

persigue la prescripción adquisitiva de la unidad funcional n°25 del bien inmueble sito en el Noveno piso de la calle Maipú 356/362/374 de la CABA.

Refiere el profesional de la parte actora que según los certificados de dominio que acompañados, los titulares de dominio a quienes se demanda son :

***"BANCO ALIANZA ROSARIO COOPERATIVO LIMITADO"** titular de una porción equivalente a 4/120, conforme asiento 2-1. Refiere que fue liquidado por el "BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA" BCRA.

***"BANCO ALVAREZ COOPERATIVO LIMITADO"** titular de una porción equivalente al 4/120, conforme asiento 2.2 del folio real. Refiere que fue liquidado por el BCRA conforme Resolución 372 de fecha 03/06/1987.

*** "BANCO BRAGADO COOPERATIVO LIMITADO"** titular de una porción equivalente a 4/120 conforme Asiento 2.4 del folio real. Refiere que fue liquidado por el BCRA conforme Resolución 250 de fecha 10/04/1986.

***"BANCO LOS PINOS COOPERATIVO LIMITADO"** titular de una porción equivalente a 4/120 conforme asiento 2.9 del folio real. Refiere que fue liquidado por el BCRA conforme Resolución 269 de fecha 10/04/1986.

***"BANCO REGIONAL DE CÓRDOBA SOCIEDAD COOPERATIVA LIMITADA"** titular de una porción equivalente al 8/120 conforme Asiento 2.12, 6,7 y 8 del folio real. Refiere que fue liquidado por el BCRA conforme Resolución 438 de fecha 28/06/1985.

***BANCO ZONANOR COOPERATIVO LIMITADO,** titular de una porción equivalente a 4/120 conforme asiento 2.15 del folio real. Refiere que fue liquidado por el BCRA, conforme Resolución 268 de fecha 06/ 05/1985.

***BANCO DEL NOROESTE COOPERATIVO LIMITADO,** titular de una porción equivalente a 4/120 conforme asiento 2.7 del folio real. Refiere que fue liquidado por el BCRA, conforme Resolución 551 de fecha 21/11/1996, siendo absorbido por BANCO CASEROS SA (hoy su quiebra), quien es su continuador, según comunicación BCBA "B" 5804 del 9/6/1995.

*** BANCO CASA COOPERATIVO LIMITADO,** titular de una porción equivalente al 4/120 conforme asiento 2.5 del folio





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 110

real. Refiere que fue absorbido por BANCO MAYO SA, conforme BCRA Comunicación "B" 3539 del 28/10/1988, Comunicación "C" 57048 del 08/10/2010 y Resolución 736.

* **BANCO DE LABOULAYE COOPERATIVO LIMITADO**, titular de una porción equivalente a 4/120 conforme asiento 2.6 del folio real. Refiere que fue absorbido, conforme "Comunicación B" BCRA 2978 del 16/12/1987, por BANCO INTEGRADO DEPARTAMENTAL, cuya quiebra tramita en los autos caratulados "Banco Integrado Departamental C.L. s/ quiebra" (expte. 1379/95), en trámite por ante el Juzgado de Primera Instancia del Ditrito en lo Civil y Comercial de la 2° Nominación de Venado Tuerto, Provincia de Santa Fé.

* **BANCO SERRANO LIMITADO**, titular de una porción equivalente a 1/20 conforme asiento 2.17 del folio real. Refiere que fue absorbido conforme "Comunicación "B" BCRA 4321 del 06/07/90, por BANCO INTEGRADO DEPARTAMENTAL, cuya quiebra tramita en los autos caratulados "banco Integrado Departamental C.L. s/ quiebra (expte. 1379/95), en trámite por ante el Juzgado de primera Instancia de Ditrito en lo Civil y Comercial de la 2ª Nominación de Venado Tuerto, Provincia de Santa Fe.

***BANCO UNIÓN COMERCIAL E INDUSTRIAL COOPERATIVO LIMITADO**, titular de una porción equivalente a 4/120, conforme asiento 2.16 del folio real. Refiere que fue absorbido, conforme comunicación del BCRA "B" 5924 de fecha 21/12/1995, con referencia a la Circular CREFI2, Capítulo I por el BANCO UNIÓN COMERCIAL E INDUSTRIAL SA.

Aclara que no demanda al BANCO MACRO SA , titular de una porción equivalente a 4/120 partes, conforme asientos 2.11, 22,25, 42,43, 45, 70 y 76 del folio real, por estar en trámite demanda de escrituración por ante el Juzgado Civil n°107.

Cuadra señalar que todas estas referencias las acredita con copias y que en virtud de ello, alega que la demanda debe notificarse: **1) Al BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA**, domiciliado en Cerrito 264, primer piso, CABA por ser el ente liquidador, y por ende representante legal, de los demandados Bancos titulares del dominio según los asientos 2.1 (Banco Alianza Rosario, demandado A), 2.2. (Banco Álvarez, demandado B), 2.4 (Banco Bragado, demandado C), 2.9 (Banco Los Pinos, demandado D), 2.12 y 8 (Banco Regional de Córdoba, demandado E), 2.15



(Banco Zonanor, demandado F). Todos ellos incluidos en la Comunicación "A" 3168 del 02/10/2000 del BCRA, cuya copia, obtenida del sitio web del BCRA, se acompañó oportunamente.

2) Al "BANCO DE CASEROS S.A. S/QUIEBRA" (Expte. 11418 /1997), en trámite por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N° 26, Secretaría n° 52, a notificarse en la persona de su sindicatura Susana Laura Britti, Jacobo Mario Estrugo y Jorge Fernando Podhorzer, con domicilio en Corrientes 1485, 5° piso, of. M, C.A.B.A., por ser el continuador de Banco del Noroeste Cooperativo Limitado. **3) Al "BANCO MAYO C.L. S/QUIEBRA"** (Expte. 3226 /99), por ser el continuador del titular de dominio 2.5 (Banco Casa Coop Ltda, demandado H), en trámite ante el Juzgado Nacional de 1° instancia en lo Comercial N° 5, secretaria 9. La demanda será notificada a la sindicatura "Estudio Cubillas, Fernández, Rodríguez", en el domicilio de Sarmiento 1452, piso 9° oficina "A", de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. **4) Al "BANCO INTEGRADO DEPARTAMENTAL C.L. S/ QUIEBRA"** (Expte. 1379/95), en trámite por ante el Juzgado de Primera Instancia de Distrito en lo Civil y Comercial de la 2ª Nominación de Venado Tuerto, Provincia de Santa Fe, por ser el continuador del titular de dominio 2.6 y 2.17 (Banco Serrano, y Banco de Laboulaye Coop Ltda). La demanda será notificada a la quiebra del ex Banco Integrado Departamental C.L., cuyo síndico es Juan Arnaldo Venturini, con domicilio en Brown 1744 de la Ciudad de Venado Tuerto, provincia de Santa Fe. El domicilio de la casa central del ex Banco Integrado Departamental que registra el BCRA es 25 de mayo 1002/88, Venado Tuerto, Santa Fe - CP 2600. Asimismo el domicilio del juzgado en donde tramita la quiebra es San Martín 631 de la ciudad de Venado Tuerto, Provincia de Santa Fe. **5) Al "BANCO UNIÓN COMERCIAL E INDUSTRIAL S.A. S/LIQUIDACIÓN JUDICIAL"** (código 011903- Expte 2388), radicado por ante el 3er Juzgado de Procesos Concursales Primera Circunscripción Judicial de Mendoza Capital, por ser, el Banco Unión Comercial e Industrial S.A., continuador de Banco Unión Comercial e Industrial Coop. Ltda. (demandado K), según comunicación B 5924 del 21/12/95 emitida por el BCRA. Se notificará la demanda a la sindicatura Jaime González y Graciela Bronzini, en calle Agustín Álvarez 809 de Ciudad de Mendoza.

Agrega que de la enumeración original de demandados han desaparecido el Banco Central de la República Argentina y Eduardo Vattuone, por no ser en la actualidad titulares





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 110

de dominio, ya que sus partes han sido transferidas a su representada, la actora en autos, MARHOR S.A., según surge de la copia de escritura que se acompaña y se corroborará con la prueba a producir en autos.

Alega que su representada posee animus domini en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida los inmuebles ubicados en la calle Maipú 374, unidades del 9° y 10° piso (unidades funcionales 25 y 26) y las unidades complementarias 14 y 15 (cocheras) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, desde el 1 de septiembre de 1996.

Acompaña informe de dominio correspondiente a la Unidad Funcional **25**. De los mencionados informes de dominio se desprende que los titulares de dominio son los mencionados precedentemente.

Informa que desde el 1° de septiembre 1996, el BANCO MAYORISTA DEL PLATA S.A. ocupó los inmuebles de marras. El 13/7/1998 BANCO MAYORISTA DEL PLATA S.A. quebró, pero siguió ocupando el inmueble hasta el 3/11/2003 cuando le entregó la posesión a **Marhor S.A.** Recibida la posesión en la fecha indicada, y luego de realizar una amplia reforma en el inmueble, la cual estuvo a cargo de los arquitectos Claudio Mazur y Leandro Man, en el año 2004 **Marhor S.A.** le alquiló las oficinas que allí funcionan y las cocheras correspondientes a los Dres. Abel Saúl Ablin, Marcos Alberto Kalomysky y Horacio Néstor Acebedo, funcionando desde entonces un estudio jurídico contable bajo el nombre de fantasía "**Intas**". Los respectivos contratos de alquiler se hallan agregados en los autos caratulados "**Vattuone, Eduardo J c/ Acebedo, Horacio N. y otros s/ desalojo**" (Expte 41149/17), que tramitaron por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil Nro. 69 de esta Ciudad.

Agrega que su mandante adquirió en los autos caratulados "**Banco Mayorista del Plata S.A. s/ Liquidación Forzosa**" en trámite ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N° 2, Secretaría N° 3, sito en Diagonal Roque Sáenz Peña N° 1211, piso 2 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, los derechos y acciones que le pudieran corresponder a la **liquidación del BANCO MAYORISTA DEL PLATA S.A.** sobre los inmuebles ubicados en calle Maipú 374, unidades del 9° y 10° piso (unidades funcionales 25 y 26) y las unidades complementarias 14 y 15, en el estado físico y jurídico en que se encuentran.



Con la documentación en copia adjuntada se acreditaría -a su entender- el carácter de cesionario de la quiebra.

Agrega que en la memoria del **BANCO MAYORISTA DEL PLATA SA**, correspondiente al ejercicio cerrado el 30 de junio de 1996, aprobada por el acta del Directorio n°63, sesión del 25 de septiembre de 1996, se consignó textualmente "la restructuración de gastos incluida dentro del plan de encuadramiento considera la mudanza de nuestra entidad a partir del 01/09/1996 a los pisos 9° y 10° de Maipu 374 (Edificio Banco Caseros SA). De esta manera se genera un ahorro de gastos por alquileres, expensas, seguridad y otros, dado que la nueva sede elimina o disminuye sustancialmente estas erogaciones Adicionalmente, el Banco Mayorista del Plata adquirirá la propiedad de la nueva sede a alguno de los bancos socios como parte del proceso de capitalización que éstos realizarán".

Señala que lo expuesto hasta aquí demuestra que el **BANCO MAYORISTA DEL PLATA SA** ocupó legítimamente las unidades objeto de esta presentación, de manera permanente, pública e ininterrumpida desde el 01 de septiembre de 1996 hasta noviembre de 2003 que le entregó la posesión a su representada, quien además era titular del 55/120 avas parte del dominio (hoy titular registral del 63/120 avas partes).

Así que **MARHOR SA**, como continuadora del **BANCO MAYORISTA DEL PLATA SA** se halla en posesión pacífica, pública, ininterrumpida del inmueble cuya escrituración de dominio se persigue, desde 1996, es decir hace más de 20 años.

Señala que el **BANCO FRANCÉS S.A.** acordó extrajudicialmente reconocer la titularidad de **Marhor S.A.**, escriturándole su porción, y que la del **BANCO BICA S.A.** se escrituró cuando finalizó la causa "**Marhor S.A. c/ Bica Cooperativa de Emprendimientos Múltiples Limitada s /Escrituración**" expte. 44182/15 que tramitó por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n° 15. "

Concluye que los hechos que acreditan la posesión con ánimo de dueño resultan ser: la existencia de actos posesorios; la continuidad de esa posesión; la inexistencia de actos turbatorios; el carácter público de la conducta desplegada; y la antigüedad de la posesión que exceda al





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 110

lapso exigido por la ley, o sea, el de veinte años Que la posesión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida, a la vista de todo el mundo y sin contradictor, todo lo cual se probará en la etapa procesal oportuna. Que habiendo realizado actos posesorios útiles sobre el inmueble, como ser las refacciones, reparaciones y mantenimiento, evitando su deterioro, haber abonado todos los impuestos, servicios y contribuciones que gravan la propiedad, lo cual se prueba mediante los comprobantes originales de pagos realizados que se adjuntaron a la demanda original, y por constatación del estado de ocupación y conservación del inmueble, lo que se realizará en la etapa procesal de prueba. Que se han promovido sendos juicios de escrituración contra los titulares registrales.

Primeramente, lo hizo BANCO MAYORISTA DEL PLATA S.A. contra Banco Patricios S.A.s/quiebra, juicio que continuó Marhor S.A.; luego Marhor S.A. inició juicios contra BANCO BICA S.A. y contra BANCO MACRO S.A., el primero de los cuales finalizó con el cumplimiento de la condena (Banco Bica) y el segundo se halla en trámite (Banco Macro).

Aclara que si bien el incidente de escrituración promovido en la quiebra de BANCO PATRICIOS no culminó como se pretendía, demuestra la posesión por parte de Banco Mayorista del Plata S.A. y su continuadora Marhor S.A., y la buena fe con la que procedieron los hoy usucapientes.

Ofrece prueba y funda la pretensión en los artículos. 1897, 1898, 1899, 1901, 1909, 1911, 1924, 1928, 1930, 2565 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, doctrina y jurisprudencia del fuero sobre el particular.

B) Impreso al presente el trámite ordinario ([ver aquí](#)), a fs. 82/99 y a fs. 108/109 del expediente físico papel ([ver aquí](#)) ([ver aquí](#)) ([ver aquí](#)) ([ver aquí](#)), se presentan los **Dres. Victor Lastra y Carla Zulema Rossi**, en su carácter de letrados apoderados del **BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA** y **sindico liquidador e inventariador de BANCO ALIANZA DE ROSARIO COOPERATIVO LIMITADO, BANCO ALVAREZ COOPERATIVO LIMITADO, BANCO BRAGADO COOPERATIVO LIMITADO, BANCO REGIONAL DE CORDOBA, COOPERATIVO LIMITADO, BANCO ZONANOR COOPERATIVO LIMITADO y BANCO LOS PINOS COOPERATIVO LIMITADO.**



Indican además los profesionales que no tienen interés en el juicio, dado que las entidades financieras referidas vendieron con fecha 22 de diciembre de 1993 el bien a la **FEDERACIÓN DE BANCOS COOPERATIVOS DE LA REPÚBLICA ARGENTINA** (FE. BAN. COOP), habiendo el comprador abonado la totalidad del precio. Acompaña fotocopia simple de boleto de compraventa.

C) A fs. 117/119 del expediente físico papel, se presenta la Dra. **Gabriela P. Rodriguez**, en su carácter de **sindica judicial designada en la quiebra del BANCO MAYO COOPERATIVA LIMITADA** ([ver aquí](#)), oponiendo excepción de falta de legitimación pasiva.

Ello, dado que en forma previa a disponerse la liquidación judicial del BANCO MAYO COOPERATIVO LIMITADO (hoy su quiebra), la entidad fue objeto de proceso de exclusión de activos y pasivos en los términos del art. 35 bis de la ley de entidades financieras conforme la resolución 629/98 del BCRA.

La participación del BANCO MAYO en el inmueble integró los activos excluidos y transferidos al fideicomiso Acex, que se constituyera a tales efectos y cuyo fiduciario fuera el BANCO COMAFI SA. A la finalización del plazo de duración del Fideicomiso Acex el activo de que se trata fue motivo del rescate del BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA en su calidad de beneficiario del fideicomiso. En consecuencia, la cuestión debatida se encuentra fuera del ámbito de la quiebra del residual BANCO MAYO COOPERATIVO LIMITADO. Por ello, tratándose de uno de los elementos básicos de la pretensión y ante la ausencia absoluta de vinculación en punto del objeto del reclamo que aquí se ventila en relación al Banco Mayo CL s/ quiebra , corresponde rechazar la demanda.

Por ende, solicita el rechazo de la demanda con costas.

1) D) A fs. 121/ 175 del expediente físico papel ([ver aquí](#), [ver aquí](#), [ver aquí](#), [ver aquí](#)), se presenta el **Alberto Ramón Gianassi**, en su carácter de letrado apoderado de la **Ex Sindicatura del Ex Banco Integrado Departamental Cooperativo Limitado**.

En dicho escrito, alega la dirección letrada que su mandante se encuentra en quiebra y su proceso falencial





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 110

tramita ante el Juzgado de Primera Instancia de Distrito en lo Civil y Comercial de la 2° Nominación de Venado Tuerto, Provincia de Santa Fé, autos caratulados " **Banco Integrado Departamental Cooperativo limitado s/ quiebra**" (**expte.1379 /1995**) .

Por ende, la legitimación pasiva surge:

1) Banco de Laboulaye Cooperativa

Limitado: su mandante se fusionó por absorción con el mencionado Banco de acuerdo a la autorización del BCBA, mediante comunicación "b" 2978 del 16.12.1987.

2) Banco Serrano Cooperativa

Limitado: respecto de este Banco, si bien su mandante no cuenta con documentación para acompañar, también se fusionó por absorción con su mandante de acuerdo a la autorización del BCRA, mediante comunicación B 4321 del 6.7.90.

Asimismo, opone excepción de incompetencia en los términos del artículo 347, inciso primero del Código Procesal y del artículo 132 de la ley 24.522, interpone como de previo y especial pronunciamiento excepción de incompetencia.

Alega que sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo quinto inciso primero del Código procesal Civil y Comercial , lo cierto es que su mandante se encuentra en quiebra y expresamente el artículo 132 de la ley 24.522, establece que " la declaración de quiebra atrae al Juzgado en el que ella tramita todas las acciones judiciales iniciadas contra el fallido por el que se reclamen derechos patrimoniales, salvo los juicios de expropiación y los fundados en las relaciones de familia.

En virtud de ello, solicita que se haga lugar a la excepción interpuesta, fecho lo cual, se remitan las presentes actuaciones al juzgado donde tramita la quiebra de su mandante.



Asimismo, efectúa una negativa genérica de los hechos (artículo 356 del Código Procesal), desconociendo la documental aportada por la contraria.

Conforme el relato efectuado, su mandante se fusionó por absorción con el Banco de Labouyage Cooperativa Limitado conforme comunicación B BCRA 2978 de fecha 16 de diciembre de 1987.

Asimismo, con fecha 06 de julio de 1990 su mandante también se fusionó por absorción con Banco Serrano Cooperativa Limitada conformidad expresada por el BCRA en la comunicación B BCRA 4321. En ambos casos su mandante fue la entidad absorbente pasando las entidades absorbidas a denominarse Banco Integrado Departamental Cooperativo Limitado.

Dicho traspaso también comprendió la totalidad de sus activos que correspondían a las instituciones absorbidas entre los cuales se encuentra la porción indivisa de la unidad funcional n°25 que les correspondía a cada entidad (4/120 1/120 avas partes) que el accionante pretende usucapir, correspondiente a mi mandante.

En ese contexto niega terminantemente que la actora haya ejercido derechos posesorios sobre la unidad funcional n25, ni sobre ninguna otra unidad ni cocheras , ya que dicho inmueble se encontraba a la espera de ser realizadas en el marco de distintos procesos liquidatorios que atraviesan sus titulares dominiales.

Rechaza de plano que la actora haya sido la continuadora de la posesión que supuestamente comenzara Banco Mayorista del Plata SA , quien en su proceso falencial ni siquiera hace alusión a ello.

Por otro parte, su mandante siempre ejerció todos los derechos propios que emergen como propietarios, con lo cual tampoco se dan los supuestos contemplados en los artículos 1897 ss y cc del Código Civil y Comercial de la Nación. Solicita el rechazo de la demanda, con costas.

1) E) A fs. 192/197 del expediente físico papel se presenta la **Maria Julia Arias Iglesias** en su carácter de **letrada apoderada del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires** en los términos del artículo 24 de la ley 14. 159 (modificada por decreto 5758/58)





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 110

- 2) F) [A fs. 242 del expediente físico papel](#) se hace efectivo el apercibimiento y se dispone que las sucesivas providencias se notificaran **al Banco del Noroeste Cooperativa Limitada (por intermedio de su continuadora Banco Caseros Cooperativa Limitada** en los términos de los arts. 41 y 133 del Código Procesal.
- 3) G) [A fs. 244/245 del expediente físico papel](#) se desestima la excepción de incompetencia y [a fs. 260 del expediente digital](#), se difiere la excepción de falta de legitimación pasiva.
- 4) H) [A fs. 271 del expediente digital](#) se abren los actuados a prueba y se ordena la producción de medios probatorios hasta la clausura decretada [a fs.778 del expediente digital](#).

Puestos los autos para alegar, dicho derecho es ejercido solo por la actora [\(ver aquí\)](#).

I) Habiéndose hecho saber la señora Jueza que va a conocer [\(ver aquí\)](#), [a fs.796 del expediente digital](#) se ordena la remisión de documental y de expedientes judiciales en carácter de medida para mejor proveer.

II) J) Cumplida la misma, se pasen los actuados a sentencia, providencia que se encuentra consentida.

Y CONSIDERANDO:

I.- Liminarmente he de señalar que para el análisis de la cuestión debatida en autos y, atento lo dispuesto por el art. 386 del Código Procesal, no haré referencia a la totalidad de las argumentaciones vertidas en los escritos introductorios de la litis sino sólo a aquéllas que resulten conducentes a la resolución del litigio (CSJN del 16-6-61 en Fallos 250:36; íd del 29-12-81 en E.D.99-544; íd. del 13-01- 86 en "Altamirano c/Comisión Nacional de Energía Atómica"; CNCiv. Sala "F" del 28-12-67 en L.L. 131- 1192 N° 18.218 s.; CNCom Sala "A" del 19-6-02 en "Establecimiento Frutihortícola Sede S.R.L.c/Coto C.I.C.S.A.", entre muchos otros).



En sentido análogo, el más alto tribunal ha dicho que no es deber del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas y producidas, sino tan solo aquellas que estime apropiadas para resolver el caso (CSJN, Fallos 274:113 en JA-4-1969-896; Fallos 280:3201), razón por la cual me inclinaré por las que produzcan mayor convicción en concordancia con los demás elementos de mérito de la causa. En otras palabras, sólo se considerarán los hechos que Aragonese Alonso denomina "jurídicamente relevantes" ("Proceso y Derecho Procesal", 1960, Ed. Aguilar, Madrid, p.971, párr. 1527) o singularmente trascendentes" como los llama Calamandrei ("La génesis lógica de la Sentencia Civil", pág. 369 y ss.).

II.- Así las cosas, cabe señalar que es doctrina reiterada que, la usucapión es un modo 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. 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 (cfr. Areán, Beatriz, "Derechos reales", Ed. Hammurabi, Bs.As. 2003, tomo 1, pág. 375; CNCiv., Sala C, in re: "Baffi de Marchese, Adela del Carmen c/ Andamios Mecano Tubular Accesorio S.A. S/ Prescripción Adquisitiva", R. libre n° 462.311, del 24/04/07). Así, 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 que se basa en la necesidad de dar certidumbre a los derechos.

El art. 2351 del Código Civil, establecía que habrá posesión de las cosas cuando alguna persona, por sí o por otro, tenga una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad". La misma se exterioriza a través de la realización de actos posesorios durante el tiempo previsto por la ley y tiene dos elementos que son el "corpus" y el "animus". El primero consiste en la posibilidad de disponer físicamente de la





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 110

cosa, no siendo necesario el contacto permanente o directo con ella sino la posibilidad fáctica de hacerlo; mientras que el segundo se refiere a la presencia en el sujeto de una voluntad determinada de tratar la cosa como si le perteneciera, como si fuera su dueño ("animus domini"), y supone un acto externo y visible que revela la existencia de una dominación de hecho que ha de engendrar la efectividad de esa toma de posesión a través de la disponibilidad de la cosa (cfr. Musto Néstor Jorge, *Derechos reales*, Editorial Astrea, Buenos Aires, 2000, tomo 1, página 172).

Es que la prescripción adquisitiva es un modo de adquisición de los derechos reales sobre cosa propia y de los derechos reales de goce o disfrute sobre cosa ajena por la continuación de la posesión o de los actos posesorios durante el tiempo fijado por la ley. La usucapión es el título de propiedad en cuya virtud se define la esencia misma de la propiedad: una posesión vestida por el transcurso del tiempo. Es decir, la usucapión es algo más que un nuevo instrumento accesorio de prueba de la propiedad, pues determina su esencia misma, define y establece qué es la propiedad. (HIGHTON, Elena I., "La prueba en los derechos reales", en *Revista de Derecho Privado y Comunitario*, Santa Fe, Rubinzal Culzoni, "Prueba II", 1.997, pág. 175).

En cuanto a la carga de la prueba, rige sobre el particular el principio general de que todo aquél que invoca un hecho, acto jurídico, contrato o estipulación parcial del mismo, corre con la carga de demostrarlo. Es parte de la máxima de que cada parte debe probar sus afirmaciones, y mientras no lo haga, a la contraparte le bastará negar pura y simplemente sin necesidad de probar sus dichos. A partir de la afirmación de un hecho demostrado correrá por cuenta de quien pretenda desvirtuarlo, modificar o extinguir sus efectos, acreditar las circunstancias fácticas o jurídicas que produzcan tal efecto.

Conforme a lo dispuesto por el art. 377 del Código Procesal, en general, cada litigante debe aportar la prueba de los hechos que invocó y que no fueron reconocidos por la contraria; en particular, corresponde la prueba de los hechos constitutivos a quien los invoca como base de su pretensión; las de los hechos extintivos e impeditivos, a quien los invoca como base de su resistencia. (DEVIS



ECHANDÍA, Hernando, "Teoría general de la prueba judicial", Buenos Aires, Víctor de Zavallía Editor, 1.976, Tomo 1, pág. 490 y sgtes.).

Sin embargo, en el proceso de usucapión la prueba adquiere una importancia trascendental, ya que cualquiera sea la forma en que haya quedado trabada la litis, en ningún supuesto la parte actora -o, en su caso, quien oponga a su vez la defensa de prescripción adquisitiva- queda liberado de la carga de probar los hechos en que funda su pretensión. La adquisición de título de dominio por prescripción importa, en derecho, la existencia de hechos y actos concretos, bien individualizados, ubicados en el tiempo y en el espacio, los cuales deben manifestarse en el proceso a través del material probatorio traído, reunido y producido en la etapa respectiva y que, en su conjunto, sustenta sólidamente la convicción de la verdad y justicia de lo que el actor pretende obtener por medio de un fallo judicial.

Es requisito ineludible, asimismo, la designación de quién o quienes fueron o pudieron ser los anteriores titulares del dominio, como también su necesaria mención en los pedidos de informe registral sobre titularidad, el cual se hace como si su titular fuera desconocido o inquirendo si quien pretende usucapir está inscripto como propietario, lo que es a todas luces incongruente. Se exige la existencia probada de actos posesorios ejercidos "animus domini", que se manifieste la aprehensión de un inmueble claramente identificado (arts. 2351, 2352, 2.353, 2480, 2373, 2402, 2407, 2410 del Código Civil), aquéllos actos ejercidos en forma pública, pacífica, sin contradictor, de manera ininterrumpida y durante el tiempo necesario para conformar el derecho a la adquisición del dominio que se pretende (art. 2369, 2479, 2383, 2445 y sgtes., 3984 y 4105 del Código Civil) (HIGHTON, Elena I., "La prueba en los derechos reales", en Revista de Derecho Privado y Comunitario, Santa Fe, Rubinzel Culzoni, "Prueba II", 1.997, pág. 175 y sgtes.; PERALTA MARISCAL, Leopoldo L., "Proceso de usucapión: ineludibilidad de los recaudos exigidos por la ley 14.159", LA LEY 1999-D, 419).

La ley 14.159 regula especialmente el régimen de la prueba en este tipo de procesos, exigiéndose una prueba compuesta para la acreditación de los extremos fácticos previstos por el Código Civil en la manera; específicamente el art. 24 inc. b) establece: "Se admitirá toda clase de





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 110

prueba, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial"; es que en estos casos, la investigación del Juez tiene una considerable analogía con la actividad del historiador, cuando trata de reconstruir con los elementos a su alcance un determinado período y, en ambos casos, para lograr la verdad que se busca, es más prudente confiar en los documentos y en los monumentos que en la tradición verbal, sin excluir esta último; esto es lo que exige la ley. (conf. Suprema Corte de Justicia de Mendoza, Sala I, 16/09/2.010, expte. N° 97.749, "Acosta, Juan Carlos en J°113.612/24.015 Acosta, Juan Carlos c/La Sarita P /Usucapición S/Inc.", LS 417 - 170).

A su vez, la usucapición importa la superación de todo tipo de ineficacias; por ello, los estudios de títulos antecedentes comprenden los últimos veinte años. En virtud de los amplios efectos saneadores que tiene la prescripción adquisitiva, aunque ninguna norma lo establezca de manera explícita en el derecho vigente, hace al buen arte notarial que los estudios de títulos se remonten solamente por un lapso de veinte años, pues se parte de la idea de que la pureza de la titularidad se habría alcanzado por vía de la prescripción adquisitiva. (CERAVOLO, Ángel Francisco, "La prescripción como figura jurídica con efectos subsanatorios de ineficacias escriturarias", LA LEY 2008-A, 692; BRAIDOT, Eliana, "La prueba y demás aspectos procesales en la adquisición del dominio por posesión veinteañal "Usucapición larga" en la Pcia. de Buenos Aires", LLBA 2010 (noviembre), 1167).

Como ya se adelantara, la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida del poseedor por el plazo que exige la ley le otorga la propiedad, sin requerir siquiera la buena fe de su posesión. Múltiples situaciones fácticas confluyen para producir el resultado. Por un lado la inacción, la desatención, el abandono del propietario. Por el otro la actividad del poseedor que, aun sin derecho, ha ocupado la propiedad durante más de veinte años, desarrollando al cabo de su devenir innumerables actos, infinitamente más útiles a la sociedad que la inacción del propietario. Durante esos veinte años ha mantenido el inmueble productivo, destinándolo a vivienda o explotándolo económicamente. En cualquier caso contribuyendo al fin social de la propiedad que la comunidad reconoce y protege. Por ello, el art. 4016 del Código Civil expresa que "al que ha poseído durante veinte años sin interrupción alguna, no



puede oponérsele ni la falta de título, ni su nulidad, ni la mala fe en la posesión".(PENNA, Marcela A. - SMAYEVSKY, Miriam, "Aspectos relevantes sobre objeto, prueba y efectos de la sentencia en materia de usucapión", LLBA 2008 (abril), 233). En el Nuevo Código Civil y Comercial, la prescripción adquisitiva es regulada como modo de adquirir los derechos reales en las disposiciones generales de éstos (Título I del Libro Cuarto). Los aspectos comunes con la prescripción liberatoria (sujetos, renuncia, suspensión, interrupción, dispensa y cuestiones procesales) son abordados conjuntamente en el Libro Sexto, Título I, Capítulo I ("En ausencia de disposiciones específicas, las normas de este Capítulo son aplicables a la prescripción adquisitiva y liberatoria", comienza diciendo el art. 2532 CCiv.yCom.), y a su aplicación remite el art. 1904. Allí sólo un artículo -2565- es dedicado específicamente a esta clase de prescripción para efectuar una remisión en sentido inverso (a los arts. 1897 y ss.), aunque con la utilidad de que determina que únicamente y como regla general se aplica "a los derechos reales principales", clasificación esta de la que se ocupa el art. 1889. Se ha seguido la metodología del Proyecto de 1998. (GUARDIOLA, Juan José, "La usucapión en el nuevo Código", LA LEY, RCCyC 2016 (marzo), 07/03 /2016, 19).

En orden a lo normado en el artículo 1897 del Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, "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". De modo semejante a lo dispuesto en el Código de Vélez, se trata, entonces, de un modo adquisitivo excepcional que conduce a la adquisición de ciertos derechos reales, a partir de la conjugación de dos elementos: la posesión y el tiempo. La posesión debe ser ostensible y continua (arg. art. 1900, CCyC). En el primer sentido, aprecia la doctrina que la posesión es ostensible cuando no es clandestina, idea que se apoya en la posibilidad de que el titular registral haya conocido o podido conocer la posesión del usucapiente, para articular la acción reivindicatoria, tendiente a interrumpir la prescripción en curso. La continuidad, en cambio, obedece a la necesidad de que el usucapiente materialice los actos posesorios en forma continuada o sucesiva.





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 110

Aunque el artículo 1900 del Código Civil y Comercial no mencione que también debe ser ininterrumpida —lo que ya no depende de los actos del poseedor sino de terceros que eventualmente hayan interrumpido el curso de la prescripción— igual recaudo se desprende del juego armónico de los artículos 2544 y siguientes. El tiempo de la prescripción adquisitiva inmobiliaria podrá ser de veinte años o diez años. En el primer caso, la posesión —con los recaudos apuntados— unida al tiempo requerido serán suficientes para producir la adquisición del derecho real, aun cuando su ejercicio no repose sobre ningún título, o cuando se apoye en un título nulo.

La prescripción adquisitiva opera ministerio legis. Es la ley —y no el juez— quien produce la adquisición del derecho. Por tal motivo, la sentencia es declarativa, aunque difiera el alcance de la retroactividad, según se trate de prescripción adquisitiva breve o larga. Pero en todo caso la sentencia es retroactiva porque no constituye un derecho real sino que declara el que ha nacido por disposición legal. Aunque hubiera sido deseable que el artículo 1894 del Código Civil y Comercial —ocupado de legislar las adquisiciones legales de derechos reales— mencionara expresamente a la prescripción adquisitiva, se desprende de otras normas que el modo adquisitivo en estudio se produce por ley. Así, puede observarse que el artículo 1896 del Código Civil y Comercial dispone claramente que "el juez no puede constituir un derecho real o imponer su constitución, excepto disposición legal en contrario". La prescripción adquisitiva no es una excepción a esta regla. Puede observarse de su propia regulación que el carácter declarativo de la sentencia anuncia que el juez no crea el derecho real sino que declara el que la ley ha hecho nacer (SABENE, Sebastián E., "La anotación de litis del artículo 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación", LLBA 2015 (diciembre), 1200; GUARDIOLA, Juan José, "Los efectos de la prescripción adquisitiva y algunas cuestiones procesales del nuevo Código", RCCyC 2015 (octubre), 19/10/2015, 189; AZIZE, Carlos Alberto, "La anotación de litis en el juicio de usucapión", RCCyC 2015 (diciembre), 16/12/2015, 187).

III.- Dada la naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio, **la prueba a producirse adquiere una importancia trascendental y debe generar en el juzgador el íntimo convencimiento que los extremos exigidos por la**



ley para adquirir por prescripción se encuentran probados de manera insospechable, clara y convincente. Por ello resulta necesario que la prueba reúna condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad, debiendo ser estrictamente apreciada, razón por la cual es necesaria la cabal demostración en el juicio de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir.

Quien pretende obtener la declaración del dominio a su favor debe acreditar la realización de actos posesorios del bien que pretende usucapir durante el tiempo que la ley exige, no siendo ocioso recordar que ni siquiera el allanamiento del demandado exime al actor de la carga de probar los hechos alegados como fundamento de la acción (conf. Areán, Beatriz, op. cit, págs. 282/283 y 290/292, "Código Civil ...", op. cit, págs. 748/750, CNCiv., Sala B, 12/05/1980, "Iglesias, Elena D. c. Pillado Pérez, José", LA LEY, 1980-D, 753; "CNCiv, Sala H, 21/2/2007, diario LA LEY del 7/5/2007, pág. 6, con nota de Guillermo Luis Martinez: "Otra vez la prueba en la usucapión").

Indica la doctrina que se ha ocupado de esta cuestión, con fuerte basamento jurisprudencial que: "... cuando se recurre a la justicia en busca de esa sentencia de usucapión, 'deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que han servido de base a la adquisición. ... el juez debe ser muy estricto en la apreciación de las pruebas, dadas las razones de orden público involucrado', puesto que es un medio excepcional de adquisición del dominio, de modo que 'la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de una manera insospechable, clara y convincente. La prueba debe reunir condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad. Es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir..." (conf. "Código Civil y normas complementarias - Análisis doctrinario y jurisprudencial", Director Bueres, Coordinadora Highton, Hammurabi; sobre el tema Arean, t. 6B, ps. 749/750; Borda, "Tratado de Derecho Civil - Derechos Reales", Perrot, 4ª edición actualizada, t. I, p. 315), ya que quien invoca la posesión como base de la prescripción, debe probarla, como así también, que ella reúne todos caracteres que la ley exige" (Salvat, "Tratado de Derecho Civil Argentino - Derechos reales", t. II, TEA, 1960, actualizado por Argañarás, p. 231), porque el interés general comprometido en materia de derechos reales que





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 110

coexiste con el interés particular puesto de manifiesto en el proceso de usucapión, exige que la prueba para acreditar la posesión larga por la cual se pretende crear un título con validez "erga omnes" reúna condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad" (conf. Trigo Represas - López Mesa, "Actualización", de Salas - Trigo Represas: "Código Civil y Leyes complementarias anotados", Depalma, t. 4-B, p. 329, N° 3ter).

Es menester que aquel que pretenda, nada menos que, la obtención de un derecho de dominio que lo haga "dueño y señor" de la cosa sin más título que la posesión continua -no interrumpida- pública y pacífica (Salvat y Borda: ibídem), deje suficiente y cabalmente acreditado que ha poseído (el requirente o aquel de cuyos derechos es sucesor) durante del término que marca la ley **y lo ha hecho de una manera contundente, ejerciendo a título de dueño la tenencia de la cosa, frente a todos y realizando algunos de los actos que de ordinario, concreta aquel que es sobre el bien su poseedor.** Sobre todo debe demostrarse **"desde cuándo" se comenzó a poseer**, por cuanto, de lo contrario, mal puede entenderse justificada la posesión durante veinte años (Pedro León Tinti, "El proceso de usucapión", Alveroni Ed. 2ª ed. actualizada y ampliada, ps. 23 a 27, 33 a 35, 41, 54 a 57, 76, 81, 93 a 96; Beatriz Díaz de Vivar, "Juicio de Usucapión", Ed. Hammurabi, ps. 265 a 273; Ariana Soncini, "Prescripción Liberatoria y Adquisitiva en el Derecho Civil y Comercial", Ed. Juris, ps. 190 a 207; Manuel Laquis, "Derechos Reales", Ed. Depalma, t. III, ps. 46 a 51, 327, 330, 332).

El interés general juega un papel trascendente en la prescripción, ya que exige que se garantice la tranquilidad de los poseedores. Al poseedor le bastará con acreditar que él y sus antecesores han poseído durante veinte años (conf. Areán, op. cit. P. 562).

Para declarar la prescripción adquisitiva se deben analizar las pruebas aportadas al expediente con el fin de decidir si se encuentran probados los extremos legales pues en materia de derechos reales está comprometido el orden público y se vulneraría el interés social **si se permitiese perder el dominio por una mera declaración de voluntad o por un hecho no probado como lo es la posesión con todos los caracteres que la ley exige.** El que pretende usucapir debe probar que ha poseído el inmueble con ánimo de dueño y



que esa posesión ha sido pública, pacífica, continuada, e ininterrumpida, y que dicha posesión ha durado el tiempo exigido por la ley, de tal manera, la ocupación del inmueble, así como el pago de impuestos, si no está avalado por otras pruebas, carece de entidad suficiente para tener por demostrada la posesión.

Por ello, en materia de usucapión, para que prospere la demanda, debe acreditarse en forma plena y acabada que se ha poseído efectivamente, **de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpidamente y con "animus domini" el bien que se trata** (conf. arts. 2351, 2373, 2445, 2479, 2480, 2524 inc. 7°, 3984, 4015 y 4016 del Código Civil -los dos últimos de acuerdo a la reforma introducida por la ley 17.711-), prueba que de acuerdo a lo dispuesto en el art. 24 inc. c) de la ley 14.159, reformado por el decreto-ley 5756/58 no puede ser exclusivamente testifical (conf. Sala C 10- 3-70 ED 36-13; Sala D, 6-5-69, ED 27-403 entre otros). Ello no significa que dicha prueba carezca en absoluto de valor, ya que lo único que la ley prohíbe es que la sentencia se funde exclusivamente en dicho medio (conf. Sala D, 13-9-65, ED 21-587) y tampoco se le puede asignar un valor secundario cuando concurre con otros elementos de convicción, pues se trata de acreditar hechos materiales.

Por otra parte, se exige habitualmente un criterio más estricto cuando se trata de demostrar la configuración de una prescripción adquisitiva en casos en que un inmueble es de propiedad de varias personas, particularmente cuando entre ellas existe algún tipo de relación familiar. La dificultad en orden a la determinación de la interversión de título puede producirse especialmente cuando se presenta una usucapión entre condóminos donde se debería acreditar, en principio, que los copropietarios tomaron conocimiento de su intención de prescribir la totalidad del inmueble sin que pueda existir ninguna clase de duda al respecto, dado que los actos del usucapiante podrían confundirse con el ejercicio de los derechos que la ley otorga al condómino sobre la cosa común (art. 2676 ss. y cdtas. del Cód. Civ.) (ver CAPCivComAzul, sala II, causa n° 61.330, sentencia del 29/05/2017, "Ballarena Jorge A. c. Ballarena Adolfo G. y otro. s/ prescripción adquisitiva vicenal. Usucapión", voto del Dr. Galdós).

La sola detentación material de la cosa no hace presumir el "animus rem sibi habendi" que caracteriza la





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 110

posesión. Insistentemente se ha dicho que de no cumplirse con la demostración cabal de todos los elementos que integran esta figura, del modo tasado por la ley, cualquier tenedor a título precario quedaría jurídicamente equiparado al verdadero poseedor (arts. 2352, 2373, 2384 CCiv.). **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 trazado el objetivo de apropiarse de la cosa estaría dispuesto a llevar a cabo** (conf. C. 2ª Civ. y Com. La Plata, sala 2ª 04/07/2002, Lexis N° 14/80516). Es que en el juicio de usucapión no se ha de exigir la prueba directa de una mera intención, ni lo que el demandante ha tenido en mente al efectuar actos materiales de ocupación, sino que esta intención o voluntad jurídica de poseer a título de dueño, debe encontrarse exteriorizada a través de la especial manera en que se han desarrollado y efectuado los actos invocados. Todo ello se logra a través de lo que se denomina la "prueba compuesta", que es la coordinación de elementos correspondientes a diferentes naturalezas probatorias y que deja como saldo sistematizado una acreditación (conf. C1ª CC San Isidro, sala I, 30/03/2010, ED 18/07/2011, nro 12.793).

IV.- Establecidos los hechos invocados y la plataforma jurídica aplicable a los mismos, corresponde meritar la prueba producida por el accionante para determinar si corresponde hacer lugar a su pretensión.

Conforme emerge del certificado de dominio acompañado, **la actora MARHOR SA** resultaba ya ser titular dominial al inicio de la presente, de un porcentual de la **unidad funcional n°25 ubicada en el 9º piso del bien ubicado en la calle Maipú 356/362/ 374 de esta ciudad.**

Alega que resultó ser adjudicataria en la liquidación forzosa del Banco Mayorista del Plata de los derechos y acciones que le correspondían a este último respecto del bien referenciado, acompañando documental en fotocopia simple para probarlo.

A esta altura debe destacarse que con posterioridad al inicio de la demanda obtuvo un mayor porcentual del bien, a la luz de la sentencia dictada en los autos caratulados **"Marhor SA c/ Bica Cooperativa de**



Emprendimientos Múltiples s/ escrituración "(expte. 44.182/2015) en trámite por ante el Juzgado del Fuero N°15, el acuerdo arribado en los autos caratulados "Marhor SA c/ Banco Macro SA s/ escritura" (expte. 37.013/2017), en trámite por ante el Juzgado Del Fuero N°107 -ambos actuados en este Juzgado- y la venta efectuada por el señor Eduardo Jorge Vattuone (mediante escritura del día 10/12/2018).

Por lo que actualmente, el bien se encuentra inscripto registralmente ([ver aquí](#)) ([ver aquí](#)) a nombre del: a) Banco Alianza Rosario Cooperativo Limitado (4/120), b) Banco Alvarez Cooperativo Limitado (4/120), c) Banco Bragado Cooperativo Limitado (4/120), d) Banco Casa Cooperativo Limitado (4/120), e) Banco de Laboulaye Cooperativo Limitado (4/120), f) Banco del Noroeste Cooperativo Limitado (4/120), g) Banco Los Pinos Cooperativo Limitado (4/120), h) Banco Regional de Cordoba Sociedad Cooperativa Limitada (8/120), i) Banco Serrano Cooperativo Limitado (1/20), j) Banco Unión Comercial Industrial e Industrial Cooperativa Limitada (4/120), Banco Zonazor Cooperativo Limitado 4/120) y Marhor (5/8).

Ello, más allá de la denuncia efectuada por el Banco Central de la República Argentina en el sentido de que varios de los Bancos demandados habrían vendido su porcentual (acompañando documental respaldatoria en copia simple), documental también reconocida mediante contestación de oficio por la misma demandada ([ver aquí](#)).

A los efectos de probar **Marhor SA** la ocupación de la unidad por el tiempo (requisito necesario para el instituto en estudio), ofrece y produce prueba testimonial e informativa; además de la documental acompañada al inicio.

En lo que hace a la prueba documental la misma consta de impuestos y/o servicios abonados por la aquí actora respecto del bien cuya adquisición por el instituto de la prescripción adquisitiva se pretende y algunas piezas (también en copias simples del expediente falencial del Banco Mayorista del Plata (a quien **MARHOR SA** le habría adquirido los derechos y acciones sobre el bien).

Con respecto a la demás prueba informativa, la misma se refiere nuevamente a los impuestos y servicios abonados y que se encuentran inscriptos a favor de la aquí actora y/o su letrado apoderado ([Movistar Telefónica,](#)





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 110

[Edesur](#), [Telecom](#) ([ver aquí](#), [ver aquí](#)), [Alarmas A&S](#), [Aysa](#), [Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires](#) y [Consortio de Copropietarios](#); emergiendo además que el domicilio precitado resulta ser el constituido por el letrado actuante por la parte actora en el Colegio de la Abogacía de la Capital Federal ([ver aquí](#)) y en el Consejo Profesional de Ciencias Económicas por los contadores Marcos Alberto Kalomysky y Abel Saúl Ablin (integrantes conforme lo denunciado en el escrito liminar del estudio Jurídico "Intas" ([ver aquí](#)) y el registrado por el señor Horacio Nestor Acebedo en I PLAN.

A tal efecto resulta del caso destacar que respecto del vínculo entre la empresa actora y el Dr. Acebedo solamente se acompañó en el marco de los autos " **VATTUONE EDUARDO JORGE c/ ACEBEDO HORACIO NESTOR Y OTROS** " (**EXPTE. 41149/2017**) copias simples de contratos de locación por los periodos 01/01/2004 a 31/12/2006; 01/01/2007 a 31/12/2009; 01/01/2010 a 31/12/2012 01/01/2013 a 31/12/2015; 01/01/2016 a 31/12/2018 respecto de la unidad, muchos de ellos suscriptos por el señor David Kalomysky (en representación de **MARHOR SA**), integrante éste del estudio "INTAS" que funciona en el bien ([ver página de internet del estudio](#)).

En lo que hace al libramientos de oficios dirigidos al Juzgado nacional de Primera Instancia en lo Civil n°69 (Autos Vattuone J c/ Acebedo Horacio N y otros s/ desalojo) y "Vattuone Eduardo J c/ Acebedo Horacio N y otros s/ ejecución de alquileres); " Banco Mayorista del Plata SA s/ liquidación judicial", en trámite por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N°2, Secretaria N°3; los autos "Banco Patricios SA s/ quiebra s/ incidente de escrituración, en trámite por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N°24, Secretaria n°48 y "Banco Patricios s/ quiebra s/ incidente de subasta del inmueble", en trámite por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N°24, Secretaria N°48, su remisión fue diferida en oportunidad de [abrirse a prueba los actuados](#), teniéndose presente su remisión para la oportunidad del dictado de la sentencia (cfr. Lo resuelto por el anterior Magistrado actuante).

Habiéndose ordenado la remisión de la causas, a fs. 818 del expediente digital fue recepcionado del Juzgado del Fuero n°69, los autos caratulados " **VATTUONE EDUARDO JORGE C/ ACEBEDO HORACIO NESTOR Y OTROS S/ DESALOJO POR**



FALTA DE PAGO" (EXPTE. N°41149/2017), los que fueron iniciados por un titular registral de las unidades funcionales n°4,15, 25 y 26 del bien sito en la calle Maipú 356/62/74 de esta ciudad, resultando demandados los señores HORACIO NESTOR ACEBEDO, MARCOS ALBERTO KALOMYSKY Y ABEL SAUL ABLIN, inquilinos, subinquilinos y ocupantes.

Dicha causa concluyó por haber la parte actora desistido de la acción y del derecho, fundado en el hecho de que mediante escrito de fecha 11/12/2018 se reconoce la posesión del inmueble por **MARHOR SA.**

De igual forma concluyó la causa caratulada "**VATTUONE EDUARDO JORGE C/ ACEBEDO HORACIO NESTOR Y OTROS S/ FIJACION Y/ O COBRO DE VALOR LOCATIVO" (EXPTE. 69.832/2017.**

De la compulsa de los autos caratulados "**BANCO MAYORISTA DEL PLATA SA S/ LIQUIDACION JUDICIAL" (EXPTE. 57.738/1998), se desprende que con fecha 09/10/2003 adquirió los derechos y acciones correspondientes entre otras a la unidad en cuestión (ver fs. 2438), habiendo recibido la posesión el día 03/11/2003 mediante acta obrante a fs. 2457.**

De la lectura de la causa "**BANCO PATRICIOS SA S/ QUIEBRA S/ INCIDENTE DE SUBASTA", se desprende que el señor VATTUONE ex propietario del inmueble había adquirido la unidad en pública subasta.**

Por otro lado de la causa caratulada "**BANCO PATRICIOS SA S/ QUIEBRA S/ INCIDENTE DE ESCRITURACION", emerge que con fecha 16/10/2012 se revocó la sentencia dictada en primera instancia en la que se reconocía en la quiebra del Banco Patricios el derecho de escriturar -entre otras-, la unidad funcional cuya usucapión se persigue (ver fs. 1258/1268).**

Se sostuvo que la fallida vendió las porciones indivisas al **BANCO MAYORISTA DEL PLATA** por boleto suscripto con fecha 30/01/1997, por un precio total de \$12.866, a pagar el 31/01/97, cuya escritura se otorgaría una vez saldado el precio, encontrándose el comprador en posesión del bien,

Que simultáneamente el **BANCO PATRICIOS SA** cedió al incidentista los derechos que tenía sobre las otras 4.67 /120 avas parte del bien, operación concertada a





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 110

\$27.888,49, suma que sería afectada a la capitalización del **BANCO MAYORISTA DEL PLATA SA**, culminando de esta manera las tratativas mantenidas entre los Bancos accionistas para aumentar el capital. Respecto de los requisitos de procedencia de escrituración, se entendieron configurados en el caso, sosteniendo que el punto neurálgico radicaba en determinar si con la nota de fs. 6 fechada el 31/07/987, enviada por **BANCO PATRICIOS SA** al **BANCO MAYORISTA DEL PLATA**, cabía tener por extinguida por novación la obligación del pago o tener por cancelado el precio de la operación.

Al dictar la sentencia se consideró que en el caso ha habido novación y que la obligación de pagar el precio de la compra, se ha sustituido por la de capitalizar aportes y efectuar todos los trámites para que dicho aumento de capital se concrete.

Finalmente se sostuvo que no está controvertido que los aportes no se capitalizaron pero que ello no propaga efectos sobre la obligación anterior, la que se extinguió por novación; naciendo otra prestación, cuyo cumplimiento debería ser reclamado por la vía legal que corresponda.

Puntualmente, la cuestión controvertida se circunscribe en determinar si se encuentra configurado en el caso el requisito referido al pago del precio que establece la ley concursal para que el boleto en cuestión sea oponible a la masa y en consecuencia, el banco fallido deba escriturar a favor del aquí actora. Ello, se encuentra controvertido por la sindicatura, quien sostuvo que reconocer la obligación de escriturar implica el reconocimiento de una obligación sin causa; ello por cuanto no se ha configurado una novación a partir de la nota obrante a fs. 6 (ya referida), la cual no cabe presumir.

En segunda instancia se revoca la sentencia fundada en los argumentos vertidos por la señora Fiscal.

La misma dictamina que la Asamblea no se realizó, por lo que no se perfeccionó el aporte de capital comprometido por el **BANCO PATRICIOS SA**. El acuerdo celebrado entre las partes implicó que el **BANCO PATRICIOS SA** aportaba una suma de dinero al banco receptor y ésta, en contraprestación, aumentaría su capital y emitiría las acciones correspondientes.



La correspondiente deliberación que debería haberse realizado para aumentar el capital y emitir las acciones no fue llevada a cabo, lo que determina que el contrato de suscripción de acciones, que era el negocio jurídico perseguido por las partes al realizar el aporte anticipado a cuenta de futuros aumentos de capital, no quedara perfeccionado.

Conforme sostiene la sindicatura nunca se produjo el pago del precio - ni en dinero, ni con acciones- de la compra venta cuya escrituración se pretendía. No ingresó el dinero al **BANCO PATRICIOS SA** como precio de la operación ni las acciones que podían representar el capital comprometido por el **BANCO PATRICIOS SA**.

Así y al ser de cumplimiento imposible para el **BANCO MAYORISTA DEL PLATA SA** la capitalización del aporte, la cancelación del precio a través de un negocio no perfeccionado, convierte a la compraventa del inmueble en una liberalidad inoponible a la quiebra.

Por lo que, el adquirente en subasta, dado que no pudo sino adquirir los derechos en la extensión que cabe reconocerse en cabeza de **BANCO MAYORISTA DEL PLATA**, no logra acreditar que se encuentren configurados los requisitos que establece el artículo 146 de la LCQ. No encontrándose acreditado el pago de al menos el 25% del precio y dado que las previsiones del art. 146 constituyen una excepción a los efectos que el decreto de quiebra determina sobre los contratos con prestaciones pendientes, el boleto en cuestión es inoponible a la liquidación del **BANCO PATRICIOS SA**.

En lo que hace a la prueba testimonial, comparecieron a deponer en calidad de testigos, el **señor Ernesto Gimenez** quien refiere ser el encargado del edificio sito en Maipu 374 desde el año 1997. Agrega que cuando el ingresó a laborar en la unidad de se encontraba ubicado el Banco Mayorista del Plata, quienes estuvieron hasta más o menos 2003, oportunidad en que ingresó la gente que está ahora (**Marhor SA**).

Asimismo, se presentó el señor **Claudio Jorge Mazur** que indicó ser arquitecto y que "fue un trabajo de refacción integral que hicimos tabiquería, las instalaciones termomecánicas, las instalaciones de aclimatamiento, renovación de las carpinterías interiores,





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 110

*hicimos todas la red de datos, tendido eléctrico, telefonía, instalamos servidores de computación, instalamos archivos, todo el equipamiento, todo completo, solar, todo el equipamiento necesario para una oficina, cielorasos, iluminación". "Me contrató **Marhor SA** y los dres. Acebedo, el contador Kalomysky". Agrega que casi un año estuvieron trabajando, respondiendo que sabía que iba a ser el lugar el estudio de abogados y contadores. Preguntado en torno quien ocupaba el inmueble responde que "cuando tomamos posesión estaba desocupado, vacío el inmueble y después hicimos toda la refacción, toda la obra y lo ocupo el estudio", recordando que estas oficinas tenían cocheras. Respecto de los planos, responde que "los hicimos en el estudio, en ese momento estaba asociado el arquitecto Leandro Man y yo, y un dibujante y alguna persona más que colaborara, fundamentalmente el arquitecto Leandro Man y yo".*

Asimismo, depuso el contador **PEDRO ANGEL CADIZ**, quien refiere que fue integrante del estudio que liquidó el Banco, respecto de las demandadas indica que "fueron quienes compraron los derechos del inmueble en una audiencia pública". Agrega que conoce al Banco Mayorista del Plata, dado que el estudio del que formara parte "fue designado liquidador y en ese momento conoció al Banco porque se hizo cargo de la liquidación del mismo y estuvimos hasta el 2003". Respecto de la actora indica que "lo compró en el año 2003 y lo dejó en comodato, el piso 9 se lo entregué en el 2003 y el 10 en comodato, en el 2006 que hicieron los tres años y se les dió el piso decimo. Preguntado aclara que "luego del banco Mayorista estaba **Marhor**, quienes compraron el derecho de adquisición que existía del total, la condición de venta que fue aceptada por su SS fue una suma de dinero, la entrega del noveno piso a **Marhor** en ese momento 2003, la totalidad y que **Marhor** nos diera tres años de comodato el inmueble del décimo piso para poder seguir actuando, liquidando el Banco, teníamos tres empleados del mismo banco." Sabe que actualmente lo ocupa **Marhor**". Finaliza que mientras formó parte de la sindicatura "el único que se presentó alguna vez en el expediente fue el Banco Patricios por la parte de ellos , haciendo algún reclamo de su parte, un porcentaje muy



pequeño porque eran muchos bancos cooperativos , fue el único que se presentó”.

Por todo ello, luego de haber evaluado los medios probatorios, debe destacarse, primeramente, que la parte actora resulta ser una persona jurídica (una Sociedad Anónima), por lo que cada uno de sus actos se encuentran inscriptos en sus libros contables, por lo que la prueba idónea a los efectos de acreditar en este caso puntual, la validez de cada acto jurídico, su intención de usucapir y si los mentados actos fueron realizados por personal idóneo resulta ser la prueba pericial contable, peritándose los respectivos libros; prueba ésta que no fue ofrecida.

En lo que hace a la parte actora, obra glosado, a pedido del Tribunal y como medida de mejor proveer, el expediente administrativo que se encuentra registrado en la Inspección General de Justicia.

Del mismo surge que fue constituida mediante la escritura número quinientos veintidós del día 26 de diciembre de 2002 se dedica a la actividad inmobiliaria y de la construcción; resultando ser la ultima actividad registrada el aumento de capital en el año 2019.

Debe destacarse que de la demás piezas integrantes del referido expediente surge que mediante escritura del día 28 de agosto de 2007 se designó como su presidente al señor **DAVID KALOMYSKY** (quien resultaría ser uno de los integrantes del estudio Jurídico que se desempeña en el inmueble tal como se expusiera); surgiendo por otro lado como su accionista el señor **HORACIO NESTOR ACEBEDO**, otro de sus integrantes).

Todo lo ello lo que demuestra una vinculación entre el estudio jurídico que tiene su sede en el inmueble y la sociedad actora; además claro está de lo ya referido respecto de los contratos de alquiler.

A pesar del hecho de que con la prueba informativa y testimonial se intenta probar la posesión del inmueble a través del tiempo, (nótese la titularidad de servicios e impuestos), no es menos cierto que mediante contestación de oficio del **BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA** de fecha 27/04/2021 (no impugnada por la contraparte en los términos del artículo 403 del Código Procesal), reconoció la autenticidad del contrato de





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 110

locación acompañado en su conteste mediante el cual la **FEDERACION DE BANCOS COOPERATIVOS DE LA REPUBLICA ARGENTINA** habría adquirido la unidad.

Nótese que de las contestaciones de oficios de AYSA y de EDESUR surge la titularidad del servicio a favor de **FEDERACION DE BANCOS COOPERATIVOS DE LA REPUBLICA ARGENTINA** (AYSA hasta 28/05/2018 datos emigrados de Aguas Argentinas y por el período 15/01/1996 a 25/04/2012 en EDESUR); entidad desconocida por la aquí actora en su escrito de fs. 237 del expediente físico papel, a pesar que resultó titular del servicio de la unidad que denuncia la actora que posee.

Como dije anteriormente, el art. 2351 prescribía que "habrá posesión de las cosas, cuando alguna persona por sí o por otro, tenga una cosa bajo su poder con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad", mientras que el art. 2352 decía que "el que tiene efectivamente una cosa, pero reconociendo en otro la propiedad, es simple tenedor de la cosa, y representante de la posesión del propietario, aunque la ocupación de la cosa repose sobre un derecho."

Por un lado, tenemos el "corpus" que consiste en el poder físico que se ejerce sobre la cosa con voluntad jurídicamente relevante; así es que al faltar esta mínima voluntad exigible (por ejemplo en los supuestos de "yuxtaposición local") no existe corpus a pesar de mediar contacto físico.

Además, aparece el corpus no solo cuando hay contacto físico con la cosa sino también cuando, aún sin contacto físico actual, hay posibilidad de ejercerlo en cualquier momento -art. 2374 in fine C.C.-. Y, asimismo, cuando una cosa cae en la esfera de custodia de una persona -art. 2386 y su nota y art. 2457 del citado cuerpo legal-. Así pues, la cosa constituye el objeto del corpus y no el corpus mismo.

Por el otro lado, (siguiendo el pensamiento de Savigny) puede decirse que el "animus domini" existe cuando el poder físico se ejerce "sin reconocer en otro un señorío superior en los hechos". Obviamente que tal desconocimiento en los hechos de un señorío superior tiene que manifestarse por actos exteriores (no bastando la mera "intención" aún cuando Vélez Sarsfield alude a ella en el art. 2351,



aclarando la idea en el art. 2352 en tanto refiere al reconocimiento en otro de la propiedad).

Así caracterizado el "animus domini" bastará acreditar la realización de actos exteriores sobre la cosa que muestren a la persona comportándose como si fuera titular de un derecho real, desconociendo -en hechos y aún cuando jurídicamente asumiera carecer de aquél- respecto de ella la existencia de otro titular.

En cambio, la tenencia aparece cuando una persona tiene una cosa bajo su poder físico, puede disponer físicamente de ella, pero reconociendo en los hechos un señorío superior en otro. Es decir, tiene el corpus pero carece del animus domini.

El elemento subjetivo (animus domini o animus rem sibi habendi) consiste en no reconocer la titularidad del dominio en otro sujeto; y cuando esa titularidad se reconoce (no in mente retenta o como mera voluntad interna sino manifestada en hechos exteriores -conf. art- 913 del CC-) no hay posesión sino tenencia y el tenedor es simple representante de la posesión del propietario" (conf. CNCiv, Sala G 28/10/85, JA 1986, III -435). El corpus supone un acto externo y visible que revela la existencia de una dominación de hecho que ha de engendrar la efectividad de esa toma de posesión, a través de: 1) la disponibilidad de la cosa, 2) la posibilidad directa e inmediata de someterla a su poder físico, 3) la posibilidad de excluir toda intromisión extraña (CNCiv. Sala A 5/2/76 LL 1976, C 349; ídem SC Mendoza, Sala I, 2/2/93, SPJA, ejemplar del 9/6/93 con voto de la Dra. Aída Kemelmajer de Carlucci); todo ello citado en Bueres - Highton "Código Civil y normas complementarias, análisis doctrinario y jurisprudencial", T° 5, pág. 95.

En el caso concreto y tal como ya se adelantara la parte actora con la prueba informativa (expedientes solicitados) acredita los antecedentes mediante los cuales **MARHOR SA** fue adquiriendo los porcentuales del bien cuya adquisición por prescripción pretende.

Asimismo, debe resaltarse que con las pruebas ofrecidas y la documental acompañada no acredita en forma fehaciente el animus domini sobre la cosa y por sobre todo si las diversas actuaciones efectuadas sobre la cosa fueron desarrolladas por persona alguna que comprometiera a la sociedad y que la misma tuviera facultad de "usucapir".





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 110

Ello, teniendo en cuenta que ya resultaba ser titular de otro porcentual del bien.

Cabe resaltar por último que para intervertir el título, es decir, para transformarse de mero tenedor en poseedor, es indispensable producir actos exteriores que indiquen la voluntad de asumir la posesión plena de una cosa que revelen el comportamiento como poseedor, pretendiendo y ejerciendo personalmente el derecho de señorío sobre la cosa. Pues como la conducta del ocupante de la cosa por intermedio de otro es exteriormente parecida a la del mismo poseedor, la interversión exige actos inequívocos de tal manera que no quede la mínima duda de la intención de privar al anterior poseedor de sus derechos sobre la cosa (conf. Borda "Tratado ..Derechos Reales" T I, pag. 118, in re CNac.Civ. Sala M, recurso N° M131379 "Storni Juan Eli y otro c/ Prop. Av Cabildo 1253 s/posesión vecinal).

Ello, más allá de que tampoco con las pertinentes contestaciones de oficios al **BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA** se acreditó fehacientemente la autenticidad de la documentación acompañada y teniendo a acreditar la legitimación pasiva.

Por todo ello, no encontrándose acreditada debidamente con los medios probatorios ofrecidos la intención de usucapir por parte de **MARHOR SA la unidad funcional n°25 sita en el bien ubicado en la calle Maipú 374 de esta ciudad**, por estas consideraciones y disposiciones legales citadas, juzgando en definitiva, **FALLO** : **1)** Rechazando la demanda interpuesta por **MARHOR SA**, **2)** Costas al actor en virtud del principio objeto de la derrota (conf. arts. 68 y ccs. del CPCC) **3)** Difiérase la regulación de los honorarios profesionales hasta tanto se determine el monto del presente juicio (conf. art. 23 inc. a) de la ley 27.423). **4)** Se deja constancia que este pronunciamiento se suscribe electrónicamente de conformidad con lo dispuesto por los puntos 2,4 y 5 de la acordada 12 /2020 de la C.S.J.N y acordada 31/2020 anexo II punto I apartado 2° de la C.S.J.N. **5)** Cópiese, regístrese y notifíquese por Secretaría a la parte actora, a la Procuración del GCBA, quedando a cargo de la parte actora el anoticiamiento **6)** Modifíquese el estado del proceso para que tome conocimiento el Centro de Informática Judicial y, oportunamente archívese. **7)** Se hace saber a las



partes que la presente sentencia eventualmente podrá ser publicada conforme art. 164 2° párrafo del Código Procesal y Acordadas 15/13 y 24/13 de la C.S.J.N.

