

Cipolletti, 26 de mayo de 2026

Reunidos oportunamente en Acuerdo la señora Jueza y 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, doctora Soledad Peruzzi, y los doctores Alejandro Cabral y Vedia, y Marcelo A. Gutiérrez, con la presencia de la Secretaria Guadalupe Dorado para dictar sentencia definitiva en los autos caratulados "**FERNANDEZ JUAN EDUARDO Y OTRO C/ POGGIO DE SAAVEDRA DELIA JOSEFINA Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA (ORDINARIO)**" (*Expte. N° CI-08901- C-0000*), que fueron elevados por la Unidad Jurisdiccional N°1 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, respecto de las siguientes:

### **CUESTIONES:**

1ra.- ¿Son fundados los recursos?

2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde?

**A la primera cuestión, la señora Jueza, doctora Soledad Peruzzi, dijo:**

### **I.- ANTECEDENTES**

La vía recursiva intentada se origina ante el dictado de la sentencia definitiva de fecha 1° de agosto de 2025, por parte del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial, Minería y Sucesiones N° 1 de Cipolletti, que resolvió: I) rechazar la demanda de prescripción adquisitiva promovida por Juan Eduardo Fernández y Gustavo Sergio Gamboa; II) hacer lugar a la

reconvención por reivindicación deducida por los demandados, condenando a los actores a restituir el inmueble identificado como Parte Sud del Lote 21, Sección 24, Fracción D, Departamento General Roca, inscripto en la Matrícula N° 01-6597 del Registro de la Propiedad Inmueble de Río Negro, bajo apercibimiento de lanzamiento; III) desestimar el resarcimiento complementario del daño solicitado por los reconvinientes; e IV) imponer las costas del proceso a los actores-reconvenidos.

Contra dicho pronunciamiento, la parte actora-reconvenida interpuso recurso de apelación en fecha 11/8/2025, expresando agravios el 6/10/2025. La demandada-reconviniente los contestó oportunamente. Ya radicados en la Alzada, se interpuso una denuncia de hecho nuevo y petición de apertura a prueba en segunda instancia; que fueron rechazadas por resolución interlocutoria de esta Cámara de fecha 02/12/25, encontrándose la causa en estado de dictar sentencia definitiva.

## **II. SÍNTESIS DE LOS AGRAVIOS**

De acuerdo al escrito en el que se funda la apelación se extrae que la parte actora-reconvenida, con patrocinio del Dr. Walter E. Millaqueo, articuló los siguientes agravios contra la sentencia de grado:

1) Como Agravio genérico, postula que medió error en la sentencia en la interpretación del concepto jurídico de posesión y de los actos posesorios. Sostiene que el juez recurrió a la enumeración ejemplificativa del art. 2384 del Código Civil derogado de manera parcial y arbitraria, omitiendo considerar que la acreditación de los actos posesorios en un campo seco

ubicado a más de 90 km de Catriel, destinado exclusivamente a la cría extensiva de ganado, debe analizarse conforme a las características del inmueble y con criterio amplio.

2) Como Primer agravio denuncia errónea interpretación de la prueba, al entender que no quedó claro la fecha de inicio de la toma de posesión del campo por la parte actora, invocando los resultados que aportarían los testimonios y cierta documental.

3) Como segundo agravio, apunta cuestionar la valoración de la prueba fotográfica y documental. Impugna la descalificación que mereciera de parte del juzgador las fotografías acompañadas, y por no surgir referencias identificadoras del lugar donde están los animales o el cementerio familiar; alegando que el hecho de que carezcan de fecha cierta no les quita todo valor indiciario cuando deben ser apreciadas en conjunto con la prueba testimonial y pericial. El apelante aduce que el Juez yerra porque el Yacimiento Señal Picada se encuentra en el límite de Río Negro y Neuquén, siendo parte de Peñas Blancas (RN) y Octavio Pico (Neuquén).

4) Tercer agravio, enderezado a criticar también que haya descartado los carnets de marca y señal a nombre de Jorge Fernández -padre del coactor- por el solo hecho de que el lote referenciado difería nominalmente del inmueble objeto del juicio, sin considerar que la zona de "Peñas Blancas" corresponde geográficamente al límite entre las provincias de Río Negro y Neuquén, y que el Yacimiento Señal Picada abarca ambas jurisdicciones. Postula que la identidad del bien debió analizarse con criterio amplio, según los planos y pruebas periciales que demuestran que se encuentra el campo en el límite provincial con Neuquén..

5) Como cuarto agravio, se refiere a la errónea apreciación del acta de constatación del Juez de Paz, al entender el fallo que no hay descripción del

lugar, postulando el apelante que en el acta se menciona que fue recibido por la familia Gamboa en su casa, y que el informe Pierini acredita mejoras desde períodos superiores a 20 años (pozo de agua, árbol) y que debió considerarse que se trata de un inmueble sólo utilizado para crianza de animales.

6) El Quinto agravio denuncia valoración arbitraria del informe pericial del Ingeniero Pierini, que pudo corroborar con fotos que los actores viven en el Yacimiento Señal Picada llamado Puesto el Solitario.

7) El Sexto agravio se endereza a señalar que se valió el juez de informes que exceden los conocimientos de los profesionales que los elaboraron -el Ingeniero Prieto y el Ingeniero en Petróleo Carlos Aramburu-, por lo que el Juez debería no tenerlos presentes para fundar su sentencia, dado que se trata de un campo seco a más de 100 km de Catriel, y que cualquier persona que vive en la zona, sabe que es uno de los mejores campos para cria de ganado ovino, chivos y ovejas.

8) Séptimo agravio, errónea comparación de los tres informes técnicos. Afirma que yerra el Juez al apartarse del dictamen Pierini; sosteniendo el apelante que el Juez prioriza los otros informes que afirman cosas ajenas a los puntos de pericia.

9) Enumerado como agravio Octavo, dicen que lo interpretado por el Juez de Primera Instancia no tuvo presente que en este tipo de procesos rige el principio de la prueba compuesta, que exige que la posesión veinteañal, con las notas tipificantes que fija la ley, se halle corroborada no solo por declaraciones testimoniales, sino además por otro tipo de evidencias. Y postulan, que sin perjuicio de que los testigos no se expidieron de manera clara sobre la posesión de los actores, si manifestaron que eran vecinos de Peñas y Blancas y que la familia Fernandez criaba animales desde hace

muchos años. Afirma que de ese modo los dichos testificales avalaron la posesión de los actores que se corrobora con la pericial del Ingeniero Pierini.

Luego desarrollan doctrina y jurisprudencia que traen para sostener la tesis declarativa de la prescripción adquisitiva. Alega que la prescripción adquisitiva es un hecho, que nace con el primer acto posesorio y no desde la demanda, y que en consecuencia el plazo de veinte años debe contarse desde el primer acto posesorio acreditado -que sitúa en 1988 con los títulos de señal y marca- hacia adelante, acumulando la posesión de la familia Fernández; y que quedó demostrado el desinterés de la demandada. Solicita se revoque la sentencia, haciendo lugar a la demanda de prescripción adquisitiva con costas a la contraria.

### **III. CONTESTACIÓN DE AGRAVIOS**

La parte demandada-reconviniente, representada por el Dr. Mariano N. Hasperué, solicitó la confirmación de la sentencia en todas sus partes. En síntesis, para contrarrestar los agravios formulados, sostuvo en primer lugar que el recurso no satisface las exigencias mínimas de una crítica concreta y razonada del fallo, y que solo se estructuran como una mera discrepancia subjetiva con lo decidido, sin demostrar de qué modo la sentencia se apartaría del derecho aplicable o de las constancias objetivas del expediente.

En concreto sostiene que los actores no lograron acreditar la posesión del inmueble con las referencias históricas a Octavio Pico (Provincia de

Neuquén) ni las genéricas aportadas pues no resultan idóneas para acreditar posesión sobre un inmueble ubicado en Catriel, Provincia de Río Negro.

Que ningún agravio contraresta lo afirmado por la sentencia, en orden a no considerar probado con las notas de pública, pacífica, continua e ininterrumpida por el plazo legal de veinte años sobre el inmueble pretendido.

#### **IV.- ANALISIS DEL CASO**

1.- De acuerdo a tales antecedentes, es evidente que el planteo recursivo intenta contrarrestar las conclusiones probatorias, o denunciar el equívoco del fallo; al valorar la prueba que aportó para demostrar que medió, por medio de la posesión con ánimo de dueño, el derecho a prescribir el inmueble objeto de autos.

Cabe de manera previa a ingresar al tratamiento de los agravios, poner de resalto en que tratándose de materia de prescripción adquisitiva, rige el principio de prueba compuesta y la exigencia de que la posesión resulte acreditada de manera insospechable, clara y convincente, dado que se trata de un medio excepcional de adquisición del dominio (CSJN, Fallos: 337:1142; esta Cámara, "Guentemil Alejandro c/ Municipalidad de Catriel s/ Usucapión", 30/08/2013). Esta pauta le imprime al tribunal revisor la misma rigurosidad analítica en el mérito de las probanzas exigidas, que se impone al juez de grado; delimitando no sólo la tarea revisora en cuanto al objeto, sino también en lo cualitativo de tal labor de mérito.

En la tarea revisora de esta instancia, se reduce entonces al cotejo de los yerros que los agravios denuncian, con la valoración y análisis cumplidos por parte del Juez de Primera Instancia, adelantando desde ya que en el

fallo recurrido, no emerge la comprobación de las falencias que el recurrente le pretende atribuir.

**2.- Agravio Genérico:** En principio postula que el Juez adoptó un concepto de posesión equivocadamente interpretado, pues lo hace de manera estricta y entiende que debe serlo en sentido amplio. En consecuencia, manifiesta que sería admisible como aporte probatorio de la fecha de iniciación de la posesión, cualquier hecho sobre la realidad, documento con pretensión traslativa aunque no revista las formalidades legales, y que en el caso de autos, está acreditada que las familias FERNANDEZ GAMBOA, son familias que crían ganado en la zona límite de Río Negro y Neuquén, no solo en el campo o inmuebles que se pretende usucapir, sino también en campos colindantes en su mayoría fiscales.-

Tal como fuera exhaustivamente analizado y señalado en la sentencia de grado, y será materia de este pronunciamiento revisor; esa manifestación unilateral de la parte actora no reconoce sustento ni legal, de acuerdo al marco regulatorio del instituto de la prescripción adquisitiva; ni tampoco probatorio de acuerdo al aporte efectivamente realizado en este proceso. Tampoco se ocupa de señalar de manera concreta e idónea, qué acto posesorio no fue tenido en cuenta. No cabe más que desestimar el planteo genérico esgrimido.

**3. Primer agravio: error en la interpretación del inicio de la toma de posesión del inmueble, posesorios en inmuebles rurales de características como el de autos.**

El apelante critica que el juez haya exigido la prueba de mejoras físicas de entidad para tener por acreditada la posesión, argumentando que en campos

secanos destinados a ganadería extensiva los actos posesorios se manifiestan predominantemente a través de la cultura (cría de animales), el deslinde y el uso de aguadas. Si bien en términos generales esta Cámara comparte el criterio de que los actos posesorios deben valorarse conforme a la naturaleza y destino del inmueble (art. 1928 CCyC; art. 2384 del CC derogado); eso no puede validar la falta de demostración de los elementos que la ley impone como demostrativos del derecho a prescribir. En todo caso, correrá en desmedro del pretense usucapiente, y no de quien se defiende, y tiene reconocido el derecho de dominio inscripto sobre ese bien.

Ciertamente en campos de explotación ganadera extensiva, todo lo relacionado con la crianza de animales, el uso de corrales, las aguadas y la existencia de puestos rudimentarios constituyen, en principio, manifestaciones de la posesión compatibles con el tipo de bien. Sin embargo, el agravio no puede prosperar por diversas razones. En primer lugar, no se comparte la crítica enderezada a postular que la falta de acreditación se deriva de un estándar excesivo impuesto por el sentenciante; sino que simplemente se atuvo a la exigencia que el tipo de acción, enderezada a tornar operativa una modificación en la propiedad de un inmueble, exige. Emerge del paneo probatorio del proceso, que la insuficiencia probatoria estructural atraviesa el caso; pues la prueba producida no logra identificar con precisión aquellos actos invocados que dicen haber sido ejercidos sobre el inmueble determinado que se pretende usucapir. El art. 1912 del CCyC -y su antecedente en el CC derogado- exige que la posesión recaiga sobre una "cosa determinada"; esta exigencia no es formalista: sin identidad entre el objeto de los actos posesorios y el bien a prescribir, la posesión acreditada no produce el efecto adquisitivo perseguido (CACC Santa Fe, Sala III, "Malfante, Cintia Mariela c/ Genero, Horacio Primo s/ usucapión", 24/05/2022).

Por otro lado, aun aceptando que la cría de animales sea el acto posesorio central en este tipo de inmuebles, la prueba aportada no permite situar esa actividad en el Lote 21, Sección 24, Fracción D, con las características y linderos del plano de mensura N° 402-14. Los testigos refirieron actividad ganadera en la zona, pero ninguno individualizó el lote preciso ni aportó elementos de demarcación o identificación del perímetro que se pretende usucapir.

El agravio en este punto no prospera.

4. Segundo agravio y Tercer agravio : valoración de la prueba fotográfica y documental, carnets de marca y señal, la prueba histórica y la identidad del bien.

No pueden prosperar estos agravios enderezados, también en el mismo sentido que el anterior; a exigir de parte del Juez una flexibilización en la interpretación de las pruebas, que en definitiva tienda a tener por acreditado que se verificó una situación de hecho de manera tal que autorice a alterar la situación de derecho por vía de la declaración de haber operado una prescripción adquisitiva del dominio del inmueble.

Ninguna de las críticas alcanzan a demostrar que pueda considerarse que medió error del juez al valorar las pruebas. Lo cierto, es que de los resultados probatorios de la actividad desplegada emerge totalmente insuficiente para alcanzar esa declaración favorable a la pretensión intentada.

Los carnets de marca y señal a nombre de Jorge Fernández - destacando también por relevante que su filiación con el coactor Juan Eduardo Fernández no fue probada mediante instrumentos idóneos- se refieren al

"Distrito Peñas Blancas, Sección XXIV, Lote 4", lo cual difiere del inmueble a prescribir (Lote 21, Sección 24); sin poder identificar a ambos bienes como el mismo objeto. La parte actora sostiene que se trataría de denominaciones intercambiables por la proximidad geográfica; emergiendo insuficiente su sola manifestación, a los fines de acreditarlo en este proceso. No media aporte ni sustento que supere el plano de mera afirmación, pues no cuenta con respaldo probatorio de ninguna especie. Ninguna pericia de mensura, informe catastral ni testimonio calificado acreditó que el "Lote 4" sea denominación alternativa del "Lote 21" o que exista superposición física entre ambos.

Es insoslayable a los fines prescriptivos, la precisa identificación del inmueble, así como los linderos del predio supuestamente poseído; no bastando la invocación de aproximación geográfica para demostrar los actos posesorios demostrativos de esa voluntad de señorío sobre el bien.

De igual modo, respecto de las fotografías sin fecha cierta adjuntadas, aparecen correctamente valoradas por el sentenciante, como prueba de escaso valor convictivo en ausencia de referencias identificadoras del lugar, y de los sujetos que aparecen en ellas. Las fotografías que en el marco del art. 233 CPCC la parte intentó agregar en segunda instancia fueron oportunamente rechazadas por esta Cámara en la resolución interlocutoria de fecha 2/12/2025.

En este punto tampoco puede prosperar el agravio, pues aun reconociendo validez a tales instrumentos, ni el acta fundacional de Octavio Pico ni los documentos históricos relacionados autorizan de ningún modo a relacionar la posesión de los supuestos antecesores del coactor (reiterando la carencia de acreditación del vínculo) con el inmueble objeto de autos. Si bien revelan que José Fernández y su familia, se ubicaban en esa época en la Comisión de Fomento de Octavio Pico, perteneciente a la provincia de

Neuquén; nada aporta al caso considerando que el inmueble que se pretende aquí usucapir se ubica en la provincia de Río Negro (NC 01-1-700250), conforme lo acredita el informe del Registro de la Propiedad Inmueble. La propia presidenta de dicha comisión de fomento, Silvia Cruces, informó que el campo denominado "El Solitario" no pertenece al ejido de esa comisión.

Además, la circunstancia de que el yacimiento Señal Picada se encuentre en zona limítrofe entre ambas provincias, no suple la ausencia de identidad entre el lugar de asentamiento histórico de la familia Fernández y el inmueble que se pretende usucapir.

Se torna evidente la insuficiencia a los fines pretendidos por el recurrente, de tales supuestas constancias que denuncia el recurrente que fueron ignoradas por el Juez; puesto que la posesión a los fines de adquirir por esta excepcional vía de la prescripción adquisitiva; exige que sea ejercida sobre la cosa determinada; y no surge de los antecedentes de poblamiento en inmuebles de otra provincia o sin identificación catastral precisa que puedan ser trasladados al inmueble pretendido. El agravio en este punto tampoco puede prosperar.

**5.** Tampoco el cuarto agravio, demuestra la endilgada errónea apreciación del juez, sobre el aporte del acta de constatación del Juez de Paz. Resulta insuficiente a los fines de la efectiva comprobación no sólo de los actos posesorios, sino del tiempo durante el cual debieron prolongarse para tornarse eficientes y suficientes para alcanzar a prescribir el dominio del inmueble; las manifestaciones volcadas por el oficial de justicia, demandas del propio coactor interesado, sin una descripción fehaciente de las mejoras existentes, corroboración de vecinos, fotografías actuales etc. Ese aporte,

no introdujo elementos demostrativos de la posesión invocada, y en ese sentido es acertada la valoración que el juez le imprimió.

6. Los agravios quinto, sexto y séptimo, cuestionando la valoración de los dictámenes periciales, tampoco tiene chances de prosperar. El apelante cuestiona que el Juez haya privilegiado el dictamen del agrimensor Prieto (fs. 599/614) y el informe técnico del Ing. Aramburu (causa N° 18533/03), por sobre el dictamen del Ing. Pierini.

Del mérito de los dictámenes aludidos, tanto individual como integralmente revisados; no cabe más que concluirse del mismo modo que la sentencia de grado. En primer término se comparte lo señalado acerca del informe del Ing. Pierini, pues efectivamente adolece de un vicio metodológico que compromete de manera sustancial su eficacia probatoria; desde que el propio perito reconoció que las fechas de construcción que asignó a las instalaciones relevadas fueron tomadas de fotografías que le mostraron los residentes -identificables con el coactor Gamboa, lógicamente interesado- y de los dichos de esos mismos residentes. Ello implica que el dictamen no tiene sustento científico-técnico propio, sino que reproduce afirmaciones de la parte interesada en el resultado del pleito. La cita que el Juez trae en apoyo de esa conclusión del Tribunal Superior de Justicia de Río Negro ha establecido recientemente ("V.A.M.S.", S1 Se. 81/25) sustenta adecuadamente esa apreciación.

Por otro lado, el dictamen del agrimensor Prieto, brindó una explicación más detallada de la metodología asumida -búsqueda de antecedentes catastrales, relevamiento planimétrico, extracción de imágenes satelitales

georeferenciadas de Google Earth-, por medio de la cual identificó con precisión el inmueble y, mediante comparación de imágenes de 2004 y 2016, constató que en 2004 no existía el conjunto de construcciones que sí se observa en 2016. Este dictamen no fue impugnado por ninguna de las partes, lo que refuerza su aptitud probatoria. Si bien la apelante señala que la imagen de 2004 no descarta actividad posesoria de tipo ganadero sin construcciones, lo cierto es que esa afirmación es una conjetura no sustentada en prueba suficiente a los fines prescriptivos; y no alcanzan a rebatir la conclusión a la que arribara el sentenciante: los actores debían acreditar positivamente los actos posesorios, y no exigir a los demandados la prueba de su ausencia.

Prosiguiendo con los dictámenes constitutivos de la base probatoria aportada; se erige el informe desarrollado en otro expediente, por el Ing. Aramburu; elaborado en 2005 en el marco de un proceso judicial distinto, pero con fecha cierta y sin posibilidad de condicionamiento por los intereses del presente litigio; que además es útil para acreditar el interés de los titulares registrales en ejercer su dominio sobre este bien. En esa oportunidad; señaló el experto que en el relevamiento en el lugar, no se verificó en el inmueble la presencia de ganado ni moradores, a diferencia de campos vecinos. Ponderó el juez el minucioso detalle del terreno inspeccionado, y de los organismos recorridos a los fines de su individualización. Y puntual y esencialmente, el perito dictaminó sobre la ausencia en este bien, a esa época, de explotaciones ganaderas ni cultivos.

Este informe, valorado como documento incorporado al proceso con las garantías de los instrumentos públicos judiciales (arts. 979, 993 y 995 del CC), constituye prueba objetiva que contradice la tesis de una posesión pública y ostensible ejercida desde décadas previas; y ante esa evidencia y modo de valorarlo nada rebate el recurrente.

Luego de analizar y mensurar cada informe, y cotejar las contradicciones; el juez explicó y fundamentó la prevalencia acordada a los resultados del aporte de las pericias de Aramburu y Prieto, por sobre la de Pierini.

En consecuencia, el agravio no prospera; pues no alcanza a rebatir la valoración probatoria que el Juez ponderó y el resultado que le atribuyó, de una manera integral a las pericias presentadas.

**7.-** En el indicado como octavo agravio; lo único que se evidencia es un nuevo intento en dar fuerza convictiva a meros indicios, sólo sostenida la comprobación de la posesión en difusos dichos de testigos y el informe pericial de Pierini, ya tratado.

La prueba testimonial, además de no poder erigirse como único aporte probatorio; debe ser contundente en cuanto a su resultado. La declaración de los testigos es esencial para brindar convicción al juez, y como tal requiere que sea demostrativa de la comprobación por parte de los sentidos de los testificadores, de actos posesorios durante el lapso legal exigido para considerar constitutivo de la adquisición del dominio. Ningún elemento de tales declaraciones señala el recurrente que fueron ignorados por el juez, y que hubieran alcanzado para concluir de manera distinta al modo en que lo hizo. Consecuentemente, el agravio tampoco prospera.

**8.-** Es evidente que ninguno de los agravios formulados logran superar ni mínimamente una discrepancia subjetiva con el fallo al que arribara el juez luego de merituar la prueba aportada; rayando la deserción incluso de su postulación.

La sentencia es ajustada a derecho, y adecuada a la plataforma fáctica que

se sometió a decisión. Meritó los actos alegados como posesorios por los actores, y ponderó su insuficiencia a los fines prescriptivos. A la par, sopesó la conducta demostrada por los demandados, cartas documento y la denuncia penal que configuran interrupción pues no medió previamente una posesión ya consumada (sin transcurso del plazo legal completo de veinte años). En consecuencia, si tal como surge de la prueba; los primeros actos de ocupación inequívocos del inmueble podrían recién posicionarse en el año 2014, no es posible sostener que el plazo se hallara cumplido a esa fecha; al menos cotejado con lo que fuera fehaciente y efectivamente comprobado en este proceso.

Por lo demás, el bloqueo al ingreso de YPF en octubre de 2014 -hecho incontrovertido y acreditado por la denuncia penal obrante en el Expte. N° 9055/07/15- fue denunciado de inmediato por los titulares registrales, quienes adhirieron a la denuncia e interpusieron cartas documento; operando como una evidente oposición a la posesión pretendida por los usucapientes. De ese modo se torna palmario que así se impidió que la alegada detentación adquiriera el carácter de pacífica que exige la ley; por el lapso legal requerido. La posesión no pacífica, no habilita la prescripción adquisitiva (arts. 2365 y concc. CC derogado; art. 1921 CCyC).

El Juez meritó detalladamente tales instrumentos, sin poder extraer de los mismos acabada demostración del ánimo de dueño y de la efectiva ocupación de los accionantes mediante acciones posesorias en el lote pretendido. Tuvo en cuenta las constancias vertidas en el Acta de Denuncia, y esencialmente en el de Constatación, en la que quedaran plasmadas tanto las manifestaciones del propio coaccionante Gamboa, como de los agentes actuantes, sin poder extraer elemento alguno que apoye la tesitura pretendida por los pretensos usucapientes.

Si es cierto que la sentencia de prescripción adquisitiva es declarativa y no

constitutiva, limitándose el juez a verificar que los presupuestos se encuentren cumplidos (art. 1905 CCyC); tal principio no subsana la ausencia de prueba suficiente; que en este proceso se presenta como el valladar que obsta a la declaración pretendida. Para ser tomado como punto de inicio del cómputo legal, se requiere la acreditación de un hecho que de manera indubitada, demuestre que existían actos posesorios contemporáneos a ese punto temporal que se propone; sobre el bien determinado que se pretende usucapir; y con las ineludibles notas de publicidad, continuidad, pacificidad que traduzcan ese ánimo de dueño como elemento subjetivo que exige la ley para declarar la procedencia de la acción intentada. No cubre esa exigencia la argumentada constancia de los documentos de señal y marca de 1988 o 1991, que ni siquiera pueden fehacientemente correlacionarse con el inmueble de autos.

Tal como se ha desarrollado al tratar cada uno de los agravios formulados; ninguno de esos extremos fue probado respecto del Lote 21, Sección 24, Fracción D; que daten de una época anterior a 2014. Los documentos de señal y marca, además de presentar el problema de identidad del lote ya analizado, y de no haber sido acreditado el vínculo filial entre Jorge Fernández y el coactor Juan Eduardo Fernández, solo prueban la habilitación para marcar ganado en una zona, mas no comprueban la posesión sobre un inmueble determinado, y menos con ánimo de dueño. El agravio tampoco prospera.

De la totalidad de la prueba producida y del análisis de los agravios, se comparte con la sentencia de grado, que se carece de prueba respaldatoria que sustente el reclamo de los accionantes; traduciendo el mérito probatorio efectuado por el sentenciante de grado un eficiente y profundo examen y cotejo de todas las pruebas aportadas. Los actores-reconvenidos, ahora recurrentes; no lograron acreditar, de manera clara, insospechable y

convinciente, los presupuestos de la prescripción adquisitiva veintañal: ni la identidad entre los actos posesorios invocados y el inmueble determinado, ni el ejercicio de la posesión con animus domini de forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante el plazo de veinte años. No hay suficiente delimitación precisa y fehaciente, de actos relacionados con el inmueble de autos, que tornen procedente la pretensión intentada.

Debe destacarse que aún los actos que los actores pretendieron traer en sustento de su pretensión, y que se agravan por haber sido desestimados en esa apreciación por parte del juez, al no considerarlos acreditados fehacientemente; pudieron haber sido cumplidos en carácter de meros tenedores, sin exclusión del titular dominial, y por ende serían insuficientes a los fines prescriptivos. Además, a la par de la exigencia de los actos posesorios del usucapiente, debe mediar la comprobación del abandono de parte de los propietarios originales, pues el dominio no se extingue por el mero no uso (art. 1942 CCyC) sino por el desinterés. En este supuesto tampoco ese elemento esencial de la acción prescriptiva del dominio quedó acreditado.

En definitiva, la sentencia de grado se ajusta a derecho en este aspecto y corresponde confirmarla.

**9.-** Las costas de ambas instancias se imponen a la parte actora-reconvenida en su condición de vencida (art. 62 CPCC).

**A la misma cuestión, los señores Jueces, doctores Alejandro Cabral y Vedia y Marcelo A. Gutiérrez, dijeron:**

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

**A la segunda cuestión, la señora Jueza, Soledad Peruzzi, dijo:**

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

**PRIMERO:** Rechazar el recurso de apelación interpuesto en fecha 11 de agosto del 2025 por la parte actora, y confirmar la sentencia definitiva de fecha 1° de agosto de 2025, dictada por en la instancia de grado, en todas sus partes.

**SEGUNDO:** IMPONER las costas de la presente instancia a la parte actora-reconvenida, en su condición de vencida (art. 62 CPCC -Ley 5777-).

**TERCERO:** REGULAR los honorarios de los profesionales intervinientes en esta instancia, al letrado de la parte actora en el 25% y al letrado de la parte demandada en el 35%, de lo que oportunamente se regule en la instancia de grado una vez determinado el valor del inmueble objeto del juicio (arts. 15 y 24 de la Ley de Aranceles).

**CUARTO:** Regístrese, notifíquese conforme normativa vigente y, oportunamente, devuélvanse las actuaciones al Juzgado de origen.

**A la misma cuestión, los señores Jueces, doctores Alejandro Cabral y Vedia y Marcelo A. Gutiérrez, dijeron:**

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

Por ello,

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

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Rechazar el recurso de apelación interpuesto en fecha 11 de agosto del 2025 por la parte actora, y confirmar la sentencia definitiva de fecha 1° de agosto de 2025, dictada en la instancia de grado, en todas sus partes.

**SEGUNDO:** IMPONER las costas de la presente instancia a la parte actora-reconvenida, en su condición de vencida (art. 62 CPCC -Ley 5777-).

**TERCERO:** REGULAR los honorarios de los profesionales intervinientes en esta instancia, al letrado de la parte actora en el 25% y al letrado de la parte demandada en el 35%, de lo que oportunamente se regule en la instancia de grado una vez determinado el valor del inmueble objeto del juicio (arts. 15 y 24 de la Ley de Aranceles).

**CUARTO:** Regístrese, notifíquese conforme normativa vigente y, oportunamente, devuélvase las actuaciones al Juzgado de origen.