



Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 63

"DI LAUDADIO GILBERTO ARTURO C/ NOUVEL SOCIEDAD FIDUCIARIA S.R.L. S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA" - EXPEDIENTE N° 44.467/2023.-

Buenos Aires, veintiséis de agosto de 2025.-

Habiendo concluido la licencia médica otorgada al suscripto -conf. Res. 1036/25-, procedo a dictar la presente sentencia de mérito, cuyo llamado de autos para dictarla fuera suspendido el 07/08/2025:

Y VISTOS:

Estos autos caratulados: **"Di Laudadio Gilberto Arturo c/ Nouvel Sociedad Fiduciaria S.R.L. s/ Prescripción Adquisitiva"**, en trámite por ante la Secretaría Actuarial de este Tribunal, para dictar sentencia definitiva, de los que

RESULTA:

1.- Con fecha 21/06/2023 se presenta por derecho propio **Gilberto Arturo Di Laudadio**, promoviendo demanda por adquisición de dominio por usucapión contra "Nouvel Sociedad Fiduciaria S.R.L." conforme surge del informe de dominio adjuntado respecto de la Matrícula 9-5779/64 (ex 9-1723) del Registro del Propiedad Inmueble de la vivienda ubicada en la Av. Corrientes 3722/3724 -entre las calles Mario Bravo y Bulnes-, Piso 10° "B" (UF 64) de la Ciudad de Buenos Aires, en a las consideraciones que seguidamente expone.-

Relata que en febrero de 2008 fue celebrado el contrato de Fideicomiso denominado "Fideicomiso Inmobiliario Solares de Almagro" ("Fideicomiso"), en el cual "Nouvel Sociedad Fiduciaria S.R.L." fue designada como tal. Agrega que finalizada la obra, adquirió la UF 64 y el día 12 de Octubre de 2011 -conforme acredita con el Acta de Tenencia- la fiduciaria le hizo entrega de dicha unidad ubicada en el Piso 10° Letra "B" del Edificio sito en Av. Corrientes 3722/24 de la Ciudad de Buenos Aires.-



Agrega que declarada la quiebra de la Fiduciaria por ante el Juzgado Comercial N° 8 el 17/12/2015, autos "Nouvel Sociedad Fiduciaria S.R.L. S/Quiebra", Expte. COM N° 008533/2015, solicitó en dichas actuaciones a los efectos de inscribir el inmueble en el RPI a su nombre el levantamiento de la Inhibición General de Bienes trabada a la fallida, pero frente a la inexistencia de un fiduciario sustituto -post quiebra de la fiduciaria "Nouvel Sociedad Fiduciaria S.R.L."- para intervenir válidamente en el otorgamiento de la respectiva Escritura, se le ha tornado artificioso cumplir con la transferencia del dominio fiduciario respecto al inmueble mencionado, causándole un grave perjuicio a su patrimonio, viendo frustrada la posibilidad que se registre el inmueble a su nombre, siendo la vía procesal lo único idóneo para lograr concretar dicha finalidad.-

Destaca además, que desde el 12/10/2011 en que ocupó la unidad comenzó a realizar actos posesorios (amueblamiento, pago de impuesto inmobiliario, de alumbrado, barrido y limpieza, pago de luz, aguas, gas del Edificio, expensas, percepción de frutos civiles, etc.), comportándose como titular de un derecho real sobre el departamento, y a lo largo de más de 10 años que detentó a título de dueño el inmueble, ha asumido a su exclusivo costo, el mantenimiento del mismo (acompaña comprobantes que certifican el ejercicio de actos posesorios tales como documentos, contratos, boletas por gastos afrontados de impuestos y servicios).-

Funda en derecho y ofrece prueba.-

2.- Con fecha 21/11/2023 se presenta por apoderado **"Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires"**.-

Contesta el traslado conferido y manifiesta que su intervención es obligatoria atento los alcances del art. 24 de la ley 14.159 (Dec. 5756/58), a efectos de fiscalizar la prueba a producirse y solo investirá el carácter de demandada para el supuesto que resulte que existe interés fiscal comprometido, y solicita que





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 63

al momento de dictarse sentencia se exprese que el GCBA se encuentra exento de costas y costos del proceso.-

Agrega que a los efectos de controlar y fiscalizar el debido proceso y la prueba a producirse, la parte actora deberá oficiar al RENAPER, Policía Federal, Cámara Nacional Electoral, AFIP, ANSES e IGJ a fin de que informen los domicilios registrados de los titulares registrales demandados en autos.-

Para el caso de no poder ubicar al accionado o la existencia de titular registral de dominio, hace reserva de reclamar la propiedad del bien motivo de autos en base a lo prescripto por los arts. 2342, 2344 y c.c. del Código Civil, para el caso que exista interés fiscal comprometido, ello en tanto se interpreta que el encargado de la defensa fiscal es el representante del GCBA, por ser el propietario de todas las tierras sin dueño. Y, que para el caso que comparezca en autos él o los titulares del dominio que se pretende usucapir, deberá seguir interviniendo el Defensor Oficial, y para el caso de verificarse una eventual herencia vacante, deberá darse vista a la Procuración General del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires en virtud de las prescripciones de la ley 52.-

Se adjuntan Nota de la Dirección General de Escribanía General, en la cual se informa los antecedentes notariales y registrales del inmueble de Litis; Nota de la Dirección General Registro de Obras y Catastro, por la cual surge que el inmueble de Litis no está ni estuvo afectado a expropiación alguna y demás antecedentes que se acompañan; Nota de la Dirección General de Bienes, en la cual se informan los antecedentes del inmueble de autos; Nota de la Dirección General de Rentas, en la que informan los antecedentes del inmueble de autos.-

Funda en derecho y ofrece prueba.-

3.- Con fecha 21/12/2023 se decreta la rebeldía de la demandada **"NOUVEL SOCIEDAD FIDUCIARIA S.R.L"**, quien a pesar de hallarse debidamente



notificada, conforme constancias digitalizadas el 22/11/2023, no se presentó a estar a derecho (art. 59 del CPCC).-

4.- Con fecha 20/08/2024 en los términos previstos en el artículo 360 del Código Procesal se dispuso la apertura a prueba de las presentes actuaciones, proveyéndose las probanzas oportunamente ofrecidas.-

5.- Con fecha 25/03/2025 se clausura el período probatorio, poniéndose los autos en Secretaría a los fines previstos por el artículo 482 del Código Procesal.-

Se agrega el alegato en formato digital presentado por el actor (20/04/2025); única parte que hizo uso del derecho de alegar.-

6.- Con fecha 17/06/2025 se llamaron autos a sentencia, providencia que ha quedado consentida.-

Y CONSIDERANDO:

I.- ACLARACIÓN PRELIMINAR:

Ante la sanción y puesta en vigencia de la ley 26994 (que aprueba al Código Civil y Comercial de la Nación), se hace menester destacar que los hechos objeto de controversia en la presente causa se encuentran regidos por la ley 340 (aprobatoria del Código Civil) habida cuenta de lo dispuesto en el art. 7° del CCyC y que en la materia se trata de cuestiones nacidas con antelación a la entrada en vigencia del nuevo cuerpo legal más con efectos pendientes de cumplimiento, estos últimos regidos por la nueva norma; se aclara ello no obstante señalar que la cuestión no variaría a tenor de los principios que los arts. 1891, 1897, 1898, 1902 y 1903 del CCyC contemplan (conf. Kemelmajer de Carlucci, A. en "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", pág. 160, Ed. 2015 e Idem, Parte Segunda, pág. 248 y notas 418 a 420 al pie, Ed. 2016 ambos editados por Rubinzal Culzoni Editores).-





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 63

II.- LA ACCIÓN ENTABLADA Y LA CARGA DE LA PRUEBA:

La usucapión ha sido definida como un modo originario de adquisición de los derechos reales por la continuación de la posesión en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante el tiempo establecido por la ley (conf. Gatti, Teoría General de los Derechos Reales", pág. 340, Ed. Abeledo Perrot, 1975 y Highton, E. en "Derechos Reales T : 2 - II. Dominio y Usucapión, pág. 137, Ed. Hammurabi, 1983).-

Desde tal prisma, se ha señalado que en procesos de la laya del presente, se ve afectado el orden público como que está en juego el derecho de propiedad inmueble y su forma de transmisión, por lo que la ausencia de controversia o la falta de contestación a la demanda no adquiere la virtualidad decisoria que pudiera tener en otros procesos en los que se discuten derechos privados creditorios o eminentemente subjetivos y patrimoniales; por ende no bastan para la admisión de la demanda.-

Tal temperamento se asienta en que la prescripción adquisitiva de dominio es legal y no dependiente de la voluntad de los particulares, pues la adquisición se produce mediante la posesión continua, con los elementos característicos que marca la ley y por el término que la misma exige. La adquisición, por ende, surge de la ley cuando se dan las condiciones de su nacemento y la intervención judicial lleva a la comprobación de aquellas condiciones y, en su caso estimatorio, al dictado de una sentencia meramente declarativa que da fe de tales antecedentes y logra la publicidad de la situación adquirida mediante la inscripción registral.-

De ahí que la incomparecencia de la contraria o la falta de contestación a la demanda carecen de incidencia en torno de la carga concerniente a llenar los recaudos de la pretensión.-

Ahora bien, la prescripción breve pretendida, que reduce a la mitad el tiempo exigido



comúnmente para adquirir cosas inmuebles, consolida el derecho real de dominio luego de ejercer la posesión *animus domini* por diez años en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, por lo que no difiere en absoluto de la usucapión o prescripción veintañal en relación a que se requieren posesión y tiempo; empero sin embargo para que proceda, la ley exigía y aún exige que promedie un extremo cardinal que no es otro que el justo título.-

III.- ACERCA DEL JUSTO TÍTULO:

En la especie, no promedia mayor hesitación en tener por debidamente acreditado que hacia el 12 de marzo de 2008 la parte actora participó como fiduciante adherente de un contrato de fideicomiso inmobiliario de inmueble a construir sobre el lote cuyos datos catastrales se individualizó como Circunscripción: 9; Sección: 13; Manzana: 6; Parcela: 2, Partida: 3968209 DV 08 (ex 195577), Matrícula FR 9 -5779 denominado "Solares de Almagro" cuya administración se encomendó al fiduciario Nouvel Sociedad Fiduciaria SRL quien, una vez concluida la obra si bien se obligó a entregar la posesión y transferir el dominio al accionante de la unidad funcional n°64 sita en el 10° piso e identificada provisoriamente bajo la letra B del edificio sito en Avda. Corrientes Nro.3722/24, sólo cumplimentó la entrega de la tenencia, que en tal calidad fue aceptada, asumiendo los impuestos, gastos y/o expensas comunes del edificio a partir del 12 de octubre de 2011 (cláusulas 1ª y 2ª [conf. fd. 52/54](#)).-

También emerge que no instó, en la quiebra de la fiduciaria la escrituración de bien, sino que obtuvo una cautela orientada a tales fines (fd. 22/25).-

Más allá de que ningún elemento permite vislumbrar la mutación del carácter de la declarada relación de tenencia -que no se altera ante el transcurso del tiempo a tenor de lo dispuesto en el art. 2353 del Código Velezano y arts. 1915 y 1929 del CCyC- para tal cometido (conf. CSJN 316:2297;





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 63

Lafaille, H., "Derecho civil. Tratado de los Derechos Reales", 1943, T. I; Alterini, J. en Llambías -Alterini, "Código Civil ...", T:IV-A; Highton, E., "Posesión y tenencia. Concepto de ambos institutos. Semejanzas y diferencias en la doctrina en general y en nuestro Código Civil" en LL, 1988-A, 973; Mariani de Vidal, M. ob. cit. T:I, pág. 148; Ventura, G., "La interversión de título", LLC 2001, pág. 259, CNCiv. Sala H 26/06/2003 en DJ 2003-3, 1276) ni es menester más que ser tenedor para otorgar o transferir la tenencia (art. 1177 y arts. 1493 y 1494 del código civil, su doct. y arg.), lo cierto y exacto es que en la especie se blandió una equivocada comprensión del concepto de justo título.-

Debe entenderse por tal al negocio causal de transmisión de dominio que adolece de algún defecto que impide u obstaculiza su perfección y así lo previó el Código Civil en el art. 4010 en cuanto señala que el justo título para la prescripción, es todo título que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad, estando revestido de las solemnidades exigidas para su validez, sin consideración a la condición de la persona de quien emana. En su nota, el codificador expresó *por justo título se entiende exclusivamente la reunión de las condiciones legales ... un justo título no es un acto que emane del verdadero propietario, pues que es contra él que la ley autoriza la prescripción. Precisamente el vicio resultante de la falta de todo derecho de propiedad en el autor de la transmisión es lo que la prescripción tiene por objeto cubrir.-*

Entendiéndose que lo es aquel acto jurídico que, revestido de los caracteres que la ley establece, es idóneo para hacer adquirir el dominio por la posesión continuada durante diez años, siempre que tenga por objeto transmitir el dominio de una cosa y que se encuentre *-reitero-* revestido de las solemnidades exigidas por la ley, debiéndose valorarse



el título por sí mismo, sin consideración a la condición de la persona que lo otorgó, fuese o no propietaria.-

Desde antiguo se ha entendido que el recaudo se orienta a subsanar las deficiencias de un título que emana de una persona que no era propietaria de la cosa o del derecho real transmitido o de una persona que, siendo propietaria, no tenía el derecho de disponer de ella y dado que en tales casos la propiedad no ha sido legalmente adquirida se ve obligado el poseedor a recurrir a esta acción pues el justo título existe desde el momento que la adquirió por un título apto para operar la transmisión de la propiedad, para así cubrirse contra la falta de todo derecho de propiedad en el enajenante, contra los vicios que puedan afectar este derecho y/o repeler una acción reivindicatoria; va de suyo que la forma del justo título, este debe asentar en una escritura pública, pues es el instrumento idóneo para transferir el dominio sobre bienes inmuebles pues el título con defecto de forma exigida por la ley ya sea *ad solemnitatem* o *ad probationem* (como ocurre en la especie) no es útil para servir de base para admitir esta acción (conf. Peña Guzmán, Luis A., "Derecho Civil. Derechos Reales", T:II, Buenos Aires, TEA, 1975, p. 242; Salvat, R. "Derecho Civil Argentino. Derechos Reales", T: II, Buenos Aires, TEA, 1952, pp. 259-260; Mariani de Vidal, M. "Derechos Reales", T: pág. 153 ap. f) y T: III, pág. 355; Ed. Zavalía, 2004; Areán, B. "Juicio de Usucapión", págs. 291, 295, y nutrida jurisprudencia allí citada, y en particular págs.299/300, Ed. Hammurabi 2007).-

El Código Civil y Comercial no ha innovado sobre el tópico a poco que se repare en la redacción dada al art. 1892 párr. 2° y su correlación con el art. 1902 en cuanto reza este último que el justo título es aquél que tiene por finalidad transmitir un derecho real principal que se ejerce por la posesión, revestido de las formas exigidas para su validez, cuando su otorgante no es capaz o no está legitimado al efecto ... , tal como se aprecia el recaudo de la





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 63

formalidad de escritura pública que plasme el negocio causal con idoneidad traslativa (vide art. 1017 del CCyC) no ha variado en punto a las formalidades exigidas por la ley para el acto adquisitivo; nótese incluso que el plazo de la posesión útil (art. 1898) se cuenta desde la registración del instrumento (conf. Cossari, N. en Alterini, J. "Código Civil y Comercial...", T: IX, págs. 77, 202, 206, Ed. La Ley, 2016 y Kiper, C. en Lorenzetti, R. "Código Civil y Comercial ...", T: IX, págs. 36, 61/62 y 64; E. Rubinzal Culzoni Editores, 2015).-

En conclusión, más allá de lo observado ante un somero análisis en torno de la argüida posesión, la ausencia liminar del recaudo de justo título para pretender, pues de los instrumentos acompañados sólo emergen derechos creditorios, se impone la desestimatoria de la acción propuesta.-

En mérito de lo hasta aquí considerado, normas legales y jurisprudencia citada **FALLO: I.-** Rechazando la demanda intentada por Gilberto Arturo De Laudadio contra "Nouvel Sociedad Fiduciaria S.R.L. (hoy s/ quiebra)". **II.-** Se difiere la regulación de honorarios hasta tanto se acompañe la valuación actual del bien.-

Notifíquese a las partes presentadas por Secretaría, regístrese y oportunamente archívese.-

