registro** 26/09/2024 12:39:10**Número Registro Electrónico** 150**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) -----

%08Rè1è'4f&lt;qŠ

245000170007209928

Expte. n°: JU-11894-2022 QUIROGA MARÍA LILIANA C/ QUIROGA PAULINO RAMÓN S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA LARGA

En la ciudad de Junín, a la fecha que resulta de la suscripción de la presente (ac. 3975 S.C.B.A.), se reúnen en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín, Doctores RICARDO MANUEL CASTRO DURAN y GASTON MARIO VOLTA, en causa n° JU-11894-2022 caratulada: "QUIROGA MARÍA LILIANA C/ QUIROGA PAULINO RAMÓN 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 27/05/2024 la Sra. Jueza de grado rechazó la demanda de adquisición de dominio por usucapión intentada por María Liliana Quiroga contra Paulino Ramón Quiroga y/o quienes resulten ser los sucesores Rosa Quiroga, Elida Gabriela Quiroga Durán, Pablo Guillermo Quiroga Durán y Roberto Mauricio Durán; respecto del bien inmueble ubicado en la calle Córdoba nro. 106 de la localidad de Los Toldos, partido de Gral. Viamonte (BA), Nomenclatura Catastral: Circunscripción: I; Secc: A, Manzana: 39, Parcela: 16, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble de La Plata al Folio 192 del año 1.953, con costas a cargo de la accionante vencida.-

Para así resolver, luego de considerar aplicable al caso de autos el régimen del Cod. Civ., y de evaluar la prueba, puso de resalto que tratándose en definitiva la accionante de una coheredera del titular registral, a la misma no le basta con demostrar su condición de poseedora por el término legal requerido sino la interversión del título de coposeedora a poseedora exclusiva, frente al resto de los coherederos con una antigüedad de 20 años legalmente requerida, extremo que consideró no acreditado por la reclamante.-

Dicha resolución motivó el recurso de apelación interpuesto por la actora en fecha 3/06/2024, el cual es debidamente fundado mediante la presentación realizada en fecha 28/06/2024.-

La crítica allí desarrollada se dirige en primer término a señalar que habiéndose perfeccionado el término durante la vigencia del nuevo Código civil y Comercial, resulta aplicable su normativa.-

Prosigue su crítica señalando que la sentenciante de grado ha efectuado una incorrecta valoración de la prueba y de los hechos surgentes de la misma a partir de los cuales estima debe receptarse la pretensión actoral.-

En esta dirección sostiene que se encuentra acreditado que su parte ingresó en el inmueble en el año 1.996 cuando su abuela Amelia Godoy, fuera trasladada a un Hogar de Ancianos.-

Que en el año 1.998 mutó la causa de su pretensión intervirtiendo el título, pasando a poseer el inmueble como única propietaria del mismo, tal como surge del cambio de medidor del servicio de energía eléctrica.-

Que dicho cambio de medidor implica un desconocimiento del derecho del anterior titular, y la modificación de la condición del ánimo de quien realiza dicho cambio para comenzar a detentar la cosa para sí mismo, circunstancia que también se encuentra corroborada a partir de las declaraciones testimoniales rendidas en autos.-

En esta dirección entienden que la interversión del título habría sido reconocida por los demandados en su responde de demanda, al manifestar que la accionante estaba en el inmueble sin su conformidad.-

A ello agrega la continuidad de actos posesorios como ser la realización de mejoras en el inmueble objeto de litis.-

Por el contrario considera que encontrándose acreditada su condición de poseedora exclusiva del inmueble, el hecho de que la misma haya salido transitoriamente del país no le priva de dicha condición, al no haber tenido nunca intención de abandonar la posesión del mismo.-

A lo hasta aquí expuesto agrega la importancia de los pagos de impuestos en forma periódica acreditados en autos.-

Que habiéndose corrido traslado de la expresión de agravios la misma es resistida por los demandados en fecha 5/07/2024, con lo que firme el llamado de autos y sorteado el orden de votación la cuestión ha quedado en estado de ser resuelta (conf. art. 263 del C.P.C.C.)-

II.- En tal labor habré de iniciar por señalar que conforme al relato actoral, el iter posesorio habría comenzado durante la vigencia del Código Civil para culminar durante la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial, resultando por tanto aplicable las disposiciones de ambas normativas de acuerdo a la normativa vigente al momento de cada uno de los hechos a valorar (conf. art. 7 del C.C.C.)-

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

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

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

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

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

A lo antes expuesto, cabe agregar que del propio relato actoral surge que la accionante ingresó en el inmueble en cuestión en calidad de nieta de la Sra. Amelia Godoy (coheredera del titular registral), es decir como mera tenedora detentado la cosa en interés de su abuela quien no era más que una coposeedora del inmueble, afirmando haber intervertido el título en el año 1.998 a partir del el cambio de titularidad de los servicios del inmueble, pago de impuestos, y realización de mejoras en el mismo.-

Llegado a este punto es dable destacar que para la procedencia de la usucapión contra condóminos/coherederos, habida cuenta las facultades concurrentes que los mismos tienen sobre la cosa común (doctr. art. 2684 y ccdtes. Cód. Civ.), para la procedencia de la pretensión usucapiante, hace falta la demostración por parte del accionante, de la interversión de su título de coposeedor por el de único poseedor. Es decir, no alcanza con acreditar la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida del inmueble durante veinte años; sino que, además, el accionante debe demostrar que dicha posesión tuvo como hito inicial, un acto celebrado en ejercicio de un derecho propio y, a la vez, exclusivo y excluyente de los derechos de los demás condóminos.-

Sentado ello, es dable precisar que independientemente del esfuerzo recursivo desplegado por el recurrente, ninguno de los actos a partir de los cuales afirma haber intervertido el título conlleva por sí mismo ni en su conjunto la exteriorización de su voluntad de comenzar a poseer en forma exclusiva y excluyente de los derechos de los coposeedores, circunstancia que adelanto habrá de sellar la suerte adversa del recurso en tratamiento (doctr. art. 2.353, 2.458 y ccdtes. del Cód. Civ. y art. 7 del C.C.C.).-

Y es que la totalidad de los actos a partir de los cuales se pretende acreditar la interversión son propios de un coposeedor, y de modo alguno conllevan la exclusión y o desconocimiento del derecho que le asiste al resto de los coposeedores.-

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

En esta misma dirección se ha resuelto que: "...Quien posee por otro se erige en mero tenedor de la cosa, excepto que exprese -por actos exteriores- la intención de privar al poseedor de ella y tales actos produzcan ese efecto (art. 2458 del C.C.). Es recién entonces cuando se genera la interversión del título, por la que se cambia la causa por la cual se detenta un inmueble (conf. art. 2458 y conc. del Código Civil; CNCiv.Sala I, 27/12/96, LL 1998-D, pág. 550; CC San Martín, RSD-42-10, 15/4/10). Esa prueba debe exhibir hechos verdaderamente inequívocos de actos positivos de voluntad, capaces de revelar esa interversión del título, es decir, esa intención de privar al poseedor de disponer de la cosa, para lo cual no resultaban idóneos los actos que exteriorizan el ejercicio regular del derecho de uso que puede normalmente derivar del préstamo de un inmueble: el pago de sus servicios (electricidad, gas, telefonía entre otros), las mejoras hechas para su habitación y conservación, etc. ( conf. art 2266 y 2282 del CC), el testimonio de un testigo que alude a lo que el hijo del titular ( le habría dicho treinta años atrás, al pasar por allí, ni el plano de mensura "que pretende prescribir", en tanto que data de 2009..." (JUBA, Sumario: B861599; CC0100 SN 13168 S 10/04/2018).-

Que si bien no resulta aplicable al caso de autos por haber entrado en vigencia con posterioridad a la invocada interversión del título, es dable señalar que la misma solución es adoptada por el art. 1915 del C.C.C., entendiendo la doctrina que: "...Adviértase que la interversión del título opera recién cuando quien la intenta por medios exteriores, se alza contra el título

del actual poseedor y como consecuencia de dicha rebeldía logra el fin querido, privando de la posesión a aquel a cuyo nombre estaba poseyendo. No basta el cambio interno de voluntad; ni siquiera su exteriorización por simples actos unilaterales.

Se requiere, como lo ha resuelto la Corte Suprema de Justicia de la Nación, que el cambio se produzca mediando conformidad del propietario, o actos exteriores suficientes de contradicción de su derecho; lo primero, porque excluye la unilateralidad de la mutación, y lo segundo, con arreglo al principio del artículo 2.458...

...La dificultad reside en que frecuentemente el condominio es administrado por uno de los condóminos, quien se comporta exteriormente como dueño exclusivo de la cosa, aún cuando reconozca en los restantes el derecho que les corresponde. El problema se presenta generalmente en relación a pequeñas propiedades, en las que no es infrecuente que los condóminos toleren su uso por uno de ellos. Se ha declarado, con razón, que los actos de posesión exclusiva que ejerce el copropietario sobre el inmueble común han de ser inequívocos de modo que deba descartarse la hipótesis de un mero reparto de uso... " (Kiper-Otero, "Prescripción adquisitiva", págs. 87/91).-

En conclusión, la totalidad de los actos invocados en la demanda y de los que dan cuenta los testimonios y el resto de la prueba rendida en autos, resultan insuficientes para tener por acreditado que la accionante a través de actos concretos haya desconocido el derecho de los aquí demandados sobre el inmueble en cuestión, con anterioridad a la promoción de las presentes, por lo que mal puede tenerse por acreditada la interversión del título con una antigüedad de 20 años que la pretensión actuarial presupone (doctr. art. 2.353, 2.458 y ccdtes. del Cód. Civ. y art. 7 del C.C.C. y arts. 375, 384 y ccdtes. del C.P.C.C.).-

Por último, es dable señalar que contrariamente a lo sostenido por la recurrente, los términos de la contestación de demanda no conllevan el reconocimiento de la interversión requerida sino por el contrario, la tolerancia a los actos realizados en forma inconsulta por uno de los co-herederos en ejercicio de las facultades que como tal le correspondían.-

En efecto, en la contestación de demanda, los demandados explicaron que "En una oportunidad en que la casa quedó vacía María Liliana que vivía con su padre a dos cuadras y quiso vivir sola, ingresó a la vivienda sin contar con la conformidad de la familia obviamente pero doña Amalia aún estaba viva y la familia consideró que como heredera también tenía derecho al uso del inmueble" (sic. contestación del 11/08/2023).-

IV.- Es por las razones expuestas que habré de proponer a éste Tribunal 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 de la recurrente vencida (conf. art. 68 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 de la recurrente vencida (doctr. arts. 68 y ccdtes. del C.P.C.C.).-

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

#### **ASI 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 de la recurrente vencida (doctr. arts. 68 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) -----



VOLTA Gaston Mario  
JUEZ

CASTRO DURAN Ricardo Manuel  
JUEZ

DEMARIA Pablo Martin  
SECRETARIO DE CÁMARA

[Volver al expediente](#) [Volver a la búsqueda](#) [Imprimir](#) ^