

En General Roca, Provincia de Río Negro, a los 28 días del mes de agosto 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 "**GONZALEZ ADELAIDA ANAHI C/ BARDAS DE SAN MIGUEL S A S/ ORDINARIO - USUCAPIÓN**", (**RO-00530-C-2025**) 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:

Según nota de elevación, corresponde resolver el [recurso de apelación](#) interpuesto por la parte actora el día 21/04/2026 contra la [sentencia definitiva](#) de fecha 09/04/2026.

1.- La sentencia apelada, resolvió que: "...FALLO: 1) Rechazar la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta por la Sra. Adelaida Anahí González, contra Bardas de San Miguel SA, en relación al inmueble identificado con designación catastral 05-6*-228-252-0, Parcela 228252, por los fundamentos expuestos.". Impuso las costas a la actora perdidosa y reguló honorarios.

2.- Puestos los autos a los fines prescriptos en los arts. 232 y 233 del CPCyC, la parte actora [expresa agravios](#) en fecha 29/05/2026.

Su queja se centra en que, a su entender, la sentencia dictada no refleja ni la realidad de lo actuado en el expediente ni, mucho menos, la realidad de los hechos.

Comienza su análisis y sostiene que la jueza incurre en yerro. Que de los informes sobre asientos vigentes expedidos por el RPI consta que el inmueble a usucapir se encuentra inscripto a nombre de la demandada y que no registra embargos, hipotecas u otros derechos reales, ni restricciones al dominio; por lo que una sentencia favorable no estaría afectando los derechos de terceros ni el orden público.

Que lo esgrimido por la demandada no es un simple allanamiento si no un reconocimiento expreso de la existencia del Boleto de Compraventa de 1.997; por lo que de ninguna manera se estaría comprometiendo el orden público. Que el titular registral reconoce que la posesión es ostensible, pública, pacífica, continua e ininterrumpida desde el año 1.997.

Continúa alegando que el testimonio del Sr. Arrúa no es menor, ya que se condice con la Declarativa de fraccionamiento inscripta en 2.013 y que figura en el informe de dominio expedido por el RPI.

Seguidamente refiere que la Jueza no valora correctamente la ocupación material del inmueble a usucapir por parte del Sr. Benjamin Leli Montivero, pues del relato del testigo Arrúa surge que antes de la ocupación efectiva del inmueble por parte de la actora en el año 2.015 funcionaba allí una ladrillera, como así tampoco tiene en cuenta que en el informe acompañado de cuenta corriente emitido y reconocido por la ART, donde figura que los períodos 2.012 a 2.015 fueron abonados en debida forma, sin existir en el mismo que tuviera deuda acumulada; actos que demuestra que inequívocamente el Sr. Montivero venía realizando actos posesorios idóneos con ánimo de dueño desde el año 2.017

Luego enfatiza en que la jueza yerra cuando dice "... Tampoco se acompañó otra prueba documental que acredite el pago de impuestos, tasas, contribuciones, servicios domiciliarios, o cualquier otro registro del período sobre el que afirma haber realizado actos posesorios...", ya que no analiza en su totalidad el boleto de compraventa suscripto en 1.997 ni la demanda en donde se aclara que el inmueble a usucapir no tributaba otro impuesto que el inmobiliario.

A continuación indica que la magistrada no tiene en cuenta los elementos necesarios a toda usucapión que son, la posesión a título de dueño, continua e ininterrumpida, pública y pacífica, pues pone en duda dichos requisitos al manifestar que Compañía Corral no es la titular registral para suscribir un boleto de compraventa y, que la demandada titular registrar tengo algún vínculo con ella. De la redacción del boleto de 1.997 no surgen, a su entender, dudas que la titular registral era Compañía Corral; y es que si bien en el informe de dominio surge solo la compraventa realizada en el 2.008 por la demandada, no los anteriores titulares, ello no es óbice para concluir que la accesión de posesiones no es validada y que no existe continuidad ni vínculo jurídico.

Enfatiza en que la a quo no ha tenido en cuenta que se encuentran configurados los elementos necesarios a los fines de la prescripción adquisitiva y la accesión de posesiones, corpus y animus domini, que se exteriorizan mediante la realización de actos materiales a título de dueño, en forma continua, pública y pacífica desde el año 1.997, más aún cuando no existen en el proceso cuestiones algunas para sostener lo contrario.

Así, afirma en que ha habido un yerro en la apreciación de la prueba, resultando que las conclusiones sean erróneas.

Expone que la sentencia ha conculcado su derecho de propiedad.

Finalmente concluye que el recurso se deduce por la errónea interpretación e

inobservancia por parte de la Jueza de grado de los elementos probatorios, ya sea en la apreciación de la prueba, la valoración de ellas, omisión de prueba esencial.

3.- Corrido el traslado pertinente, el mismo no es contestado.

4.- Luego de haber dado atenta lectura a los fundamentos de la apelación respecto de la sentencia dictada en autos, digo inicialmente 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). En primer término, entiendo que el recurso no puede prosperar.

Comparto los fundamentos que ha vertido la jueza de grado para rechazar la demanda de prescripción instaurada por la Sra. González.

Entiendo correcto el enfoque de la sentenciante, habida cuenta que como conclusión general coincido en que la pretensión de la actora, en cuanto contempla la accesión de posesiones, adolece de prueba idónea y suficiente para acreditar cada tramo accesado.

Entiendo que el caso ofrece aristas parecidas al fallado el día 26 de mayo de 2022, dictado en los autos caratulados: "PARRA JUAN CARLOS C/ SUCESORES DE GIOVINE MARIO y PADIN CARLOS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA (Ordinario) " (Expte. N° A-2RO-1055-C5-16), en los que he compartido el voto ponente del estimado colega Dino D. Maugeri, en cuanto dijo que "... 5.-Ingresando al tratamiento del recurso interpuesto adelanto que el mismo no debiera prosperar. Es que tal como se indica en la sentencia cuestionada, de pretender el actor la unión o accesión de las posesiones de su conviviente Nélica Castillo con la suya posterior debió en principio, en principio invocar y luego acreditar los actos posesorios ejercidos por su antecesor. Hemos dicho en autos 'MACHICOTE PABLO ANDRES C/ CARREÑO DE AZCON RAMONA Y OTROS S/ USUCAPION' (Expte. N° 22968/15), Se. 04/09/2019, con voto rector de mi colega Dr. Soto, quien me sigue en el orden de votación: 'En primer lugar, debo dejar sentado que comparto el punto de vista de la apelante, cuando cita el fallo 'Fassano' y de la línea argumental que se refleja en la cita; que intenta revitalizar el evidente interés que genera el instituto de la prescripción adquisitiva de dominio, en función de la regularización de la propiedad que permite; más aún cuando permite que haya un ordenamiento que redunde en la mayor utilidad económica y producción en las tierras; favoreciendo la mayor coincidencia entre quien titulariza y quien explota los bienes inmuebles. Ahora bien advierto dos obstáculos que

entiendo insoslayables para el acogimiento de la acción. Por una parte, porque se trata en el caso de un supuesto de 'accesión de posesiones', es decir, que el actor intenta en su demanda utilizar en su beneficio, los derechos posesorios que le fueron cedidos el 20 de abril de 2012, por la Sra. ... , como se desprende del documento público que se aprecia a fs. 2/3 vta. Es decir, que para lograr el cometido buscado en este proceso, el actor ha debido probar no solo la posesión de su parte, desde la precitada cesión de derechos en adelante; sino que también ha tenido la carga procesal de probar la posesión cumplida por la Sr. Carmen Elena Meiriño -supuestamente desde el año 1.991; quien a su vez la había recibido de su madre ... que a su vez la había adquirido supuestamente de los titulares registrales. Este cuerpo ha dicho en su oportunidad, el 4 de octubre de 2012, a partir del voto rector de la entonces colega, la estimada Dra. Adriana M. Mariani, en los autos caratulados 'HARDZIEJ CLAUDIA C/LAVADAZ JUAN S/USUCAPION' (Expte.nº20819- CA-12), que '... Contra la sentencia de Primera Instancia que rechaza la acción de prescripción adquisitiva de dominio, se alza la actora planteando recurso de apelación a fs. 103, que le fue bien concedido a fs. 104, dando sus argumentos a fs. 106.- Critica el fallo de grado en tanto que, dice, la cesión de derechos y acciones del originario poseedor no ha sido cuestionada por absolutamente nadie más que por el sentenciante. Que el fallo es incongruente pues amén de que no hace mérito de las pretensiones y alegaciones, no considera la prueba efectivamente producida. Que se desconoce el instrumento público adjuntado y las consecuencias jurídicas del mismo tanto entre partes como frente a terceros.- Además, dice que el Juez omite considerar constancias de pago de impuestos, informes del Juzgado de Paz en el que consta que el demandado es desconocido, ídem para las autoridades policiales.- Que luego de postular la morigeración en la apreciación probatoria, el Juez arbitrariamente decide lo contrario. Que al entender el Magistrado que se trata de sucesivas posesiones de un derecho ya consolidado en el cedente, debe probarse la posesión de aquél, exigiéndole circunstancias de prueba que nadie, salvo el Magistrado imaginó. Que califica a la prueba como 'claramente insuficiente' (el encomillado le pertenece), desoyendo lo consignado en la escritura y acta de entrega de la posesión Estando en condiciones de decidir, debo decir que a mi juicio la sentencia de Primera Instancia es ajustada a derecho y propondré su confirmación.- Maguer la descalificación que pretende hacer la quejosa de lo decidido por el Juez de Grado, con invocaciones dogmáticas y genéricas, lo cierto es que no logra revertir los fundamentos dados.- ... El Magistrado dice -y bien-, que para que el cesionario pueda prevalerse de la posesión

anterior (pues el plazo de la propia no le alcanza), deberá probar no sólo la actual sino también la de su antecesor y transmitente. ... No advierto una crítica razonada, concreta, suficiente a la sentencia de grado y tal como bien allí se dice, aún cuando pueda morigerarse la prueba en casos como el sub examine, tratándose de una adquisición de dominio contra tabulas, quien invoca derechos reales (con afectación del orden público) debe convencer al juzgador de que existieron actos posesorios a título de dueño por el plazo legal y sin reclamos ni interrupciones.- Tales actos no son otros que los enunciados en el 2384 del CCiv., 'son actos posesorios de cosas inmuebles: su cultura, percepción de frutos, si deslinde, la construcción o reparación que en ellas se haga, y en general, su ocupación, de cualquier modo que se tenga...'.- Nada de ello se probó respecto de quien se dice, tenía la posesión previa que pretende unir la actora. No lo hizo a través de la informativa y tal como se dice en la sentencia, tampoco con la testimonial. Y '...estaba a su cargo probar tanto el vínculo jurídico que uniría a ambas posesiones, como los actos posesorios -suyos y del cedente- pues esta accesión se funda en que el autor traslada a su sucesor a título singular los derechos y ventajas resultantes del estado de hecho de su posesión, por lo que, el prescribiente, para completar el plazo requerido, debe necesariamente probar la posesión ejercida por su antecesor' (Calegari de Grosso, Usucapición, ed. Rubinzal Culzoni, pág. 218).-Asimismo y en el mismo sentido, también se ha dicho que '... Sabido es que a los fines de la prescripción para adquirir, el art. 4005 CCiv autoriza al sucesor particular a unir su posesión a la de su autor, unión que recibe en doctrina el nombre de accesión de posesiones, siendo uno de sus recaudos que las dos posesiones se ligen por un vínculo de derecho tal como ha sucedido en el caso. Pero, en estos supuestos, no sólo ha de probarse el vínculo o nexo jurídico que la permita (art. 2476 CCiv), sino que debe necesariamente demostrarse también, a fin de acreditarse la posesión ininterrumpida y pacífica del bien por el término de 20 años requeridos por la ley, los actos posesorios ejecutados por su antecesor y luego, por él mismo (arts. 2475, 2476, 3262 a 3265 y 4005 CCiv). Ello así, en tanto el fundamento sobre el que reposa la figura de la accesión de posesiones es que el poseedor originario transfiere a su sucesor singular, los derechos y ventajas emergentes del estado de hecho de su posesión y así, mediante la accesión, el segundo puede completar el plazo legalmente requerido para reclamar la adquisición del dominio en su favor'. (DRES.: MOLINA - IBAÑEZ. JUAREZ JORGE HORACIO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA, Fecha: 23/09/2013, Sentencia N°: 401, Cámara Civil y Comercial Común - Sala 3) - '... Para el sucesor a título singular, que por no cumplir

personalmente con el plazo del art. 4015 CC pretende unir su posesión a la de sus antecesores y en esas condiciones completar aquel recaudo legal, resulta indispensable que acredite la posesión ad usucapionem de aquellos. En tanto no pruebe que quienes le cedieran sus derechos han realizado en la propiedad actos típicamente posesorios, que importen conductas sobre la cosa y que por tanto exterioricen la totalidad de los elementos que integran la posesión (el corpus y el animus), la simple prueba de la causa de la transmisión a los efectos que se trata resultará insuficiente... ´. (DRAS.: RUIZ - DAVID. RUIZ CLAUDIA MIRIAM s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA, Fecha: 23/08/2013, Sentencia N°: 319, Cámara Civil y Comercial Común - Sala 1 -LDTextos - Lex Doctor).... Criterio que ha sido recientemente ratificado, por caso, en autos ´PAINEMAN Dominga Elda Beatriz C/ PROVINCIA RIO NEGRO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA (Ordinario)´ (Expte. N° 39676), Se. 18/04/2022. De modo que no quedaba más alternativa para el aquí actor que intentar unir o acceder las posesiones de su anterior conviviente con la que dice suya y desde tal perspectiva debía invocar y luego acreditar los actos posesorios de su antecesora....".

Entiendo y comparto que el antecedente que pretende accesar para llegar al plazo de 20 años no ha sido probado con la solvencia necesaria que importa el orden público involucrado.

En tal sentido, los elementos aportados a la causa no alcanzan a conformar convicción respecto del tramo posesorio que se pretende adicionar, es decir la posesión de Montivero entre 1.997 (firma del boleto de compraventa) y 2.015 (cesión a favor de la actora).

Con ello no desconozco que la actora produjo prueba; pero lo que no logró con esa prueba -apreciada en forma conjunta- es la posesión de su antecesor.

En tal sentido, y en estos asuntos en donde no solo se trata de intereses de los particulares; sino que además se encuentra comprometido el orden público, deben extremarse las medidas probatorias.

La prueba compuesta es relevante para lograr la sólida convicción del juzgador. Y no consiste en realizar, simplemente, una suma aritmética si no en que los distintos elementos probatorios se corroboren entre sí y permitan reconstruir de manera objetiva y suficientemente segura la posesión de Montivero durante el período 1997 - 2015.

"La prueba compuesta es la coordinación de elementos correspondientes a diferente naturaleza probatoria y deja como saldo sistematizador una acreditación. Las declaraciones testimoniales, evaluadas a la luz de la sana crítica, son sumamente

importantes para resolver la cuestión, por cuanto los testigos dan cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que aluden realizados. Sin embargo es sabido que la ley requiere que la prueba testimonial no sea la única aportada por el demandante, es decir que se halle corroborada por la evidencia de otro tipo, que formen con ella la prueba compuesta..." (Lex Doctor CC0001 SI 62503 RSD 252-94 S 25-10-94).

En el caso en concreto, la prueba rendida en el proceso permite tener por acreditada la posesión de la Sra. González desde el año 2.015 (incluso 2.012 si consideramos el pago de los impuestos de la ART); pero bajo ningún punto de vista nos permite reconstruir de manera igualmente segura la posesión de Montivero a partir de 1.997 hasta aquella fecha.

No se trata de exigir una demostración documental año por año, ni de desconocer el valor de la prueba indiciaria o testimonial; pero considerando que estamos frente a una pretensión que procura sumar a la posesión actual un período posesorio perteneciente a un tercero, la actora tenía la carga de demostrar ese antecedente posesorio.

La ausencia de elementos que vinculen a Montivero con el ejercicio efectivo, público, pacífico y continuado de la posesión durante el período indicado impide tener por satisfecho el presupuesto de la posesión. Va más allá de afirmar que la posesión de Montivero quedó "interrumpida o abandonada" simplemente porque el inmueble se encontraba repleto de malezas y la ladrillera ya no funcionaba; lo que sucede es que la prueba rendida en autos no permite acreditar su continuidad.

"En el juicio de usucapión, la prueba debe ser apreciada con criterio riguroso y muy estricto, para que no queden dudas al respecto. La prueba debe ser concluyente, y los actos posesorios invocados inequívocos; quién pretende usucapir debe acreditar fehacientemente los extremos de su pretensión y, entre ellos, cuándo comenzó a poseer para sí, a fin de poder decidir si se ha cumplido el término legal." [CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL Y MINERÍA DE SAN JUAN, SALA I 4 DE SEPTIEMBRE DE 2014 ROMERO EDUARDO DIONISIO S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA](#)

La prueba rendida en autos se concentra en Gonzalez, no en Montivero.

Respecto de la actora, de la prueba rendida en autos surge como acreditado que comenzó a realizar actos materiales aproximadamente en 2015, contrató trabajos de limpieza y nivelación, retiró malezas, realizó tareas de acondicionamiento, construyó un

pequeño galpón, que era reconocida por vecinos como quien se comportaba como dueña, pero con ello solo se logra configurar un cuadro probatorio razonablemente sólido respecto de la posesión de González desde 2015.

Los testigos no aportan un conocimiento equivalente respecto del período previo; y esto en el caso resulta decisivo, porque lo que necesita la actora es probar el tramo que no puede acreditar por su propia posesión.

El Boleto de Compraventa de 1997 acredita una relación jurídica, pero no necesariamente una posesión efectiva. Es por eso que incluso aceptando el boleto como indicio serio de que Montivero recibió la posesión en 1997, queda todavía por responder qué hizo Montivero en ese inmueble desde 1997 hasta 2015. Y reitero, esto no significa la necesidad probatoria año por año, si no más bien que las pruebas permitan reconstruir la posesión pacífica e ininterrumpida; y en tal sentido el expediente muestra un vacío imposible de subsanar.

En lo relativo al impuesto inmobiliario si bien demuestra una exteriorización patrimonial, lo hace recién a partir del año 2012.

Por eso, aun concediendo al pago de impuestos todo su valor indiciario, queda un período de aproximadamente 15 años —1997/2012— sin respaldo documental equivalente. Y hay algo aún más relevante que es que el informe tributario no identifica necesariamente al poseedor, por lo tanto, tampoco permite establecer con seguridad a quién pertenecían esos pagos.

Ni la prueba documental, ni la prueba testimonial permiten tener por acreditado el ejercicio de la posesión previo a 2012.

Finalmente, el allanamiento tiene importancia, pero no puede por sí solo transformar en prueba de posesión un hecho que no está debidamente acreditado. Y si bien la demandada se allanó a la demanda, el titular registral adquirió el dominio en 2008, es decir 11 años posteriores desde el boleto de compraventa de 1997. Nuevamente nos encontramos con orfandad probatoria sobre la posesión previa a la de González, además, cabe preguntarnos: ¿Qué posesión ejerció Montivero frente a la nueva titular registral desde 2008 hasta 2015?. No hay prueba alguna de ello. Entonces, no basta con demostrar que el titular registral no reclamó, sino que es necesario demostrar la existencia de actos posesorios.

Si aceptamos que Montivero poseyó desde 1997, al momento en que Bardas adquirió el dominio registral en 2008 habría existido una posesión de Montivero que debía ser ostensible frente a la nueva propietaria. Sin embargo no se aportan elementos

concretos que permitan reconstruir qué actos de posesión ejercía Montivero frente a Bardas durante ese período.

Y el hecho de que en 2015 González encontrara el predio en condiciones de abandono, con malezas y basura y sin funcionamiento de la ladrillera, tampoco permite llenar esa laguna.

Así, incluso si se concede que el boleto de 1997 es auténtico y que Montivero recibió la posesión, no queda probado que esa relación posesoria haya continuado durante todo el período que la actora necesita adicionar.

Por lo que, frente a la orfandad probatoria respecto a la posesión que desea acceder la Sra. González, corresponde rechazar el recurso y por lo tanto, confirmar la sentencia de primera instancia en todas sus partes.

5.- La decisión propuesta: En base a lo antes expuesto he de propiciar el rechazo del recurso de la actora con costas a su cargo por el principio objetivo de la derrota (art. 62 CPCyC).

Regular los honorarios de la y los letrados patrocinantes de la actora, Juan Angel Elizondo, Andres Amadini y Ana Perez, en conjunto, en el 25%, todo sobre lo regulado por las tareas de primera instancia a dicha representación letrada (arts. 6 y 15 L.A. G-2212).

ASÍ VOTO.

LA SRA. JUEZA VERÓNICA IVANNA HERÁNDEZ DIJO:

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

LA SRA. JUEZA ANDREA BEATRIZ 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:I) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la actora, de acuerdo a los considerandos.-.

II) Imponer las costas de esta segunda instancia a la actora por el principio objetivo de la derrota (art. 62 CPCyC), de acuerdo a los considerandos.

III) Regular los honorarios de segunda instancia, para la y los letrados patrocinantes de la actora, Juan Angel Elizondo, Andres Amadini y Ana Perez, en

conjunto, en el 25%, todo sobre lo regulado por las tareas de primera instancia a dicha representación letrada (arts. 6 y 15 L.A. G-2212); de acuerdo a los considerandos.

IV) Regístrese, notifíquese de conformidad con lo dispuesto en el CPCyC y oportunamente vuelvan.

Se deja constancia que la Dra. TORMENA no firma la presente por encontrarse en uso de Licencia, habiendo participado del Acuerdo. Conste.-