

En Viedma, a los 29 días del mes de julio de dos mil veintiséis, se reúnen en acuerdo los Sres. Jueces de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa de la Primera Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, con asiento en esta ciudad, asistidos por la secretaria del Tribunal, para resolver en los autos caratulados **“CORONADO, HÉCTOR LUIS C/ NAIN, ALFREDO S/ ORDINARIO - USUCAPIÓN”**, Expte. N° VI-01301-C-2024, y previa discusión de la temática del fallo a dictar, se decide plantear y votar en el orden del sorteo practicado, la siguiente cuestión:

----- ¿Es procedente el recurso de apelación interpuesto por la parte actora el [6/10/2025](#) contra la Sentencia Definitiva de fecha [1/10/2025](#)?

----- El **Dr. Ariel Gallinger** dijo:

----- I) Llegan las presentes actuaciones a esta Alzada con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora, Héctor Luis Coronado, contra la [Sentencia Definitiva 80/2025 del 1/10/2025](#) dictada por la Sra. Jueza titular de la Unidad Jurisdiccional Civil N° 1 de esta ciudad, en cuanto resolviera: “I.- Rechazar la demanda interpuesta en fecha 29/07/2024 por Héctor Luis Coronado, contra el Sr. Alfredo Naín, conforme los Considerandos respectivos. II.- Imponer las costas por el orden causado, conforme los fundamentos expuestos en el Considerando respectivo. III.- Notifíquese conforme arts. 120 y 138 del CPCC.”

----- El recurso fue interpuesto en término el [6/10/2025](#) y concedido libremente y con efecto suspensivo el [9/10/2025](#) (arts. 220, 222, 223 y 228 del CPCC). La parte actora expresó agravios el [14/11/2025](#), oportunidad en la que, en los términos del art. 233 inc. 3° del CPCC, acompañó también la Escritura Pública N° 122 del 8/10/2025, instrumento público en el que Marcelo Díaz e Inocencia Coronado formalizaron, con carácter de declaración jurada, diversas circunstancias vinculadas a la venta del inmueble en favor del actor. Corrido el traslado pertinente, la Dra. María Dolores

Crespo, Defensora de Ausentes, lo contestó el [11/12/2025](#), propiciando el rechazo del recurso y la confirmación del fallo apelado.

----- **II) ANTECEDENTES:** Con fecha 29/07/2024 Héctor Luis Coronado promovió demanda de adquisición de dominio por usucapión contra Alfredo Naín, respecto del inmueble ubicado en calle San Luis, entre Mayor Linares e Ingeniero Schieroni, de esta ciudad, individualizado como Lote 11 - Manzana 39 - Sección C, Nomenclatura Catastral 18-1-A-605-11, con una superficie de 330 m². Relató que el 24/03/1986 Alfredo Naín vendió el inmueble, mediante boleto de compraventa, a Marcelo Díaz y su cónyuge Inocencia Coronado, sin escriturar, y que en el año 1999 estos vendieron a su vez el terreno a su sobrino, aquí actor, quien abonó la totalidad del precio y se hizo cargo desde entonces del pago de los impuestos y de la conservación del predio.

----- Como Naín había fallecido el 26/11/2004, se ordenó la citación por edictos de sus herederos y de quienes se considerarán con derechos sobre el inmueble, sin que nadie compareciera, por lo que se designó Defensora de Ausentes a la Dra. Dolores Crespo, quien contestó la demanda con una negativa genérica de los hechos y un desconocimiento de la documental, sin oponer una versión alternativa de lo sucedido ni acreditar interés patrimonial alguno en el bien.

----- Sustanciado el proceso, se celebró la audiencia testimonial del 26/2/2025, en la que declararon Inocencia Coronado, Marcelo Díaz y el vecino Ricardo Espiñeira, y se practicó la inspección ocular del 4/4/2025, constatándose un terreno cercado con tejido al frente y tapiales en los costados y el fondo, con medias paredes de ladrillo en su interior y servicio de agua potable. Alegaron ambas partes y, llamados los autos a sentencia el 30/6/2025, la Sra. Jueza de grado rechazó la demanda el 1/10/2025, con costas por su orden, por entender que no se había acreditado con la contundencia insospechable, clara y convincente que exige el instituto ni la venta del inmueble a favor del actor en el año 1999, ni la realización de actos posesorios ostensibles de su parte, restando eficacia probatoria a los pagos de impuestos por figurar a nombre de Díaz e Inocencia Coronado y por cubrir únicamente el período 2019/2024.

----- **III) AGRAVIOS:** Contra ese pronunciamiento se alza la parte actora, exponiendo los siguientes agravios. Primero: la sentencia desconoce la existencia de la venta del terreno al actor, pese a que los propios vendedores, con las lógicas imprecisiones derivadas de su avanzada edad y, en el caso de Marcelo Díaz, de sus dificultades auditivas, ratificaron en la audiencia que le vendieron el inmueble a su sobrino, extremo reforzado por la Escritura Pública N° 122 acompañada en los términos del art. 233 inc. 3° del CPCC. Segundo: se valoró erróneamente el pago de impuestos mediante descuento de haberes, en tanto esa modalidad de pago, por su propia naturaleza, es reveladora de que la carga era soportada por el actor, más allá de que el padrón municipal no hubiese actualizado la titularidad registrada. Tercero: se desconocieron las mejoras y la conservación del terreno, cuando la propia inspección ocular constató el cerramiento perimetral y las construcciones existentes. Cuarto: la sentencia incurre en un excesivo rigor formal, apartándose de la doctrina de la Corte Suprema de Justicia de la Nación sentada en “Colalillo” (Fallos: 238:550) y de la verdad jurídica objetiva. Quinto: se agravia de que la sentencia condicione innecesariamente el eventual reinicio de un nuevo juicio, lo que, sostiene, dejaría al actor sin una vía de solución en un plazo razonable.

----- **IV) CONTESTA AGRAVIOS:** La Defensora de Ausentes contestó los agravios sosteniendo la corrección del fallo apelado, cuestionando la introducción tardía de la Declaración Jurada y de las referencias efectuadas en el alegato, y reiterando que los dichos de los testigos ofrecidos por la propia actora resultan imprecisos y contradictorios en cuanto a las circunstancias, modalidad y fecha de la venta invocada. Argumentó, a su vez, la doctrina de la Corte Federal según la cual el proceso civil se ordena al establecimiento de la verdad jurídica objetiva, para sostener, en sentido inverso al del apelante, que es precisamente el respeto del procedimiento y de sus cargas probatorias lo que garantiza el debido proceso y la defensa en juicio (arts. 18 y 75 inc. 22 CN, 8 CADH, 14 PIDCP).

----- **V) ANÁLISIS Y SOLUCIÓN DEL CASO:** Ingresando en la temática recursiva, señalo que el escrito de expresión de agravios satisface la exigencia del art. 238 del

CPCC, en los términos establecidos por nuestro STJRN in re “Harina” Se. 80/2016 y “Méndez” Se. 36/2014, entre tantos otros, en tanto constituye una crítica concreta y razonada de los fundamentos de la decisión que se pretende poner en crisis, por lo que adelanto que propiciaré su recepción, por las razones que expongo a continuación.

----- No puedo dejar de señalar, como marco valorativo de cuanto sigue, la trascendencia social e institucional que reviste la prescripción adquisitiva de dominio. En supuestos como el de autos, la usucapión no es una vía más entre otras posibles, sino la único vía jurídico idónea con que cuenta el particular para transformar, con las garantías del debido proceso, una situación de hecho (la posesión pública, pacífica y prolongada en el tiempo) en una situación de derecho reconocida y amparada por el ordenamiento. El titular registral, Alfredo Naín, falleció el 26/11/2004 sin que en más de veinte años se haya presentado heredero a reclamar derecho sucesorio sobre el bien, como así tampoco en el marco del presente proceso pese a la citación edictal cursada conforme a derecho; la venta que aquél hiciera a Marcelo Díaz e Inocencia Coronado en 1986 nunca fue escriturada, al igual que la posterior transmisión de éstos a su sobrino en 1999. En ese contexto no existe hoy contraparte alguna con quien el actor pueda escriturar, ni vía registral o contractual sustitutiva que le permita regularizar la situación dominial del inmueble que ocupa desde hace más de un cuarto de siglo. La usucapión se erige, entonces, en el único camino posible para que Héctor Luis Coronado obtenga el reconocimiento jurídico de una situación fáctica consolidada, lo que exige de este Tribunal una ponderación de la prueba que, sin relajar la severidad propia del instituto (de por sí excepcional y de orden público), no ignore esa circunstancia estructural del caso.

----- A ello se suma una circunstancia que considero decisiva. En la totalidad de este proceso no ha existido oposición real ni conflicto de intereses de ninguna naturaleza. Pese a la citación por edictos, ningún heredero, sucesor o tercero interesado se presentó a disputar el dominio del inmueble. La única voz contradictoria fue la de la Defensora de Ausentes, cuya intervención resulta necesaria e insustituible para resguardar la garantía de defensa en juicio del demandado ausente, y se tradujo, como es propio de su función, en una negativa de estilo y en el señalamiento de imprecisiones de la prueba

rendida (14/10/2024), pero no en la afirmación de un interés patrimonial concreto ni en una versión alternativa de los hechos. No hay, detrás de este expediente, dos partes disputándose la propiedad del bien, sino una persona que, sin que nadie se lo discuta, procura consolidar jurídicamente una posesión que ejerce de manera pública y pacífica desde hace décadas. Esta situación fáctica, me lleva a valorar el cuadro probatorio con una visión integradora y de conjunto.

----- Sentado ello, debo señalar que tengo por cierto que el Sr. Naín Alfredo le cedió los derechos y acciones sobre el terreno aquí materia de la presente acción, mediante el boleto de compraventa al Sr. Marcelo Díaz y la Sra. Inocencia Coronado, tal como surge del boleto de compraventa con firma certificada por ante el Juzgado de Paz de nuestra ciudad en fecha 24 de marzo de 1986, el cual se encuentra acompañado con la demanda. En dicho orden, la negativa genérica de la defensora de ausentes, en cumplimiento del mandato legal, resulta insuficiente para poner en crisis dicho instrumento privado con fecha cierta y firma certificada por funcionario público.

----- Los vendedores Marcelo Díaz e Inocencia Coronado, más allá de las imprecisiones cronológicas propias de su avanzada edad y, en el caso del primero, de sus dificultades auditivas, expresamente reconocidas en la causa, coincidieron tal como ya lo señalara, en sus declaraciones testimoniales, en que vendieron el terreno a su sobrino y en que es él quien desde entonces paga los impuestos y cuida el predio. Esos mismos extremos fueron ratificados, ya sin las limitaciones propias de una audiencia oral, mediante la Escritura Pública N° 122 del 8/10/2025, otorgada ante escribano público en los términos del art. 233 inc. 3° del CPCC, en la que ambos vendedores declararon bajo juramento que en 1999 vendieron el inmueble a Héctor Luis Coronado, que el precio fue íntegramente pagado y que desde entonces es él quien afronta los impuestos y la limpieza del terreno. Tratándose de un documento de fecha posterior a la providencia de autos para sentencia de primera instancia (30/6/2025), su incorporación resulta ajustada a la previsión expresa del art. 233 inc. 3° del CPCC, sin que sea necesaria la apertura a prueba en esta instancia, por lo que la objeción de la Defensora de Ausentes en tal sentido no puede prosperar. A su vez, el vecino Ricardo Espiñeira, sin vínculo familiar con las partes ni interés en el resultado del pleito, declaró conocer al

actor desde hace más de veinte años, saber que el terreno le fue cedido por un familiar, y no haber visto nunca a otra persona ejerciendo actos sobre él ni reclamo alguno.

----- En cuanto al pago de impuestos, coincido con la crítica referida a que la circunstancia de que el padrón municipal continúe registrando como contribuyentes a Marcelo Díaz e Inocencia Coronado no resulta suficiente para desvirtuar la prueba, en tanto se trata de una omisión de actualización registral ajena a los actos posesorios del actor. El propio certificado municipal da cuenta de que el pago se efectuó mediante descuento de haberes, modalidad que resulta compatible con la afirmación de la parte en cuanto a que fue ella quien asumió esa carga, sin que tal circunstancia haya sido desvirtuado por la contraria. Por otra parte, quienes figuran como responsables del pago, indicaron expresamente que no lo hicieron, sino que el que efectivamente pagaba era el sobrino.

----- Por lo demás, y en lo que hace a las mejoras y a la exteriorización de la posesión, el acta de inspección ocular del 4/4/2025 da cuenta de un terreno cercado con tejido al frente y tapiales en los costados y el fondo, con medias paredes de ladrillo levantadas en su interior y con servicio de agua potable, extremos que se corresponden con actos posesorios expresamente enunciados por el art. 1928 del CCyC (mejora, impresión de signos materiales, exclusión de terceros), sin que quepa exigir, sobre un terreno baldío, otra forma de uso o aprovechamiento que la de mantenerlo cercado, limpio y resguardado de intrusiones, como efectivamente ha ocurrido, sin un solo reclamo en más de dos décadas.

----- En definitiva, a partir de estos elementos, debo concluir que efectivamente el matrimonio Díaz y Coronado poseyeron el inmueble ubicado en calle San Luis entre Mayor Linares e Ing. Schieron, designado catastralmente como 18-1-A-605-11 desde el 24 de marzo de 1986 hasta que los derechos emergentes del boleto de compraventa fueron transmitidos en el año 1999 a su sobrino -aquí actor-, tal como lo reconocen tanto en su declaración testimonial brindada en autos, como en la declaración jurada que fuera acompañada al tiempo de recurrir ante esta instancia.

----- En consecuencia, debo tener por cumplido el plazo veinteañal que exige el art. 1899 del CCyC, pues, aun computando este desde el año 1999 a la fecha, han transcurrido más de veintisiete años, en exceso del término legal exigido, de manera que la cuestión decisiva no pasa por determinar si el actor puede sumar la posesión de sus tíos, sino, simplemente, si se encuentra acreditada la posesión del inmueble con ánimo de dueño, en, forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante el plazo exigido por la normativa indicada.

----- Contrariamente a lo resuelto en la instancia de grado, entiendo que la prueba reunida, apreciada en su conjunto, de manera prudente pero -al mismo tiempo- compuesta e integradora, resulta suficiente, sin que ello importe sustentar la decisión exclusivamente en la prueba testimonial (art. 692 inc. 1º CPCC).

----- En este marco, debo coincidir con el planteo del apelante en cuanto a que la sentencia de grado incurrió en un excesivo rigor formal, exigiendo a la prueba producida una precisión y una completitud que, por las propias circunstancias del caso, la avanzada edad de los testigos y el prolongado tiempo transcurrido desde los hechos, no resultaba razonable requerir. La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha señalado, desde antiguo, que el proceso civil no puede conducirse en términos estrictamente formales, pues no se trata del cumplimiento de ritos caprichosos sino del establecimiento de la verdad jurídica objetiva (Fallos: 238:550 “Colalillo”; 308:533, entre otros). Coincido con la Defensora de Ausentes en que ese mismo principio impone respetar las cargas probatorias de cada parte; pero, precisamente por ello, cuando, como aquí, el conjunto de la prueba producida converge -sin contradicción sustancial de ningún interesado- hacia un mismo relato de los hechos, exigir una prueba adicional que en la práctica resulta de imposible producción, dada la ausencia del titular registral fallecido hace más de veinte años y la inexistencia de todo instrumento escrito contemporáneo a operaciones concertadas entre particulares hace más de un cuarto de siglo, equivale a convertir a la usucapión en una vía ilusoria, precisamente en el único supuesto en que ella cumple su función social.

----- Consecuentemente, propicio hacer lugar al recurso de apelación y, en su mérito, revocar la Sentencia Definitiva 80/2025 del 1/10/2025, haciendo lugar a la demanda de usucapión promovida por Héctor Luis Coronado y declarando adquirido por prescripción el dominio del inmueble ubicado en calle San Luis, entre Mayor Linares e Ingeniero Schieronni, de esta ciudad, individualizado como Lote 11 - Manzana 39 - Sección C, Nomenclatura Catastral 18-1-A-605-11, con una superficie de 330 m². Conforme al art. 1905 del CCyC, y a falta de mayor precisión en las constancias de autos respecto del día y mes exactos en que se inició la posesión invocada para el año 1999, fijo como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción adquisitiva el 31 de diciembre de 2019. Firme que se encuentre la presente, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a los fines de la inscripción del dominio a nombre de Héctor Luis Coronado, previo cumplimiento de los recaudos fiscales y registrales que correspondan. Dejo manifestado que el quinto agravio, referido al párrafo de la sentencia de grado que condicionaba un eventual reinicio del juicio, deviene abstracto ante la solución que aquí se propicia.

----- **VI) COSTAS Y HONORARIOS:** Advierto que en este proceso no ha existido, en rigor, una contraparte con interés patrimonial propio que deba soportar los efectos de la derrota, sino la necesaria intervención de la Defensa Oficial en resguardo de las garantías constitucionales del demandado ausente. Tal circunstancia, sumada a la ausencia de todo conflicto de intereses real detrás del expediente, constituye a mi juicio mérito suficiente para eximir a la parte demandada, formalmente vencida, de las costas del proceso, en uso de la facultad conferida por el art. 62, segundo párrafo, del CPCC, las que en consecuencia se imponen en el orden causado en ambas instancias (art. 248 CPCC).

----- En cuanto a los honorarios de primera instancia, los mismos se encuentran diferidos, por lo que oportunamente deberán ser regulados. Los correspondientes a la actuación ante esta Alzada de los Dres. Gustavo Costanzo y Dolores Crespo se regulan en el 25% de lo que en definitiva les corresponda por su actuación en la instancia de origen (arts. 6° y 15° Ley G 2212). **MI VOTO.**

-----A igual interrogante el **Dr. Gustavo Bronzetti Núñez** dijo:

----- Adhiero a la solución y fundamentos postulados por el colega que me precede.

-----A igual interrogante el **Dr. Carlos Marcelo Valverde**, dijo:

----- Atento la coincidencia de criterio, me abstengo de votar.

----- Por ello, en mérito al Acuerdo que antecede, el **TRIBUNAL RESUELVE:**

I) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte actora el 6/10/2025 y, en consecuencia, revocar la Sentencia Definitiva 80/2025 dictada el 1/10/2025.

II) Hacer lugar a la demanda de usucapión interpuesta por Héctor Luis Coronado y, en consecuencia, declarar adquirido por prescripción el dominio del inmueble ubicado en calle San Luis, entre Mayor Linares e Ingeniero Schieroní, de la ciudad de Viedma, individualizado como Lote 11 - Manzana 39 - Sección C, Nomenclatura Catastral 18-1-A-605-11, con una superficie de 330 m², fijándose como fecha de adquisición del dominio el 31 de diciembre de 2019 (arts. 1899 y 1905 CCyC), con costas por su orden (art. 62, 2º párrafo, CPCC), difiriendo la regulación de honorarios hasta tanto se cuente con pautas para practicarla (arts. 6º y 15º Ley G 2212).

III) Imponer las costas de Alzada en el orden causado (art. 62, 2º párrafo, CPCC).

IV) Regular los honorarios de los Dres. Gustavo Costanzo y Dolores Crespo, por su actuación ante esta instancia, en el 25% de lo que les corresponda por su actuación en la instancia de origen (arts. 6º y 15º Ley G 2212).

V) Firme que se encuentre, en la instancia de origen, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a los fines de la inscripción del dominio conforme lo resuelto en el punto I.

VI) Regístrese, protocolícese y notifíquese conforme arts. 120 y 138 del CPCC, fecho remítanse los autos al organismo de origen.-

GUSTAVO J. BRONZETTI NUÑEZ - PRESIDENTE, ARIEL GALLINGER - JUEZ, MARCELO VALVERDE - JUEZ SUBROGANTE. ANTE MI: ANA VICTORIA ROWE - SECRETARIA.-