

En General Roca, Provincia de Río Negro, a los 25 días del mes de febrero 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 "**FERREIRA FERNANDO C/ MONDELEZ ARGENTINA S.A. S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA (ORDINARIO)**", (RO-19787-C-0000) (A-2RO-179-C2013) 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 ha reanudado el trámite, luego del espacio abierto al efecto de la negociación, con la saludable novedad de la presentación del acuerdo transaccional celebrado por las partes, como también del acuerdo por honorarios arribado; respecto de los que solicitan la homologación.-

1.- En efecto, el acuerdo arribado consiste en lo siguiente "... *I. OBJETO En el carácter invocado, venimos a manifestar que las partes hemos decidido poner fin a la controversia suscitada en estas actuaciones, mediante la suscripción del presente acuerdo transaccional con el alcance y efectos determinados por los arts. 1641 y sgts. del CCyC, sin que esto implique reconocimiento de hechos ni derechos, y los términos convenidos en las siguientes cláusulas: 1) Las partes acuerdan el allanamiento de la demandada MONDELEZ ARGENTINA S.A a la demanda promovida por el actor FERNANDO FERREIRA, lo cual implica la conformidad de dicha firma para que se ordene en estos autos la inscripción del dominio a favor exclusivo del actor de los lotes detallados en la demanda que son objeto de usucapión y se individualizan a continuación con sus respectivas nomenclaturas catastrales de origen: NC 05-1-C-726-01 a 24; NC 05-1-C-727-01 a 24; NC 05-1-C-736-01 a 24 y NC 05-1-C-737-01 a 24, conforme a los planos de mensura particular N° 547/13; N° 546/13; N° 545/13 y N° 548/13, acompañados a las respectivas actuaciones judiciales, registrados por la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Río Negro al 22 de julio de 2013. del dominio de los inmuebles referidos en la 2) La inscripción*

cláusula anterior, se hará única y exclusivamente a favor y a nombre del actor y mediante oficio judicial a librarse en estos autos al Registro de la Propiedad Inmueble de la Pcia. de Río Negro, por lo cual las partes manifiestan que el actor, sus herederos, sucesores y/o cesionarios no tienen derecho ni acción contra MONDELEZ ARGENTINA S.A para exigirle a esta la escrituración de la transferencia de dominio de dichos inmuebles. Las partes acuerdan que el actor y/o sus herederos, sucesores y/o cesionarios no tienen derecho ni acción contra MONDELEZ ARGENTINA S.A, para exigir a ésta firma la instrumentación por escritura pública de la adquisición del dominio de los inmuebles objeto de usucapión referidos en las cláusulas anteriores y que se encuentran alcanzados por este acuerdo. 3) El actor manifiesta conocer el estado actual de cada uno de los lotes referidos en las cláusulas anteriores, en cuanto a sus mejoras, ocupación y situación jurídica, por lo cual libera a la firma MONDELEZ ARGENTINA S.A de toda garantía, obligación y/o responsabilidad por saneamiento, evicción, vicios ocultos o redhibitorios y/o daños y perjuicios, entendido esto como una renuncia expresa del actor y/o sus sucesores y/o cesionarios a exigir la responsabilidad por saneamiento de dicha firma y/o el resarcimiento de eventuales daños y perjuicios y/o gastos y/o tributos (impuestos, tasas, contribuciones, etc), conforme a lo dispuesto por los arts. 1036 y cccts. del Código Civil y Comercial de la Nación. 4) Las costas, honorarios y gastos causídicos devengados en este proceso y/o sus incidentes son a cargo exclusivo del actor. También son a cargo exclusivo del actor todos los gastos judiciales y administrativos, impuestos, tasas, contribuciones, servicios (ej: cánon de riego, agua, gas, electricidad, alumbrado público, etc.), honorarios, aranceles y/o cualquier otra erogación que sea necesario afrontar para obtener la inscripción a su favor de los inmuebles referidos precedentemente en las cláusulas anteriores, sea por mensura, deslinde, escrituración y/o por trámites o exigencias del Registro de la Propiedad Inmueble de Río Negro y/o la Dirección General de Catastro de la Provincia de Río Negro y/o la Agencia de Recaudación Tributaria de Río Negro (ARTRN) y/o el organismo que reemplace a cualquiera de estos y/o la Municipalidad de la ciudad de General Roca. Los impuestos, tasas, contribuciones, aranceles, multas y/o recargos provinciales y/o municipales que gravan a tales inmuebles, al igual que las obligaciones y/o deudas actuales o futuras por esos conceptos y/o por servicios de luz, agua, gas, etc.. con la Agencia de Recaudación Tributaria de Río Negro (ARTRN), Vialidad Provincial de Río Negro, Departamento Provincial de Aguas (DPA), Registro de la Propiedad Inmueble y/o Catastro de Río negro y/o Municipalidad de General

Roca y/o cualquier otro organismo nacional, provincial o municipal, etc., son a cargo exclusivo del actor. 5) Las partes manifiestan que la celebración de este acuerdo transaccional constituye una justa composición de sus intereses, el cual reemplaza a la sentencia de primera instancia dictada el 05/02/2025 que no se encuentra actualmente firme, y supeditan su validez y eficacia a su homologación judicial en autos. 6) Los profesionales patrocinantes que suscriben el presente manifiestan su conformidad con todos los términos de este acuerdo. II. ?TITORIO Por lo expuesto, a V.E solicitamos: 1) Se agregue el presente acuerdo transaccional y se proceda a su homologación. 2) Se tenga presente el régimen de costas acordado. 3) Se libre oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Pcia. de Río Negro, para que proceda a inscribir a nombre del actor el dominio de cada uno de los inmuebles que fueron objeto de la demanda de usucapión y se detallan con su respectiva Nomenclatura Catastral (NC) en el presente acuerdo. Proveer de conformidad, que SERA JUSTICIA”.-

2.- En segundo lugar, también han presentado un acuerdo de honorarios, al efecto de la homologación, que surge de los siguientes términos “... En el carácter invocado, hacemos saber que hemos alcanzado el presente acuerdo sobre sobre los honorarios de los suscriptos devengados en autos, conforme a las siguientes cláusulas: PRIMERA: Los honorarios del Dr. OMAR RUBEN JURGEIT, CUIT 20163750601, por su actuación en primera y segunda instancia se pactan en la suma de Pesos CINCUENTA MILLONES (\$50.000.000.-) mas IVA. En tanto que los honorarios del Dr. JORGE ARTURO GOMEZ, CUIT 20122925898, por su actuación en primera y segunda instancia ambas, se convienen en la suma de Pesos VEINTICINCO MILLONES (\$25.000.000.-) más IVA.- Los honorarios acordados en este acto serán abonados por el actor FERNANDO FERREIRA. dentro del plazo previsto en la Ley 2212 a contar desde la fecha de la homologación de este acuerdo, mediante transferencia a las respectivas cuentas de cada uno de los profesionales beneficiarios. Se deja constancia que los honorarios convenidos con el Dr. Jorge Arturo Gómez, son sin perjuicio de los honorarios que este profesional acuerde con su cliente, la demandada MONDELEZ ARGENTINA S.A, quedando a salvo sus derechos y acciones sobre tales honorarios y su exigibilidad.. SEGUNDA: El actor FERNANDO FERREIRA también asume por su cuenta y cargo exclusivo, sin derecho de reembolso, el pago del cien por ciento (100%) de los aportes de la Ley 869 por los honorarios convenidos, esto es el aporte del cinco por ciento (5%) mas el aporte del seis por ciento (6%) contemplados en el art. 14

inc."b" y ccmts. Ley 869. TERCERA: Una vez suscripto el acuerdo, el mismo será presentado en el expediente judicial de autos referido supra, para que se proceda a la inscripción de los lotes ante el Registro de Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro, para ser inscriptos a nombre del ACTOR, tal como fuera convenido en el acuerdo transaccional celebrado por las partes. CUARTA: Una vez abonados los honorarios y aportes Ley 869, conforme a lo convenido en las cláusulas "Primera" y "Segunda" del presente, los letrados que suscriben este acuerdo no tendrán nada más que reclamar al ACTOR. II. ?ETICIONAN Solicitamos a este Tribunal que proceda a la homologación del presente acuerdo de honorarios celebrado entre el actor y los abogados que lo suscribimos. ...”.-

3.- Habiendo dado atenta lectura a los contenidos del acuerdo celebrado por las partes, tanto en lo que hace al acuerdo sobre el fondo del asunto, como en relación al acuerdo de honorarios, adelanto al acuerdo que me he de expedir en sentido favorable a su homologación.-

Desde mi punto de vista, no se aprecian objeciones que obstaculicen la homologación del acuerdo, teniendo presente que el interés público presente en este tipo de procesos, considero no se encuentra afectado en el caso.-

Hemos dicho el 15 de marzo de 2019, en los autos "CARTES LIZAMA EULALIA S-SUCESION C/ CARTES LIZAMA EVARISTO S/ ORDINARIO" (Expte.n 24954-02), que "... A su vez, y volviendo sobre lo dicho en "Fabres ..."; vale recordar que el 28 de febrero de 2014 en los citados autos ("FABRES NORMA EDITH Y OTROS C/ DOMINGUEZ CAYETANO Y OTRA S/ USUCAPION" (Expte. N° 669-10); sostuvimos que , " ... 1.- Que puede advertirse de la sentencia que ha rechazado la demanda, que la Sra. Juez a quo, funda el sentido de su resolución entre otros aspectos, en las falencias de individualización que se aprecian del plano de mensura acompañado con la demanda ... 4.- Reseñado todo como surge hasta aquí, adelanto desde este momento que he de proponer al acuerdo, la revocación de la sentencia y por ende hacer lugar a la pretensión de prescripción... De acuerdo a la opinión de Beatriz Areán -"Juicio de Usucapión", editorial Hammurabi, Bs. As., abril de 1.988, pág. 56 y sgtes.- "El fundamento de la usucapión se encuentra en la necesidad de asegurar la estabilidad de la propiedad ... contribuye a la seguridad del derecho y a la paz jurídica ... está encaminada a dar firmeza y certidumbre a la propiedad y a toda clase de derechos emanados de las relaciones sociales y de las condiciones en que se desarrolla la vida,

aún cuando estas no se ajusten siempre a principios de estricta justicia, que hay que subordinar, como mal menor, al que resultaría de una inestabilidad indefinida. El usucapiente durante el tiempo que ejerce la posesión "aparece, figura, atúa o viene comportándose como titular del derecho de que se trata (el de la propiedad) ... Y ese derecho, que realmente no le pertenecía se convierte en suyo en virtud de que ha venido apareciendo como si le correspondiese. Por la usucapión, el estado de hecho que se prolonga en el tiempo, se convierte en estado de derecho. El interés de la sociedad en este sentido es bien evidente, ya que no se trata simplemente de privar al propietario de su derecho, por haber dejado de ejercerlo durante un cierto tiempo. En efecto, sólo se llega a ese resultado cuando, además otra persona ha poseído lo que el propietario dejó de poseer y entonces ese nuevo derecho que se forma merece ser respetado y consolidado. Hay una necesidad social de que la propiedad sea asegurada y, en consecuencia, de que la larga posesión sea protegida y puesta al abrigo de toda contestación. Los derechos no pueden ser ejercidos indefinidamente ... En la prescripción, el interés general juega un papel preeminente, ya que exige que los derechos sean ejercidos en tiempo oportuno, que se garantice la tranquilidad de los poseedores, los que no deben ser sorprendidos por litigios emprendidos mas allá de un lapso razonable, fundados en antiguas pretensiones o en antiguos títulos de los cuales puede haberse perdido inclusive la memoria. Con ello sufriría la gestión y la explotación de los bienes poseídos y su general comercio, muy directa y estrechamente enlazado con anteriores premisas ...".- Por otra parte, y siguiendo la opinión de Manuel Antonio Laquis - "Derechos Reales", T. III, editorial Depalma, Bs. As., 1.983, pág. 18- "El fundamento de la prescripción adquisitiva, persigue tutelar a quien durante el transcurso de los años se ha conducido como titular de un derecho sobre el inmueble fomentando el trabajo y el mejoramiento de los bienes, en tanto se viene a desamparar a quien no cuidó suficientemente lo suyo ... Resumen estos conceptos la idea que fundamenta la usucapión, uniforme tanto en la jurisprudencia como en la doctrina. Además de sus consecuencias estabilizadoras de las relaciones jurídicas, convierte al poseedor en propietario a resguardo de eventuales reivindicaciones ... ".- 6.- Indudablemente que la usucapión es una institución jurídica que si bien está intimamente relacionada con situaciones jurídicas y derechos personales; su objeto supera la esfera individual para proyectar sus efectos en la órbita social.- ..".-

El presente proceso tuvo una sentencia definitiva que -ante el rechazo- mereció la

apelación de la parte actora y por lo tanto, existía un riesgo procesal para ambas partes, que este acuerdo elimina.

Es de hacer notar, que el allanamiento contenido en el acuerdo, se da a una altura del proceso, que no afecta el orden público, porque el mismo no ha dispensado al actor de demostrar el alcance y las características de la posesión invocada, sino que lo sucedido fue que esa prueba se produjo y si bien en primera instancia no mereció la aprobación de la magistrada; quedó pendiente la revisión en esta segunda instancia, que siempre desde el marco de la hipótesis, pudo haber recibido distinta resolución.-

En mérito a las razones dadas, y por considerar que no se advierten obstáculos emergentes del orden público, y por consistir en una justa composición de los intereses involucrados, me expido por la resolución favorable hacia las homologaciones tanto del acuerdo en el proceso principal, como en el de honorarios presentado en autos, dejando a salvo que la inscripción vía oficio del inmueble a nombre de la actora, atento los términos del acuerdo, corresponde sea efectuado en primera instancia, luego de devuelto el trámite a la misma, atento exceder la labor de la Cámara, la citada actividad. ASI VOTO.-

EL SR. JUEZ DINO DANIEL MAUGERI 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.- Homologar con fuerza de sentencia, el acuerdo transaccional presentado en fecha 12 de febrero de 2026 -Mov- E0142 y E0144, de acuerdo a los considerandos.-

2.- Homologar el acuerdo de honorarios presentado en fecha 12 de febrero de 2026, conforme los movimientos E-0143 Y E-145; de acuerdo a los considerandos.-

3.- Vuelvan los presentes a primera instancia, en la que deberá oficiarse al RPI, en los términos del acuerdo por la presente homologado, de acuerdo a los considerandos.-

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