



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA F

“ARBELAIZ, MARÍA DEL ROSARIO Y OTROS C/ DEL HORNO, BELEN S/ REIVINDICACIÓN” (EXPTE. N°23438/2022/CA1)

“DAVERIO, MIRIAM ELIZABET C/ARBELAIZ, MARÍA DEL ROSARIO Y OTROS S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA” (EXPTE. N°52384/2022CA1).

En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los días del mes de octubre de 2025, reunidos en acuerdo los Sres. Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala “F” para conocer en los autos del epígrafe, respecto de las cuestiones sometidas a su decisión, a fin de determinar si es arreglada a derecho la sentencia apelada.

Practicado el sorteo correspondiente resultó el siguiente orden de votación: Sres. Jueces de Cámara Dra. SCOLARICI. Dr. PARRILLI. Dr. RAMOS FEIJÓO.

A la cuestión propuesta, la Dra. Gabriela M. Sclarici dijo:

I.Motivó el inicio de los presentes procesos conexos la acción de reivindicación promovida por María del Rosario Arbelaiz, Horacio Del Horno y Gabriel Del Horno contra Belén Del Horno, en relación al inmueble sito en Mariano Acha 4169, UF N°4 de esta ciudad, y la acción de prescripción adquisitiva promovida por Miriam Elizabet Daverio contra María del Rosario Arbelaiz, Gabriel Del Horno y Horacio del Horno en relación al mismo inmueble.

En el expediente sobre reivindicación N°23434/2022, los actores relataron que son titulares del dominio del inmueble antes referido, el que dieron en comodato verbal a Belén Del Horno, hija del coactor Horacio Del Horno, nieta de la coactora María del Rosario



Arbelaiz y sobrina del coactor Gabriel Del Horno. Asimismo refirieron que desde hace largo tiempo han intentado suscribir con la demandada un contrato de comodato, frente a la negativa de esta última.

Explicaron que la unidad funcional que ocupa la demandada comparte los servicios con otra unidad, también de propiedad de los actores en la que funciona un local comercial, y que dicha situación ha complicado la posibilidad de dar en locación dicho local debido a la negativa por parte de Belén del Horno a dividir los servicios de ambas unidades funcionales.

Sostuvieron que frente a dicha situación y ante la negativa de la demandada a comprometerse por escrito a devolver el inmueble en una fecha determinada, así como de asumir los gastos de la unidad que ella habita, los actores le han remitido cartas documento, requiriéndole la devolución del inmueble, las que no han sido recepcionadas por la accionada.

Que tal como surge del acta de mediación, no ha sido posible arribar con la demandada a un acuerdo para la restitución del inmueble en cuestión, por lo que se ven obligados a interponer la presente acción de reivindicación.

Finalmente sostuvieron que le han requerido a la demandada mediante carta documento, el pago de un canon locativo por el uso del inmueble, a lo cual ha hecho caso omiso, por lo que solicitan se la condene a reparar los perjuicios que han sufrido por la falta del pago del alquiler así como por la imposibilidad para los actores de dar en locación el bien, desde que le fue requerido el pago los cánones.

En el expediente sobre reivindicación N°52384/2022 relató la actora en su demanda que el inmueble antes individualizado se halla bajo su posesión pública y pacífica desde hace más de 20





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA F

años. Que el señor Horacio Del Horno hizo abandono del inmueble, entregándoselo en el año 1996.

Seguidamente sostuvo que adquirió el inmueble de buena fe junto a su familia y el propietario de la finca, sin que se haya iniciado en su contra ninguna acción de despojo.

Que ha cumplido con el pago de impuestos y servicios propios de la vivienda, y que le ha realizado diversas mejoras.

II. La sentencia de grado dictada con fecha 7 de mayo de 2025, en el **expediente N°23438/2022 “Arbelaiz, María del Rosario y otros s Reivindicación”**: admitió la demanda, condenando a Belén del Horno a que en el plazo de diez días restituya a la parte actora el inmueble sito en la calle Mariano Acha 4169 Unidad Funcional 4 de la Ciudad de Buenos Aires (art. 2261 CCyC), bajo apercibimiento de disponer lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública. Por otra parte, desestimó el reclamo por cánones locativos. Impuso las costas a la demandada. En el expediente **n°52384/2022 “Daverio, Miriam E. c/ Arbelaiz, María del Rosario y otros s/ prescripción adquisitiva”**, rechazó la demanda, con costas a la parte actora.

III. En el **expediente N°23438/2022** sobre reivindicación apelaron el coactor Gabriel Del Horno, quien fundó su recurso mediante la presentación obrante a fs. 235/236, cuyo traslado fue respondido a fs. 245/248, y la demandada, quien expresó sus agravios a fs. 215/230, cuyo traslado fue respondido a fs. 236/242.

En el **expediente N°52384/2022** sobre prescripción adquisitiva apelaron la actora, quien fundó su recurso mediante la presentación obrante a fs. 382/399, cuyo traslado fue respondido a fs. 408/414, y el codemandado Gabriel Del Horno, quien expresó sus agravios a fs. 406/409, cuyo traslado fue respondido a fs. 417/418.



Se dictó el llamamiento de autos, providencia que se encuentra firme, quedando de esta manera los presentes en estado de dictar sentencia.

IV. Agravios

En el **expediente N°23438/2022** se agravia el coactor Gabriel Del Horno de que no se haya fijado la indemnización solicitada con fundamento en la imposibilidad de alquilar el inmueble de marras debido a la negativa de la demandada a restituirlo cuando le fue reclamado.

La demandada se agravia de la admisión de la demanda y solicita se declare la nulidad de la sentencia de grado. Asimismo se agravia de que no se haya dispuesto una compensación a su favor por supuestas mejoras que, según sostiene, habría realizado en el inmueble objeto de autos.

En el **expediente N°52384/2022** se agravia la actora del rechazo de la demanda y de que no se haya fijado una compensación a su favor por mejoras que afirma haber efectuado en el inmueble objeto de autos. Solicita que se declare la nulidad de la sentencia de grado.

El codemandado Gabriel Del Horno se agravia de que se haya rechazado el pedido de sanciones a la contraria por temeridad procesal.

V.Adelanto que seguiré a los recurrentes en las alegaciones que sean conducentes para decidir este conflicto (conf. CSJN Fallos: 258:304, entre otros) pues recuerdo que como todas las pruebas no tienen el mismo peso, me apoyaré en las que resulten apropiadas para resolver el caso (conf. CSJN, Fallos:274:113) las que produzcan mayor convicción en concordancia con los demás elementos de mérito de la causa. Se considerarán, entonces, los hechos “jurídicamente relevantes” (Aragoneses Alonso, Pedro, Proceso y Derecho Procesal); o “singularmente trascendentes” (Calamandrei, Piero, La génesis lógica de la sentencia civil).





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA F

VI. Pedido de nulidad de la sentencia.

Respecto del planteo de nulidad efectuado por la demandada en el expediente N°23438/2022 y por la parte actora en el expediente N°52384/2022, cabe recordar que el recurso de apelación comprende el de nulidad (art 253 del CPCCN) si se funda en defectos de la sentencia y no en errores *in procedendo*, que podrían haber sido articulados por la vía del incidente de nulidad. Es decir que nuestro ordenamiento adjetivo no regula el recurso de nulidad como recurso autónomo, sino que lo subordina al de apelación (Fenochietto, Eduardo A. - Arazi, Roland, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Astrea, Buenos Aires, 1993, t. I, p. 888 y ss.).

Así las cosas, cuando los vicios obedecen a yerros en la interpretación y aplicación de la ley, apreciación de los hechos o valoración de la prueba, no corresponde declarar la nulidad de la sentencia, pues todos los errores *in iudicando* pueden ser subsanados por vía de apelación. (CNCiv, Sala H, del 30/11/2014, “Urtasún Isabel Eulalia c/ Raz y Cía S.A. s/ daños y perjuicios derivados de la vecindad” Cita: MJ-JU-M-90231-AR | MJJ90231 | MJJ9023).

Sabido es que el recurso de nulidad puede definirse como el remedio tendiente a invalidar una resolución que se ha pronunciado con omisión de los requisitos de lugar, tiempo y forma que establece la ley, o que es la conclusión de un procedimiento viciado, en la medida que el vicio se exteriorice en una resolución judicial (De los Santos, Mabel, “El recurso de nulidad”, Revista de Derecho Procesal N° 3, Medios de impugnación. Recursos II, p. 191 Ed. Rubenzal-Culzoni).

Su finalidad, entonces, es obtener la invalidación de un pronunciamiento cuando se han incumplido los requisitos que condicionan la validez de las resoluciones judiciales o, cuando el procedimiento adolece de defectos que no pueden ser subsanados (arts. 34, inc. 4°; 163 y 253 del Código Procesal), de manera que quedan ex-



cluidos del recurso los errores de juzgamiento de hecho y de derecho de la resolución (errores *in iudicando*), pues se trata de materia propia de los demás recursos, en especial del recurso de apelación (Arazi- De los Santos, “Recursos ordinarios y extraordinarios”, Ed. Rubinzal-Culzoni, 2005, p. 231 y sgtes.). (CNCiv Sala “J”, 20/5/2019 Expte N° 37824/2010 “Murciego Juna María s/ sucesión Ab-intestato).

La nulidad de la sentencia sólo procede cuando adolece de vicios o defectos de forma o construcción que la descalifican como acto jurisdiccional, es decir, cuando ha sido dictada sin sujeción a los requisitos prescriptos por la ley adjetiva, (arts. 34 y 163 CPCCN) pero no en hipótesis de errores *in iudicando*. que de existir, pueden ser reparados mediante el recurso de apelación, en el que el tribunal de alzada puede examinar los hechos y el derecho con plena jurisdicción. En efecto la nulidad sólo es admisible si se invoca un perjuicio que debe traducirse en una restricción a la garantía de la defensa. De allí que si los vicios -en caso de existir- no son de tal magnitud que puedan afectar la potestad defensiva de los litigantes, no procede la anulación, lo que no es sino aplicación de la máxima "pas de nullité sans grief" (Arazi-De los Santos, "Recursos ordinarios y extraordinarios", p.238).(Conf CNCiv, Sala M del 9/10/2007 “Santillán Rosa c/ Santillán Estrugamou Fernando s/ colación”) Cita: MJ-JU-M-17807-AR | MJJ17807 | MJJ17807; esta Sala Expte n° 78831/2015 “Chavez, Diego Ruben c/ Aguirre, Raul Oscar y otros s/daños y perjuicios”)

En virtud de ello, el planteo introducido debe interpretarse restrictivamente, y como ultima “ratio” frente a la existencia de una efectiva indefensión y ninguno de los supuestos yerros de la sentencia señalados por el apelante, se refieren a vicios o defectos de forma que la descalifiquen como acto jurisdiccional válido, por lo que el agravio sobre el punto deberá ser rechazado, puesto que no se advierten ni se han alegado vicios en el procedimiento, no cabe más que re-





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA F

chazar el pedido de nulidad y examinar los agravios vertidos en el marco del recurso de apelación.

A mayor abundamiento cabe señalar que en la especie ha quedado consentido el llamado de Autos a Sentencia, sin que las partes introdujeran planteo alguno, con el consecuente efecto purgatorio de cualquier vicio de procesal que cabe asignarle a dicho acto.

VII. Agravios vertidos en los autos “Daverio, Miriam E. c/ Arbelaiz, María del Rosario y otros s/ prescripción adquisitiva” N°52384/2022.

La sentencia recurrida rechazó la demanda por prescripción adquisitiva interpuesta por Miriam E. Daverio en relación al inmueble objeto de autos.

Para así decidir el distinguido magistrado de grado consideró que del análisis de los elementos aportados, no surgen elementos de prueba fehacientes y suficientes que acrediten la necesaria interversión del título sobre el inmueble de autos, que haya tornado a la pretendiente en poseedora “animus domini” del bien en cuestión por el plazo previsto legalmente para usucapir.

Se agravia la actora del rechazo de la demanda. Insiste en que las pruebas obrantes en autos, analizadas conjuntamente llevan a pleno conocimiento de la posesión ejercida por su parte del inmueble de marras por más de 20 años.

Cabe recordar que la usucapión es un modo de adquisición de los derechos reales por "la continuación de la posesión" en forma ostensible, continua e ininterrumpida durante el tiempo establecido por la ley. La adquisición por este medio se basa en dos hechos fundamentales: la posesión de la cosa por parte de quien no es su dueño y la duración de esa posesión por un cierto tiempo. De la conjunción de la posesión con el tiempo la ley hace



derivar la adquisición, siendo éste uno de los efectos más importantes de la posesión (art. 1900 CCyC, cfr. Areán, Beatriz, "Derechos reales", Ed. Hammurabi, Bs. As. 2003, tomo 1, pág. 375).

El art. 2351 del código civil entonces vigente, disponía que “habrá posesión de las cosas cuando alguna persona, por sí o por otro, tenga una cosa bajo su poder (corpus) con la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad”. La intención del poseedor, el *animus possidendi* no implica creerse propietario, ni siquiera pensar que se va a llegar a ser propietario, sino sólo actuar con prescindencia de la existencia de un propietario, sometiendo la cosa a su poder y excluyendo la intromisión de extraños, independientemente de que conozca o no quién es el propietario (conf. Highton, Elena, “Posesión y tenencia (Concepto de ambos institutos. Semejanzas y diferencias en la doctrina en general y en nuestro Código Civil)”, L. L. 1988-A973).

Actualmente el nuevo ordenamiento dispone en el Libro Cuarto, Título II, Posesión y Tenencia, específicamente en el art. 1908 “que las relaciones de poder del sujeto con una cosa son la posesión y la tenencia”, el art 1909 establece que “hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no”. Ahora bien, tal como hemos sostenido reiteradamente, el elemento que diferencia a la posesión de la tenencia es que el que tiene la cosa para sí es poseedor, en tanto que el que la tiene para otro es tenedor. El querer tener la cosa para sí es el *animus possidendi*, *animus domini o animus rem sibi habendi*. La intención del poseedor no implica creerse propietario, ni siquiera pensar que se va a llegar a ser propietario, sino sólo actuar con prescindencia de la existencia de un propietario, sometiendo la cosa a su poder y excluyendo la intromisión de extraños (C. N. Civ., Sala “J”, 18/2/2014 Expte. N° 43.946/2006 “Sansone Lila c/ Hayne de Mock Ana Berta y otro s/





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA F

prescripción adquisitiva” Idem, 5/4/218 Expte. N° 6345/2014 “Gau, Luis Alberto c/ Disu Sociedad en Comandita Por Acciones s/Prescripción adquisitiva”. Ídem id; 10/6&2019 “ Báez Lionel Ramón c/ Reynaud y Boule Amada Leona s/Prescripción adquisitiva).

La posesión como elemento de derecho es la que permitirá la adquisición de cosas por prescripción, ya que tiene innegables efectos publicitarios, permite revelar a los terceros cual es la aparente situación jurídica con relación a la cosa, y los actos posesorios contemplados en el anterior art. 2384 del Cód. Civil y en el actual art 1928 del CCyCN, junto con la exigencia que establecía el art. 2479 implica la posibilidad de que aquel que ha poseído la cosa efectivamente de manera quieta, ostensible, ininterrumpida y exclusiva, con *animus domini* adquiera el dominio de ella por usucapión (conf. Garrido Cordobera, Lidia M. R., “Problemática de la prescripción adquisitiva y la publicidad posesoria. (Un fallo ajustado a derecho)”, L. L. 1989-B-71).

Adviértase que el nuevo Código Civil y Comercial ha morigerado estos recaudos, pues sólo impone como recaudo para prescribir, la posesión ostensible y continua (art 1900 del Código Civil y Comercial). “El fundamento del instituto es la estabilidad del derecho de propiedad, permitiendo, cuando se verifiquen sus recaudos, dar finiquito a toda posible controversia sobre la base de acreditar efectiva posesión. Ante el argumento de que es inmoral premiar al usurpador o en general a aquel que se apropia carente de título y buena fe, se sostiene que la inacción negligente del propietario durante tantos años en que debió ejercer sus derechos, hace presumir su renuncia. Consecuentemente los transmitirá como castigo a favor de quien purgó sus falencias desempeñándose públicamente como propietario. Por otra parte, esta prescripción más que una utilidad práctica contempla la necesidad de aventar incertidumbres como las



que podrían plantearse a cualquier propietario, ante el eventual cuestionamiento de uno de los eslabones en la cadena de transmisiones de sus antecesores. Se enfrentaría entonces con la prueba diabólica, a veces imposible, de acreditar una legitimidad remota.

Una norma sabia como la del art. 3270 del Cód. Civil derogado (actual Art 399 del CCyCN) le obligaría a demostrar su derecho con todos sus antecedentes, dado que nadie podrá transmitir uno mejor ni más extenso que el propio. La conjunción de estos fundamentos más que uno solo en particular, hace que la usucapión sea justa, además de conveniente y necesaria para el orden jurídico y social. Confiere seguridad jurídica, estimulando el aprovechamiento y explotación de los bienes por lo que además de operar en interés del usucapiente, lo hace también en el interés social” (conf. Gregorini Clusellas, Eduardo L., “La usucapión veinteañal y sus recaudos”, L. 1996-C-67).

En síntesis, pues, esta institución tiene su fundamento, por una parte, en la presunción de abandono de la cosa por parte de su propietario y en favor a quien la posee y le da un aprovechamiento económico, pues esto interesa no sólo a los individuos sino a toda la sociedad (interés social) y, por otra, en la necesidad de otorgar validez y seguridad a situaciones de hecho que se mantienen un período prolongado.

Así, se ha sostenido que la usucapión cumple una función consolidadora de situaciones fácticas, brinda seguridad jurídica al tráfico inmobiliario y certeza a los derechos al liquidar situaciones inestables poniendo en claro la composición del patrimonio. En definitiva, la prescripción adquisitiva responde a fines de seguridad jurídica y de convivencia social y por ello es una institución de orden público, basada en la necesidad de dar





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA F

certidumbre a los derechos (conf. C.N.Civ., Sala C, 11/09/2007, “Otero Lorenzo, David c. Martínez, Lucio Alfredo y otros”).

Por el carácter perpetuo que reviste el derecho real de dominio, su titular conserva su propiedad aunque no realice sobre la cosa actividad alguna (art. 2510, Cód. Civil y actual art 1942 del CCYCN). Sin embargo, si otra persona posee esa misma cosa durante el tiempo requerido para adquirirla por prescripción aunque el titular no estuviera en conocimiento de aquella posesión, la ley considera su inacción como abandono de la cosa, y en consecuencia permite que se la adjudique al poseedor por cuanto en esta situación entiende que fue el poseedor quien realmente ejerció el derecho sobre ella. Por el contrario, aun cuando la cosa permanezca abandonada durante largo tiempo, si nadie realiza sobre ella actos posesorios, el propietario y sus herederos conservarán la titularidad del dominio sobre ella. En consecuencia, no bastará la simple inacción del propietario desposeído, sino que será menester la acción efectiva del poseedor. La posesión veinteañal, al ser título adquisitivo del dominio de los inmuebles, sin justo título ni buena fe, exige precisamente por esa circunstancia, la concurrencia inexorable del "corpus" y el "animus" durante el término legal y su consiguiente acreditación. Por ende, tratándose de un modo originario y no derivado de adquirir el dominio, la sentencia judicial que acoge la acción contenciosa regulada en la ley 14.159 es declarativa y no constitutiva del dominio (C. N. Civ., Sala “J”, 4/3/2009, Expte. 119.221/95, “Calautti, Roberto Felipe c/ D’Antuono de Rapicavali, Antonieta Gracia s/ prescripción adquisitiva”).

La usucapión es un modo excepcional para adquirir el dominio, por lo cual se deben extremar los recaudos exigidos por la ley, a los efectos que su comprobación sea insospechable, clara y convincente, asegurando así el título que se va a obtener, sin descuidar los diversos intereses que estén involucrados (Flah, Lily R. -



Smayevsky, Miriam, “La protección de los terceros y el proceso de usucapión”, L. L. 1987- A, 984).

La doctrina y la jurisprudencia son contestes en señalar que en los juicios de esta naturaleza, se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y sólo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al Juzgador sobre los hechos afirmados pues están en juego poderosas razones de orden público, al tratarse de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente apareja la extinción para su anterior titular, en virtud del principio de exclusividad de este derecho real sentado por el art. 2508 del Código Civil derogado y (actual Art 1943 del CCyCN (Conf CNCiv, Sala G, 27/06/2008, “Murúa, Rodolfo Oscar y otro c. Maleh de Mizrahi, Raquel” ídem Sala “J”, 6/10/2015, Expte. N° 35622/2008 “Santini Ana María c/Real e Iseas Juan Isidro y otros s/prescripción adquisitiva”).

No cabe duda entonces que es el usucapiente quien debe acreditar en forma plena y acabada que se ha poseído tal bien "animus domini", de manera efectiva, quieta e ininterrumpidamente. Al efecto, si bien se admite cualquier medio de prueba, la decisión que admita la demanda no podrá sostenerse exclusivamente en prueba testimonial. Así resulta de lo dispuesto en el art. 24 de la ley 14.159, texto según dec.-ley 5756/58.

Las probanzas deberán constituirse en elementos a tal punto persuasivos que no dejen duda en la convicción del juzgador sobre la efectiva posesión invocada. Pues la posesión no se presume, será necesario acreditar que ambos elementos que la integran (*corpus* y *animus domini*) confluyen indudablemente para decidir que la relación posesoria invocada es inequívoca" (Conf. J. R. Causse, F. J. Causse y D.E. Causse "Desalojo, posesorio e interversión del título" LL. 1995-E-406).





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA F

Dada naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio, y aun cuando el derecho se adquiere sin necesidad de una sentencia que así lo declare, es evidente que cuando se recurre a la justicia en busca de esa sentencia, deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que han servido de base a la adquisición.

Difícilmente estos hechos, por su variedad y reiteración a lo largo de los años puedan ser probados a través de una única prueba. De ahí que la convicción del juez se dará, por lo general, como el resultado de distintas pruebas combinadas. Es lo que se denomina prueba compuesta, que es la que deriva de la composición de pruebas simples, que al ser consideradas aisladamente, no hacen prueba por sí solas, pero al ser evaluadas en conjunto, pueden llevar al juez a un pleno convencimiento.

El proceso de reconstrucción de los hechos debe demostrar de manera inequívoca: a) la existencia de actos posesorios; b) la continuidad de esa posesión; c) el carácter público de la conducta desplegada y e) la antigüedad de la posesión que exceda el lapso exigido por la ley, o sea, el de veinte años (ver Sala “J” in re Expte. N° 66.479/2.008 “García, Jorge c/ Lapadula, Horacio s/ Reivindicación”, del 06/5/2019 Ídem 30/4/2021 Expte 47175/1991; “D. M. R. M. c/ R. G. M. y otro s/ Posesión Vicenal”, entre otros muchos).

Sentado ello, resulta oportuno recordar, dada la naturaleza peculiar de este tipo de procesos, que los elementos aportados se deben analizar con suma prudencia y sólo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al Juzgador sobre los hechos afirmados. Es que están en juego poderosas razones de orden público, pues se trata de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente apareja la extinción para su anterior titular. En este sentido, se ha dicho que dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio de un inmueble



por el medio previsto en el art. 2524, inc. 7º, del Cód. Civil, la realización de los actos comprendidos en el art. 2384 de dicho cuerpo legal y el constante ejercicio de la posesión deben haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente. Para que pueda ser reconocida la posesión invocada a los fines de adquirir el dominio de un inmueble por usucapión, 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 (conf. CSJN, 27/09/2005, LL, 2006-A, 234, id. 04/07/2003, LL, 2003-F, 921; id. 07/10/1993, ED 159, 223).

Asimismo si bien luego de la reforma introducida por el Decreto-Ley N° 5756/58, la acreditación del pago de los impuestos dejó de ser un requisito fundamental para la procedencia de la acción, puesto que en la actualidad dicho pago "será especialmente considerado", o sea que como elemento probatorio sigue teniendo gran importancia aunque no es decisivo para el éxito de la acción.

El hecho de que el usucapiente acredite haber abonado los impuestos durante todo el lapso de la posesión, si no está avalado por otras pruebas, carece de entidad suficiente para tener por demostrada dicha posesión, pues un simple tenedor, como un locatario pueden abonar los impuestos y ello por sí solo no lo convierte en poseedor (conf. C.N.Civ., Sala C, 22/06/2000, "Sigal Berko c. Musa de Villar, Amelia y otros s/prescripción adquisitiva", E.D. 191- 267; Idem., Sala "J", 4/3/2009, Expte. 119.221/95, "Calautti, Roberto Felipe c/ D'Antuono de Rapicavali, Antonieta Gracia s/ prescripción adquisitiva").

En este sentido he sostenido que lo que debe quedar en claro, no son los actos materiales de ocupación, sino la realización de actos que difícilmente el mero ocupante habría de ejecutar, es decir, aquellos de tal envergadura o características que sólo quien se ha





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA F

trazado el objetivo de apropiarse de la cosa estaría dispuesto a llevar a cabo (CNCiv, Sala “J”, 4/3/2009, Expte. 119.221/95, “Calautti, Roberto Felipe c/ D’Antuono de Rapicavali, Antonieta Gracia s/ prescripción adquisitiva” Ídem 22/6/2020 Expte N° 78613/2011 “De los Santos Jaqueline Elizabeth c/ Liga Arg Pro estudio e Investigación de Virus y Tumores y otro s/ prescripción adquisitiva”).

Como corolario de todo lo expuesto, resulta necesario probar que el accionante ha poseído el inmueble con ánimo de dueño, que tal posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida y que estos caracteres duraron el tiempo exigido por la ley (conf. Areán, B., op. cit., pág. 286).

Así las cosas, debe entenderse por “posesión pública” aquella que haya podido ser conocida por el propietario o poseedor anterior, porque éstos son los únicos que tienen derecho a oponerse a ella. Si ellos pudieron conocer esa posesión durante todo el tiempo que duró, y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono, y la posesión del usucapiente se consolida. El segundo de los recaudos exigidos es que sea pacífica, porque una posesión adquirida o mantenida por todo el tiempo de la prescripción por medio de la fuerza o la violencia no permite la adquisición del derecho, debiéndose entender por violencia no sólo las vías de hecho sino también la violencia moral. Por último, en cuanto al recaudo de la continuidad, el mismo consiste en la concatenación o encadenamiento de los actos posesorios realizados en la cosa, sin contradictor alguno, durante todo el tiempo exigido por la ley (conf. Papaño- Kiper-Dillon- Causse, Derechos reales, T°2, págs. 310 y 311).

Como prueba documental, la actora ha acompañado comprobantes de pago de Edenor del año 2022, un comprobante de transferencia realizada a María Cristina Salmeron, con referencia “alquileres” de fecha 5 de enero de 2021 por el importe de \$225, un comprobante bancario de transferencia con referencia “expensas” de



fecha 7/09/2021, otro del 09/12/2021 por \$125 y otro de enero de 2022 por \$125.

La parte demandada produjo prueba testimonial consistente en las siguientes declaraciones:

La testigo María Cristina Salmerón dijo ser pariente de los demandados y conocer a la actora Daverio. Sostuvo que Miriam E. Daverio fue pareja del demandado Horacio Daverio y que tuvieron una hija, Belén Del Horno. Que primero la referida pareja vivía en la propiedad objeto de autos, que se encuentra en un terreno que es propiedad de su familia, heredado de sus abuelos. Que los nombrados construyeron una casa y se mudaron ahí, donde vivieron los tres, hasta que la pareja se separó y Horacio Del Horno se fue de la casa. Sostuvo asimismo que la Sra. Daverio actualmente vive en Mar del Plata, desde hace varios años, y que en la propiedad objeto de autos vive su hija Belén del Horno. Al preguntársele: “Cómo está organizada la administración del inmueble de la calle Mariano Acha 4169”, la testigo respondió: “El tema es así, en vida de mi mamá y de mi papá, se hizo la agrimensura, porque esto, vuelvo a decir, es una propiedad heredada de mis abuelos, cuando fallecen mis abuelos, se hace la división entre los hermanos, y pasó mucho tiempo hasta que pudieran definir los porcentajes de las propiedades. Mi mamá hizo el trámite con un agrimensor, y ahí se definieron los porcentajes. Y esto te estoy hablando año 2012 más o menos”. A la pregunta sobre cómo se realizaba el pago de los gastos comunes del inmueble en cuestión, la testigo respondió: “No hay expensas ... Está el reglamento de copropiedad, que es donde figuran los porcentajes, y ya una vez que tuve ese reglamento de copropiedad, llegué a Aysa personalmente y pedí que se hiciera valer en Aysa ese porcentaje. De hecho, como toda propiedad, antes de tener un medidor, la propiedad en total tenía por metro cuadrado. La parte donde vive Belén Del Horno era un terreno baldío, después se construye la casa, se pagaba por metro cuadrado.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA F

Mi tío Horacio tenía un lavadero, entonces por eso le ponen el medidor. Y como venía por medidor, ahí es que yo voy hasta Aysa, presento el reglamento de copropiedad y me dan el porcentaje, y lo que yo cobro, porque me lo depositan en mi cuenta, es el porcentaje de cada unidad funcional, para después yo pagar el Aysa”. Al preguntársele quién le transfería el dinero para que pague el servicio de agua correspondiente a la unidad funcional N°4, la testigo respondió: “Miriam”. Al preguntársele desde cuándo Miriam Daverio le hacía la transferencia del dinero para abonar el servicio de Aysa correspondiente a la unidad funcional N°4, la testigo respondió: “Tendría que fijarme en mi cuenta del banco”... “En el 2012 mis padres hicieron la agrimensura”... Yo fui a hacer el trámite cuando ya mis papás no estaban viviendo en la propiedad. Hablo del año 2015”.

La testigo Lucía Soula manifestó que conoce a las partes ya que Miriam Daverio fue pareja de su primo, Horacio del Horno. Sostuvo que se encarga de pagar las cuentas de ABL de su tía, María del Rosario Arbelaiz, ya que vive al lado. Al preguntársele quien paga los impuestos del inmueble sito en Mariano Acha 4169, unidad funcional 4, la testigo respondió: “Lo paga María del Rosario. Yo lo pago y lo pongo en una carpeta que ella tiene y le divido. Yo pago Mariano Acha, las dos unidades, y Proissien también, y lo pago yo por Mercado Pago o a veces por débito en el Banco Ciudad”. Seguidamente sostuvo que su primo Horacio Del Horno vivió con Miriam Daverio en el inmueble objeto de autos hasta que se separaron y Horacio se fue a vivir con su madre, que eso aconteció aproximadamente cuando Belén hija de Daverio y Horacio Del Horno, que nació en diciembre de 1994, tenía 10 años. Refirió que Miriam Daverio se fue a vivir a Mar del Plara hace aproximadamente 2 años y que actualmente la propiedad en cuestión la ocupa Belén Del Horno.



La testigo Guillermina Muro dijo que conoce a las partes ya que es la mujer de Patricio del Horno, hermano de Horacio del horno e hijo de María del Rosario Arbelaiz. Que Horacio Del Horno y Miriam Daverio fueron pareja y que los conoció en el año 1999, que en esa época vivían en el inmueble objeto de autos junto a su hija Belén. Al preguntársele cuándo se separó Horacio del Horno de la Sra. Daverio, la testigo respondió: “yo en el 2012 quedé embarazada de mi primer hijo y ya en ese momento Horacio ya vivía con su mamá, con Rosario”. Sostuvo que Miriam Daverio actualmente vive en Mar del Plata y que el inmueble de marras lo ocupa su hija Belén.

El testigo Miguel A. Davidsuk declaró que conoce a las partes porque es sobrino de María del Rosario Arbelaiz, primo de Horacio y Gabriel Del Horno y tío de Belén Del Horno. Sostuvo que Horacio Del Horno y Miriam Daverio fueron pareja y tuvieron una hija, Belén, de la cual el testigo es padrino de bautismo. Que vivieron en el inmueble objeto de autos hasta que se separaron y que el propietario de dicho inmueble es Horacio Del Horno. Al preguntársele cómo le consta que Horacio Del Horno es el propietario del mencionado inmueble, el testigo respondió: “Primero porque vivieron ahí mucho tiempo, pagaban los impuestos, los servicios, han trabajado en el lavadero por mucho tiempo, que está delante de la casa. La he visto construir a la casa”. A la pregunta sobre cuándo se construyó la casa y quién la pagó, el testigo respondió: “Fecha exacta no le puedo decir, lo que sí puedo darle, porque he estado presente, que el que compró ... el terreno lo hereda del bisabuelo de Patricio y de Belén, que formaba parte de un terreno mayor que está alrededor, Y la casa la compra Horacio Del Horno padre, mi tío, con frutos de su trabajo como vinero..... La compra justamente para que pueda vivir su hijo con Miriam”. Al preguntársele quién construyó y pagó la casa que está en el terreno, respondió: “No se construyó, se compró, es una casa que se armó...se compraba, se ensamblaba y ...lista para





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA F

funcionar, inclusive mi tío le hizo mejoras a la casa para que no entrara ni frío ni humedad...Yo lo presencié. Yo además de ser abogado soy maestro mayor de obra y a veces lo ayudaba a mi tío a hacer algunas cosas”. Al preguntársele cuándo se separaron Miriam Daverio y Horacio del Horno, respondió: “Aproximadamente...para situarla, mi sobrina, mi ahijada Belén estaba ...terminaba el colegio secundario y principiaba la universidad”. A la pregunta sobre dónde vive actualmente la Sra. Daverio, respondió: “No conozco la dirección, sé que mi sobrina sí está en la casa de Acha, pero de la Sra. Daverio no conozco la dirección... Lo último que sé de ella es que estaba en Mar del Plata”.

Ahora bien, del análisis de las declaraciones testimoniales producidas en autos, cabe colegir, como lo refirió el magistrado de primera instancia, que la señora Miriam Daverio ingresó al inmueble objeto de autos en su carácter de pareja del señor Horacio Del Horno, a cuyos padres pertenecía la propiedad. Que la pareja junto a su hija, Belén, habría vivido allí hasta que se separaron, lo que habría sucedido según las declaraciones, al menos en el año 2012.

Atento a ello, la actora debía acreditar la interversión del título con el que comenzó a poseer, interversión que debió producirse 20 años antes de la promoción de la demanda.

Tal como ha sido explicado, en materia probatoria la acreditación de la posesión requerida para usucapir debe ser clara y reunir las cualidades que no la hagan confundible con la simple ocupación (conf. Salas, Trigo Represas, López Mesa, Código Civil anotado, t. 4-b, p. 329) y esa prueba no puede ser exclusivamente testimonial (art. 24, inc. c de la ley 14.159).

Cabe recordar que “para que se configure la interversión del título no basta el cambio interno de la voluntad, ni siquiera su exteriorización por simples actos unilaterales, sino que tiene lugar



cuando el cambio se produce 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 art. 2458 del Código Civil” (CNCiv, Sala F, 27/2/2019, “Gleich, Saúl César c/Traugott, Sara Szeisa s/prescripción adquisitiva”, expte. n.º 108079/2013; idem, Sala E, 15/11/2017, “Zulaica, Daniel c/Herederos de Navas, Pedro Ronaldo s/prescripción adquisitiva”, expte. n.º 71453/2012).

“Es menester que el tenedor realice un acto positivo de voluntad que revele el propósito de contradecir la posesión de aquel en cuyo nombre se tenían las cosas, de manera que no deje la más mínima duda sobre su intención de privarlo de su facultad de disponer de ella”. Allí mismo se puso de resalto que respecto del acto de voluntad demostrativo de la modificación del título del pretendiente de la usucapión “...Es necesario que lo exteriorice de modo tal que el poseedor la conozca o pueda conocerla” (CNCiv. Sala F, febrero 20/1995, “Wojcik Waryas Emilia c/ Wojcik y Waryas Genoveva y otros s/ prescripción adquisitiva” L. 150.747, y antecedentes doctrinarios y jurisprudenciales allí citados).

Conforme fuera advertido el magistrado de la anterior instancia, la actora no aportó elementos tendientes a acreditar los pagos de servicios e impuestos invocados, y la parte demandada si adjuntó comprobantes del pago de ABL desde el año 2013 hasta el año 2022.

El perito ingeniero designado en autos informó: “... considerando los materiales constructivos, su arquitectura, diseño, y estado de conservación, puede obtenerse como conclusión que la vivienda tiene una antigüedad original de aproximadamente cincuenta años, y varias edificaciones y refacciones de edad notoriamente inferior”... Entre las obras más recientes se encuentran: ejecución de veredas perimetrales y patio descubierto; revestimiento cerámico





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA F

parcial en muros exteriores; construcción de lavadero semicubierto; reciclado completo de baño y cocina; ejecución de cielorrasos; nuevas instalaciones de gas, sanitaria, y eléctrica; cambio de algunos cerramientos (ventanas y puertas, interiores y exteriores); cambio de algunos pisos interiores; impermeabilización parcial de muro exterior; y pintura. Estas obras aparentan tener una antigüedad inferior a los cinco años...” (el subrayado es actual). Considerando que lo informado en aquella ocasión se refiere a la fecha de dicha inspección (26/4/2023), y que la fecha de confección del informe actual es el 29/03/2024, correspondería agregar prácticamente un año a las antigüedades anteriormente mencionadas. Sin embargo, y debido a que como se dijo, la estimación de antigüedad es aproximada, la diferencia entre ambas fechas puede ser soslayada porque no alteran la precisión de la determinación. Resumiendo, puede determinarse que a la fecha de presentación de este informe, el inmueble tiene una antigüedad original de construcción de aproximadamente cincuenta (50) años y que ha sufrido modificaciones edilicias mucho más recientes, cuya antigüedad se estima en aproximadamente cinco (5) años”.

Atento a ello, y como acertadamente lo destacó el anterior sentenciante, si la actora invocó que ejerce la posesión desde el año 1996, no pudo haber intervenido en la construcción de la vivienda original.

Además no se han arrimado elementos de convicción que permitan demostrar que la actora hubiera abonado las obras que se fueron realizando en el inmueble con posterioridad a su construcción, ni que hubiera abonado refacciones o mejoras edilicias en la propiedad.

En definitiva comparto el criterio del Sr. magistrado de primera instancia en cuanto consideró que las pruebas rendidas no resultan suficientes para acreditar que durante el plazo requerido para



usucapir la actora haya detentado la posesión exclusiva del inmueble, exteriorizando actos que denoten manifiestamente la exclusión de la posesión de los demandados sobre el inmueble, y que, consecuentemente, configuren la interversión del título de la posesión.

Esa intención de hacer perder la posesión a aquel en cuyo nombre se poseía “mediante actos que producen ese efecto” deben ser apreciados en forma rigurosa. Por ello coincido con el juzgador en que los actos de posesión debieron haber sido inequívocos (CNCiv. Sala F, febrero 22/2007, “Jorge o Jorge Lojo Ángel y otro c/ Calvo Agrasar y otro s/ prescripción adquisitiva” L. 461.160), situación que no se configura en el caso.

Por los fundamentos que anteceden y los concordantes del Sr. Juez de grado, propongo al Acuerdo confirmar la sentencia apelada en cuanto rechazó la demanda interpuesta. Con costas de alzada a cargo de la parte actora vencida (art. 68 del Código Procesal).

B)Rechazo del pedido de sanciones por temeridad y malicia previstas por el art. 45 del C.P.C.C.

Se agravia el codemandado Gabriel Del Horno de que el magistrado haya desestimado el pedido de que se aplique a la contraria la sanción prevista en el art. 45 C.P.C.C.

Cabe recordar que la facultad judicial de imponer sanciones procesales debe ser ejercida con medida y prudencia, de modo que no resulte lesiva para el derecho de defensa. Por ello, corresponde aplicarlas sólo en casos de real gravedad, cuando de la apreciación de la totalidad de la conducta durante el proceso surja la reiteración de actos que demuestren la intención maliciosa.

El art. 45 del CPCC se refiere a conductas obstruccionistas o dilatorias del proceso, tales como la promoción de incidentes o la deducción de recursos manifiestamente inadmisibles, y conductas que dejan de ser la manifestación de una habilidad o capacidad defensiva de la parte.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA F

La norma contenida en el artículo 45 no reprime los errores formales, o los planteos jurídicos errados, ni la ignorancia del derecho o la ausencia de habilidad profesional, a menos que se evidencie un caso de inconducta procesal (ver CNCiv. Sala D, 08/11/1999, “G, C. A. y otro c/A. S, C. I.”, JA.2001–II, síntesis); sino que tutela el principio de moralidad, basamento fundamental de la actuación procesal, la cual debe ser observada por las partes y es deber de los jueces que no se burle (Abreut de Begher, Liliana E., “Temeridad y malicia” LL.1990– B,263). (CNCiv. Sala “J” en autos “S., O. S. c/ Estado Nacional y otros s/ nulidad de acto jurídico” (Expte. N° 39.259/2013), del 12/10/21).

En ese orden de ideas, cuando tanto la temeridad como la malicia requieren, inexorablemente, de la presencia del elemento subjetivo para su configuración, es decir, la mala fe de quien las realiza (conf. Álvarez, Alicia y Segón, Marcelo, “Temeridad y malicia en las modificaciones de la ley 25.488 al Código Civil y Comercial de la Nación”, en Lexis Nexis, J.A., número especial, 22/05/2002, págs.24/31 y sus citas), frente a la particular relevancia que adquieren las conductas procesales debidas, no puede soslayarse en este análisis que las normas del derecho procesal marcan, únicamente, ciertas directivas muy elásticas, que dejan amplio margen a la iniciativa y a la elección individual. Las partes mantienen un espacio de actuación enmarcado en la lealtad, probidad y buena fe que, a la luz del artículo 34, inciso 5° d), del Código Procesal, el juez debe vigilar.

Las sanciones por inconducta procesal deben ser aplicadas “cautissimo modo”, ya que los preceptos que la sancionan están destinados exclusivamente a los casos de real gravedad (Colombo, Carlos J., “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Anotado y Comentado, T.I, Ed. Abeledo Perrot, pág. 287 y ss.; CNCiv., Sala “A”, “Scocozza, María Elena y otro c/ Cons. Prop. Charcas 2955 CABA s/ Rendición de cuentas”; ídem, Sala “B”, “Cocozza, M.E. y



otro c/ CONS PROP CHARCAS 2955 CABA s/ Rendición de Cuentas”, Expte. N° 83.218/2013, del 13/9/2016).

Desde esa perspectiva, juzgo que no existen en autos elementos objetivos que permitan imputar a la parte actora una conducta que resulta encuadrable en el art. 45 del referido ordenamiento.

Consecuentemente, teniendo en cuenta el carácter restrictivo de la sanción impuesta, no vislumbrándose que el accionar en el proceso de parte actora configure la inconducta procesal prevista en el art.45 del ordenamiento de rito, propongo al Acuerdo confirmar este aspecto de la sentencia apelada.

VIII. Agravios vertidos en los autos “Arbelaiz, María del Rosario y otros s Reivindicación” N°23438/2022:

A)Se agravia la demandada Belén Del Horno de la admisión de la acción de reivindicación incoada por los actores, alegando que ha ejercido la posesión del inmueble en cuestión de manera pública, pacífica, continua e ininterrumpida por más de veinte (20) años.

Cabe señalar que la actora al responder el traslado de la demanda opuso excepción de litispendencia con fundamento en el juicio por usucapión, conexo al presente, iniciado, no por ella sino por su madre. Asimismo opuso excepción de falta de legitimación pasiva alegando que la legitimada para ser demandada en autos no era ella sino su madre, por ser la “poseedora legítima” del inmueble. Sin embargo, en contraposición con lo precedentemente expuesto, luego alegó que posee el inmueble junto a su madre desde hace más de 20 años, con el consentimiento de su padre, Horacio Del Horno, propietario del bien, aunque no produjo prueba fehaciente al respecto.

En orden a los fundamentos expuestos precedentemente al tratar los agravios expuestos por la actora en el proceso conexo N°52384/2022, y en virtud de los cuales se desestimó la demanda por prescripción adquisitiva interpuesta, hallándose fuera de controversia





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA F

la titularidad del inmueble en cabeza de los actores, corresponde confirmar la sentencia apelada en cuanto admitió la reivindicación reclamada en autos.

B)En lo atinente a lo aducido por la demandada en su memorial en cuanto se agravia de que no se haya admitido su reclamo respecto del reintegro de “los gastos que la conservación y mejoras del inmueble le han generado”, ante la ausencia de pruebas a su respecto que permitan identificar los gastos que puntualmente reclama a los efectos de ponderar su procedencia como así también su monto (art. 377 CPCCN), cabe confirmar el pronunciamiento apelado en este aspecto.

C)Reclamo por pérdida de chance de dar en locación el inmueble.

Se agravia el coactor Gabriel Del Horno por cuanto el Sr. Juez de grado desestimo el reclamo en cuestión. Insiste en que debe condenarse a la demandada a abonar una indemnización con fundamento en la imposibilidad para los actores de ofrecer el inmueble de marras en locación durante el tiempo que la accionada se negó a restituir el bien a pesar de los reclamos que se le efectuaron en tal sentido.

Al respecto, cabe advertir, conforme lo ha señalado por el magistrado de la anterior instancia, que los actores no han producido prueba alguna a fin de acreditar el perjuicio cuya reparación reclaman (art. 377 del CPCCN), por lo que propongo al Acuerdo confirmar este aspecto del pronunciamiento apelado.

VIII.Conclusión.

A tenor de las consideraciones vertidas en el presente voto propongo al acuerdo: En los autos **“Arbelaiz, María del Rosario y otros c/ Del Horno, Belén s/ reivindicación” (Expte. N°23438/2022:** Confirmar la sentencia apelada en todo cuanto ha sido



materia de agravios. Con costas de alzada a la parte demandada, sustancialmente vencida (art. 68 C.P.C.C.N.).

En los autos **“Daverio, Miriam Elizabet c/ Arbelaiz, María del Rosario y otros s prescripción adquisitiva” (Expte N°52384/2022)**: Confirmar la sentencia apelada en todo cuanto ha sido materia de agravios. Con costas de alzada a la parte actora, sustancialmente vencida (art. 68 C.P.C.C.N.).

Por razones análogas a las aducidas por la vocal preopinante los Dres. PARRILLI y RAMOS FEIJÓO votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto.

16. Gabriela M. Sclarici

18. Roberto Parrilli

17. Claudio Ramos Feijóo

///nos Aires, octubre de 2025.

AUTOS Y VISTOS:

Por lo que resulta de la votación que instruye el acuerdo que antecede: En los autos **“Arbelaiz, María del Rosario y otros c/ Del Horno, Belén s/ reivindicación” (Expte. N°23438/2022**: Se confirma la sentencia apelada en todo cuanto ha sido materia de agravios. Con costas de alzada a la parte demandada.

En los autos **“Daverio, Miriam Elizabet c/ Arbelaiz, María del Rosario y otros s prescripción adquisitiva” (Expte N°52384/2022)**: Se confirma la sentencia apelada en todo cuanto ha sido materia de agravios. Con costas de alzada a la parte actora. Notifíquese y devuélvase.

