



Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

ACUERDO: En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los diecinueve días del mes de junio de dos mil veinticinco, reunidos los señores jueces de la Sala I de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil para conocer en los recursos de apelación interpuestos contra la sentencia dictada en los autos “**FONT, SILVIA NORA C/ MENDENSON, PABLO JAVIER Y OTRO S/ PREScripción adquisitiva**” - *Expte. n° 48317/2017 - (juzg. 72)*, el tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

Practicado el sorteo resultó que la votación debía hacerse en el orden siguiente: Dra. Gabriela Iturbide, Dr. Juan Pablo Rodríguez y Dra. Paola Mariana Guisado.

La Dra. Iturbide dijo:

I. SUMARIO

En la [sentencia dictada el 14/10/2024](#), el señor juez de primera instancia, Dr. Eduardo Alejandro Maggiora, rechazó la demanda promovida por Silvia Nora Font contra Pablo Javier Mendenson y le impuso las costas del proceso.

Contra esa decisión, expresó [agravios la actora el 19/03/2025](#), cargado digitalmente al Sistema Lex 100 a fs.2194/2228, los que no fueron replicados. En consecuencia, el [19/05/2025 \(fs.2231\)](#) se dispuso el llamado de autos a sentencia, resolución que se halla firme y consentida, por lo cual las actuaciones se encuentran en condiciones de dictar el pronunciamiento definitivo.

II. ANTECEDENTES DEL CASO

Según lo expuso la actora al promover demanda, ingresó al inmueble sito en la Avenida Raúl Scalabrini Ortiz N° 2623/25, 3° piso “B”, entre las calles Beruti y Arenales, dominio inscripto en la matricula FR n°



18-2143/6; NOMENCLATURA CATASTRAL Circunscripción 18, Sección 21, Manzana 14, Parcela 7, Unidad funcional nro. 6, de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires en el año 1993, en carácter de inquilina, en virtud de una relación de afecto y cercanía personal que mantenía con la titular registral, Sra. Alicia Beatriz Repetto (DNI: 8.787.364). Expone que, transcurrido un tiempo, y en atención al vínculo mencionado, cesó en el pago del canon locativo y comenzó a ejercer la posesión del inmueble con ánimo de dueña.

Tras el fallecimiento de la titular registral, acaecido varios años después, el Sr. Mendenson – vecino de la unidad funcional y aquí demandado – promovió el respectivo juicio sucesorio invocando la existencia de un testamento, denunciando el bien en cuestión como integrante del acervo hereditario y presentándose como nuevo dueño del inmueble.

En definitiva, sobre la base de dichos extremos se basa el presente litigio.

III. LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El magistrado de la instancia anterior, como lo adelanté en el considerando I, rechazó la demanda promovida por prescripción adquisitiva y sostuvo que “*en el caso, no se ha acreditado la posesión pacífica, continua y pública por un periodo de veinte años y menos aún intentado probar la intervención del título. Ello, sin necesidad de contabilizar posibles actos interrumpidos de la prescripción como pueden ser la denuncia del inmueble en el proceso sucesorio como parte del acervo hereditario (que tuvo lugar el 22-10-2012) y su inscripción posterior a nombre del heredero, aquí demandado. De tal suerte, por lo que hasta aquí he expuesto, corresponde el rechazo de la pretensión de adquisición del dominio por la vía de la prescripción adquisitiva. Las costas del proceso se imponen a la actora en virtud del principio objetivo de la derrota (art 68. CPCC).*”





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

IV. LOS AGRARIOS

Al verter sus quejas en esta instancia, la recurrente criticó la valoración de la prueba efectuada por el *a quo* y las costas impuestas. Sostuvo que de la prueba aportada surge acreditada su posesión desde 1996, cumpliendo con el tiempo legal exigido para la prescripción adquisitiva del inmueble sito en la calle Raúl Scalabrini Ortiz 2623/25 piso 3° “B”- UF. N °6-, Matrícula FR n ° 18-2143/6 de esta Ciudad, y requirió de esta Sala la revocación de la sentencia apelada y la admisión de la demanda instaurada.

V. APLICACIÓN DE LA LEY EN EL TIEMPO

Antes de comenzar a desarrollar mi voto, aclaro que como en el caso se trata de una situación jurídica que, si bien comenzó a desarrollarse con anterioridad a la entrada en vigencia del actual Código Civil y Comercial de la Nación, lo cierto es que se ha extendido en el tiempo, por lo que a las consecuencias no agotadas les será aplicable el nuevo ordenamiento legal (*cfr: arg. art. 7, Código Civil y Comercial y jurisprudencia uniforme de esa Cámara*).

VI. ANALISIS DEL MEMORIAL DE APELACION DE LA ACTORA

Una vez efectuada la aclaración preliminar en torno al marco legal que aplicaré para definir las cuestiones propuestas al conocimiento de este Tribunal, habré de recordar que, según la definición que brindaba el antiguo Código Civil, la prescripción es un medio de adquirir un derecho o de liberarse de una obligación por el transcurso del tiempo (art. 3947).

A su vez, el derogado art. 3948 preveía que la prescripción para adquirir es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley.



Aclaro que esas nociones han sido reproducidas en lo sustancial en el nuevo Código Civil y Comercial, cuyo art. 1897 textualmente dice, al referirse a la prescripción adquisitiva: “*La prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley*”.

Al respecto, dice López Mesa que “*La usucapión no es otra cosa que la consecuencia que el ordenamiento legal le impone al propietario que ha manifestado desinterés y no ha puesto en producción una cosa suya.*” (“*La usucapión en el Código Civil y Comercial (De realidades, desaciertos y confusiones)*”, año 2022, p.1)

Pues bien, en este caso concreto, la actora alegó haber ejercido la posesión del inmueble objeto de la litis durante más de 20 años, razón por la cual se habría operado la prescripción adquisitiva del dominio a su favor, en los términos del art. 4015 del antiguo Cód. Civil (actual art. 1899, Cód. Civil y Comercial). Afirmó que su posesión fue pública, pacífica, inequívoca, continua e ininterrumpida durante veinte años por lo que debe declarársela dueña del inmueble, sin que obste a ello la falta de título o su nulidad, ni la mala fe en la posesión (art. 4016 del Código Civil, actual art. 1899 segundo párrafo, Cód. Civil y Comercial).

Veamos entonces cuales han sido las pruebas incorporadas al proceso que resultan determinantes para la solución del litigio.

En primer lugar, debo advertir que aun cuando pudiera no compartir las conclusiones a las que arribó mi colega de la instancia anterior en torno a la autenticidad de los contratos de locación obrantes en autos que datan dese 1996 hasta 2002 por la ausencia de prueba pericial caligráfica que brinde razonable grado de certeza sobre la autenticidad de las firmas que en esos documentos se consignan, lo cierto es que esa circunstancia carece de relevancia en lo que a la solución del caso se refiere, porque la propia actora aportó como prueba documental un recibo de pago de alquiler correspondiente a junio de 1995, y por consiguiente, se





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

encuentra suficientemente acreditado que su ingreso y permanencia hasta mediados de 1995, lo fue efectivamente en carácter de inquilina.

En esta línea de razonamiento, de las declaraciones testimoniales brindadas en autos (cuyos dichos no reproduzco por razones de brevedad), surgiría que la Sra. Font luego de su ingreso en forma pacífica al inmueble y alrededor del año 1996 dejó de comportarse como inquilina para hacerlo como propietaria del departamento, en forma pública y pacífica frente a terceros.

Sobre esas bases, y al margen de las declaraciones testimoniales, me guiaré por los propios dichos de la actora, al haber admitido expresamente que la interversión del título tuvo lugar en el año 1996, sin perjuicio de aclarar que lo hago sólo para demostrar que aún partiendo de esta premisa, la acción no puede prosperar.

Es sabido que “*(...) desde que se produce la intervención, el nuevo poseedor comienza a computar el tiempo necesario para adquirir por prescripción*” (Kiper, Claudio y Otero, Mariano, “*Prescripción adquisitiva*”, Ed. Rubinzal Culzoni, año 2017, p.93).

El caso típico de intervención unilateral del título tiene lugar cuando una persona que comenzó la ocupación de una cosa como tenedora se manifiesta como poseedora; para tener éxito la única alternativa posible es probar la intervención del título (esto es, la modificación del título por el cual tiene una cosa) y, si persigue la adquisición de un derecho real por prescripción, también estará obligada a demostrar el momento en el que se produjo la mutación de la causa, pues a partir de ese momento empieza a computarse el tiempo requerido por la ley (para la usucapión, el tiempo dependerá si se trata de una cosa mueble o inmueble, y de la existencia - o inexistencia - de justo título y buena fe) (Kiper, Claudio y Otero, Mariano, *ob cit.*, p.90).

Ahora bien, en lo referente al *animus domini*, entendido como la voluntad de ejercer derechos sobre una cosa como si fuese el propietario y elemento necesario para distinguir al mero tenedor, se ha sostenido



jurisprudencialmente que frente a las dificultades prácticas que presenta la prueba del *animus domini*, hay que tener en cuenta que si los actos posesorios –y sobre todo un conjunto de ellos, de distinta índole, apropiados a las características del fundo– se han repetido durante un lapso más que suficiente para prescribir sin interrupciones y denotando por parte de quien los ejerce una conducta objetivamente exteriorizada como de dueño, esos actos constituirían la prueba misma del *animus rem sibi habendi* (*Cám. Apel. Civ. y Com., Trenque Lauquen, 29/8/91, elDial-WSCBO*).

También se ha dicho en una orientación similar que si las evidencias versan sobre actos cumplidos a lo largo del plazo de prescripción, esas evidencias deben acreditar un comportamiento “activo” del usucapiente, comportamiento que se debe sostener en una cadena regular de actos, los que no necesariamente deben cumplirse a diario, pero cuando menos demostrar el uso normal del inmueble, es decir, el uso que podría darle el verdadero propietario. Además, este uso regular demostrable a través de concretos actos posesorios, debe abarcar una etapa temporal bastante anterior a la fecha de promoción de la demanda (*Cám. 1^a. Apel. Civ. Com. La Plata, Sala III, 7/7/92, SAJ, sum. B0200450, citado en Arean, Beatriz, “Juicio de usucapión”, p. 335*).

Ahora bien, difícilmente los hechos que sirven de base a la adquisición que se pretende, por su variedad y reiteración a lo largo de los años, puedan ser acreditados a través de una única prueba. De allí 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 consiste en 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 (*Alsina, Hugo, “Tratado de Derecho Procesal Civil”, p. 304*).

En ese contexto, el pago de los impuestos con mucha antelación a la iniciación del proceso por usucapión constituye un insuperable elemento





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

objetivo de convicción acerca de la exteriorización del *animus domini* (*Cám. Civ. y Com. Rosario, Sala II, 6/9/94, JA, 1997-I, síntesis*) y si bien no basta ese pago para tener por probada la posesión, cuando ella surge de otros elementos probatorios obrantes en el proceso (tales como, en el caso, las declaraciones testimoniales antes referidas), no resulta razonable denegar la pretensión si ese pago se ha hecho con periodicidad regular durante todo el plazo previsto por la ley para considerar adquirido el dominio (plazo que, por lo demás, no ha variado en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación; ver al respecto artículo 4015 del Código Civil y 1899 del Código Civil y Comercial).

Al margen del *animus domini*, la posesión debía cumplir según el Código Civil con determinados requisitos (pública, pacífica, continua e ininterrumpida). En cambio, el Código actual sólo exige que sea ostensible y continua (ver art. 1900), pero ello de ningún modo puede llevar a sostener que el plazo de posesión perdure a pesar de configurarse alguna causal de interrupción previstas legalmente.

No me detendré en el requisito de la posesión ostensible pues la exteriorización del uso normal del inmueble y los actos realizados por la Sra. Font a lo largo del tiempo demuestran que no ha intentado ocultar su posesión. Las declaraciones testimoniales ponderadas por el magistrado de la instancia anterior dan acabadas muestras de su comportamiento ante terceros.

En cuanto a la continuidad depende, en principio, del propio poseedor, a diferencia de la interrupción puede ser causada por el propio poseedor o por terceros (*Kiper y Otero, ob.cit., p.119*).

En este requisito (me refiero a la interrupción) es en el que voy a detenerme porque en mi opinión determina la suerte del litigio.

Veamos:

La interrupción de la posesión puede producirse por la interposición de acciones o actos que impliquen una manifestación clara e inequívoca de dominio por parte del verdadero titular o quien invoque un derecho mejor



fundado. Dicen Kiper y Otero: “*Cuando la prescripción se interrumpe, el tiempo que duró la posesión pierde valor y si luego se reanuda la posesión, hay que computar nuevamente*” (*ob cit.*, p.120).

¿Qué ocurrió en este caso?

Luego del fallecimiento de la titular registral Alicia Beatriz Repetto en el año 2005, el demandado Pablo Mendenson, en el marco del expediente n° 44667/2009 “*Repetto, Alicia Beatriz y otro s/ Sucesión Testamentaria*” fue declarado heredero testamentario y a fs. 98, con fecha 22 de octubre de 2012, denunció expresamente el inmueble objeto de esta litis como integrante del acervo hereditario, lo que constituye una manifestación inequívoca de su voluntad de ejercer las facultades derivadas de su calidad de heredero, y por ende un acto interruptivo del plazo de la prescripción que se habría estado operando a favor de la actora.

A ello debe sumarse que en el proceso sucesorio se encuentra debidamente acreditado (fs. 108) que, con fecha 6 de noviembre de 2012, la actora impidió el ingreso del Oficial de Justicia al inmueble objeto del presente litigio. Esta conducta, por demás llamativa, resulta incompatible con la buena fe que debe presidir cualquier posesión con miras a la usucapión, y revela un ejercicio excluyente del bien frente a los herederos declarados.

Posteriormente, mediante resolución de fecha 6 de octubre de 2016 (fs. 215), se ordenó la inscripción del testamento en relación con dicho inmueble, lo cual constituye otro hito relevante que se suma a las demás manifestaciones de voluntad tendientes a interrumpir el curso del plazo de prescripción.

Por último, no puede ser pasada por alto la actitud procesal asumida por el demandado Pablo Mendenson, quien no sólo compareció en tiempo y forma a contestar la demanda, manifestando expresamente su oposición a la pretensión de la actora, sino que además promovió un proceso de desalojo contra la Sra. Font prácticamente en forma simultánea con la iniciación del juicio de prescripción adquisitiva (*ver “Mendenson Pablo*





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

Javier c/ Font, Nora s/ desalojo” Expte n°. 47687/2017), exteriorizando de este modo en forma inequívoca su interés en mantener vivo el derecho que le asiste como heredero testamentario, al igual que con los demás actos a los que ya me referí y fueron cumplidos en el sucesorio.

Cabe agregar que en el juicio de desalojo la demandada alegó ser poseedora y haber cumplido el plazo de prescripción adquisitiva del inmueble objeto de ese proceso. Sin embargo, esa defensa fue rechazada por el Dr. Maggiora en la sentencia dictada el 14 de octubre de 2024, condenándose a la Sra. Font a restituir el inmueble en el plazo de diez días bajo apercibimiento de lanzamiento, con costas a su cargo. Esa sentencia no se encuentra firme, a raíz de la suspensión dispuesta oportunamente por la Sala a la espera de la resolución de este pleito.

Pues bien, con todo lo que hasta aquí llevo dicho, queda claro que, aún considerando poseedora a la actora, y admitiendo que durante el período de permanencia en el inmueble no sólo se ha comportado como dueña ante terceros sino que ha abonado servicios e impuestos y que también efectuó mejoras en diversos ambientes de la unidad las cuales muy probablemente han aumentado su valor, (me remito a las conclusiones a las que se arribó en el dictamen pericial de arquitectura al detallarse aquellas mejoras), lo que ha tenido lugar en este caso es una causal de interrupción configurada por las sucesivas peticiones judiciales efectuadas por el heredero testamentario de la propietaria del bien que obstaron a que se consumara el plazo de 20 años, contados, como dije, desde el año 1996 siguiendo el hilo argumental de la Sra. Font.

Refuerza mi conclusión el hecho de que, si bien es cierto que el juez puede considerar cumplido el plazo de prescripción durante el curso de proceso como lo sostiene un sector de la doctrina en los términos del art. 163 del Cód. Procesal, porque al dictar sentencia debe atenderse a las condiciones existentes a esa fecha, valorando no sólo las circunstancias propias de la traba de la litis sino también los hechos modificatorios o extintivos producidos durante la tramitación del pleito (*CNFed. Civ. y*



Com., Sala II, 29/10/96, LL 1997-C-576), ello es así siempre y cuando no exista oposición de terceros, lo que precisamente ha acontecido en forma inequívoca en este caso.

En consecuencia, y si bien puede existir con el señor juez de primera instancia alguna discrepancia en la apreciación de algunas de las pruebas obrantes en el proceso, siguiendo las reglas de la sana crítica arribaré a la misma conclusión, por lo que propondré a mis colegas que, por los fundamentos de mi voto, se confirme la sentencia apelada en cuanto al fondo de la cuestión debatida en este litigio.

VII. LA IMPOSICIÓN DE LAS COSTAS DE PRIMERA INSTANCIA

Como punto de partida, el artículo 68 del Código Procesal consagra en su primer párrafo la regla general en materia de costas: “*la parte vencida en el juicio deberá pagar todos los gastos de la contraria, aún cuando ésta no lo hubiese solicitado*”. Como lo explica mi estimada colega de la Sala D de esta Cámara, la Dra. Patricia Barbieri, esta norma consagra el criterio objetivo de la derrota, es decir, que las costas se imponen al vencido sin que se efectúe valoración alguna respecto de su conducta, lo que sí ocurre tratándose de sanciones procesales (arts. 34, inc. 6º y 45 del Código Procesal) (*Barbieri, Patricia, comentario al art. 68 en Highton, Elena y Areán, Beatriz (dirs.), Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Concordado con los códigos provinciales. Análisis doctrinal y jurisprudencial, Buenos Aires, Hammurabi, t. 2, p. 54*).

Ahora bien, el mencionado principio no es absoluto, pues el mismo artículo 68 expresa en su segundo párrafo que “*sin embargo, el juez podrá eximir total o parcialmente de esta responsabilidad al litigante vencido, siempre que encontrare mérito para ello, expresándolo en su pronunciamiento, bajo pena de nulidad*”.

Existen, entonces, excepciones a la regla general, las que, si bien son de interpretación restrictiva y deben fundamentarse suficientemente,





Poder Judicial de la Nación
CÁMARA CIVIL - SALA I

atenúan el principio objetivo de la derrota cuando la conducta subjetiva del demandado así lo justifica.

Siguiendo esas directivas, en este caso concreto propondré a mis estimados colegas modificar la imposición de las costas de primera instancia y fijarlas en el orden causado, como así también distribuir las de Alzada de la misma manera, puesto que, en función de la complejidad de las cuestiones debatidas en autos, más allá de la concreta solución a la que se arriba, estimo que cada uno de los litigantes pudo considerarse con derecho a peticionar como lo hizo.

VIII. CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, si mi voto fuera compartido, propongo al Acuerdo 1) Modificar la sentencia apelada e imponer las costas de primera instancia en el orden causado. 2) Confirmar la sentencia apelada en lo que constituyó motivo de agravios. 3) Las costas de Alzada se imponen en el orden causado por razones análogas a las que fundaron la imposición de las devengadas en primera instancia (cfr. arts. 68, segunda parte y 69, Cód. Procesal). **ASÍ VOTO.**

El Dr. Rodríguez y la Dra. Guisado votaron en igual sentido y por análogas razones a las expresadas por la Dra. Iturbide.

Con lo que terminó el acto.

EZEQUIEL J. SOBRINO REIG
SECRETARIO

Buenos Aires, 19 de junio de 2025-

Por lo que resulta de la votación que instruye el acuerdo que antecede, el tribunal **RESUELVE**: 1) Modificar la sentencia apelada e imponer las costas de primera instancia en el orden causado. 2) Confirmar la sentencia apelada en lo que constituyó motivo de agravios. 3) Las costas de Alzada se imponen en el orden causado por razones análogas a las que



fundaron la imposición de las devengadas en primera instancia (cfr. arts. 68, segunda parte y 69, Cód. Procesal).

Regístrese, notifíquese, publíquese en los términos de la acordada 10/2025 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación y devuélvase.

PAOLA MARIANA GUISADO – JUAN PABLO RODRÍGUEZ – GABRIELA A. ITURBIDE
JUECES DE CÁMARA

