

En General Roca, Provincia de Río Negro, a los 19 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 "[ACTOR_1] Y '[ACTOR_2] 'C/ '[DEMANDADO_1] S/ **PRESCRIPCION ADQUISITIVA (ORDINARIO)**", (RO-20273-C-0000) (A-2RO-2380-C2021) 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 han elevado los presentes autos, para el tratamiento del recurso de apelación interpuesto por la parte actora en fecha, concedido en relación libremente con efecto suspensivo en fecha 17/04/2026, respecto de la sentencia dictada en fecha 10/04/2026, contestado por la Sra. Defensora de Pobres y Ausentes.

1.- La [sentencia recurrida](#), tal como surge del hipervínculo, resolvió "... 1.- *Rechazar en todos sus términos la acción por prescripción adquisitiva deducida por [ACTOR_1] (DNI [DNI_ACTOR_1]) y [ACTOR_2] (DNI [DNI_ACTOR_2]) contra el Sr. [DEMANDADO_1] por las razones expuestas en los respectivos fundamentos. Una vez firme y/o consentida corresponderá archivar este proceso.* 2.- *Costas por su orden por lo expuesto en el punto 3 de los fundamentos (art. 62 segundo párrafo del C.P.C.C.).* 3.- *Diferir la regulación de honorarios profesionales para la oportunidad de contar con pautas para tal tarea (art. 24 de la Ley G 2212).* REGISTRAR. NOTIFICAR". Andrea V. de la Iglesia. Jueza.-

2.- Los [fundamentos de la apelación](#), surgen del hipervínculo, y de su apretada síntesis se observa que la parte recurrente discute a la sentencia, desde diversos puntos de vista.-

Desde lo genérico, discute el enfoque de la magistrada que derivó en el rechazo de la acción, no compartiendo la valoración de la prueba, que según dice ha reparado en las testimoniales por sobre la documental.-

En el primero de los agravios, refiere que el encuadre legal es incorrecto, y que

debiera haberse aplicado el Código Civil y Comercial, y en especial los artículos 1989 y 1900.-

En el tercero de los agravios, discuten las conclusiones y aseveraciones de la sentenciante, en cuanto a que la posesión la tengan los interesados, desde el año 2010, ya que afirman que el inicio de la misma data del año 1952.-

También se cuestiona que lo concerniente al tratamiento relacionado con el plano de mensura y sus contenidos, y por otra parte, la situación del Sr. [DEMANDADO_2], y lo actuado a su respecto.-

Agravia a la parte recurrente, que se haya considerado que no hubo prueba de actos posesorios, al menos en los términos pretendidos por la apelante.-

Finalmente solicita se tenga presente que no hubo oposición alguna ante la pretensión de la actora, a la vez que tampoco se probaron o invocaron hechos perturbatorios de la alegada posesión.-

En función de todos estos argumentos descriptos sucintamente, peticiona la revocación del fallo y el consecuente acogimiento de la demanda de prescripción adquisitiva de dominio.-

3.- ANALISIS Y SOLUCION DEL CASO:

Habiendo dado atenta lectura a los fundamentos del recurso, de lo resuelto y del informe del Sr. DEMEI, entiendo pertinente dejar sentado desde el inicio 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) ... Se ha dicho que “la mera exposición de la propia versión de los hechos o la simple enunciación de supuestas violaciones normativas no bastan para tener por verosímiles los apartamientos normativos denunciados, ni cumplimentado el requisito de debida fundamentación del art. 286 del CPCyC” (STJRNS1 - Se. 08/22 “Harrison”) (“CORTES, CARLOS ARTURO Y OTROS C/Y.P.F. S.A. Y OTRO S/DAÑOS Y PERJUICIOS (ORDINARIO) S/CASACION”, Expte. N° CI-38023-C-0000, Se. 06/09/2023). Venimos reiteradamente diciendo con cita de Hitters que “la expresión de agravios debe ser autosuficiente y completa... una labor guiada a demostrar, razonada y concretamente, los errores que se endilgan al fallo objetado...” (Hitters, Juan C.,

‘Técnica de los recursos ordinarios’, 2da. Edición, ed. Librería Editora Platense, pág. 459 y 461). Y trayendo a colación un voto de la Dra. Beatriz Arean, que “Frente a la exigencia contenida en el art. 265 del Código Procesal, cuando se trata del contenido de la expresión de agravios, pesa sobre el apelante el deber de resaltar, punto por punto, los errores, las omisiones y demás deficiencias que atribuye al fallo. No basta con disentir, sino que la crítica debe ser concreta, precisa, determinada, sin vaguedades. Además, tiene que ser razonada, lo que implica que debe estar fundamentada. Ante todo, la ley habla de ‘crítica’. Al hacer una coordinación de las acepciones académicas y del sentido lógico jurídico referente al caso, ‘crítica’ es el juicio impugnativo u opinión o conjunto de opiniones que se oponen a lo decidido y a sus considerandos. Luego, la ley la tipifica: ‘concreta y razonada’. Lo concreto se dirige a lo preciso, indicado, específico, determinado (debe decirse cuál es el agravio). Lo razonado incumbe a los fundamentos, las bases, las sustentaciones (debe exponerse por qué se configura el agravio) (Conf. CNCivil, sala H, 04/12/2004, Lexis N° 30011227). En la expresión de agravios se deben destacar los errores, omisiones y demás deficiencias que se asignan al pronunciamiento apelado, especificando con exactitud los fundamentos de las objeciones. La ley requiere, con la finalidad de mantener el debate en un plano intelectual antes que verbal, que la crítica dirigida a lo actuado en la instancia de grado sea concreta, lo cual significa que el recurrente debe seleccionar de lo proveído por el magistrado aquel argumento que constituya estrictamente la idea dirimente y que forme la base lógica de la decisión. Efectuada esa labor de comprensión, incumbe al interesado la tarea de señalar cuál es el punto del desarrollo argumental que resulta equivocado en sus referencias fácticas, o bien en su interpretación jurídica (Conf. esta Sala G, 12/02/-009, La Ley Online; AR/JUR/727/2009)” (Del voto de la Dra. Beatriz Areán en causa ‘Mindlis c/ Bagián’, de la Cam. Nac. Civil, sala G, fallo de fecha 3/11/11, citado entre otros en expedientes de esta cámara, CA-20946, CA-20654, CA-20666, CA-20955, CA-20108, CA-21124, CA-21298, CA-21181, CA-21566 y A-2RO-229-C9-13)....” .-

Luego de haber procedido a la atenta lectura de las constancias pertinentes para esta resolución, es dable concluir en que, teniendo presente que la labor de la segunda instancia, pasa primordialmente por confirmar o revocar en todo o en parte la resolución adoptada por la instancia anterior; digo que en este caso entiendo que el fallo dictado merece la confirmación, y consecuente rechazo de la apelación.-

4.- Entiendo pertinente traer a colación, que en el desarrollo de los considerandos de la sentencia apelada, la Sra. Jueza que la ha dictado, dijo en cuanto aquí interesa que “... 2.- Para esto tendré en cuenta que alegaron poseer el inmueble desde 2010. Acompañaron plano de mensura, suscripto por agrimensor e ingresado a la Dirección General de Catastro e Información Territorial de esta Provincia y con referencia al inmueble: Lote 2, nomenclatura catastral de origen 05-1-C-093-11 (inscripción de dominio lote 2, tomo 225, folio 96, Finca 29114; antecedente: plancheta catastral municipal-título de propiedad planos n° 291/95, 053/10 y 676/12), de propiedad del [DEMANDADO_1] y [DEMANDADO_2], ubicado en el Departamento de General Roca, Provincia de Río Negro. Sin embargo, debo decir que con tal documental no dieron cumplimiento a lo exigido por la Ley 14159 y art. 692 inc. 3 del C.P.C.C. ya que del plano surge que quien pretende prescribir es únicamente [ACTOR_1]; el testimonio dado por Herrero da cuenta de la contratación de trabajos por parte del nombrado; el agrimensor dijo que no conocía a [ACTOR_2] y tal coactor no figura en el plano. También dijo el testigo que tal contratación ocurrió en el año 2020 y a partir de allí -de la colocación de mojones, desde hace 4 o 5 años- [ACTOR_1] colocó alambrado en el lugar. Siguiendo, la cesión de derechos hereditarios acompañada al inicio y que data del 16/8/21 lo fue a favor de [ACTOR_2] y la única alusión a [ACTOR_1] lo fue con relación a la intervención de la inmobiliaria [ACTOR_1] y sin embargo no hay prueba alguna que acredite la realización de actos posesorios por parte de [ACTOR_2]. El testigo Cerutti dijo que [ACTOR_1] lo contrató para hacer trabajos de limpieza, de mantenimiento de limpieza en el terreno -dos veces al año-; dijo que supo que era dueño porque lo contrataba para tales trabajos; dijo que alambró el lugar -[ACTOR_1] pero que ahora se podía acceder al terreno por cualquier lugar porque estaba roto; que en el lugar había un poco de escombros. El testigo Ramos dijo que tenía una amistad con [ACTOR_1], que lo ayudaba económicamente a pagar el terreno y también que [ACTOR_1] le daba la plata para pagarlos; no conoce el lugar; dijo que le comentaron -los actores- que tenían el terreno. No encuentro acreditada la realización de actos posesorios que alegaron. Por otro, la titularidad del inmueble luce a nombre de dos personas, en condominio y solo una de ellas fue citada a juicio -[DEMANDADO_1]-. Lo observado hasta aquí obsta la procedencia de esta acción y por ende corresponde que sea rechazada en todos sus términos -por falta de integración de litis con el condómino, por falta de acreditación de los actos posesorios que en conjunto alegaron haber realizado en forma pública, pacífica e ininterrumpida,

con ánimo de dueños-....”.- (el subrayado me pertenece).-

He subrayado por mi cuenta, los aspectos basales por los que la magistrada decidió el rechazo de la acción, y seguidamente, me enfocaré en los fundamentos de la apelación, para analizar si los mismos producen la convicción necesaria como para considerar la revocación del fallo.-

Lo dicho, no sin antes considerar también, que la Sra. Defensora de Ausentes con intervención en el caso, se ha expedido al tiempo de presentar su alegato, sosteniendo que correspondía sentenciar el rechazo de la demanda.-

5.- En efecto, en lo sucesivo, procederé a analizar los fundamentos de la apelación, y cual es la eficacia de los mismos para poner en crisis el fallo que le ha resultado adverso.-

5.1.- En lo que hace al primero de los agravios, sostiene la parte recurrente que *“... Es por ello que consideramos que debe aplicarse sin dudas el C.C.C. y C con las modificaciones introducidas, en particular, lo dispuesto por el art. 1989 y 1900 del C.C.C y C que se encuentran cumplidos en el caso que nos ocupa. ...”-*

En este caso, la crítica resulta enunciativa, pero no es concreta ni específica, y tampoco contiene un desarrollo razonado del porque de la mención. Se dice cuales son los artículos del Código Civil y Comercial de la Nación que la recurrente hubiera pretendido se aplicaran, pero no desarrolla cual era la solución jurídica esperada, en función del contenido de tales artículos, ni su virtual incidencia en el resultado que hubiera aguardado.-

En consecuencia, en torno a este agravio considero que la expresión analizada no cumple con el requisito del art. 238 del CPCyC,

5.2.- En el segundo de los agravios, la recurrente sostiene que *“... El Juez a quo al momento de comprobar el cumplimiento de los requisitos normativos que posibilitan el otorgamiento del dominio por prescripción adquisitiva soslaya considerar la documental que acredita mediante instrumentos públicos la cadena de cesiones de derechos sin fisuras respecto al inmueble cuyo dominio se pretende usucapir.-...”.-*

No rebate la parte recurrente debidamente los fundamentos del rechazo en este punto, debiendo tener presente que no basta con mencionar las cesiones de la supuesta posesión, sino que si se pretende lograr el reconocimiento de la accesión de posesiones,

debe probarse los hechos constitutivos de tales posesiones, no solo de la que detenta el pretensor del modo anormal de adquirir la propiedad del predio en cuestión, y entiendo como lo hizo la magistrada, que esa carga procesal no ha sido cabalmente cumplida.-

Hemos dicho en su oportunidad -04 de septiembre de 2019- en los autos "*MACHICOTE PABLO ANDRES C/ CARREÑO DE AZCON RAMONA Y OTROS S/ USUCAPION*" (Expte. N° 22968/15), que "... 4.a.- 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. Carmen Elena Meiriño, 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 Miguelina Amil 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.n°20819- 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 .- Contesta el Defensor Oficial a fs. 113 solicitando escuetamente que se confirme la sentencia.- 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 prevalecerse 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, Usucapión, 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).-

Con excepción de la documental de fs. 14/18, no se advierte prueba en el expediente que permita considerar acreditada la posesión de la cedente, Sra. Meiriño.- La restante documental, resulta contemporánea a la escritura de cesión de fs. 2/3; como no sean los pagos de períodos anteriores que resultan de los planes de pagos llevados adelante por el actor para poder dar curso a esta acción.- Finalmente, los testigos que han declarado en autos, han sido todos coincidentes acerca de la posesión sobre el lote que mantiene el Sr. Pablo Andrés Machicote, son en su mayoría vecinos o

amigos propios -fundamentalmente Lértora y Herrezuelo, quienes han admitido frecuencia en el trato- y conocen las instalaciones allí establecidas -un local donde funciona una carpintería y una vivienda detrás; ubican el lugar con precisión, y conocen que todas esas mejoras las introdujo el actor; y respecto de la antigüedad de la misma, la testigo Enrico y el testigo Herrezuelo, la sitúan a partir del año 2.000 aproximadamente, el testigo Lértora dijo que databa de 23 o 24 años atrás y la testigo Carcioffi, antes del año 2.000.- Ahora bien, estas menciones temporales que resultan fronterizas con la exigencia legal; no condicen con los términos de la demanda.-...”-

5.3.- El tercero de los agravios a mi juicio resulta complementario del anterior, y de acuerdo a la prueba recabada en autos, y -correctamente- valorada por la Sra. Jueza, merece igual resultado desestimatorio.-

La parte recurrente discute la apreciación de la magistrada en el sentido que la posesión alegada comenzó en el año 2010, cuando sostienen que en realidad la cadena de cesiones se encuentra acreditada desde el año 1953.-

Entiendo que la cuestión vuelve a replicar en la situación que derivó en el rechazo del agravio anterior, es decir, que por un lado, y si bien, no está cumplido el plazo mínimo de posesión, si la misma comenzó en el año 2010; en el caso pese a que se alegue que comenzó en el año 1.953, lo cierto y concreto es que no se probaron los hechos posesorios que sustentan la accesión de posesiones, sino que solamente pudiera convenirse en cuanto a que la prueba ha consistido en el comienzo y el fin de cada segmento posesorio, y como antes se ha dicho, con eso solo no alcanza para lograr el éxito en la pretensión.-

5.4.- En lo que hace al cuarto de los agravios, el relacionado con el faltante de mención de uno de los pretensores de la prescripción adquisitiva de dominio en el plano de mensura, entiendo que se trata en todo caso de una omisión sin la relevancia como para producir en un sentido u otro, el acogimiento o el rechazo de la pretensión.-

Lo relevante en mi opinión, es que el plano se encuentra presentado, con lo cual con el alcance precitado, entiendo resulta admisible el agravio.-

5.5.- El quinto agravio, se concentra en la disconformidad del recurrente, en cuanto a la valoración de la parte recurrente, respecto a que no se probaron actos posesorios en autos.-

El tipo de proceso convocante, exige una prueba concluyente y compuesta, que sin perjuicio de los medios que se trate, permita cubrir todo el período de tiempo que se debe tener legalmente en consideración.-

Y reitero, cuando se trata de hacer valer posesiones pasadas, para completar a la propia en el mínimo legal de veinte años, esas posesiones no solo deben ser alegadas y probadas en su comienzo y fin, con la comprobación de los actos jurídicos que les dieron inicio y fin; sino que también se debe probar el transcurso. Entiendo que no ha acontecido ello en autos, considerando a mi juicio erróneamente la parte recurrente que con acreditar sin más la cadena de posesiones bastaba a su propósito.-

Hay un interés público involucrado, y el mismo impide la postura laxa del sentenciante, obligándolo a un control minucioso, y el fruto de ese control ha sido la conclusión en cuanto a que la prueba de los actos ha sido insuficiente, y entiendo que ese análisis de la prueba por parte de la magistrada es correcto, por lo que me expido por el rechazo del agravio.-

Quien me sigue en el orden de voto, la estimada colega Verónica I. Hernández, se ha expedido el 03 de febrero de 2026, en los autos *"HUENOHUEQUE JUAN ANTONIO Y OTRA C/ ECHALECU EUSEBIO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA (ORDINARIO)"*, (CH-57300-C-0000) (A-2CH-337-C2022), diciendo sobre el particular que *"... En asuntos de esta naturaleza, donde no sólo se trata de intereses de los particulares, sino que además se encuentra involucrado el orden público comprometido en la adquisición de los derechos reales, deben extremarse las precauciones al analizar las declaraciones de los testigos, y el cumplimiento de los requisitos legales, exigiendo otras probanzas o evidencias que, integrando la llamada "prueba compuesta", permitan formar en el Juzgador una sólida convicción al respecto. "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). Ahora, continuando con el análisis del caso y luego de la lectura de los antecedentes, la de demanda, la sentencia,

los agravios, así como del minucioso estudio de la prueba producida, me encuentro en condiciones de proponer a mis pares el rechazo del recurso. Daré mis razones: Contrariamente a lo interpretado por los recurrentes, no advierto en la sentencia cuestionada que la magistrada haya realizado una errónea valoración de la prueba, haya aplicado en forma incorrecta el principio de la carga probatoria o haya realizado una aplicación excesiva del principio del orden público. Del desarrollo de la sentencia se advierte que han sido analizados con detenimiento todos los elementos aportados y han sido correctamente valorados, pero como lo expresó en la magistrada no resultaron suficientes para acreditar los extremos necesarios para el pronunciamiento pretendido por los actores. Comparto la conclusión arribada por la sentenciante, es decir considero también escasos los medios probatorios aportados, dado que con ellos no encuentro acreditada con la fuerza necesaria que requiere la presente acción una posesión a título de dueño, pacífica e ininterrumpida. Si bien la prueba testimonial por si sola no es suficiente para acreditar los extremos para la procedencia de esta acción, considero que es una prueba de importancia que debe ser parte de una "pruebacompuesta" junto al resto de la prueba que se ha de ofrecer. En este caso se ha aportado solo "una" testimonial que cuya declaración no la considero concluyente. También ha sido escasa la documental. Y si bien han de ser analizados en forma conjunta los elementos probatorios, como prueba compuesta, considero que no resultan suficientes para dar la certeza necesaria que requiere la presente acción. Es por ello, que no advierto en la sentencia cuestionada, ni error, ni omisiones, ni deficiencias en la valoración de pruebas y aplicación del derecho. ...".-

5.6.- El último agravio, relacionado con la circunstancia por la cual en opinión del recurrente, que haya demandado a solo uno de los condóminos no le impide la obtención del 100 % de la propiedad, a mi juicio no puede ser admitida, y en ese sentido adhiero a los fundamentos de la sentenciante para mantener el rechazo.-

6.- Es de hacer notar que mediante el movimiento E0075, la Sra. Defensora de Pobres y Ausentes, ha contestado la expresión de agravios, y sin perjuicio de solicitar inicialmente la declaración de deserción, en función de los argumentos que ha expuesto, luego ha dado contestación a los agravios en forma subsidiaria, resaltando en lo pertinente que “... III. RESPUESTA A LOS AGRAVIOS 1. Sobre la Ley Aplicable (Art. 7 C.C.y C.) La recurrente se agravia alegando que debió aplicarse exclusivamente el Código Civil y Comercial de 2015. Es un error conceptual grave. La posesión invocada

habría comenzado, según sus propios dichos, en 1952. Por lo tanto, el plazo de prescripción se cumplió bajo la vigencia del Código de Vélez Sarsfield. El Art. 7 del C.C.y C. es claro: las leyes no tienen efecto retroactivo salvo disposición en contrario, y no pueden afectar derechos amparados por garantías constitucionales ya consumados. La Juez a quo acertadamente analizó los requisitos de fondo bajo la ley vigente al momento en que la relación jurídica se consolidó. 2. Sobre la supuesta "Cadena de Cesiones" e inexistencia de actos posesorios La actora confunde "derecho a poseer" con "posesión efectiva". Las escrituras de cesión de derechos son instrumentos que acreditan un negocio jurídico, pero de ninguna manera prueban el corpus posesorio. El pago de impuestos: Como bien señaló la sentenciante, el pago de impuestos por sí solo no constituye un acto posesorio, sino una manifestación de animus. Sin la acreditación de actos materiales (edificación, cerramiento efectivo, explotación), la usucapión no puede prosperar. La exclusividad de la posesión: Se alega una posesión "pacífica e ininterrumpida" sobre una parte indivisa, pero no han logrado demostrar la interversión del título frente al condómino omitido. 3. Sobre el Plano de Mensura y la falta de integración de la litis Resulta inadmisibles el argumento de que la omisión de un co-actor en el plano de mensura es un "detalle menor". El plano de mensura aprobado es un requisito de admisibilidad (Ley 14.159). Si el plano determina que el pretendiente es uno solo, el juez no puede otorgar dominio a dos. Más grave aún es la deficiente integración de la litis. La actora reconoce que el inmueble está en condominio y que solo accionó contra uno de los titulares. La sentencia es impecable al detectar este vicio procesal: la acción de usucapión debe dirigirse contra todos los titulares registrales, pues la sentencia debe ser oponible a todos ellos (litisconsorcio pasivo necesario). 4. Sobre la valoración de la prueba testimonial Se queja la recurrente de que la Jueza dio preeminencia a las testimoniales o las interpretó de forma restrictiva. Olvida que en los procesos de usucapión, la prueba debe ser clara, insospechable y convincente. Las declaraciones analizadas en primera instancia resultaron vacilantes y contradictorias respecto a quién realizaba efectivamente las tareas de mantenimiento, lo cual destruye la pretensión de una posesión "ostensible". IV. INAPLICABILIDAD DE LOS PRECEDENTES CITADOS La jurisprudencia citada por la contraria ("Anton" y "Rebok") no resulta aplicable al presente, por cuanto en dichos autos los extremos fácticos y la cadena de actos materiales se encontraban plenamente acreditados, situación que —como se demostró— no ocurre en estos obrados. La "sana crítica" obliga al magistrado a

desechar pretensiones basadas en presunciones cuando no hay base fáctica sólida...”-

Los fundamentos de esta contestación, resultan en gran parte implícitamente recepcionados en el fallo apelado, y entiendo son consecuentes con el contexto de la causa.-

7.- Por todo lo expuesto, me expido por el rechazo de la apelación planteada por la parte actora, confirmando así la sentencia de primera instancia, del día 10 de abril de 2026, con costas a la recurrente vencida -art. 62 del CPCC- proponiendo al acuerdo regular los honorarios de segunda instancia de la letrada interviniente por la actora Ana E. Zinkgraf en el 25 % y los de la Defensora de Pobres y Ausentes María Belén Delucchi, en el 30 %, en ambos casos respecto de los honorarios pendientes de regulación y diferidos por la primera instancia -arts. 6 y 15 de la ley G-2212. ASI VOTO.-

LA SRA. JUEZA VERÓNICA IVANNA HERNANDEZ 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:

- I) Desestimar el recurso de apelación planteado por la parte actora, confirmando así la sentencia de primera instancia, del día 10 de abril de 2026, con costas a la recurrente vencida -art. 62 del CPCC-, de acuerdo a los considerandos.-
- II) Regular los honorarios de segunda instancia de la letrada interviniente por la actora Ana E. Zinkgraf en el 25 % y los de la Defensora de Pobres y Ausentes María Belén Delucchi, en el 30 %, en ambos casos respecto de los honorarios pendientes de regulación y diferidos por la primera instancia -arts. 6 y 15 de la ley G-2212-; de

acuerdo a los considerandos.-

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