



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

FS

L° de sentencias DEFINITIVAS N° LXXVI  
Causa N° 121703; JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N°14 - LA PLATA  
GAVIÑA HORACIO AMERICO C/ GIGLI CESAR GABRIEL S/REIVINDICACION  
REG. SENT.: Sala II - FOLIO:

En la ciudad de La Plata, a los siete días del mes de julio de dos mil veinte, celebran telemáticamente acuerdo ordinario el señor Juez vocal de la Sala Segunda de la Excma. Cámara Segunda de Apelación, doctor Leandro Adrián Banegas, y el señor Presidente del Tribunal, doctor Francisco Agustín Hankovits, por integración de la misma (art. 36 de la Ley 5827) para dictar sentencia en la Causa 121703, caratulada: "**GAVIÑA HORACIO AMERICO C/ GIGLI CESAR GABRIEL S/REIVINDICACION**", se procedió a practicar el sorteo que prescriben los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del Código Procesal Civil y Comercial, resultando del mismo que debía votar en primer término el doctor **BANEGAS**.

La Excma. Cámara resolvió plantear las siguientes cuestiones:

- 1a. ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 818/825?
- 2a. ¿Se ajusta a derecho el auto de fs. 833?
- 3a. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

**A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR BANEGAS DIJO:**

I – La sentencia de primera instancia desestimó la defensa de prescripción adquisitiva opuesta por la parte demandada e hizo lugar a la demanda reivindicatoria promovida por el señor Horacio Américo Gaviña



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

contra el señor César Gabriel Gigli, condenando a este último a restituir el inmueble sito en calle 408 esquina 21 de la localidad de Villa Elisa, partido de La Plata, designados catastralmente como Circunscripción VI, Sección K, Chacra 7, Manzana 7, parcelas "2a" a "2g" y "3a" a "3d", matriculados bajo los números 208.233 al 208.243, libre de ocupantes y en condiciones que la parte actora pueda entrar en su posesión, en el término de quince (15) días de quedar consentida la resolución, bajo apercibimiento de ser lanzados con el auxilio de la fuerza pública (art. 163 inc. 7, CPCC); finalmente, impuso las costas a la parte demandada por aplicación del principio objetivo de la derrota (sentencia del 17/12/2019).

II – Contra esa forma de decidir interpuso recurso de apelación el demandado (presentación electrónica de fecha 03/02/2020 12:42:25 pm), el que fue concedido libremente (proveído del 05/02/2020 punto "B") y fundado en esta instancia (presentación electrónica de fecha 16/05/2020). Corrido el pertinente traslado (proveído del 18/05/2020) obtuvo contestación del actor (presentación electrónica del 26/05/2020 18:34:20). Luego, se llamó autos para sentencia (proveído del 28 de mayo de 2020).

III – El planteo recursivo se centra en tres extremos: 1) El rechazo de la excepción de falta de legitimación activa, 2) La denegatoria de las pruebas de reconocimiento judicial, confesional y el pedido de su producción en esta Instancia y 3) La arbitraria apreciación de la prueba de la posesión por él ejercida.

Sobre el primer punto, pone en crisis la conclusión del **a quo** en dirección a que el actor resulta propietario condómino de los inmuebles que pretende reivindicar a partir de otorgar suficiencia a la copia de los asientos registrales acompañados en la demanda, a pesar de que éstos – en consideración del accionado - no acreditan el dominio y sólo sirven para demostrar que los bienes se encuentran inscriptos en los Registros respectivos. Por lo tanto, concluye, no se ha probado el carácter invocado por la sentencia, dado que el Código Civil impone como requisito para el



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

ejercicio de la acción reivindicatoria la acreditación de la calidad de propietario mediante la presentación del título de propiedad respectivo o testimonio auténtico de la declaratoria de herederos debidamente inscripta.

Alega también que la integración a estos actuados de la copia de la escritura antecedente se dio de forma anómala – generando la actuación de esta Exma. Cámara – y que no se corresponde con los inmuebles objeto de autos.

Destaca que ese instrumento dice que el Señor Horacio Gaviña Alvarado adquirió dos lotes de terreno, designados según plano como lotes 5 y 6 de la manzana M, detallados como parcela 2 y 3, cuando el objeto de la demanda es por 11 parcelas con distintos datos catastrales, los que a su vez coinciden con las copias de los asientos registrales que acompaña el legitimado activo.

En definitiva, sostiene que la copia del documento obrante fs. 381/385 mencionado por el **a quo** como correspondiente a los inmuebles de autos, no lo es; ni tampoco resulta idónea para acreditar el carácter de propietario del supuesto antecesor de los inmuebles cuya reivindicación se persiguió en estos actuados.

Por ello concluye que la sentencia en este punto resulta arbitraria y errónea en la valoración de la prueba.

Se duele asimismo de la denegación en la instancia de origen de la prueba confesional y reconocimiento judicial ofrecida por su parte, considerando ambos medios resultan relevantes y que cumplen con los requisitos exigidos por el art. 255 CPCC.

Por ello estima procedente la apertura a prueba en esta instancia y su producción.

La tercera de las disconformidades se centra en que la sentencia de grado no analiza ni toma en cuenta la totalidad de la prueba producida, con la que él demostró fehacientemente que comenzó la posesión de los terrenos a principios del año 1994 y que al momento de



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

iniciarse la demanda se encontraba cumplido plazo de prescripción adquisitiva.

Califica como parcial y selectiva a la valoración de la prueba, considerando que se ha dado mayor importancia a la pericia efectuada por el Ingeniero Civil y se ha quitado relevancia a la declaración de los testigos.

Insiste en que inició la posesión de los terrenos antes de las construcciones a las que hace referencia el Ingeniero y que la Ingeniera agrónoma otorga una antigüedad de los árboles frutales y plantas ornamentales existentes poseen unos 25 años de edad, cuestión que es abonada por los testigos, así como la realización de trabajos de relleno y nivelación del terreno en años 1996 y 1997.

Plantea la falta de valoración de los testimonios producidos, subrayando que sus deposiciones no fueron cuestionadas por la actora.

Sobre la prueba documental e informativa de APR, ARBA y Electricidad "La Loma" se duele que no hayan sido evaluadas en su conjunto y tilda de censurable la descomposición de los elementos probatorios, disgregándolos para considerarlos separadamente.

Concluye que la evidencia agregada demuestra que ha desplegado actos posesorios sobre el bien objeto de esta litis con anterioridad al 17/12/1994 en los términos del art. 2384 del Código Civil de Vélez, por lo que su defensa es procedente.

IV – Liminarmente, en virtud a lo dispuesto por los artículos 3 del CC y 7 del CCCN los presentes actuados – tal como lo dispuso la sentencia de grado - han de ser juzgados conforme la normativa antes vigente dado que tanto el inicio de las actuaciones como la totalidad de los hechos ventilados en la demanda y contestación fueron bajo el amparo del Código Civil antes vigente.

V – A fin de mantener un orden metodológico del recurso, he de abordar primeramente la solicitud de apertura a prueba en esta Alzada.



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

Ésta es una medida que puede disponerse en segunda instancia en algunos de los supuestos contemplados en el artículo 255 incisos 2, 3 y 5 del Código Procesal Civil y Comercial.

Su concesión reviste carácter excepcional, pues las situaciones que autorizan a proceder de tal forma, son señaladas en la ley de modo limitativo y -dentro de las hipótesis planteadas- la procedencia de la medida debe encararse con criterio estricto para no producir dilaciones en el proceso, ni desequilibrar la igualdad de las partes o reabrir cuestiones sobre procedimientos precluidos.

Ahora bien, analizada la petición encuentro que la prueba denegada en la instancia y solicitada por el accionado en su recurso no resulta relevante para el desarrollo del presente.

Ello en virtud a que respecto de la prueba confesional, el actor ha dado su versión de los hechos mediante la demanda y su ampliación no teniendo su producción la virtud de agregar más datos a los aportados por la profusa prueba producida.

Misma situación adolece la prueba de reconocimiento judicial, dado que tanto las pericias (presentación del 07/02/2018 06:38:10 pm y fs. 737/741), las fotografías (fs. 750/766) y los testigos deponentes (audiencia de vista de causa fs. 747/ 48 y CD fs. 746) dan cuenta del estado actual del inmueble, la antigüedad de las mejoras, etc.

Por ello, considero que las razones expuestas por el agraviado carecen de fundamento suficiente para disponer lo peticionado conforme las constancias antes referenciadas y que no se verifica circunstancia alguna que merite apartarse de lo resuelto por el Juez de grado en este aspecto.

En consecuencia, se desestima la solicitud de apertura a prueba en esta instancia (Art. 255, 375, 382, 461 CPCC).

VI – El demandado se duele del rechazo de la excepción de falta de legitimación activa, argumentando que el accionante no cumplió



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

con la carga de adjuntar la escritura traslativa de dominio para acreditar su titularidad sobre el bien.

Acorde dispone el artículo 2758 del Código Civil, "La acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquel que se encuentra en posesión de ella".

Esa pretensión se ejerce "...cuando su titular ha sido privado absolutamente de ella, por lo que exige de aquél que se encuentra en la posesión de la cosa, se la restituya con todos sus accesorios" (conf. Bueres, Alberto J., Highton, Elena I., "Código Civil y notas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial", Ed. Hammurabi, Bs. As., 1997, pág. 811 y ss.; SCBA, C 98.552, sent. 16/03/2011).

En cuanto a los recaudos para su procedencia, conforme lo tiene resuelto nuestro Máximo Tribunal Provincial, debe demostrarse: el título que da derecho a la cosa, la pérdida de la posesión, la posesión actual del reivindicado y que la cosa es susceptible de ser poseída (SCBA, C 90755, sent. del 19/08/2009; Ac. 45456, sent. del 27/12/1991; esta Sala causas 118152, sent. del 21/04/2015, RSD 28/2015, 118537, set. del 14/04/2020, RSD 50/20).

Ahora bien, el presupuesto de la acción reivindicatoria es la **prueba del dominio** - si no en cabeza del actor, al menos en la de sus antecesores - y no la prueba de un título (arts. 2758, 2772, 2774, etc. del Código Civil), punto de partida al que no se opone el art. 2790, pues para el éxito de la acción de reivindicación fija una presunción de propiedad (y de posesión) que será una presunción, pero lo presumido es, además de la posesión, *la propiedad* (conf. Zannoni - Kelmelmajer de Carlucci, "Código Civil...", t. 11, com. art. 2758, pág. 771 y com. art. 2790, pág. 948).

De allí se colige que cuando el Código Civil exige la presentación del título que acredita el derecho de poseer del actor, no se refiere al título en sentido instrumental, sino a la causa en que se apoya el



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

derecho, al acto jurídico hábil para transmitir la propiedad (conf. SCBA Ac. 34.877 S 5-10-1985).

Esta es doctrina legal de nuestro máximo Tribunal Provincial de larga data que refiere que “El Código Civil al exigir al reivindicante la presentación del título que acredite su derecho a poseer, se refiere a la causa en la que funda el derecho de dominio y no al título en sentido documental o formal” (“acuerdos y sentencias” 1960-V-301, “acuerdos y sentencias” 1970/02/23; D.J.B.A., t. 116, pag. 204).

Por otra parte, no es indispensable acompañar las diversas y sucesivas escrituras traslativas que constituyen los antecedentes del título del reivindicante. Son suficientes las constancias asentadas por el escribano de las anteriores transmisiones, si se las individualiza debidamente (Kiper, Acción reivindicatoria; legitimación activa y prueba, J.A., 1983-IV-322; S.C.B.A. Ac. 2456, del 20-5-60, en A y S 1960-IV-100, cit. por Bueres-Highton, ob. cit. pág. 605).

Por analogía, cabe entonces otorgarle idéntica operatividad que la indicadas al escribano a las inscripciones en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, ello por su grado de individualización y referencia al instrumento en el que se basa (inscripción del antecedente con detalle del negocio jurídico celebrado, fecha y notario actuante).

En el caso en estudio, - contrariamente a lo pretendido por el demandado apelante y tal como lo concluyó el **a quo** en su decisorio – se encuentra debidamente acreditado tanto el derecho a poseer del actor, que éste denuncia como perdido en cabeza del demandado, como su carácter de condómino de la propiedad y sus antecedentes.

Nótese que de los informes de asiento registral emitidos por el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires (fs. 48/50 prueba documental, 578/599 y 683/686 respuesta de oficio Registro de la Propiedad Inmueble Pcia. Bs. As.) se desprende que los titulares registrales actuales



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

de los inmuebles objeto del litigio son: 1) Gavigna y Moreno Kiernan Daniel María, 2) Gavigna y Moreno Kiernan Maria Josefina, 3) Gavigna y Moreno Kiernan Maria Estela, 4) Gavigna y Moreno Kiernan María Angelica, 5) Gavigna y Moreno Kiernan Alicia, 6) Gavigna y Moreno Kiernan María Luz Francisca, 7) Gavigna y Moreno Kiernan Gabriela, 8) Gavigna y Moreno Kiernan, Diego Martín, 9) Gavigna y Moreno Kiernan Carolina, 10) Gavigna y Moreno Kiernan Horacio Américo. Todos ellos en una porción de 1/10 parte a partir de lo dictaminado en autos “Moreno Kiernan de Gaviña Jorgelina y Gaviña Horacio s/ Sucesión” en trámite por ante el Juzgado Civil 12 de este Departamento Judicial, Declaratoria de Herederos inscripta el 21/11/84 (asiento “a) (2)” de los informes referidos). Dentro de los condóminos se encuentra el actor (individualizado con el n° 10).

Respecto de los antecedentes, el asiento “a) (1)” de los informes referenciados dan cuenta de la titularidad de Horacio Gaviña Alvarado a partir del 19 de mayo de 1951 en virtud de la compraventa efectuada ante el escribano Oyuela Riestra, escritura de la que da cuenta la contestación del oficio por parte del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires (fs. 381/384). No asiste aquí razón al demandado quien refiere que ese antecedente no se condice con la propiedad de autos – en base a meras formalidades – dado que el Registro respectivo es quien le otorga esa calidad.

Tampoco su acreditación tardía, toda vez que su petición y orden de libramiento fue previo a la presentación del demandado (fs. 104).

A ello debe sumársele que es él mismo quien reconoce expresamente el carácter del legitimado activo de la contraparte en su conteste al solicitar “la citación de los **restantes titulares de dominio**” (sic. el destacado me pertenece, v. esp. fs. 342) y “Debo destacar que de los asientos registrales adjuntados por el actor, se desprende que los titulares de dominio son diez (10) personas” enumerándolos luego (v. esp. fs. 343, de la contestación de demanda de fs. 342/ 354).





**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

Es decir que, primero desconoce la totalidad de la documental acompañada por el accionante, incluyendo los informes del Registro de la Propiedad (“vengo por el presente a desconocer la totalidad de la documental en traslado que no se materia de expreso reconocimiento en este responde”) para luego reconocer a los titulares de los terrenos y solicitar la citación de todos ellos, conforme los documentos antes negados (fs. 342/354).

En este sentido, por aplicación de la denominada "teoría de los actos propios" resulta inatendible la pretensión que importe ponerse en contradicción con los comportamientos anteriores jurídicamente relevantes y plenamente eficaces (SCBA, L 86920, sent. del 08/10/2014; L 104305, sent. del 20/03/2013), por lo que primero reconocer el carácter de titular para después desconocerlo – tal como lo efectuó el reclamado - es una contradicción que no ha de ser receptada.

Es por todo lo expuesto que concluyo que la legitimación activa del actor se encuentra debidamente acreditada, por lo que cabe rechazar los agravios y confirmar la sentencia de grado en esta parcela (arts. 2758, 2772, 2774, 2790 CC, 384 CPCC).

VII – Sentado lo expuesto, cabe ahora abordar las quejas del apelante relativas a la valoración de la prueba sobre la defensa opuesta.

La usucapión –o prescripción adquisitiva- es un modo de adquirir los derechos reales por la continuación de la posesión en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante el tiempo establecido por la ley. Este instituto se basa en dos hechos fundamentales: la posesión de la cosa por parte de quien no es dueño y la duración de ella por un cierto tiempo. De la conjunción de los hechos con el tiempo la ley hace derivar la adquisición, siendo éste uno de los efectos más importantes de la posesión (comf. Areán, Beatriz, “Derechos Reales”, Ed. Hammurabi, tomo I, pág. 375).



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

De allí que la excepción propuesta por César Gabriel Gigli prosperará de haberse acreditado el presupuesto fáctico de aplicación del art. 4015 del Código Civil.

Para ello nuestra legislación requiere de evidencia compuesta, admitiendo cualquier medio de prueba, con el límite de que no podrá el Juez formar su convicción exclusivamente con la prueba de testigos (arts. 375, 384, 679 CPCC).

De este modo, el proceso de adquisición de dominio por usucapión -sea por acción o como defensa- impone al accionante la carga de la prueba de los hechos constitutivos de su pretensión (arts. 375, 384, 679 y cons. del CPCC; art. 24 ley 14.159) y ello se alcanza cuando de los distintos medios probatorios producidos se logra la evidencia compuesta que requiere la ley.

Consecuentemente, con el fin de dar tratamiento a la queja del recurrente, deberá estarse esencialmente a la idoneidad de la prueba acreditada en autos para dar cuenta de la existencia de la posesión por parte del demandado y en tal caso su plazo de inicio.

En este sendero, adelanto que evidencio acreditada la posesión pública, pacífica y con ánimo de dueño por parte de del legitimado pasivo mediante distintos medios.

Ahora bien, resulta central indagar sobre la fecha de su inicio respecto de los inmuebles objeto de autos, a fin de determinar si cumple con los 20 años requeridos por el art. 4015 CC.

En su despliegue probatorio, el accionado manifiesta haber comprado la propiedad lindera - en la que posteriormente construyó su casa - en el mes de febrero de 1994 mediante boleto de compra venta. Denuncia asimismo que por distintas circunstancias escrituró en el año 1998 y que no tiene constancias del boleto anterior aludido (fs. 342/354).



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

Los informes emitidos por el Registro de la Propiedad Inmueble de esta Provincia vuelcan efectivamente que la escrituración del inmueble fue el 27/10/98 (fs. 48/50).

Que la compra haya sido efectivizada en el año 1994 es una versión que solo acredita el testigo Rizzi en su deposición – quien denuncia relación de amistad con el demandado (CD de testigos min. 44.20) -, citando como único sustento que fue él quien hizo el boleto de compra venta del cual no se halla acompañada siquiera una copia simple.

A su turno, el testigo Julio Pedreira –vecino de la propiedad en cuestión (CD fs. 746)- depone que Gigli compró la propiedad lindera en 1994 y que comenzó a ocupar los terrenos de autos. Dice tener clara la fecha porque recuerda haber hablado del mundial de fútbol de 1994 con él (CD referido, min. 9.55).

Por su parte, el reclamado referencia un pago efectuado en ARBA al momento que dice haber adquirido la propiedad, dependencia que en su contestación de oficio refiere que “con relación a la autenticidad de los recibos como comprobantes de pago, tal información debe ser solicitada ante la entidad bancaria en donde se realizaron los pagos. Por lo dicho no se puede corroborar la autenticidad de los recibos correspondientes” (fs. 526/531).

Finalmente, procura probar el inicio de la posesión con una factura emitida por “Electricidad La Loma” por arreglos en la propiedad contigua que compró y de la que dan cuenta la documental de fs. 164 y 354 (facturas emitidas en mayo de 1994), las que son reconocidas como originales por la empresa a fs. 703.

De todo lo hasta aquí expuesto, no se encuentra debidamente acreditado el inicio de la posesión en el año 1994 – fecha requerida para el proceso de la defensa por posesión prescriptiva - toda vez que los testigos deponentes no resultan lo suficientemente convincentes – en aplicación de las reglas de la sana crítica – para dar cuenta de ese extremo dado que



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

Rizzi hace referencia a un boleto que no pudo acompañarse ni acreditarse por ningún medio y que el vecino Pedreira solo refiere al mundial de fútbol para detallar el inicio de la posesión, definición endeble que no genera la convicción necesaria para fijar el inicio de los actos posesorios (art. 384 CPCC).

Ahora bien, el accionado en su conteste también refiere haber hecho obras y mejoras en la propiedad a las que les da la calidad de actos posesorios. He de analizar detalladamente cada uno de ellos y la prueba que lo respalda a los fines de determinar si efectivamente la posesión por parte de éste comenzó antes del mes de diciembre de 1994, fecha de inicio de la demanda y por tanto de interrupción de la prescripción (fs. 342/354 contestación de demanda).

a) Adquisición de un caballo mestizo tordillo en el mes de marzo año 1994, alojado en los lotes de autos.

Como prueba de su propiedad y ubicación dentro del predio, la testigo María de los Angeles Suárez –veterinaria– depuso que atendió a un caballo y a perros de Gigli a partir el año 2001 en los terrenos objeto de autos (CD fs. 746 min. 37.30), lo que se acredita asimismo mediante facturas acompañadas a fs. 254 y 319 (mes de julio de 2003) y la contestación de oficio de la mencionada profesional (fs. 543). Además a fs. 153 y 318 se acreditan facturas emitidas por veterinaria Cumelén (del 21/12/2002).

Por otra parte los testigos refieren haber visto un caballo en la propiedad pero ninguno detalla desde cuando estuvo allí (CD referido).

Concluyo entonces que no se acredita que el equino haya estado en la propiedad desde el año 1994 como refiere el accionado por lo que este elemento no basta para acreditar la posesión con la antigüedad requerida (art. 384 CPCC).

b) Plantación de árboles y arbustos.



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

En este punto, la perito ingeniera agrónoma en su informe de fs. 737/741 determina la existencia de las distintas especies y su antigüedad.

Gigli denuncia que plantó: dos Crataegus los que se constataron con una antigüedad de aproximadamente 25 y 20 años respectivamente; acer palmatus no se constata; jazmines amarillos se constatan 2 de aproximadamente 25 años (fs. referidas punto “f” apartados “16” y “22”); robles se verifican de 20 y 17 años aproximadamente (fs. referidas punto “f” apartado “4” y “h”); coronas de novia blancas no se encuentra.

Respecto de los frutales: un nogal se constata uno de 15 años (fs. referidas punto “d” apartado “70”), un nogal pecán de 10 años (punto “d” apartado “71”), higueras dos de 25 años y una de 12 años (punto “d” apartados 64, 67 y 69 respectivamente), un damasco de 25 años (punto “d” 66), un manzano de 20 años (punto “d” 62), un peral de 15 años (punto “d” 65 ), un guindo no se constata, un limonero de cuatro estaciones de 10 años (punto “d” 59), un quinotero no se comprueba, una guayaba de 10 años (punto “d” 61) y una morera llorona que no se verifica (que está cubriendo un jazmín amarillo que la rodea, esos si constatados mediante punto “f” apartados 16 y 22).

Asimismo, refiere el informe que “En los últimos 20 años se mantienen las especies implantadas con anterioridad a la presencia de parte demandada en los lotes, es decir unos 10 eucaliptos y otros árboles de otras especies. Asimismo se repobló el monte forestal con unas 40 plantas más. También se implantó el monte frutal que dado lo observado en la imagen satelital de 24-12-2005, el mismo data en promedio 20 años de implantado” (punto “m”).

Por su parte, la prueba documental a fs. 140 luce factura por mantenimiento de la propiedad de Pedro Gruñeiro febrero de 2000 y octubre de 2000, mientras que a fs. 143/147 facturas de “Garden House”



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

correspondiente a los años 2001 a 2004 y semillera "Nardo" correspondiente a los años 2003 y 2004 (fs. 148 y 149).

En el mismo sentido, se evidencian recibos por desmalezamiento respecto de años 2002, 2005, 2012 y 2014 (fs. 300 a 302. A fs. 532 se acredita su originalidad).

El testigo Carlos Apolinario también acredita trabajos realizados en ese sentido (comprobantes de fs. 303/306 correspondientes a agosto, octubre, noviembre, diciembre de 2009 y marzo de 2010, respuesta de oficio que acredita su originalidad de fs. 724 y CD referido min. 4.40 a 5.05) deponiendo que Gigli lo contrato para "mantenimiento de parque" "en calle 408 entre 22 y 23" (CD referido min. 2.15) en el año "2014, 2015 supongo" (CD referido min. 2.40) agregando que "estaban comunicados los dos terrenos, el de la residencia y el parque" (CD referido min. 3.30) y que – en referencia al accionado - "siempre el único dueño para mí fue el señor Gabriel, la única persona con la que traté" (CD referido min. 7.00).

Por su parte el testigo Julio Pedreira, vecino de la propiedad, depuso que "la arboleda es anterior a que yo comprase ahí (dijo el testigo)" (CD referido 13.00).

Debe destacarse que la pericia agronómica referida fue efectuada cuatro años después de iniciada la demanda (en fecha 26/02/19) por lo tanto los plazos allí alegados han de calcularse desde allí.

En este sentido, del cúmulo de la probanza referenciada, se desprende que la mayoría de las especies fueron plantadas con posterioridad a diciembre de 1994. Aun así, evidencio que las pocas plantas y árboles a las que se le calcula una edad superior a los 20 años no se encuentra acreditado que sean las que puso el demandado, sino que están allí ubicadas desde antes del inicio de la posesión de éste, conforme lo referido por el testigo Pedreira (art. 384, 474 CPCC).

c) Emplazamiento de alambrado perimetral de los terrenos en el año 1994 inmediatamente después de comprar la propiedad lindera.



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

El Perito Ingeniero Civil Fernando Daniel Arturi dictamina que “El alambrado que da a la calle 407 (ex diag. 60), tiene 1.10 metros de altura, está apoyado en troncos de madera, con una hilera de alambre de púas superior. Su tejido es romboidal. Alambre de unos 15 años de antigüedad, aproximadamente, de acuerdo a su estado de conservación, sin presencia de óxido” (pericia presentada 07/02/2018 punto “e”).

“El alambrado que da a la calle 22 (ex 21), posee un tejido romboidal, tiene 1.50 m de altura, aproximadamente y a 1.65 m “corre” una hilera de alambre de púas. Sostenido en palos de madera. Se encuentra en buen estado. De acuerdo a su estado de conservación, posee una antigüedad aproximada a los 15-20 años. El alambrado que da a la calle 408, también es de tejido romboidal, de 1.50 m de altura; a 1.65 m posee un alambre de púas; con 15-20 años de antigüedad aproximada, de acuerdo a su estado de conservación y de mantenimiento. Se encuentra en buen estado” (pericia referida punto f).

En el mismo sentido, “En la foto aérea de fecha 23-11-1997 existe una línea poco visible sobre el límite entre terrenos y veredas de ambas calles. La misma puede corresponder con alambrado de tipo rural construido en 1996 según lo expresado por la parte demandada. Asimismo se conoció que en 2000 y 2001 se reemplazó el cerco precario con alambrado olímpico y se empezó a colocar plantas de ligustrina como cerco vivo” (punto “i” pericia Ing. Agrónoma fs. 737/741).

A su turno, el testigo Jorge Julio Pedreira (vecino de la propiedad) depuso al respecto que “ni bien vino empezó alambrando, fue inmediatamente” (CD referido, min. 20.00) y agrego que “no se si los trabajos empezaron al mes siguiente o inmediatamente pero fue muy muy rápido” (CD referido, min. 21.40).

Considerando que la pericia en ingeniería civil referenciada es de fecha 7 de febrero de 2018 - más de tres años después de iniciada la demanda - se concluye que el alambrado es posterior a 1994, más allá de



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

que el testigo Pedreiro dice que los trabajos comenzaron con rapidez luego de la compra, pero no puede determinar el mes y ni siquiera el año en el que comenzaron los trabajos. Es más esta situación queda de resalto en su declaración videofilmada en la que preguntado si podía determinar la fecha exacta no supo hacerlo (Art. 384, 474 CPCC, CD fs. 746).

d) Construcción de corral de alambre con tranquera y box con alero cubierto.

El Perito Ingeniero Civil citado determina en su informe que el Box para caballos denota una antigüedad de 20-22 años aproximadamente, mientras que el corral de los caballos es mayor a 20 años (punto “a” pericia de fecha 07/02/2018 06:38:10 pm).

Nótese que la expresión “mayor a 20 años” no denota detalle alguno que permita dar certidumbre respecto de la fecha de inicio de la posesión (art. 384, 474 CPCC).

e) Mejoramiento del drenaje, no constan pruebas al respecto

f) Rellenado, nivelación del tierras, movimiento de suelo, construcción de senda para automóviles y abovedaje.

La pericia específica refiere que “Se observan en el supuesto ‘camino abovedado’, algunos vestigios de existencia de piedra partida de construcción y el mismo seguiría hasta el garaje. Pero, en la actualidad este camino, casi ni se nota; se observan marcas de neumáticos, que han dejado su huella; pero prácticamente el césped lo cubrió todo, haciendo difícil su identificación como tal; es por todo ello que no se puede valorar su antigüedad” (punto “h” pericia en Ingeniería Civil referida).

Por su parte la perito Ingeniero Agrónoma dictaminó “Según lo dicho por la parte demandada, las obras de relleno y nivelación fueron realizadas en 1996 y 1997 para mejorar el drenaje, evitando estancamiento de agua. Estas mejoras se comprobaron a simple vista” (punto “l” pericia fs. 737/741).





**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

A su vez, los testigos Pedreira (CD referido, min 9.50 y sig.) y José Antunez Costa acreditan el trabajo de relleno.

En efecto, Antunez Costa declaró que “hice relleno y nivelación del terreno”, “hace un par de años” (min. 26.00 CD referido) y luego reconoce como propios los recibos acompañados como prueba documental a fs. 199/202 (CD referido min. 29.43).

En conclusión, todas las pruebas colectadas en este sentido se dirigen a probar la existencia de la obra y en consecuencia el acto posesorio, pero del mismo modo queda evidenciado que el trabajo fue realizado con posterioridad al año 1994 (art. 384, 474 CPCC).

g) Plantación de cerco vivo en el perímetro (Robles, acer palmatus, aramo negro y aromos amarillos, fresnos americanos, liquidámbar, etc.).

Dictamina la perito Arteta que “Según las fotos aéreas **anexo 3** (fuente ARBA) de fecha 03-08-1984 no se observa cerco vivo. En la foto aérea de fecha 23-11-1997 existe una línea poco visible sobre el límite entre terrenos y veredas de ambas calles. La misma puede corresponder con alambrado de tipo rural construido en 1996 según lo expresado por la parte demandada. Asimismo se conoció que en 2000 y 2001 se reemplazó el cerco precario con alambrado olímpico y se empezó a colocar plantas de ligustrina como cerco vivo. Este nuevo cerco se observa con nitidez en imagen satelital **anexo 3** (fuente Google) de fecha 03-04-2004. También se nota para esa fecha, el portón sobre calle 22 construido en 2000/01 según parte demandada” (punto “i”, pericia fs. 737/741).

Aquí de modo expreso la experta hace referencia a actos posesorios posteriores a 1994 (art. 384, 474 CPCC).

h) Huerta orgánica, flores y arbustos

No hay pruebas fehacientes más allá de las facturas emitidas por “Semillería Nardo” de fs. 148/149 y 320/321 correspondientes a los años



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

2003 y 2004 y por “Garden House Plantas y Flores” correspondientes a los años 2001 a 2004, acompañadas como prueba documental por el accionado (art. 384, 474 CPCC).

i) Construcción de galpón de 70 mts<sup>2</sup> y garaje para dos autos y carruaje en 1997.

La pericia en Ingeniería Civil determina “Garaje: de acuerdo a su estado de conservación y de mantenimiento, posee una antigüedad aproximada entre los 20-22 años”, “Depósito: posee un piso de carpeta de cemento, con varias fisuras y que debido a lo que se observa, a su estado de conservación y de mantenimiento, posee una antigüedad aproximada a los 20-22 años. Esas paredes fisuradas, confirman la antigüedad del inmueble” (punto “a” pericia del 07/02/2018 06:38:10 pm).

Tanto de la letra de la pericia (recuérdese que fue efectuada en el año 2018 por lo que los 20 a 22 años deben computarse desde esa fecha), como de la misma declaración del demandado en su conteste surge que esos arreglos fueron efectuados con posterioridad al año 1994 (art. 384, 474 CPCC).

j) Construcción de maceteros con flores, plantación de césped y mantenimiento del parque.

Se encuentra acreditado el mantenimiento del césped y desmalezamiento.

“En los últimos 20 años se mantienen las especies implantadas con anterioridad a la presencia de parte demandada en los lotes, es decir unos 10 eucaliptos y otros árboles de otras especies. Asimismo se repobló el monte forestal con unas 40 plantas más. También se implantó el monte frutal que dado lo observado en la imagen satelital de 24-12-2005, el mismo data en promedio 20 años de implantado” (punto “m” pericia ingeniera Agrónoma fs. 737/741).

Por su parte, el testigo Apolinario depone que Gigli lo contrato para “mantenimiento de parque” “calle 408 entre 22 y 23” (CD referido min.



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

2.15), en “2014, 2015 supongo” (CD referido min. 2.40) y luego reconoce los recibos por el emitidos y acompañados a fs. 190/198 (CD referido fs. 4.40) y Ricardo José Pereiro reconoce los recibos de fs. 185/189 y que corto el pasto en la propiedad (CD referido min. 57.40).

Como en los puntos anteriores, aquí quedan evidenciados los actos posesorios pero todos ellos posteriores al año 1994, toda vez que la antigüedad declarada por la perito debe computarse desde el año 2019 fecha en la que se hizo la experticia (art. 384, 474 CPCC).

k) Colocación de sistema de riego por aspersión y goteo en el año 2006.

“Según boletas acompañadas a fs. 323 a 327, las piezas del equipo de aspersión fueron adquiridas en el mes de enero de 2006, es decir que fue instalado hace 12 años a la fecha de este informe” (punto “b” pericia fs. 737/741), “El sistema abarca tanto los terrenos como los otros lotes donde se encuentra la casa habitación, la pileta y el quincho, es decir que está integrado a todo el predio que ocupa la demandada” (punto “c” pericia referida).

“El riego por goteo del monte frutal está construido con cañería subterránea de caño tipo PVC. La antigüedad es de aproximadamente 20 años coincidente con la edad promedio de las especies frutales” (punto “e” pericia referida). Por su parte, el Ingeniero Civil dictamina que el sistema de riego cuenta con una antigüedad de “18-20 años” (punto “j” pericia del 07/02/2018 06:38:10 pm).

A su vez la empresa Caño Plast que proveyó de los materiales para su construcción (según lo denuncia el mismo demandado) acredita mediante contestación de oficio la originalidad de las facturas emitidas en el año 2006 y acompañadas como prueba documental a fs. 155/157 y 323/326.

Más allá de que queda patentizada la construcción del sistema de riego por parte de César Gabriel Gigli, las pruebas colectadas no resultan



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

coincidentes con la fecha en la que los trabajos fueron efectivamente realizados. Aún así, de todas las evidencias vertidas – ambos peritos, testigos, documental y contestación de oficio – constato que el referido acto posesorio ha sido posterior al año 1994 (art. 384, 474 CPCC).

l) Construcción de 3 caniles.

La pericia en Ingeniería Civil (del 07/02/2018 06:38:10 pm) constata la existencia de tres caniles de una antigüedad de entre 1 y 2 años aproximadamente (punto “a” pericia referida).

Por su parte, la prueba documental cuenta con facturas de Spahr maderas del año 1999 (fs. 152 y 307), de materiales Sappa y Furlano del año 2000 y fibrocemento centenario del año 2002 (fs. 322), aunque la totalidad de esas empresas no contestaron afirmativamente le requerimiento efectuado por acreditar la autenticidad de las mismas.

Por lo tanto tengo por probada su construcción, mas no su antigüedad igual o mayor a 20 años desde la interposición de la demanda (art. 384, 474 CPCC).

m) Construcción de entrada de material con portón dos hojas que tuvo que arreglar en 2002.

El testigo Pedreira depuso “esos portones los puso Gigli” (CD referido, min. 14.15), mientras que de la prueba documental surge una factura por herrería del año 2002 (fs. 166).

El perito Ingeniero Civil le otorga una antigüedad del portón de 20 años desde la realización del informe (punto “g” pericia referida). Por su parte “También se nota para esa fecha, el portón sobre calle 22 construido en 2000/01 según parte demandada” (punto “i” pericia agronómica).

Compruebo entonces, tal como se viene desarrollando, la existencia del acto posesorio por parte del accionado pero no se acredita que haya sido un trabajo realizado en el año 1994 o antes (art. 384, 474 CPCC).



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

Como corolario del análisis del profuso despliegue probatorio efectuado, concluyo que el demandado cumple solo con uno de los requisitos establecidos por el art. 4015 CC para el progreso de la defensa por prescripción adquisitiva, toda vez que se encuentra debidamente acreditada su posesión con ánimo de dueño de los terrenos objeto de estas actuaciones, pero no cumple con la restante carga para hacer procedente la defensa que es el plazo de 20 años en este ejercicio de forma pacífica e ininterrumpida (anteriores a la interposición de la demanda), lo que ha de sellar la suerte adversa de su planteo (arts. 4015 CC, 384, 474 CPCC).

Ello, en virtud a que de ninguno de los medios desarrollados se ha desprendido de forma específica y concluyente que la posesión haya comenzado en febrero de 1994 como el accionado denuncia.

Nótese que los únicos elementos dirigidos en ese sendero son las declaraciones testimoniales Rizzi y Pedreiro, contando este último con un menor grado de detalle al respecto.

No resulta ocioso aquí recordar que nuestra legislación requiere de evidencia compuesta para acreditar la posesión y su antigüedad, admitiendo cualquier medio de prueba, con el límite de que no podrá el Juez formar su convicción exclusivamente con la prueba de testigos (arts. 375, 384, 679 CPCC).

Del mismo modo, Gigli destaca como prueba fundamental la recepción de intimaciones de pago por parte de la Municipalidad de La Plata por los inmuebles en disputa, pero todas ellas fueron emitidas con posterioridad al año 1994 y además ha acreditado su recibo mas no el pago de las tasas e impuestos sobre los bienes (art. 384, 474 CPCC).

A su vez, pretende probar el inicio de la posesión con la factura emitida por Materiales "La Loma" (fs. 164, 354 y 703) pero el mismo refiere que fueron materiales comprados para arreglar una propiedad que no son los terrenos de autos, sino el inmueble contiguo que compró. Asimismo,



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

acredita la compra de materiales para la construcción en el mes de mayo de 1994 mas no se confirma cuando se hicieron los arreglos.

No es menor tampoco que la factura refiere como destinatario al "Señor Gigli" en "calle 408 y 21" sin detalle del domicilio en el que se dejaron los materiales es la propiedad contigua o en los terrenos de autos (art. 384, 474 CPCC).

Por de lo demás, la Cámara no está obligada a examinar todos los temas sometidos a su consideración si, dada la solución que se propone, ello se torna innecesario (SCBA, "Ac. y Sent." 1956-IV-28; 1959-I-346 y 1966-II-65).

Es por lo expuesto que –en el ejercicio de los principios de la sana crítica y efectuando un análisis de la prueba en su conjunto- concluyo que el demandado César Gabriel Gigli no ha acreditado el cumplimiento del plazo de 20 años dispuesto para la prescripción adquisitiva, por lo que cabe confirmar la sentencia de grado en esta parcela (arts. 2384, 4015 CC, 384, 474 CPCC).

VIII - En tal entendimiento, he de propiciar la desestimatoria de los agravios examinados y la consecuente confirmación de la sentencia atacada en lo que ha sido objeto de recurso y agravio, con costas al apelante en su condición de vencido (arts. 68, 330, 354 inc. 1, CPCC).

Voto, por la **AFIRMATIVA**.

El señor Presidente doctor HANKOVITS, por los mismos fundamentos, voto en igual sentido.

**A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR BANEGAS DIJO:**

I - Cabe tratar ahora el embate interpuesto por la actora a fs. 834 contra el auto de fs. 833, en cuanto rechaza la inhibición general de bienes. El embate se sustentó con el memorial de fs. 836/383, recibiendo réplica a fs. 840/841.



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

II - Habiéndose dictado sentencia en primera instancia que hizo lugar a la demanda, el actor –alegando no conocer bienes suficientes del demandado para cubrir las costas del proceso- solicitó que se declare la inhibición general de bienes del señor César Gabriel Gigli (v. escrito electrónico de fecha 23 de diciembre de 2019). Dicha medida fue desestimada por el **a quo** con fundamento en que por el momento no obra en autos liquidación que permita definir la cuantía del crédito.

III - Sobre el tópico en cuestión el art. 212 inciso 3 del Código Procesal Civil y Comercial, prevé la posibilidad de solicitar embargo preventivo cuando quien lo hace hubiese obtenido sentencia favorable, aunque estuviese recurrida, no siendo necesario que exista cantidad líquida, toda vez que la declaración que contiene el pronunciamiento judicial constituye suficiente verosimilitud del derecho (esta Sala, causas B-84.306, RSI 386/96, sent. int. del 24-9-96; 120.712, RSI 476/16, sent. int. del 8-9-16).

Asimismo cabe destacar que la inhibición general de bienes procede en los mismos casos en que habiendo lugar a embargo, este no pudiere hacerse efectivo por no conocerse bienes del deudor (art. 228, C.P.C.C.).

Si bien los casos de procedencia que prevé el artículo 212 del ordenamiento procesal se refieren al embargo preventivo, lo cierto es también cabe hacerlos extensivos a la inhibición general de bienes (doct. arts. 212, 228, C.P.C.C.).

Sentado ello, el caso que nos ocupa se encuentra comprendido en el supuesto del citado artículo 212 inciso 3 del código ritual, ya que en virtud de lo que aquí se propone resolver respecto del recurso de apelación interpuesto por el demandado contra la sentencia de fs. 818/825, esto es, la desestimatoria de los agravios examinados y la consecuente confirmación de la sentencia atacada y no obrando elementos que permitan



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

demostrar la existencia de bienes susceptibles de embargo, cabe hacer lugar a la cautelar solicitada (art. 228, cód. cit.).

Por consiguiente, entendiendo que se encuentran configurados los presupuestos que hacen viable la cautelar solicitada, propongo revocar la resolución apelada y ordenar la inhibición general de bienes del señor César Gabriel Gigli, debiendo el accionante prestar caución juratoria por los daños y perjuicios que la misma pudiera ocasionar (art. 212 y conc. CPCC), lo cual deberá instrumentarse en la instancia de origen (arts. 212 inc. 3, 228, C.P.C.C.).

Voto, por la **NEGATIVA**.

El señor Presidente doctor **HANKOVITS**, por los mismos fundamentos, voto en igual sentido.

**A LA TERCERA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR BANEGAS DIJO:**

En orden al acuerdo alcanzado al tratar las cuestiones que anteceden corresponde: 1) confirmar la sentencia atacada en lo que ha sido objeto de recurso y agravio, con costas al apelante en su condición de vencido (arts. 68, 330, 354 inc. 1, CPCC); 2) revocar la resolución apelada de fs. 833 y ordenar la inhibición general de bienes del señor César Gabriel Gigli, debiendo el accionante prestar caución juratoria por los daños y perjuicios que la misma pudiera ocasionar (art. 212 y conc. CPCC), lo cual deberá instrumentarse en la instancia de origen, con costas al demandado en su condición de vencido (arts. 68, 212 inc. 3, 228, C.P.C.C.).

**ASI LO VOTO.**

El señor Presidente doctor **HANKOVITS**, por los mismos fundamentos, votó en igual sentido.

**CON LO QUE TERMINO EL ACUERDO**, dictándose la siguiente:

----- **S E N T E N C I A** -----





**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

**POR ELLO**, y demás fundamentos del acuerdo que antecede:  
1) se confirma la sentencia atacada 818/825 en lo que ha sido objeto de recurso y agravio, con costas al apelante en su condición de vencido (arts. 68, 330, 354 inc. 1, CPCC); 2) se revoca la resolución apelada de fs. 833 y ordenar la inhibición general de bienes del señor César Gabriel Gigli, debiendo el accionante prestar caución juratoria por los daños y perjuicios que la misma pudiera ocasionar (art. 212 y conc. CPCC), lo cual deberá instrumentarse en la instancia de origen, con costas al demandado en su condición de vencido (arts. 68, 212 inc. 3, 228, C.P.C.C.). **REGISTRESE. NOTIFIQUESE electrónicamente (SCBA, Res. Presidencia 10/20, art. 1 ap. 3, c.2). DEVUELVA.**

**DR. LEANDRO A. BANEGAS**  
**JUEZ**

**DR. FRANCISCO A. HANKOVITS**  
**PRESIDENTE**  
**(art. 36 ley 5827)**

**REFERENCIAS:**

Funcionario Firmante: 07/07/2020 11:34:03 - BANEGAS Leandro Adrian  
(leandro.banegas@pjba.gov.ar) -

Funcionario Firmante: 07/07/2020 13:18:00 - HANKOVITS Francisco Agustin  
(ahankovits@scba.gov.ar) -



249400214021195688



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

**CAMARA II DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA II - LA  
PLATA**

**NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS**