

En General Roca, Provincia de Río Negro, a los 2 días del mes de julio del año 2026, reunida en Acuerdo la judicatura integrante de la SALA II de la CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA de la Segunda Circunscripción Judicial, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "**SAURA GUILLERMO Y OTRA C/ TITOS SILVIA ISABEL Y OTRO S/ ACCION NEGATORIA (ORDINARIO)**", (CH-59964-C-0000) (A-2CH-313-C2021) y discutir la temática del fallo por dictar, con la presencia de la Sra. Secretaria, emiten sus votos en el orden establecido en el sorteo practicado, los que se transcriben a continuación.

EL SR. JUEZ VICTOR DARIO SOTO DIJO:

Se han elevado los presentes autos, para el tratamiento del recurso de apelación interpuesto por la parte actora, respecto de la sentencia definitiva de fecha 02 de febrero de 2026, interpuesto el día 09 del mismo mes y año; sostenido con la expresión de agravios del 13 de febrero de 2026, contestado el día 20 del mismo mes y año.-

1.- La [sentencia definitiva apelada](#), como surge del hiperenlace, en lo esencial dispuso “ ... I.- Rechazar la demanda interpuesta por el señor Guillermo Saura y la señora Norma Saura, ello en virtud de la procedencia de la defensa de prescripción adquisitiva en mérito a los fundamentos expuestos en los considerandos. II.- Imponer las costas del proceso a la actora en virtud del principio objetivo de la derrota (Art. 62 del CPCyC). III.- Diferir la regulación de los honorarios profesionales hasta que existan pautas para ello. IV.- Firme o consentida la presente, fijar audiencia en los términos del art. 24 de la ley de aranceles N° 2.212. V.- Notificar de conformidad a lo dispuesto en el Art. 138 del CPCyC - según Ley N° 5.777 - Dra. Natalia Costanzo. Jueza”.-

2.- Los [fundamentos de la apelación de la parte actora](#), surgen del hipervínculo.-

Sin perjuicio de ello, la expresión de agravios consta de los siguientes contenidos “... Agravia la Sentencia recurrida por cuanto rechaza la interposición de la demanda argumentando en el resuelvo de hacerlo en virtud de la procedencia de la defensa de prescripción adquisitiva opuesta por el demandado en mérito de los argumentos expuestos en los considerandos, sin perjuicio de ello del análisis de los mismos se desprenden casi diez fojas entre diferentes artículos y autores que definen y encuadran lo que es la acción negatoria (punto IV) y de transcripción de testimoniales (punto V) que, en definitiva no prueban los hechos relatados por la contraria. Véase que por ejemplo el testigo Oscar Alfredo Mardone manifiesta "(...) que en el predio por el momento no hay casa habitable, no hay nada (...)” como el Sr. Raúl Andrea Ullo? "(...) dijo que en esos lotes no hay casa habitable, que la casa de Silvia está en la otra parcela (...)”; no pudiendo precisar, ni delimitar, específicamente ninguno de todos los testigos ofrecidos particularmente sobre la parte de tierra que deseamos recuperar. Asimismo de la Sentencia se desprende que la demandada había iniciado los autos "TITOS SILVIA ISABEL Y OTRO C/ SALERNO OSCAR LUIS Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA (Ordinario)", EXPTE.Nº CH-58484-C-0000, en trámite por ante la misma Unidad Jurisdiccional; la misma interpuesta tres meses después de la interposición de esta demanda (febrero de 2022) y solo a los fines de ofrecerla como prueba instrumental e interponer la oposición por la cual se rechaza nuestra pretensión. Nótese que dicha causa al día de la fecha (2026) no cuenta con formal inicio de demanda, debido a la falta de cumplimiento por la allí actora -aquí demandada-, de trámites previos requeridos por el

organismo, tales como la presentación de constancia de inicio del beneficio de litigar sin gastos; abono de los tributos correspondientes, presentación de documentación original. Que, lo único que prueba es una falta de inacción, desinterés, actos dilatorios e incluso una duda razonable de su derecho sobre el nuestro. Creemos que lo correcto, hubiere sido declarar la caducidad de dicha acción conforme lo regula el art. 284 CPCyC y haber analizado liminarmente nuestro derecho por cual fundamos el presente petitorio y recurso de apelación. Por lo tanto, solicitamos, se resuelva el presente recurso....”.-

3.- La [contestación de los agravios](#), presentada por la parte actora, surge también del correspondiente hipervínculo.-

Sin perjuicio de ello, en lo sustancial, la misma ha consistido en el siguiente desarrollo “... Que venimos a contestar el traslado ordenado por esta Excma. Cámara, solicitando su rechazo y la ratificación de la sentencia de primera instancia, por las siguientes razones de hecho y derecho: Dice la agraviada en su presentación postulatoria que “... la presente es una demanda iniciada a fin de que cesen los actos de perturbación...” y, solicitando se dicte sentencia declarativa de existencia, plenitud y libertad de su derecho real. Pues bien, dada la probanza producida en autos, y los propios dichos de la actora, la acción que debió incoar fue la Acción Reivindicatoria, motivo por lo cual el rechazo de la acción resulta ser el único camino posible, dado los términos en que fue planteada la petición y el principio de congruencia, quedando sus argumentos en mero disenso quejoso pero sin ser una prolija y minuciosa crítica del fallo que permitan revertir el pronunciamiento de S.S.- Damos razones: dice en el libelo inicial: “....no se nos permite colocar los mojones identificatorios del predio siendo estos retirados inmediatamente después de que el agrimensor los colocara en reiteradas oportunidades”, “...se

encontró el agrimensor al momento de colocar los mojones que los vecinos colindantes estaban tramitando un plano de mensura con la intención de prescribir nuestro bien y varios más y que al momento de colocar los mojones en el acto fueron retirados por el esposo de la Sra. Titos de muy mala manera”, “... que luego de una constatación fueron nuevamente removidos”, “..que convocaron a una audiencia de mediación por desalojo”. Que con lo dicho por los actores queda absolutamente claro que la posesión del inmueble objeto de la Litis estaba en cabeza de los demandados y que, de la prueba producida, esta lo era desde tiempo pretérito, teniéndose presente la máxima de que no puede haber dos posesiones de una misma naturaleza en dos personas. Consecuencia de lo dicho, resultan intrascendentes las reflexiones respecto de la evolución del proceso de prescripción adquisitiva y su estado procesal, toda vez que además de implicar una valoración respecto de la estrategia procesal asumida por los suscriptos para otro proceso, dicho trámite tiene un amplio litis consorcio pasivo, pero que en definitiva no altera el hecho de que el inmueble estaba poseído por los actores desde hace mucho más de veinte años como fue holgadamente probado en autos con prescindencia de si había o no una vivienda en el predio, ya que la posesión a título de dueño puede exteriorizarse de diversas y variadas formas, estando probado en la especie la ocupación, siembra y labores culturales por mucho más tiempo que el exigido por la ley para adquirir el dominio vía prescripción. Se agrega por último que ni siquiera pudieron acreditar adecuadamente la legitimación procesal para accionar dado que como fue dicho reiteradamente en la tramitación de la etapa probatoria, permitió S.S el ingreso de manera irregular de una prueba informativa que oportunamente no fue ofrecida, pero que dado el resultado final del proceso los firmantes no continuaron la impugnación, datos estos no obstante lo cual traen luz de lo precipitado del reclamo y las

inconsistencias de este. Por todo lo expuesto, se tenga por contestado los agravios expuestos por la actora, rechazándose los mismos y ratificándose la sentencia de primera instancia...”.-

4.- ANALISIS Y SOLUCION DEL CASO:

Habiendo dado atenta lectura a los fundamentos del recurso de apelación, de la contestación de la parte demandada y lo resuelto en el fallo recurrido, entiendo pertinente dejar sentado desde el inicio que “... los jueces no estamos obligados a seguir a las partes en todas sus argumentaciones, sino tan sólo pronunciarnos acerca de aquellas que estimemos conducentes para sustentar nuestras conclusiones” (CS, doctrina de fallos 272:225; 274:113; 276:132; 280:320) ... Se ha dicho que “la mera exposición de la propia versión de los hechos o la simple enunciación de supuestas violaciones normativas no bastan para tener por verosímiles los apartamientos normativos denunciados, ni cumplimentado el requisito de debida fundamentación del art. 286 del CPCyC” (STJRNS1 - Se. 08/22 “Harrison”) (“CORTES, CARLOS ARTURO Y OTROS C/Y.P.F. S.A. Y OTRO S/DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO) S/CASACION”, Expte. N° CI-38023-C-0000, Se. 06/09/2023). Venimos reiteradamente diciendo con cita de Hitters que “la expresión de agravios debe ser autosuficiente y completa... una labor guiada a demostrar, razonada y concretamente, los errores que se endilgan al fallo objetado...” (Hitters, Juan C., ‘Técnica de los recursos ordinarios’, 2da. Edición, ed. Librería Editora Platense, pág. 459 y 461). Y trayendo a colación un voto de la Dra. Beatriz Arean, que “Frente a la exigencia contenida en el art. 265 del Código Procesal, cuando se trata del contenido de la expresión de agravios, pesa sobre el apelante el deber de resaltar, punto por punto, los errores, las omisiones y demás deficiencias que atribuye al fallo. No basta con disentir, sino que la crítica debe ser concreta, precisa, determinada,

sin vaguedades. Además, tiene que ser razonada, lo que implica que debe estar fundamentada. Ante todo, la ley habla de ´crítica´. Al hacer una coordinación de las acepciones académicas y del sentido lógico jurídico referente al caso, ´crítica´ es el juicio impugnativo u opinión o conjunto de opiniones que se oponen a lo decidido y a sus considerandos. Luego, la ley la tipifica: ´concreta y razonada´. Lo concreto se dirige a lo preciso, indicado, específico, determinado (debe decirse cuál es el agravio). Lo razonado incumbe a los fundamentos, las bases, las sustentaciones (debe exponerse por qué se configura el agravio) (Conf. CNCivil, sala H, 04/12/2004, Lexis Nº 30011227). En la expresión de agravios se deben destacar los errores, omisiones y demás deficiencias que se asignan al pronunciamiento apelado, especificando con exactitud los fundamentos de las objeciones. La ley requiere, con la finalidad de mantener el debate en un plano intelectual antes que verbal, que la crítica dirigida a lo actuado en la instancia de grado sea concreta, lo cual significa que el recurrente debe seleccionar de lo proveído por el magistrado aquel argumento que constituya estrictamente la idea dirimente y que forme la base lógica de la decisión. Efectuada esa labor de comprensión, incumbe al interesado la tarea de señalar cuál es el punto del desarrollo argumental que resulta equivocado en sus referencias fácticas, o bien en su interpretación jurídica (Conf. esta Sala G, 12/02/-009, La Ley Online; AR/JUR/727/2009)” (Del voto de la Dra. Beatriz Areán en causa ´Mindlis c/ Bagián´, de la Cam. Nac. Civil, sala G, fallo de fecha 3/11/11, citado entre otros en expedientes de esta cámara, CA-20946, CA-20654, CA-20666, CA-20955, CA-20108, CA-21124, CA-21298, CA-21181, CA-21566 y A-2RO-229-C9-13)....” .-

En el contexto expuesto, y teniendo presente también que la labor de la segunda instancia, cuando del tratamiento del recurso de apelación se trata, consiste esencialmente en expedirse por la confirmación, o la revocación en todo o en parte de la sentencia dictada en primera instancia.

En el caso, entiendo no existen fundamentos que motiven a la revocación, sino que por el contrario, desde mi punto de vista y consecuente propuesta al acuerdo, me expido por su total confirmación.-

Debo decir que comparto plenamente los fundamentos de la Sra. Jueza de primera instancia, y también la valoración de la prueba, el encuadre en derecho y la pertinencia del desarrollo de los considerandos del fallo que ha suscripto.-

Por el contrario, la expresión de agravios que intenta poner en crisis el fallo apelado, no logra ese cometido, desde que por un lado solamente procura basamento en fragmentos aislados de la testimonial producida, y por el otro, ataca el estado procesal del trámite del expediente iniciado por la aquí codemandada, en concepto de prescripción adquisitiva de dominio; expediente que, de acuerdo a la específica naturaleza de la acción negatoria, no tiene la relevancia en estos actuados que le asigna la parte recurrente.-

Además, que corresponda la finalización del trámite de tales autos por la caducidad de instancia, no es una cuestión de actual incumbencia para esta Cámara.-

En suma, desde mi punto de vista la sentencia resultó correcta al resolver el rechazo de la demanda, porque la misma conforme su direccionamiento, buscaba demostrar que la codemandada “turbaba” el derecho de propiedad que ejercitaba la actora. Ahora bien, en un primer enfoque, resulta que la codemandada probó actos consecuentes con una pretendida prescripción adquisitiva de dominio, que exceden ampliamente una mera “perturbación” del derecho de propiedad, con lo cual entiendo justo el fallo, en cuanto le señala a la aquí recurrente, que la vía intentada no es la indicada para pretender enervar la eventual situación jurídica de la codemandada; debiendo en consecuencia instalar la discusión fáctica y

jurídica en el ámbito de una acción cuya incumbencia implique la pretensión de mayor envergadura existente en el sistema, con lo cual -en otras palabras- que para el fin pretendido, la acción negatoria tiene un alcance insuficiente. Comparto ese razonamiento y por lo tanto concluyo, como dije, por el rechazo de la apelación.-

Esta Cámara se ha expedido en los autos "MANSILLA MIGUEL ANGEL C/ SANDOVAL ROSA FILOMENA Y OTROS S/ ORDINARIO", (CH-55739-C-0000) (A-2CH-96-C2018) el 27 de mayo de 2025, diciendo en lo sustancial, con igual integración que: *"... Dicho de otra manera, el art. 2248 del CCyC prescribe que la acción reivindicatoria tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión, y que corresponde ante actos que produzcan el desapoderamiento. Es así que tratándose de un juicio petitorio, la controversia versa sobre derechos, a diferencia del posesorio, que tiene por fin, el hecho en sí de la posesión. Ha dicho la jurisprudencia que: "...La acción de reivindicación aquí planteada, 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, y la doctrina la ha conceptualizado como aquella acción que tiene por objeto recuperar una posesión de la que hemos sido privados, restableciendo así el ejercicio del derecho real correspondiente (Salvat Argañaraz, Derechos Reales, Tº III, nº 2034). Siguiendo a los arts. 2758 y 2772 del Código Civil, el ejercicio de la acción reivindicatoria requiere: a) justificar el título que da derecho a la cosa; b) la pérdida de la posesión; c) la posesión actual del reivindicado; y finalmente d) que la cosa que se reivindica sea susceptible de ser poseída; y resulta procedente contra toda persona que por cualquier medio se encuentre en posesión, sea de buena o mala fe, desde el momento que aquella exista, obligando al demandado a responder por ella, y en*

caso de condena, restituirlo, dejándose desocupado y en estado que el reivindicante pueda entrar en su posesión (arg. arts. 2778, 2782, 2785 y 2794 del C. Civil; CSJTuc., sentencia N° 1021, 02/8/2017, 'Villaluenga Carlos Macario vs. Romero Antonio Orlando s/ Reivindicación'). Conforme lo tiene dicho la doctrina, un esfuerzo probatorio dirigido exclusivamente a la acreditación de la ilegitimidad de la posesión del demandado, está destinado a fracasar si no se acredita, a la vez, el derecho que justifique la entrega de la cosa al actor. Además, conforme al art. 2756 CC, la acción reivindicatoria tiene por fundamento el derecho de poseer (ius possidendi) y por finalidad el recupero del poder de hecho sobre la cosa. De estos dos puntos de partida surgen con claridad los elementos probatorios centrales que la procedencia de la demanda requiere, a saber, la existencia, subsistencia y eficacia del derecho de poseer o ius possidendi y que el demandado tiene el poder de hecho sobre la cosa que forma el objeto de tal derecho (Zannoni Kemelmajer de Carlucci, ob. cit. Tomo 11, p. 932 y ss.)..." AUTOS: "UNION CAÑEROS AZUCARERA ÑUÑORCO LTDO. SA S/ QUIEBRA C/ CLUB ATLÉTICO ÑUÑORCO Y U OTROS S/ REIVINDICACIÓN". Expte.: 644/19. Siguiendo dicho lineamiento se dijo que "teniendo en cuenta el objeto de la acción y por aplicación de los principios generales sobre la carga de la prueba, el actor debe acreditar la titularidad del derecho real, así, quien inicia la acción reivindicatoria tiene, como primera medida, que justificar el derecho sobre la cosa objeto de la acción invocando un título de dominio o de alguno de los derechos reales que se ejercen por la posesión. En este caso la prueba se regirá por una serie de presunciones que, en su contenido, serán diferentes de la prueba del derecho real respectivo, por lo cual, en concordancia con los principios descriptos acerca de la titularidad de la acción, el demandante no necesita demostrar que ha recibido la posesión del inmueble al cual se aplica su título. Sí, en cambio,

resulta insoslayable la invocación del título, por cuanto se exige del reivindicante una mera probabilidad que torne preferible su derecho a la posesión -que emana del título, conforme el art. 2468- frente al del poseedor actual. (Conf. args. Claudio M. Kiper; Juicio de Acciones Reales, pág. 229 y ss, Ed. Hammurabi ed. 2010)." Autos: "SUSO SANTIAGO LUJAN C/ MAZZEI NORBERTO OSCAR S/ REIVINDICACION". Expte.: A-1VI-524-C2016. De lo expresado precedentemente queda claro que para que proceda la acción reivindicatoria el demandante debe ofrecer y acreditar que posee título respecto del bien inmueble, lo que la ley exige es el título más allá de la posesión. Es decir, la ley se inclina a favor de quien ostenta título por sobre el que no. Para el ordenamiento argentino es esencial la escritura pública para la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles. ...En lo que respecta al fundamento de que la acción de reivindicación ejercida en autos está autorizada por el art. 2252 y sig. del CCyC y en particular por el art. 2263 del mismo código que establece que "al demandante le basta probar su derecho de poseer", incurre el actor en confusión de los institutos ya que el art. 2263 se refiere a la acción negatoria.

La diferencia entre la acción real reivindicatoria y la negatoria reside fundamentalmente en la entidad de la lesión. Mientras que para ejercer la acción reivindicatoria la lesión debe consistir en el desapoderamiento; en la acción negatoria, en cambio, la lesión es menor puesto que no hay desapoderamiento sino turbación. Es así que mientras que para la acción reivindicatoria la finalidad es "dame lo que es mío" (buscando recuperar la posesión de una cosa que pertenece al actor), en la acción negatoria la finalidad es "negar que otro tenga derecho sobre mi propiedad" (pretendiendo eliminar una afirmación). Es así que tal fundamento no encuentra sustento en los presentes autos".-

Por las razones dadas, y en función de la proliferación de prueba analizada por la Sra. Jueza de primera instancia, y fundamentalmente en consideración a cual es la situación jurídica que sostienen los codemandados; entiendo que la acción ejercitada por los actores no resulta suficiente, a los fines de la pretensión esgrimida.-

5.- Por las razones expuestas, propongo al Acuerdo: I) No hacer lugar al recurso de apelación interpuesto, y confirmar la sentencia de primera instancia recurrida. II) Costas de segunda instancia al actor perdedor -art. 62 del CPCC-. III) Diferida la regulación de honorarios de primera instancia, a las resultas del trámite del art. 24 de la ley G-2212; propongo regular los honorarios de segunda instancia de la letrada Mayra Roldán interviniente por el actor, Maira Yanet Roldán, en el 25% y los de los letrados intervinientes por las codemandadas, Emilio A. Re y Walter O. Zavala, en el 30 %, en ambos casos de los que resulten de la regulación pendiente de primera instancia -arts. 6 y 15 de la ley G-2212-. ASI VOTO.

LA SRA. JUEZA VERÓNICA IVANNA HERNANDEZ DIJO:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto que antecede. ASI VOTO.

LA SRA. JUEZA ANDREA TORMENA DIJO:

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (artículo 242 1er. párrafo del CPCC).

Por ello, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa,

RESUELVE:

1.- No hacer lugar al recurso de apelación interpuesto en fecha 09 de febrero de 2026 y confirmar la sentencia de primera instancia recurrida, dictada el 02 de febrero de 2026; de acuerdo a los considerandos.-.

2.- Costas de segunda instancia a los actores perdidosos -art. 62 del CPCC-; de acuerdo a los considerandos.

3.- Diferida la regulación de honorarios de primera instancia, a las resultas del trámite del art. 24 de la ley G-2212; regular los honorarios de segunda instancia de la letrada interviniente por los actores, Maira Yanet Roldán, en el 25 % y los de los letrados intervinientes por los codemandados, Emilio A. Re y Walter O. Zavala, en el 30 %, en ambos casos de los que resulten de la regulación pendiente de primera instancia - arts. 6 y 15 de la ley G-2212-; de acuerdo a los considerandos.-

Regístrese, notifíquese de conformidad con lo dispuesto en el CPCC y oportunamente vuelvan.