

Cipolletti, 20 de febrero de 2026.

Reunidos oportunamente en Acuerdo los Jueces de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativo de la IV Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, la doctora María Marta Gejo y los doctores Raúl Santos y Luis Lavedan -todos por subrogancia legal-, para el tratamiento de los autos caratulados “**CRUCIANI FABIAN LORENZO C/ TRANSPORTES ALTO VALLE S.R.L. S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (ORDINARIO)**” (Expte. N° CI-25054-C-0000) elevados por la Unidad Jurisdiccional N° 3 de esta Circunscripción, deliberaron sobre la temática del fallo a dictar, de lo que da fe la Actuaría. Se transcriben a continuación los votos emitidos, conforme al orden del sorteo previamente practicado, transcribiéndose a continuación lo que expresaron:

### **CUESTIONES:**

1ra.- ¿Es fundado el recurso?

2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde?

### **VOTACIÓN:**

**A la primera cuestión, la señora Jueza doctora María Marta Gejo, dijo:**

I.- Vienen a mi voto los presentes actuados en virtud del recurso de apelación que interpuso el actor contra la sentencia de fecha 15/05/2024, que rechazó la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta por el Sr. Fabian Cruciani.

A modo sucinto, cabe señalar que el actor inició la presente demanda contra TRANSPORTES ALTO VALLE SRL, respecto del bien inmueble identificado catastralmente como 03-1-H-379A-01A-A02-A03, inscripto en el RPI a nombre de la sociedad, cuyo padre era socio fundador. Relata que fallecido este último, los socios decidieron dividir la misma, entregando una parte a la progenitora, a él y a sus hermanas, por los derechos que le correspondía en calidad de herederos.

Que en virtud de su situación personal y de distintas diferencias familiares de índole económico con sus hermanas, decidió instalarse en el año 1989 en uno de los departamentos existentes en el inmueble objeto del presente trámite. En el año 1992, en tanto el actor refiere haberse hecho cargo de la empresa, unificó dos departamentos existentes en el lugar, logrando construir su casa, y formar una nueva empresa denominada “Expreso Nuevo Valle”, utilizando el galpón existente en la base como logística, y respecto del cual realizó diferentes pagos de impuestos para regularizar la situación del mismo. Refiere haber celebrado un convenio con la familia sobre distribución de los bienes. Luego de 10 años decidió vender la empresa de transportes, dio en alquiler el galpón -el que con posterioridad refaccionó-, se limitó a prestar servicios de distribución, y construyó cocheras que ofreció en alquiler. Afirma que, en definitiva, desde los 19 años se hizo cargo del lugar y que desde hace 25 años que se ha comportado como dueño del lugar en forma pública, pacífica y continua.

Sustanciado el traslado de la demanda, se decretó la rebeldía de la empresa demandada. Sin perjuicio de ello, durante el desarrollo del proceso comparecieron las hermanas del accionante, Susana y Sandra Cruciani, -en calidad de herederas de Lorenzo Cruciani- las que refirieron contar con una participación societaria del 45% del total del capital social, y sostuvieron que el bien que el actor pretende usucapir es patrimonio de la sociedad, la

que no fue nunca liquidada, como asimismo, desconocieron el acuerdo de partición privada de herencia que había presentado el actor. Por su parte, el Sr. Cruciani cuestionó la presentación de las herederas, como asimismo la versión de los hechos vertidas por ellas.

**II.-** La Magistrada de grado, al momento de resolver, tuvo en cuenta en primer lugar el derecho aplicable, que atento los hechos fundantes transitaron al amparo del Código Civil de Vélez, por lo que correspondía su aplicación, sin perjuicio de que la nueva normativa no conlleve incidencia determinante sobre lo que se decide. En relación a la intervención voluntaria de las terceras, se inclinó por la improcedencia de aceptar su carácter de “representantes de la sociedad demandada”, toda vez que pese a ser coherederas de su hermano, no revisten carácter de representantes de la accionada, en tanto que por ser una Sociedad de Responsabilidad Limitada sólo puede ser invocado tal carácter por su socio gerente o apoderado.

Seguidamente, consideró así que, ante el contexto planteado -tan particular- para decidir la procedencia de la acción intentada, debía demostrarse el cumplimiento de aquellos actos posesorios exigidos legalmente para adquirir por la vía de la prescripción adquisitiva; y por otro, atento la relación entre el accionante y la sociedad demandada, que haya operado la interversión del título, y que se cumplió desde ese punto de partida el plazo de 20 años de posesión como dueño exclusivo.

En el análisis de la prueba, la jueza reconoció que el actor acompañó documentación tributaria y de servicios que parece auténtica, acreditó haber habitado el inmueble por más de 20 años, y refiere haber pagado impuestos y mantuvo el lugar, lo que intentó demostrar con boletas de pago de impuestos y servicios, algunas fotografías y un contrato de locación del galpón. Sin embargo, tuvo por no probado **actos posesorios excluyentes**,

como remodelaciones significativas realizadas por él a título de dueño, como así tampoco **la interversión del título**, ya que los testimonios no descartan que su ocupación haya sido tolerada por los demás coherederos, como así tampoco con “ánimo de dueño” sino quizás en calidad de coheredero del socio. Concluye así que la mera residencia y el pago de impuestos no bastan para demostrar posesión exclusiva y excluyente.

Respecto del convenio de partición privada sostuvo que no pudo corroborarse su autenticidad, en tanto el mismo carece de fecha cierta o firma autenticada por escribano público. Y en suma a ello, refirió que atento lo informado por la Dirección Provincial de Personas Jurídicas, al momento de interponerse la demanda no habían transcurrido los 58 años de duración de la SRL (a contar desde el 03/07/1982), por lo cual recién a partir del 03/07/2022 podría llegar a considerarse indubitadamente que el actor se encuentra poseyendo la propiedad “por sí”.

**III.-** Contra lo resuelto, apeló Fabián Cruciani, el que expresó agravios en fecha 28/11/2024.

Expuso en primer lugar que le agravia la injerencia que tuvo en la magistrada de grado la presentación de las terceras citadas, y que significó para él una modificación sustancial del objeto de la pretensión, sin posibilidades para su parte de ofrecer nueva prueba o modificar la estrategia procesal a fin de acreditar de modo eficiente la interversión del título.

En segundo lugar, señala incongruencia en la sentencia, en tanto el juez debe pronunciarse sobre lo alegado y pretendido por las partes. Que las terceras se presentaron como representantes de la sociedad, carácter que no acreditaron, y fueron consideradas como coherederas, otorgándole a ello

una relevancia que no fue expuesta por las mismas presentantes.

Como tercer agravio, expone que la sentencia es arbitraria y contradictoria por la valoración parcial de la prueba, en tanto no tuvo en cuenta para acreditar la posesión pacífica, continua, ininterrumpida y pública por más de 20 años la gran cantidad de boletas de tasas y servicios comunales desde 2001 a 2016, comprobantes de pagos de impuestos, planes de pago del año 1992; y que sin embargo cuestionó no contar con comprobantes de compra de materiales o recibo de pago de servicios de las tareas de refacciones que se hicieron. Que la prueba testimonial acompañada sirvió de complemento a la demás prueba informativa y documental. Que respecto del cuestionamiento en la sentencia de que no se hiciera una constatación judicial para acreditar el estado del inmueble, considera que atento el carácter de orden público que reviste la institución de la usucapción, nada impedía que la medida se hubiera dispuesto de oficio en el marco de las facultades del art. 36, inc.2 del CPCC (actual art. 34, inc. 2). Refiere que de las declaraciones testimoniales surge que nadie reclamó la propiedad, como así tampoco sus hermanas probaron haber hecho algún reclamo en los últimos 30 años. Considera que la verdadera intención de las terceras fue complicar el trámite, dado que una vez que lograron su objetivo, pese a haberseles rechazado la legitimación alegada, dejaron firme la misma.

En cuarto lugar, se agravia en tanto la sentencia rechazó la usucapción por falta de prueba sobre la interversión del título, al considerar que la posesión del actor derivaba de su calidad de socio de una sociedad que ya no existe. Refiere que para que se configure la interversión del título, los actos de oposición deben ser los suficientemente graves y públicos para poner en conocimiento al interesado (poseedor, titular registral, etc...) de la intención de privarlo de la cosa. Que en el caso de autos, debe recordarse que en el lugar funciona una empresa de transporte (en Miguel Muñoz entre Güemes

y Reconquista), un supermercado, cocheras que se dan en alquiler y la vivienda del actor. Que no fue una posesión clandestina.

Critica que la sentencia de grado omite un elemento fundamental, que es la certificación notarial agregada a estos autos y la declaración de la madre del actor, quien reconoció la firma impuesta en el acuerdo, el que no se presentó en la sucesión para homologar atento las deudas que existían. Señala que la inoportuna presentación de las interesadas impidió citar como testigos a los Dres. Scianca y De Vergilio, que durante años las hermanas del actor no reclamaron por pagos de frutos civiles ni uso exclusivo del inmueble, lo que demuestra su consentimiento. Se plantean dos escenarios: o bien existió un acuerdo válido que fue cumplido y consentido, o bien se sostiene una hipótesis inverosímil de falsedad y aprovechamiento clandestino. Concluye que la sentencia resulta arbitraria por no valorar adecuadamente la prueba y el contexto.

Finaliza con la afirmación de que durante 6 años tramitó un expediente y no se dio solución al conflicto, desvirtuándose así la función del Estado.

**IV.-** Sustanciado el traslado del recurso, el mismo fue contestado en fecha 18/12/2024.

En primer lugar, solicita la deserción del recurso de apelación, en tanto el mismo no cumple con los recaudos de ser concreto, preciso y claro, como así tampoco hace un análisis razonado de la sentencia.

Luego, en relación a los agravios, sostiene -a modo genérico y en apretada síntesis- que ha realizado una correcta aplicación del derecho a los hechos probados en la causa, y que el ataque que el actor realiza a la sentencia son una serie de silogismos que parten de premisas falsas, que obviamente culminan en resultados erróneos. Alegan que jamás se atribuyeron la

representación de la empresa “Transportes Alto Valle S.R.L.”. Que es el Sr. Cruciani quien pretende apropiarse de bienes de una empresa en la que si bien ha operado su disolución por el transcurso del tiempo, corresponde luego su liquidación a fin de cancelar el pasivo y repartir el remanente, y mal que le pese al accionante, son coherederas de Lorenzo Cruciani y, según sus dichos, también “socias de la sociedad demandada”.

V.- En fecha 22/08/2025, luego de un minucioso cotejo de las actuaciones, el Tribunal entendió necesario extraer los autos del acuerdo, a fin de brindar mayor claridad sobre algunos documentos y tomar una decisión en base a una verdad jurídica lo más completa posible. En virtud de ello, se dispusieron una serie de **medidas como y para mejor proveer**.

Primeramente, se ordenó librar oficio a la Escribana de la Notaria Alejandra Isabel Martínez (Reg. N°131), para que *“informe y se expida en forma detallada respecto a la autenticidad de la certificación notarial de fecha 28/06/2019, correspondiente al contenido y a las firmas insertas en la copia del convenio privado de partición hereditaria y Manifestación que se individualiza bajo Actuación Notarial N°00737394 del 28/06/2019”*. En fecha 29/08/2025 la requerida informó lo siguiente: *a) Las firmas insertas por la señora Jadille Adriana Villanueva y por el señor Fabian Lorezo Cruciani fueron realizadas ante mí el día 28 de junio de 2.019. Instrumentadas por Escritura 1207, Folio 1440, de igual fecha (foja de actuaciones N° 00737395), indicando la suscripta de puño y letra en la copia del mencionado instrumento "al solo efecto de certificar firmas, vuelven a firmar, a los 28 días del mes de junio de 2019". Teniendo a la vista original del mismo. b) La suscripta no participo en la confección del convenio. No juzgando al certificar las firmar el valor del instrumento ni su contenido (Artículo 105, inciso c), Ley Orgánica Notarial N° 4193”*

(textual).

Teniendo en consideración la respuesta formulada, el tribunal dispuso citar como testigo al Dr. Juan Ignacio Scianca y librar oficio al señor Juez Dr. Diego De Vergilio, en ambos casos, a fin de que informen respecto al contenido del convenio celebrado el 19 de septiembre de 2003, respecto a la suscripción del mismo y cualquier otro dato que pueda resultar de interés al respecto. Asimismo, se designó perito calígrafo oficial del Cuerpo de Investigación Forense (de General Roca), Sr. Patricio Roldan, a fin de que practique pericia caligráfica sobre la copia del convenio de fecha 19 de septiembre de 2003, respecto de las firmas insertas de Susana y Sandra Cruciani y se expida sobre los puntos requeridos por el tribunal en fecha 17/09/2025.

El 14 de octubre del corriente, el tribunal interviniente dispuso, en virtud de las resultas de las audiencias celebradas, y la incomparencia de las citadas, hacer efectivo el apercibimiento y tener por reconocidas las firmas insertas en el documento objeto de la pericia caligráfica, conforme lo normado por el artículo 365 del CPCyC.

Atento el estado de autos, en igual fecha volvieron las presentes actuaciones al Acuerdo para dictar sentencia.

**VI.-** Adentrándome en primer lugar en el pedido de deserción del recurso por parte de las Sras. Cruciani, cabe señalar que el acto de expresar agravios consiste en proponer a la Alzada un control del resolutorio impugnado, poniendo en evidencia los posibles yerros del Juez de grado, y efectuando una crítica para obtener una modificación parcial o íntegra de lo resuelto, en la medida del gravamen que la misma provoca. A ese respecto, esta Cámara viene entendiendo que la facultad de declarar “*desierto*” por la

presunta insuficiencia “*técnica*” de la expresión de agravios debe ser ejercida restrictivamente, ya que lo contrario puede llevar a que se afecte el derecho de defensa del recurrente. En el caso en estudio, el líbello de expresión de los agravios contiene referencias concretas de las cuestiones que se estiman incorrectamente resueltas por la Jueza de grado a la vez que se realizan puntuales menciones de las constancias de autos que apoyarían ese reclamo. Cumple así con los estándares formales mínimos previstos para el recurso en cuestión, debiendo entonces tenerse por cumplida la carga establecida por la norma ya mencionada, desestimando la tacha de “*deserción*” formulada y proceder al análisis de los agravios. Ello, evidentemente, más allá de la suerte final de los planteos.

**VII.-** La acción ventilada en las presentes actuaciones fue definida por el Código Civil de Vélez, en el art. 3948, como un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley.

Mariani de Vidal explica que “el fundamento de la prescripción adquisitiva –al igual que el de la liberatoria- es consolidar situaciones fácticas, como medio de favorecer la seguridad jurídica, liquidando situaciones inestables, dando certeza a los derechos y poniendo en claro la composición del patrimonio, con lo cual se propende a la paz y el orden social” (Mariani de Vidal, M., Curso de Derechos Reales, Ed. Zavalía, T° III, 1999, pág. 288). Debe tenerse presente que la usucapión reviste carácter restrictivo y excepcional como modo de adquirir la propiedad, en cuanto supone la extinción del dominio en cabeza de su legítimo propietario. De allí que el interesado en su reconocimiento deba acreditar la posesión del inmueble durante veinte años, en calidad de dueño, con arreglo a las exigencias legales (arts. 3948, 4015, 4016, 2351 y cons. del Código Civil). Ello

requiere la demostración conjunta del *corpus* y del *animus domini*, siendo indispensable que la posesión reúna las notas de publicidad, pacificidad, continuidad e ininterrupción.

En relación a la prueba, el régimen de la ley 14.159 señala que la prueba testimonial, por sí sola, resulta insuficiente y por ende, la pretensión debe corroborarse con otros elementos. Los testigos no pueden limitarse a calificar al usucapiente como poseedor, sino que deben declarar sobre hechos concretos (edificación, plantación, alambrado, etc.). El pago de impuestos y tasas constituye un medio de prueba de especial consideración, en tanto exterioriza el *animus domini* si se realiza en forma periódica; sin embargo, por sí solo no basta para acreditar ni adquirir la posesión, ya que ésta requiere la realización de actos posesorios que demuestren conjuntamente *corpus* y *animus*.”

Sumado a lo expuesto, quien ocupa un inmueble reconociendo dominio ajeno (ej.: como locatario, comodatario, depositario, usufructuario, socio, coheredero, administrador, etc.) no posee a título de dueño, sino en nombre de otro. En esos casos, no puede usucapir, salvo que se produzca una interversión del título. “*La interversión del título se produce cuando quien ha comenzado a ejercer poder sobre la cosa por un título determinado pasa a tenerla por otro; es la mutación de la causa de la posesión, base de la transformación de la relación posesoria*” (Ramos, Lucio Ceferino y otros c/ Puebla, Isabel s/ posesión veinteañal, Sentencia de la Cámara de Apelaciones En Lo Civil, Comercial, Laboral y Minería, 4/4/2023, SUMARIO DE FALLO, de fecha 4 de Abril de 2023, Id SAIJ: SULL009574).

**VIII.-** Dicho lo anterior, comenzaré con el tratamiento de los distintos agravios, recordando la conocida premisa de que los jueces no están

obligados a seguir a las partes en todas sus alegaciones, sino que sólo deben hacer mérito de lo que estimen conducente para decidir.

En primer término, en los primeros agravios refiere el Sr. Cruciani que la intervención de las terceras, pese a haber sido rechazada, “*implicó para la sentenciante una modificación sustancial del objeto de la pretensión*”, sin que pudiera cambiar su estrategia u ofrecer prueba, y que al haberse expedido sobre la falta de acreditación de la interversión de título, la jueza de grado incurrió en incongruencia.

Considero que estas afirmaciones por parte del apelante no exceden de discrepancias subjetivas de lo que podría haber sucedido -o no- si las coherederas y hermanas del actor no se hubieran presentado. Se acercan más a una interpretación personal que evidencia un disentimiento con la valoración que hizo la magistratura de los distintos elementos aportados, la labor de selección y valoración del material probatorio.

La circunstancia de ser la demandada una sociedad, y habiendo denunciado el mismo actor ser coheredero, impuso a la jueza de grado la carga de analizar la procedencia de la adquisición del dominio de este inmueble por prescripción, invocada por quien asegura haberlo ocupado como supuesto adjudicatario por una cesión de bienes, pero que del propio relato de su demanda, también podría haber sido como coheredero del Sr. Cruciani (en la medida de su parte societaria), por lo cual resulta necesario -como si fuera un condómino o un locador- demostrar la interversión de título por el cual ejercía la tenencia del bien, requisito que se analizará más adelante si se haya cumplimentado o no.

Por lo dicho hasta aquí, considero que deben desestimarse las alegaciones de los primeros dos agravios.

**IX.-** En segundo termino, me detendré en la aseveración del apelante en el tercer agravio, en cuanto entiende que si la jueza entendía que debía hacerse una constatación judicial para acreditar el estado del inmueble, podría haberla realizado en uso de las facultades que le confiere el art. 34 inc. 2 del CPCC -otrora 36, inc.2 del CPCC cfme. ley 4142.

Propongo al acuerdo rechazar también este agravio, aún con arreglo a las decisiones adoptadas por este Tribunal en la instancia de alzada, en tanto considero pertinente señalar que los jueces no puede asumir prueba por quien no la ofreció, salvo en excepciones expresas por ley o circunstancias claramente justificadas. En nuestro sistema procesal civil, la valoración probatoria se realiza bajo las reglas de la sana crítica, donde el juez debe analizar lo aportado, pero no está obligado a suplir las omisiones de las partes ni a producir prueba de oficio para compensarlas.

Esta Cámara Civil -en su integración original- ha dicho que “...si bien las *“medidas para mejor proveer”* constituyen una indudable atribución de los jueces, en orden al esclarecimiento de los hechos de la causa y la verdad jurídica objetiva, no menos verdadero es que las mismas deben ser ejercitadas dentro de un marco de equilibrio y prudencia, que respete las garantías constitucionales del debido proceso legal, de defensa en juicio y la igualdad de las partes; dado que no pueden ser utilizadas para - simplemente- suplir o subrogar a alguna de las partes, la que pudiendo haber ofrecido oportunamente las pruebas inherente a sus afirmaciones, no lo hizo por una decisión libre y propia” (“HERRERA, Lucila del Carmen c/ SURA y CIFUENTES, Juan Antonio y Otros s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA (Ordinario)” (Expte. Puma N° CI-24728-C-0000 y Seon N° A-4CI-1169-C2018), de fecha 12/06/2024).

**X.-** Dicho lo anterior, y como corolario de lo citado en el último párrafo,

teniendo en consideración los argumentos del último agravio y los elementos probatorios aportados a la causa como resultado de las medidas para mejor proveer, voy a proponer a este Tribunal que se revoque lo resuelto en la instancia de grado, ya que, contrario a lo resuelto por la *a quo*, entiendo a mi modo de ver que se ha comprobado -fehacientemente- la interversión del título.

Ha explicado la jurisprudencia que: *“El principio general en la transmutación del título está dado por el art. 2353 del C.C. en cuanto dispone: “Nadie puede cambiar por sí mismo, ni en el transcurso del tiempo la causa de su posesión. El que comenzó a poseer por sí y como propietario de la cosa, continúa poseyendo como tal, mientras que no se pruebe que ha comenzado a poseer por otro. El que ha comenzado a poseer por otro se presume que continúa poseyendo por el mismo título, mientras no se pruebe lo contrario. El artículo consagra la regla que nadie puede cambiar por su sola potestad la causa de su posesión. El término causa está tomado como el antecedente jurídico que engendra el derecho, es decir, el título y la doctrina es conteste en sostener que el principio “nemo sibi...” es aplicable a todos los casos en que se ha comenzado a detentar o poseer por un título determinado, hasta que el detentador de la cosa no exterioriza su voluntad mediante actos que hagan cambiar el título de su posesión” (Confr. Salvat “Derechos Reales”, Tº I, 26-B, pág. 31). Para que la mutación del título tenga lugar es necesario que exista voluntad de cambiar la causa de la posesión, y de transformar la naturaleza de la relación posesoria. Como bien señala Peña Guzmán, también puede producirse la mutación de la causa de la posesión, por conducta de la oposición del tenedor al derecho de aquel quien obtuvo la cosa, pero dicha oposición no puede consistir sólo en expresiones verbales o en actos imprecisos, sino que es necesario que exista contradicción con el titular, es decir, que se suscite con el mismo un conflicto sobre la*

*cuestión de la propiedad*”. (Confr. Autor cit. “Derechos Reales”, Tº I, pág. 213) (TRIBUNAL GESTION JUDICIAL ASOCIADA N° 1- PRIMERA CIRCUNSCRIPCION MENDOZA, CUIJ: 13-00673784-0( (012051-8808) “PRA BALDI, ROSANA Y OTS. C/ BARRERA, EDELMIRA S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (10673885), de fecha 27 de Marzo de 2017).

No puede desconocerse, tal como lo ha hecho la magistrada de grado, que el presente caso reviste ciertas particularidades, que hacen que el análisis de la cuestión sea levemente más complejo. Así es que el Sr. Cruciani, inicia la demanda de usucapión de un inmueble cuya titularidad pertenece a una sociedad Transportes Alto Valle SRL -en la que su progenitor era socio en un 45%- y respecto del cual él tenía derechos hereditarios, como así también sus dos hermanas y su progenitora declaradas judicialmente como herederas.

Ahora bien, el actor, a fin de dar sustento a su petición, con posterioridad a la presentación de las señoras Susana y Sandra Cruciani, en fecha 01 de julio de 2019, incorporó a las actuaciones nuevos documentos, consistentes en una fotocopia simple del acta N° 35 de fecha 19 de octubre de 1988 (véase fs. 769/771) en la que consta un acuerdo de división y adjudicación de los bienes que conformaban el patrimonio social de la firma Transportes Alto Valle SRL, un convenio de partición privada de herencia con fecha de celebración el 19/09/2003 y un acta notarial, para ser presentada por ante el tribunal en esta causa, en las que el actor y su progenitora Jadille Adriana Villanueva manifiestan haber suscripto el convenio referido y como así también haber formado parte del convenio de división y adjudicación de bienes que conformaban el patrimonio social.

Habiendo sido desconocidos por las coherederas, en la instancia de grado y no habiéndose realizado la pericia caligráfica oportunamente ofrecida por

el actor (por apreciaciones del perito) no pudo comprobarse la autenticidad del convenio de partición privada, lo que resultó determinante para la decisión de la jueza de grado.

El convenio de referencia, preveía en su cláusula quinta que en virtud del acuerdo de división y adjudicación de bienes que conformaban el patrimonio social de la firma Transportes Alto Valle S.R.L. (acta N° 35), la propiedad de los Inmuebles NC. 031-H-379 A-01 A; NC. 031-H-379 A-02 y NC 031-H-379 A-03, se adjudicaba en un 100% al Sr. Fabian Lorenzo Cruciani (actor), quien previamente en concepto de compensación, debería abonar a su hermana y co-heredera Sandra Esther Cruciani, la suma de pesos sesenta mil (\$60.000), en la forma y plazos que se indican en la cláusula sexta, como así también afrontar la totalidad de las cargas devengadas por los inmuebles, con posterioridad al fallecimiento del causante (tasas municipales, impuesto inmobiliario, agua, etc).

Ahora bien, esta Alzada, siguiendo los lineamientos del Alto Tribunal en el tópico, tuvo en consideración que “La ley procesal vigente dispone que los jueces tendrán, en cualquier estado del juicio, la facultad de disponer las medidas necesarias para esclarecer los hechos debatidos. Y tal facultad no puede ser renunciada, en circunstancias en que su eficacia para la determinación de la verdad sea indudable. (voto del Dr. Barotto por sus fundamentos – “WRIGHT, DIEGO Y BARBOSA MOYANO, DOLORES MARIA C/ VILLAGRA CARLOS DARIO Y OTROS S/ REIVINDICACION (Ordinario) S/ CASACION – PS2-290-STJ2017 – SENTENCIA DEFINITIVA 45 – 08/06/2018 - SEC. CIVIL STJ N°1).

Con esta perspectiva, y en virtud de la producción de las medidas para mejor proveer llevadas a cabo, las conclusiones son distintas a las arribadas en la instancia de grado, en tanto pudo tenerse por acreditada la participación de las partes en el convenio.

Ello en base, por un lado, al testimonio aportado por el Doctor Diego de Vergilio de fecha 15/09/2025, en el que reconoce íntegramente su contenido, “por haberlo redactado en aquel momento en base al asesoramiento previo brindado por las partes y a su absoluto consenso”. Refiere recordar cabalmente el asunto, en que comenzó a intervenir como abogado a partir de la consulta inicial que le hiciera la Señora Sandra Esther Cruciani. Afirmó que “ese instrumento privado efectivamente fue firmado” en el que era su estudio jurídico, sito en calle Sarmiento 456 de esta ciudad, en su presencia, “por todas las partes que se mencionan en el encabezamiento: Jadille Adriana Villanueva, DNI: 14.657.113; Susana Adriana Cruciani, DNI: 18.066.894; Fabian Lorenzo Cruciani, DNI: 21.385.710 y Sandra Esther Cruciani, DNI. 22.816.528” y agregó que “según lo estipulado en las cláusulas quinta y sexta del convenio, he recibido y rendido pagos por cuenta de Sandra E. Cruciani, efectuados por el coheredero Fabian L. Cruciani, en concepto de compensación dineraria pactada”.

Sumado a ello, se ordenó una pericial caligráfica pero en esta instancia con perito oficial del Poder Judicial, con extensa experiencia, a fin de determinar la autenticidad de las firmas de las señoras Cruciani insertas en la copia del convenio de partición privada de herencia.

En postura disímil a la expresada por el perito Lic. Sergio Gustavo Vera en la instancia de grado -mediante presentación de fecha 19/10/2022-, fue designado en esta instancia el perito calígrafo oficial del Cuerpo de Investigación Forense (de General Roca), Sr. Patricio Roldan, quien no opuso ningún tipo de deferencia a la circunstancia de que el examen de la pieza no se hiciera sobre el original, sino sobre una fotocopia, alinenándose con la postura de quienes integramos este tribunal de que es posible efectivizar una pericia caligráfica sobre documentos de estas

características, en la medida que el mismo cuente con la calidad suficiente para analizar gestos típicos del trazo, y aún cuando el profesional pueda contar con ciertas limitaciones para ello.

Ha reflexionado parte de la jurisprudencia que: *“En la prueba pericial el perito calígrafo examina, en la generalidad de los casos, cuanto menos, tres elementos: a) la construcción física, o si se prefiere, el dibujo del material examinado, es decir «la forma o el diseño» de las grafías propiamente dichas, b) la fuerza de la impresión de ese material, que deja una mayor o menor huella en el papel según la presión que el elemento escritor ejerza sobre el soporte de las grafías, y c) la velocidad de escritura, perceptible según la mayor o menor carga de tinta en la construcción de las grafías. Cuando el material peritado está constituido por una fotocopia, no es posible examinar los dos últimos elementos mencionados, o cuanto menos, no es posible hacerlo en plenitud, pues es evidente que la fotocopia no reproduce con suficiente fidelidad la rotura o quiebre de las fibras del papel original, ni la carga de entintado. **Empero, aún sobre una fotocopia es perfectamente posible examinar el «diseño» de los trazos que componen una firma, y cotejar ese diseño con el de un material indubitado. Es decir, el dictamen pericial caligráfico elaborado sobre una fotocopia es un dictamen «parcial» en tanto que elaborado sobre solo «una parte» de los elementos corrientemente examinados por el calígrafo**”* (Cam. Com. Nac. Sala D (CUARTERO – ROTMAN) – 06/02/97 DIAS DOS SANTOS, AMERICO S/ QUIEBRA C/ DOS REIS, ARMANDO S/ ORD.; Fuente: <https://colegiodecaligrafos.org.ar/fotocopias-jurisprudencia-de-la-camara-comercial-de-la-nacion>).

Amén de lo expuesto, con meros fines explicativos, resultó que atento la incomparencia de las citadas al reconocimiento, en fecha 14 de octubre del

corriente se tuvo por reconocidas las firmas insertas en el documento objeto de la pericia caligráfica, conforme lo normado por el artículo 365 del CPCyC.

Como conclusión, teniendo en cuenta el acta notarial de reconocimiento de firmas realizada por el Sr. Cruciani y la Sra. Villanueva, los dichos del Dr. De Vergilio y el resultado de la pericial caligráfica, corresponde tener por auténtico el contenido del convenio privado de partición hereditaria de fecha 19/09/2003. Dicho instrumento, aun cuando no reviste la calidad de justo título en los términos del Código Civil de Vélez —por no tratarse de una escritura pública traslativa de dominio—, resulta plenamente idóneo para acreditar un acto jurídico expreso, bilateral y oneroso mediante el cual las coherederas atribuyeron al actor la posesión exclusiva del inmueble, configurando de modo inequívoco la interversión del título.

En igual sentido, adquiere singular relevancia el contrato de locación celebrado el 1 de noviembre de 2016, en el cual el actor interviene en carácter de locador respecto del inmueble objeto de autos, destinado al funcionamiento de un supermercado. Dicho instrumento, debidamente sellado ante la Agencia de Recaudación Tributaria de la Provincia de Río Negro, importa un acto jurídico celebrado frente a un tercero ajeno al litigio y dotado de fecha cierta, que exterioriza de modo inequívoco el ejercicio de facultades propias del titular del dominio, reforzando la conclusión de que el Sr. Cruciani se comportó públicamente como dueño exclusivo del bien.

A ello se suma la abundante prueba documental relativa al pago de impuestos y servicios del inmueble, así como la prueba testimonial que acredita que el actor reside en el lugar desde hace más de veinte años, ha realizado obras y ha exteriorizado una conducta propia de quien se comporta como dueño. En consecuencia, debe tenerse por probada la interversión del título, al haber quedado acreditada la voluntad del Sr.

Cruciani de poseer y disponer del inmueble como propio, en forma pública, pacífica y exclusiva.

Se ha dicho que: *“Corresponde hacer lugar a la demanda de usucapión de un inmueble, pues el actor ocupa el predio desde hace más de veinte años, ha efectuado mejoras edilicias, propiciando su mantenimiento y conservación y abonado los impuestos correspondientes, lo cual acredita la posesión del bien con animo de tenerlo para sí (CNCiv., Sala K, Russo, Marta Beatriz y otro c. Propietario de Beron de Astrada 2687 y otro, 03/08/2009, LALEY 21/01/2010); asimismo, que “La prueba testimonial, por sí sola, no es suficiente para acreditar la posesión en un proceso de usucapión; sin embargo, tiene valor cuando se complementa con otros elementos probatorios, como los documentos de cesión de derechos y los pagos de impuestos sobre el inmueble, según lo establecido en el art. 24 inc. c) de la Ley 14.159. (Fuente del sumario: Campanari, Alba Aidé y Otros c/Vázquez, Antonio s/ posesión veinteañal SENTENCIA.CAMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, LABORAL Y MINERIA., 21/5/2024. SUMARIO DE FALLO 21 de Mayo de 2024 Id SAIJ: SULLO09692)*

Aunado a ello, ha señalado la doctrina que puede entenderse que hubo interversión del título mediante actos que exterioricen, sean materiales o jurídicos, judiciales o extrajudiciales, una rebelión contra el título actual, y contra el propietario de la cosa (*“La interversión del título en las relaciones de poder en el nuevo Código Civil y Comercial, Iturbide, G. y otra, Cita: TR LALEY AR/DOC/3097/2018*).

Por último, no puede desconocerse que la demandada ha sido declarada rebelde en autos, encontrándose debidamente notificada de la demanda, y nada impide que se considere esta conducta del titular de dominio en el proceso como un elemento de juicio más, integrativo de la ponderación de

otros idóneos (Di Domizio, Gabriel c/ Mendiberry, Antonio y otros s/ Usucapión, CAMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL, 14/11/1995, de fecha 14 de Noviembre de 1995, Id SAIJ: SUB0300306). Además, corresponde asimismo dejar expresamente aclarado que lo aquí resuelto se circunscribe exclusivamente a la procedencia de la prescripción adquisitiva intentada, sin importar pronunciamiento alguno sobre eventuales derechos de naturaleza societaria o hereditaria que pudieran invocarse respecto del inmueble, los que, en su caso, deberán ventilarse por las vías procesales específicas que correspondan.

Así las cosas, la existencia probada de actos posesorios ejercidos con animus domini por Fabián Lorenzo Cruciani impone hacer lugar al recurso de apelación interpuesto, en tanto ha aprehendido un inmueble claramente identificado, en forma pública, pacífica, sin contradictor, de manera ininterrumpida y durante el tiempo legalmente exigido para la adquisición del dominio por prescripción. A ello se suma la existencia del convenio privado de partición hereditaria de fecha 19/09/2003, cuya autenticidad ha quedado acreditada en autos, el cual -sin constituir justo título en los términos del Código Civil de Vélez- resulta jurídicamente idóneo para configurar un acto expreso de interversión del título, exteriorizando la voluntad de las coherederas de atribuir al actor la posesión exclusiva del inmueble y la correlativa intención de éste de poseerlo como propio.

En tales condiciones, corresponde hacer lugar a la acción de prescripción adquisitiva, por haber quedado acreditado que el actor ha ejercido actos posesorios públicos, pacíficos, continuos y exclusivos sobre el bien, con animus domini, durante el plazo de veinte años computable desde la interversión del título, lo que satisface íntegramente los recaudos exigidos por el ordenamiento civil aplicable.

Las costas, tanto de la instancia de grado como de esta Alzada, se imponen por su orden, en atención a las particularidades del caso, la complejidad fáctica y jurídica que presentó el litigio, la intervención de terceras con planteos que incidieron en el desarrollo del proceso, y el hecho de que la solución definitiva se alcanzó a partir de prueba producida en esta instancia como medida para mejor proveer.

Así mi voto.

**A la misma cuestión, los señores Jueces doctores Raúl Santos y Luis Lavedan, dijeron:**

Adherimos al voto de nuestro colega por compartir los razonamientos fácticos y fundamentos jurídicos.

**A la segunda cuestión, la señora Jueza doctora María Marta Gejo, dijo:**

Con arreglo a las razones volcadas al tratar la primera cuestión, propongo al Acuerdo:

Primero: Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto el 24 de mayo de 2024 por el actor, y por ende revocar íntegramente la sentencia de primera instancia del 15 de mayo de 2024 declarando que el actor Señor Fabián Lorenzo Cruciani, es propietario por prescripción adquisitiva del inmueble sito en calle Miguel Muñoz N°750, NC. 031-H-379 A-01 A; NC. 031-H-379 A-02 y NC 031-H-379 A-03.

Segundo: Las costas en la instancia de grado y en esta instancia se imponen por su orden (art. 62 CPCC).

Tercero: Por su actuación ante esta Alzada en el trámite del recurso aquí

resuelto, los honorarios del letrado del accionante, doctor Marcos Crescimone y de los letrados de las coherederas, doctores Julio Ricardo Meneses y Enzo Stefano Santarelli -en conjunto-, se regulan en el 27% y 25% respectivamente de que oportunamente se regule en primera instancia (art. 15 L.A.).

Cuarto: Regístrese, notifíquese conforme a las Acordadas vigentes y oportunamente vuelvan.

Todo ello, **ASÍ VOTO.**-

**A la misma cuestión, los señores Jueces doctores Raúl Santos y Luis Lavedan, dijeron:**

Compartiendo la propuesta de solución de nuestra colega, adherimos a ella.

Por ello,

**LA CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL,  
FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**

**RESUELVE:**

**Primero:** Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto el 24 de mayo de 2024 por el actor, y por ende revocar íntegramente la sentencia de primera instancia del 15 de mayo de 2024 declarando que el actor Señor Fabián Lorenzo Cruciani, es propietario por prescripción adquisitiva del inmueble sito en calle Miguel Muñoz N°750, NC. 031-H-379 A-01 A; NC. 031-H-379 A-02 y NC 031-H-379 A-03.-

**Segundo:** Las costas en la instancia de grado y en esta instancia se

imponen por su orden (art. 62 CPCC).-

**Tercero:** Por su actuación ante esta Alzada en el trámite del recurso aquí resuelto, los honorarios del letrado del accionante, doctor Marcos Crescimone y de los letrados de las coherederas, doctores Julio Ricardo Meneses y Enzo Stefano Santarelli -en conjunto-, se regulan en el 27% y 25% respectivamente de que oportunamente se regule en primera instancia (art. 15 L.A.).-

**Cuarto:** Regístrese, notifíquese conforme a la normativa vigente y oportunamente vuelvan.-