

San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, a los 21 días del mes de abril del año 2026. Reunidos en Acuerdo la CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA de la Tercera Circunscripción Judicial, los Dres. Federico Emiliano CORSIGLIA y Emilio RIAT y la Dra. María Marcela PÁJARO, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "**SAURIN, CARLOS HUGO C/ DELY S.A.C.I.F.I.C.Y A. S/ USUCAPION**" BA-17285-C-0000, y discutir la temática del fallo por dictar, con la presencia del señor Secretario Dr. Alfredo Javier ROMANELLI ESPIL, emiten sus votos en el orden establecido en el sorteo practicado respecto de la siguiente cuestión por resolver: ¿qué pronunciamiento corresponde dictar?

**A la cuestión planteada, el Dr. CORSIGLIA dijo:**

Corresponde resolver la apelación interpuesta por el Sr. Carlos Hugo Saurin (E0043) contra la sentencia de fecha 16/10/2025, concedido libremente, con efecto suspensivo y fundado (E0045) y contestado (E0046).

**I. Antecedentes del caso.**

El accionante interpone demanda por prescripción adquisitiva contra Dely S.A.C.I.F.I.C.Y.A., respecto del inmueble individualizado como NC 19-2-F-202-17.

Funda su pretensión en la adquisición de un lote mediante boleto de compraventa de fecha 27/09/2000, oportunidad en la cual le fue entregado libre de ocupantes. Asimismo, señala que su cedente, Antonio Madero, habría adquirido el bien con fecha 16/11/1987, también mediante cesión, siendo el primer adquirente Hilario Figueroa, quien a su vez lo habría comprado el 10/09/1974.

Refiere que, desde que tomó la posesión, ha realizado diversos actos posesorios, tales como la construcción de una vivienda y departamentos, el pago de impuestos y el mantenimiento del inmueble. En virtud de ello, solicita se declare cumplido el plazo legal para la adquisición del dominio por prescripción.

El demandado fue declarado ausente, motivo por el cual intervino el Defensor Oficial, quien negó todos los hechos invocados por la actora y efectuó la reserva prevista en el art. 356 del CPC.

**II. Resolución en crisis.**

El juez de Primera Instancia dispuso el rechazo de la acción. A tal fin señaló que, conforme lo dispone el Art. 1899 del Código Civil y Comercial, el plazo para adquirir

por prescripción es de veinte años de posesión pacífica, pública, continua e ininterrumpida.

Luego de analizar la prueba rendida, concluyó que no se encontraba acreditada una posesión en tales términos; En particular, consideró que la ocupación del inmueble se remonta a aproximadamente dieciséis años, conforme lo declarado por la testigo Ana Catalán.

Asimismo, indicó que la prueba relativa a la conexión al servicio eléctrico, por sí sola, no resulta suficiente para acreditar el ejercicio de la posesión ni el “animus domini”.

### **III. Recurso de la parte actora.**

La parte apelante cuestiona la sentencia por considerarla incongruente, carente de fundamentación suficiente y por efectuar una incorrecta valoración de la prueba

En particular, sostiene que no resulta claro por qué el sentenciante opta por el plazo de la prescripción larga, cuando existen elementos que acreditan la posesión con justo título y buena fe durante dieciocho años.

Afirma que el boleto de compraventa suscripto por el Sr. Madero reviste el carácter de justo título, en tanto posee fecha cierta derivada del sellado correspondiente. En función de ello, considera acreditados los presupuestos de la prescripción breve.

Asimismo, cuestiona que se haya puesto en duda la existencia misma de la posesión, cuando de la constatación surge la existencia de una vivienda habitada por personas que reconocen al actor como propietario.

Finalmente, se agravia que no se haya reconocido la posesión de su antecesor desde el año 1987 ni la de los anteriores adquirentes, sosteniendo que, mediante la accesión de posesiones, se alcanzaría un plazo total de 44 años. A tal fin, invoca prueba informativa del CEB que indicaría la existencia de un medidor eléctrico desde 1978 a nombre del Sr. Madero, y posteriormente a nombre del actor desde 2001.

### **IV. Respuesta a los agravios.**

El Defensor Oficial de Pobres y Ausentes solicita que se declare desierto el recurso, por considerar que el memorial no contiene una crítica concreta y razonada del fallo, limitándose a expresar una mera disconformidad.

Subsidiariamente, sostiene que el boleto de compraventa no puede ser considerado justo título a los fines de la prescripción adquisitiva breve, en tanto constituye únicamente una promesa de escrituración.

### **V. Análisis y solución del caso.**

Para iniciar el análisis, corresponde brevemente recordar que la prescripción adquisitiva constituye un modo de adquirir derechos reales mediante el ejercicio de la posesión durante el plazo legal.

**V.1.** En este orden, el ordenamiento normativo distingue dos supuestos: la prescripción breve (art. 1898 CCCN), que exige posesión durante diez años, con justo título y buena fe, y la prescripción larga (art. 1899 CCCN), que procede cuando no existe justo título ni buena fe y por dicha ausencia es que requiere el transcurso de veinte años.

En este contexto, y dada la medida de los agravios expresados, corresponde analizar si el documento acompañado puede ser considerado justo título.

El art. 1902 del CCCN establece que el justo título es aquel que tiene por finalidad transmitir un derecho real principal, revestido de las formas exigidas para su validez.

Ahora bien, el boleto de compraventa no cumple con tales exigencias, en tanto el art. 1017 del CCCN dispone que los actos que tienen por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles deben instrumentarse por escritura pública.

En consecuencia, la ausencia de dicha formalidad impide considerar al boleto como justo título, lo que conduce a la aplicación del plazo de prescripción larga.

En igual sentido, la doctrina ha señalado que el justo título debe consistir en un acto jurídico con aptitud traslativa del dominio, quedando excluido el boleto de compraventa (Cf. Marisa Herrera, Gustavo Caramelo y Sebastián Picasso, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, t. V, Pág. 25, Infojus, 2015, Buenos Aires). En palabras de Moisset de Espanés, "...la doctrina nacional ha seguido el camino correcto, señalando que en ningún caso el instrumento privado puede adquirir la calidad de justo título...El instrumento privado, o "boleto de compraventa", no es justo título, ni sirve de base para la prescripción de 10 años. El "boleto de compraventa" emanado de un "no propietario" no ofrece ninguna seriedad, ni certeza con relación a los derechos que se pretenden transmitir..." (Luis Moisset de Espanés "LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DECENAL: Justo Título y Boleto de Compraventa", Rev. Notarial de Córdoba, 1978, N° 36, p. 15 y J.A. 1979-II-4).

Con respecto al boleto de compraventa inmobiliaria, si el adquirente con boleto, que tiene la posesión legítima de la cosa adquirida, puede invocar la posesión decenal, se impone la negativa, porque si bien el titular del boleto tiene un título suficiente, no se

trata del "justo título", conforme a las exigencias legales (MORELLO, Mario A., "El boleto de compraventa inmobiliaria", 2ª ed., Ed. Platense, Abeledo Perrot, La Plata - Buenos Aires, 1975, pág. 660)

Continuando con dicha idea, este órgano colegiado se expidió en idéntico sentido "...La prescripción breve reclamada por el actor exige ciertos recaudos, a saber: la posesión; el tiempo; el justo título y la buena fe. (Conf. Tratado de Derechos Reales, Tomo II; pág. 546; Ed. Rubinzal-Culzoni; año 2016). En la usucapión breve el beneficiario obtiene la cosa por transmisión -no por ocupación- pero algo en esa transmisión impide que quien recibió la cosa adquiriera el derecho real que se pretende transmitido. En consecuencia y dado que nadie puede adquirir un derecho mejor o más extenso que el que tenía el transmisor (art.3270), la única forma de sanear la irregularidad del título es por medio de la usucapión, a la cual, por contar el poseedor con justotítulo y buena fe, se le permite hacerlo en el plazo de diez años..." ("MARTINIAU, RAUL C/ CORTES, MARCOS Y OTROS S/ USUCAPION" BA-28401-C-0000, Sentencia 95, 18/12/2024). También se ha dicho: "...Por supuesto que una compraventa es causa idónea para adquirir el derecho real de propiedad con derecho a poseer, pero ese acto causal debe estar instrumentado por escritura pública cuando se trata de inmuebles (artículo 1184 -inciso 1- del CC aplicable por razón del tiempo; actualmente artículo 1017 -inciso a- del CCCN)..." ("GERÓNIMO, MARÍA Y OTROS C/ BARBERIS, JORGE ALBERTO Y OTROS S/REIVINDICACION (ORDINARIO). BA-07469-C-0000", Sentencia 88, 29/08/2025).

Por ello, es que se impone el rechazo del agravio en este punto.

**V.2.** Conforme la solución del punto precedente, esto es a inviabilidad de la aplicación de la denominada prescripción adquisitiva corta, corresponde abordar el punto relativo a los actos posesorios tendientes a acreditar la prescripción veinteañal.

En concreto, debe analizarse si el actor acredita una posesión continua por el plazo de veinte años.

Y aquí, he de coincidir con el sentenciante en cuanto postula en su decisorio que la prueba rendida solo permite tener por acreditada la posesión durante aproximadamente dieciséis años, conforme lo declarado por la testigo Ana Catalán (07/09/2023), quien refiere ser locataria del accionante hace dieciséis años.

Pero, no se advierten otros elementos probatorios que permitan extender dicho plazo. En este sentido, la prueba relativa a servicios o tributos, considerada aisladamente, no resulta suficiente para acreditar el ejercicio de la posesión con "animus

domini”.

Aquí, nuestro superior tribunal tiene dicho que “Dada la naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio y aún cuando el mismo se adquiere sin necesidad de una sentencia que así lo declare, es evidente que, cuando se recurre a la justicia en busca de esa sentencia, deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que han servido de base a la adquisición. En efecto, la usucapión no puede ser conocida y verificada por el juez mientras no sea alegada y probada por el interesado. Por otra parte el juez debe ser muy estricto en la apreciación de las pruebas dadas las razones de orden público involucradas. (...) Se permiten, en general, todos los medios de prueba, pero, recogiendo un principio que ya era consagrado por la Ley 14.159, dispone el *decr.-ley 5756/58...*” (STJ, “DESTRA, María Alcira c/FORBITO, Pedro y Otro s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA s/CASACION” (Expte. N° 23448/08-STJ, Sentencia 73, 22/10/2019).

Para más, cabe destacar que el propio apelante reconoce implícitamente la insuficiencia del plazo, al sostener que habría poseído durante dieciocho años.

Por lo expuesto, el agravio debe ser rechazado.

**V.3. Acceso de posesiones.** El recurrente sostiene, con la finalidad de abonar el cumplimiento del requisito de posesión requerido por la norma, que no se valoraron las posesiones de sus antecesores.

Ahora bien, del análisis de la prueba surge que no se encuentra acreditada la efectiva transmisión de la posesión.

En efecto, en el boleto original suscripto con Hilario Figueroa se prevé que la posesión sería entregada en un acto futuro, sin constancia de su cumplimiento, lo que se patentizó en los siguientes términos “...que la posesión se dará por ante el Agrimensor Nilo Pena quien verificará en dicho actos la correcta ubicación de los mojones...”. (Cf. Fs. 7 vta.)

Luego, con relación a las cesiones posteriores, las mismas no contienen referencias a la entrega de la posesión.

En la cesión a favor del actor, tampoco se acredita que el cedente se encontrara en posesión efectiva del inmueble, por el contrario se indica “...la posesión del inmueble será entregada al CESIONARIO, en el plazo establecido precedentemente...” pero no surge ningún plazo al respecto ni prueba que acredite que el Sr. Medero se encontraba en posesión del lote.

En consecuencia, no se encuentra probado el presupuesto esencial para la

accesión, la continuidad posesoria entre antecesores y sucesores.

La doctrina ha señalado que la accesión de posesiones requiere un encadenamiento posesorio fundado en un vínculo jurídico y en la efectiva posesión del transmitente (Herrera, Caramelo, Picasso, *ibidem*, pág. 24).

Asimismo, la jurisprudencia ha establecido que la actividad probatoria de quien pretenda unir a su propia posesión la ejercida por presuntos antecesores debe centrarse no solamente el hecho de la posesión suya y la de aquellos, sino el vínculo jurídico que permita establecer que entre uno y otro poseedor existió un lazo de sucesión de continuidad, que procedan la una de la otra. Probada la posesión antigua y la actual existe una presunción hominis de que se ha poseído en el tiempo intermedio. Para el supuesto de que los accionantes fueran cesionarios de la anterior poseedora del inmueble, debe examinarse necesariamente la prueba sobre la existencia de los actos posesorios realizados por la segunda y luego, por su causahabiente, pues la razón para explicar la accesión de posesiones es la de que el autor traspasa a su sucesor a título singular los derechos y ventajas resultantes del estado de hecho de su posesión y así, mediante la accesión el prescribiente puede completar el tiempo requerido para la prescripción a su favor (Cf. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Minería de San Juan, “Ghilardi Ugo s/ Prescripción adquisitiva”, 21/05/2008).

En tales condiciones, no corresponde hacer lugar a la suma de posesiones pretendida, debiendo también descartarse el agravio en el punto.

Por todo lo expuesto, corresponde rechazar el recurso de apelación y confirmar la sentencia recurrida en todas sus partes.

**VI.** Lo dicho es suficiente para resolver el recurso en cuestión porque sólo deben tratarse las cuestiones, pruebas y agravios conducentes para resolver en cada caso lo que corresponda, sin ingresar en asuntos abstractos o sobreabundantes (Fallos 308:584; 308:2172; 310:1853; 310:2012; STJRN-S1, "Guentemil c/ Municipalidad de Catriel", 11/03/2014, 014/14; STJRN-S1, "Ordóñez c/ Knell", 28/06/2013, 037/13).

**VII.** Costas de segunda instancia. Que las costas de la segunda instancia correspondientes a la cuestión resuelta deben imponerse a la accionante vencida por no existir razones para soslayar la regla general del resultado (Cf. Art. 62 CPCC).

**VIII.** Honorarios de segunda instancia. Que los honorarios de segunda instancia de los Dres. Gustavo Suárez y Germán Corbella (Defensores Oficial y Adjunto de la demandada ausente), Sergio A. Dutschmann y Alan Joos (patrocinantes de la actora) deben regularse en el 30% y 25%, de lo que se les regule oportunamente por los trabajos

de primera instancia, de acuerdo con la naturaleza, la complejidad, la duración y la trascendencia del asunto, con el resultado obtenido, y con el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión (artículo 6, ley citada), todo lo cual justifica las proporciones indicadas (artículo 15, L.A.).

**XI. Que, en síntesis, propongo resolver lo siguiente:**

**Primero:** Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la accionante y consecuentemente confirmar la sentencia de primera instancia. **Segundo:** Imponer las costas esta segunda instancia a la parte vencida, en razón de que no existen motivos para apartarse del principio objetivo de la derrota (art. 62 CPC). **Tercero:** Regular los honorarios de segunda instancia de los Dres. Gustavo Suárez y Germán Corbella (Defensores Oficial y Adjunto de la demandada ausente), Sergio A. Dutschmann y Alan Joos (patrocinantes de la actora) deben regularse en el 30% y 25%, de lo que se les regule oportunamente por los trabajos de primera instancia, de acuerdo con la naturaleza, la complejidad, la duración y la trascendencia del asunto, con el resultado obtenido, y con el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión (artículo 6, ley citada), todo lo cual justifica las proporciones indicadas (artículo 15, L.A.). **Cuarto:** Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (art. 120 y 138, Leyes 5777 y 5780). **Quinto:** Devolver oportunamente las actuaciones.

**A la misma cuestión, el Dr. RIAT dijo:**

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto del Dr. Corsiglia.

**A igual cuestión, la Dra. PÁJARO dijo:**

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

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

**RESUELVE:**

**Primero:** Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la accionante y consecuentemente confirmar la sentencia de primera instancia.

**Segundo:** Imponer las costas esta segunda instancia a la parte vencida, en razón de que no existen motivos para apartarse del principio objetivo de la derrota (art. 62 CPC).

**Tercero:** Regular los honorarios de segunda instancia de los Dres. Gustavo Suárez y Germán Corbella (Defensores Oficial y Adjunto de la demandada ausente), Sergio A. Dutschmann y Alan Joos (patrocinantes de la actora) deben regularse en el

30% y 25%, de lo que se les regule oportunamente por los trabajos de primera instancia, de acuerdo con la naturaleza, la complejidad, la duración y la trascendencia del asunto, con el resultado obtenido, y con el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, eficacia y extensión (artículo 6, ley citada), todo lo cual justifica las proporciones indicadas (artículo 15, L.A.).

**Cuarto:** Protocolizar y notificar la presente a través del sistema informático de gestión judicial (art. 120 y 138, Leyes 5777 y 5780).

**Quinto:** Devolver oportunamente las actuaciones.