



Poder Judicial de la Nación

JUZGADO FEDERAL EN LO CIVIL Y COM. Y CONT.
ADM. DE SAN MARTIN 1

San Martín, de octubre de 2025.

Y VISTOS:

Estos autos caratulados "TOTH, ALEJANDRO JUAN Y OTROS c/ DIRECCIÓN NACIONAL DE VIALIDAD Y OTROS s/PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (Expte: N° 11118132/2008)", del registro de la Secretaría n° 1 de este Juzgado Federal de Primera Instancia en lo Civil, Comercial y Contencioso Administrativo n° 1, y

Y CONSIDERANDO:

I. Que Gustavo Daniel Malgor, en nombre y representación de los señores Alejandro Juan, Francisco Luis y Esteban José Toth, promovió acción por prescripción adquisitiva de dominio por posesión veintañal respecto del lote ubicado en la calle Humberto Hueyo nro. 284 del Partido de San Fernando, Provincia de Buenos Aires [esquina Acceso Norte (Ramal a Tigre) Ex combatiente Juan Carlos Reguera 289, esquina Las Heras 3499, identificado como lote N° 15 de la manzana 115 del plano N° 96-50-92, partida 4525 del impuesto inmobiliario, Nomenclatura Catastral: C.: VIII; S.: C; M.: 115; P.:15], contra el ESTADO NACIONAL (Dirección Nacional de Vialidad), PABLO PAVÓN y TELÉSFORA LÓPEZ de PAVÓN.

Explicó que el dominio del inmueble se halla afectado por "LITIS" siendo el embargante la Administración General de Vialidad Nacional [año 1959, con el número 339252], en función de la expropiación parcial del terreno enunciado y que tramitó ante el Juzgado en lo Civil y Comercial Federal N° 2 de San Martín.

Agregó que en el año 1993, los actores iniciaron otro expediente ante el juzgado federal 1 que fue archivado por caducidad.



Sobre la posesión del bien, manifestó que durante el año 1959, en la localidad de San Isidro, San Fernando y Tigre, VIALIDAD NACIONAL, efectuó una serie de expropiaciones, afectadas a la construcción de "un ramal de la panamericana" con destino a Tigre, mencionando que entre las expropiaciones figura el lote cuya usucapión se reclama, del cual el estado habría tomado posesión el 4 de abril de 1960, libre de todo ocupante y/o intruso ("Administración Gral. de Vialidad Nacional C/ Pavón, Pablo y Otra S/ Expropiación de inmueble", Expte. N° 5087/59).

Refirió que la totalidad de los lotes de la manzana eran ocupados por el Sr. Martín Amarillo, su hija, Mirta Beatriz Amarillo, y el grupo familiar, como únicos propietarios y poseedores, desde el año 1960 y que, en el mes de marzo del año 1988, los actores y la familia Amarillo, acordaron la cesión de derechos y acciones de la posesión del lote 15, acompañando copia simple del mismo.

Expuso que inmediatamente a la toma de posesión (año 1988), los actores instalaron un negocio de mueblería y sobre las restantes construcciones precarias realizaron trabajos de albañilería, especialmente en los techos, para hacerlas habitables, y se instalan oficinas o lugares de trabajos de carpintería, lo cual denota la sólida posesión en carácter de propietarios de mis mandantes, por lo cual, enunció que la posesión invocada, arrancó desde el año 1960, en cabeza de la familia Amarillo, quienes realizan mejoras, construcciones o el rellenado del terreno denotan y destacan el carácter de propietarios.

Declaró que posteriormente a los 20 años de posesión ininterrumpida y con ánimo de dueño que registró la familia Amarilla, la misma fue continuada por los actores (unión de posesiones), quienes también realizaron mejoras, arreglos y mantenimiento del lote, vereda y vía pública y particularmente sobre el edificio construido al frente del mismo, donde abrieron un negocio de venta de muebles de algarrobo, que fue habilitado provisoriamente por la Municipalidad de San Fernando (años 2007, 2008). Asimismo,





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO FEDERAL EN LO CIVIL Y COM. Y CONT.

ADM. DE SAN MARTIN 1

refirió haber abonado impuestos ante la Municipalidad de San Fernando (derecho de construcción, tasa de alumbrado, limpieza y conservación de la vía pública); y ante la Dirección de Rentas de la Pcia. de Buenos Aires (inmobiliario), cuya veracidad habría sido comprobada en fecha 13 de febrero de 1996, por la Escribana Noemi Haydee García [acta de constatación, escritura nro. 9].

Planteó que en el año 1993, los actores iniciaron un expediente a idénticos fines que el presente, pero que fue archivado por caducidad ("Toth, Alejandro Juan y Otros C/ Estado Nacional. Administración Gral. de Vialidad Nacional y Otros S/ Ordinario/ Usucapion, Expte. 79718).

Acompañó prueba, fundó en derecho y jurisprudencia, solicitando se haga lugar a la demanda (ver escrito del 15 de mayo de 2008, fs. 21/25 vta. expediente papel).

II. Conferido traslado a la Dirección Nacional de Vialidad, la misma negó de manera genérica los hechos relatados, manifestando que el inmueble objeto de autos fue afectado parcialmente en 8,3190 mz, conforme consta en los autos caratulados: "Administración General de Vialidad c/ Pavón, Pablo y Lopez de Pavón, Telésfora s/ Expropiación", Expte. N° 5087/1959 del Juzgado en lo Civil y Comercial Federal N° 2, Secretaría N° 2 del Departamento Judicial de San Martín.

Relató que es uniforme y pacífica la doctrina en el sentido que los bienes públicos del Estado resultan ser "inalienables" e "imprescriptibles" por ser bienes que están fuera del comercio. De modo que no pueden ser objeto de acciones prescriptivas de dominio por el mero transcurso del tiempo (arts 2337, 1329, 3952, 2341 y conccs del Código Civil).

Explicó que la razón por la cual se le otorgó el carácter de dominio público al inmueble objeto de la demanda, fue por la construcción de la Ruta Panamericana, tomando en cuenta los



terrenos de la misma y una franja paralela, siendo fundamento de ello, la seguridad vial y la futura posibilidad de ampliación de la mencionada ruta.

Desconoció la ocupación del bien por parte de la enunciada familia Amarilla y por el causante, así como, la documentación acompañada, refiriendo que la actividad desplegada no cumple con los requisitos del instituto de prescripción intentado.

Fundó en doctrina y jurisprudencia solicitando el rechazo de la demanda (ver escrito del 7 de junio de 2011, fs. 58/69vta. expediente papel).

III. Respecto de la demandada TELÉSFORA LÓPEZ DE PAVÓN, se certificó por Secretaría el trámite de la Causa N°21.470/1935 "López de Pavón, Telésfora s/ Sucesión", iniciada el 15/10/1935 por Pedro Damián López -hermano de la causante- por apoderado y donde se denunció la existencia del lote en el partido de San Fernando en condominio con Pablo Pavón "designado en el plano agregado al folio 914 del Registro a cargo del Escribano Don Enrique de la Villa, de la ciudad de La Plata, protocolo de 1913- con el N°19 de la manzana 15 "... " inscripta en el Registro de la ciudad de La Plata el 24 de diciembre de 1920 bajo el N° 280 del Registro del Partido de San Fernando". Dándose vista al Representante del Consejo Nacional de Educación y al Agente Fiscal, que dictaminaron que nada tenían que observar, ordenándose el archivo de las actuaciones.

Así, se efectuó el llamado de herederos mediante edictos, al cual no contestó persona alguna y, se dió intervención al Sr. Defensor Oficial, quien rechazó su participación en el presente dado que el Sr. Pedro Damián López, no había llegado a reunir formalmente la calidad de sucesor en el expediente, toda vez que no se realizó la declaratoria de herederos correspondiente (v. fs. 110/vta., 111, 189 y 191, expediente papel).





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO FEDERAL EN LO CIVIL Y COM. Y CONT.
ADM. DE SAN MARTIN 1

De seguido y, respecto del demandado PABLO PAVÓN, se corroboró la existencia de la Causa N°373/1931 "Pavón, Pablo s/ Juicio ab intestato", iniciada el 13/3/1931 por el apoderado del Consejo Nacional de Educación y, en la cual el 23 de Junio de 1931 se dictó resolución reputando vacante la sucesión y nombrando curador de la misma al representante del Consejo Nacional de Educación.

Por ello, se citó al Consejo Nacional de Educación, quien opuso su falta de legitimación pasiva, desconociendo los hechos enunciados y su participación. Refirió que desde 1994, los bienes de herencias vacantes corresponden a la jurisdicción provincial donde tienen asiento, refiriendo que en el caso debe convocarse a la Provincia de Buenos Aires para que manifieste interés en el tema.

Posteriormente se citó a la Fiscalía de Estado de la Provincia de Buenos Aires, la cual manifestó la ausencia de interés de su parte en el resultado del pleito y solicitó su desvinculación de las presentes actuaciones, desconociendo los hechos invocados en la demanda (v. fs. 110/110vta., 111, 144, 148, 158).

Con ello, se celebró la audiencia establecida en el artículo 360 del CPCCN, y se proveyeron las pruebas ofrecidas por las partes -actora y demandada/Vialidad).

Certificada la prueba, alegaron las partes, se confirió vista al Ministerio Público Fiscal y quedaron los autos en condición de resolver.

Y CONSIDERANDO:

I. Primeramente, corresponde referir que el artículo 24, inciso a, de la ley 14.159 aplicable al caso (texto según decreto-ley 5756/58) establece que el juicio sobre prescripción adquisitiva de inmuebles debe entablarse contra “quien resulte titular del dominio de acuerdo



con las constancias del Catastro, Registro de la propiedad o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble, cuya certificación sobre el particular deberá acompañarse con la demanda”, y en mérito a ello, los actores demandaron a los propietarios del inmueble, Pablo Pavón y Telésfora López de Pavón, así como también, manifestaron la existencia de una fracción del lote que se encontraría afectada a litis, en el marco de la expropiación iniciada por la Dirección Nacional de Vialidad, indicando el expediente que tramitó ante el Juzgado Federal Civil nro. 2 de esta ciudad (ver expediente nro. 5078/59, cuyas copias fueron reservadas en este expediente).

II. De manera liminar, cabe aclarar que atento a la entrada en vigencia del CCCN (Ley 26.994) desde el 1° de agosto del año 2015 (conforme Ley 27.077), atenta a la naturaleza de la pretensión esgrimida, en la que se invoca una situación jurídica anterior a la entrada en vigencia del CCCN, corresponde aplicar las normas del Código Civil, sin perjuicio de aclarar que, muchas de las disposiciones del nuevo Código, recogen las normas y criterios doctrinales y jurisprudenciales nacidos durante la vigencia del CC (Ley 340), por lo que la solución del caso no sería diferente de aplicarse uno u otro ordenamiento.

III. De seguido, la controversia gira en torno a posesión del inmueble que en autos se arrojan los actores.

Que cabe recordar que, a los fines de adquirir el dominio del modo pretendido, resulta necesario que la parte acredite fehacientemente haber entrado en la posesión de la cosa, realizando actos de naturaleza de los señalados por el artículo 2373 del Código Civil y que se mantuvo en el ejercicio de esa posesión en forma continua durante los veinte años necesarios para adquirir el dominio por el medio previsto en el artículo 2524 inciso 7° de aquel (artículo 4015 código cit., Fallos: 291:139).





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO FEDERAL EN LO CIVIL Y COM. Y CONT.

ADM. DE SAN MARTIN 1

Es necesario que el pretense poseedor no sólo tenga la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios se manifiesten de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad; este elemento subjetivo importa no reconocer la titularidad del dominio en otro (Fallos: 311:2842 y 328:3590).

La comprobación de tales extremos debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente. Ello así, toda vez que la posesión veinteañal constituye un medio excepcional de adquisición de dominio (Fallos: 123:285; 284:206; 291:139). No basta con que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte de la demandada, sino que es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir y que sean lo suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe haber tenido conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía que corresponde los derechos que le han sido desconocidos (Fallos: 326:2048; 337:850).

En efecto, los demandantes refieren que lote ubicado en la calle Humberto Hueyo nro. 284 del Partido de San Fernando, Provincia de Buenos Aires [esquina Acceso Norte (Ramal a Tigre) Ex combatiente Juan Carlos Reguera 289, esquina Las Heras 3499, identificado como lote N° 15 de la manzana 115 del plano N° 96-50-92], era ocupado de manera pacífica y continua desde el año 1960, por el Sr. Martín Amarillo y su hija Mirta Beatriz Amarillo. Siendo que, a partir del año 1988, el nombrado Amarilla habría cedido los derechos sobre el inmueble a los hermanos Thoth -actores en autos-, los cuales habrían continuado esta ocupación en el año 1988, instalando un negocio de mueblería y realizando además trabajos de albañilería en techos, oficinas y lugares de trabajo.

Con ello intenta invocar una supuesta “unión de posesiones” entre el Sr. Amarilla y los aquí demandantes, pero lo cierto es que más allá del documento simple acompañado a estas actuaciones en el cual el Sr. Martín Amarilla refiere la situación antes invocada y que tiene fecha del 29 de octubre de 1992), no existe en el expediente prueba alguna que ratifique la primigenia ocupación por parte del



nombrado Amarilla, como así tampoco, la transferencia entre ellos de la ocupación, o la suma que en ese carácter se habría abonado.

Sumo a lo expuesto que se encuentra incorporado al presente el expediente nro. 43706/1992 “Orso, Rogelio c/Pavón, Pablo y otros/usucapión” del Juzgado Nacional en lo Civil y Comercial nro. 12 del Departamento Judicial de San Isidro, en el marco del cual Orso interpuso la prescripción adquisitiva del inmueble involucrado en autos. A esos fines se publicaron edictos y al no comparecer persona alguna y transcurrir el paso del tiempo sin actividad, se declaró su caducidad.

Al igual que los actores de autos, el Sr. Rogelio Orso solicitó al Departamento de Mensuras de Tierras de la Agencia de Recaudación de la Provincia Buenos Aires, la realización del plano de mensura de la propiedad nro. 96-71-1970 en fecha 14 de diciembre de 1970 que continúa vigente y, el cual también fue incorporado y luce a fs. 176 del expediente papel, lo cual también se contrapone con la versión de los hechos brindada en autos.

En el mismo sentido, los actores indicaron haber constituido un negocio de venta de muebles de algarrobo, que fuera habilitado provisoriamente por la Municipalidad de San Fernando los años 2007, 2008. Al respecto, la Municipalidad de San Isidro, ratificó la autorización para ejercer el comercio en esa parcela, pero indicó que únicamente se habilitó durante los años 2007 a 2017, en función de haber manifestado los interesados el cese de actividades y registrar deuda por el pago de tributos a partir del año 2014 (ver informe de fs. 221/235 del expediente papel).

Otra de las versiones efectuadas por los causantes, fue el haber abonado impuestos a la Dirección de Rentas de la Pcia. de Buenos Aires (inmobiliario), mientras que de la observación de las constancias de pago presentadas emergen solo pagos de los periodos 1-2006 y 1-2-3/2007, y 1-2011, no registrando tampoco regularidad ni continuidad entre los mismos (ver fs. 50/52)





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO FEDERAL EN LO CIVIL Y COM. Y CONT.

ADM. DE SAN MARTIN 1

Otra cuestión que los nombrados adujeron fue lo expuesto mediante acta de constatación notarial el 13 de febrero de 1996, por la Escribana Noemi Haydee García, quien expresó visualizar dormitorios y oficinas en la finca, como así también un taller de costura y un negocio de venta de muebles [acta de constatación, escritura nro. 9].

En consonancia con ello, se realizó una pericia en autos, en la cual el perito interviniente manifestó que el “edificio tenía una antigüedad de aproximadamente 40 años”, por lo cual en atención a la fecha de pericia (2020), se corresponde con una construcción de 1980 -periodo en que se denunciara ocupación del Sr. Amarilla, la cual no pudo constatarse-.

El perito agregó que la “construcción se fue realizando en varias etapas”, siendo la “construcción estable, en parte de mampostería y madera. Techo de chapa y cubierto todo con membrana de aluminio”.

Sobre las mejoras refirió el perito que “en un principio, se podría decir que la mejora está determinada por la construcción que se realiza para acceder al primer piso”, sin indicar fecha o tiempo de existencia de la misma, por lo cual tampoco puede tenerse por acreditada la realización de mejoras por parte de los nombrados. Del mismo modo, no se acompañaron al legajo recibos de pago de materiales o servicios prestados por la realización de obras de construcción.

Se indicó también que “en el lugar existía un bañado, porque hay una colectora de agua frente al domicilio. Además, se puede observar que la autopista se encuentra en más altura que la propiedad y se puede observar actualmente un canal de agua”.

Finalmente se aclaró que “el lugar al que recorrí y sobre el cual hice el informe corresponde a la parcela 15” (ver estudio y aclaraciones de fechas 11 de noviembre de 2020 y 25 de febrero de 2021).



Resta señalar la prueba testimonial ofrecida por los actores respecto de la testigo Débora Natalia Campodónico y Gustavo Germán Campodónico, quienes refieren haber vivido en parte del inmueble por un plazo de 10 años y hasta el año 2017, junto a su madre en carácter de locatarias de un local con una vivienda y reconocer como propietarios del lugar a los actores y como locador a Alejandro Juan Toth; no fue fortalecida con contratos de alquiler o recibos de pago vinculados a la locación incoada, desconociéndose mayores precisiones que los propios dichos de los testigos enunciados (fs. 202/202vta. y 207/207vta.).

En definitiva, las medidas probatorias aportadas no resultan suficientes para demostrar que los demandantes hayan continuado con la posesión que pudieron haber detentado los anteriores propietarios de las referidas parcelas que constituyen el predio donde esta ubicada la parcela nro. 15.

Sin perjuicio de lo expuesto, corresponde señalar que el artículo 24, inciso c, de la ley 14.159 (texto según decreto- ley 5756/58) establece que la sentencia que declare adquirido el dominio de un inmueble por usucapión no puede fundarse exclusivamente en la prueba testimonial, y que ninguna de las restantes probanzas producidas en el proceso se refieren a actos posesorios realizados entre los años 1996 (acta de constatación notarial) al 2006 (pago de 1 impuesto inmobiliario).

Sobre los pagos del impuesto inmobiliario, la parte actora no acreditó pagos hasta el año 2006 y tampoco mostró continuidad de los mismos con posterioridad al 2007, extremo que hubiera coadyuvado a la consecución del propósito perseguido, ya que dichos pagos deben ser especialmente considerados en asuntos de esta naturaleza de acuerdo a lo previsto en el citado artículo 24, inciso c, de la ley 14.159.

Ello por cuanto, si bien el pago de impuestos no es un acto que demuestre por sí solo que quien lo hizo es poseedor del inmueble a que esos gravámenes se refieren, puede llegar a constituir un elemento apreciable para tener por comprobada la posesión cuando





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO FEDERAL EN LO CIVIL Y COM. Y CONT.

ADM. DE SAN MARTIN 1

tal acto se encuentra reforzado por otros elementos que corroboren esa posesión (CSJ 3353/2002 “Mímica, Ricardo Juan y otro c/ Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, Provincia de s/ usucapión”, sentencia del 3 de junio de 2014).

En consecuencia, las pruebas aportadas al respecto, debido al corto período al que se refieren –menos de diez años en el mejor de los casos y frente a una tampoco probada explotación comercial, dada la ausencia de elementos demostrativos de la actividad como facturas, inscripción ante organismo fiscal, listado de proveedores, clientes, etc.- también resultan insuficientes para demostrar que el interesado se mantuvo en el ejercicio de la posesión en forma continua durante los veinte años necesarios para adquirir el dominio por el medio previsto en el artículo 2524, inciso 7º, del Código Civil (artículo 4015 del código citado), por todo lo cual, la demanda debe ser rechazada dado que no se probó la posesión efectiva, pública, pacífica, ininterrumpida e inequívoca, con ánimo de dueño del inmueble cuya usucapión se pretende durante todo el lapso previsto por el artículo 4015 del Código Civil

IV. Las costas se imponen a la demandada vencida por el principio objetivo de la derrota (art. 68, CPCCN).

Por todo ello;

RESUELVO:

1. RECHAZAR la demanda interpuesta por Gustavo Daniel Malgor, en nombre y representación de los señores Alejandro Juan, Francisco Luis y Esteban José Toth, solicitando la prescripción adquisitiva de dominio por posesión veintañal respecto del lote ubicado en la calle Humberto Hueyo nro. 284 del Partido de San Fernando, Provincia de Buenos Aires [esquina Acceso Norte (Ramal a Tigre) Ex combatiente Juan Carlos Reguera 289, esquina Las Heras 3499, identificado como lote N° 15 de la manzana 115 del plano N° 96-50-92, partida 4525 del impuesto inmobiliario, Nomenclatura



Catastral: C.: VIII; S.: C; M.: 115; P.:15], contra el ESTADO NACIONAL (Dirección Nacional de Vialidad), PABLO PAVÓN y TELÉSFORA LÓPEZ de PAVÓN.

2. Imponer las costas a la vencida por el principio objetivo de la derrota (art. 68, primer párrafo, CPCCN).

3. Diferir la regulación de los honorarios profesionales para su oportunidad.

Regístrese y notifíquese.

