

En General Roca, Provincia de Río Negro, a los 29 días del mes de julio de 2025, reunida en Acuerdo la judicatura integrante de la SALA I 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 "**PEREZ FERNANDEZ ESTELA NELLY C/ GENOUD FERNANDO EDUARDO Y MARTINEZ GABRIELA S/ REIVINDICACION**", (RO-02361-C-2022) 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.

LA SRA. JUEZA ANDREA TORMENA DIJO:

Llegan los autos al acuerdo conforme nota de elevación de fecha 27/03/2025, con el objeto de resolver el recurso interpuesto el 07/03/2025 por la parte demandada, contra la sentencia publicada el 26/02/2025, el cual fuera concedido libremente en fecha 17/03/2025.

Asimismo, advierto que corresponderá resolver previamente el recurso de apelación interpuesto también por los demandados, y concedido en relación y con efecto diferido (arts. 243 y 247 CPCC) el 01/08/2024, contra la sentencia del 04/07/2024, el cual rechazó el planteo de nulidad de pericia caligráfica y la solicitud de nueva prueba pericial en aquella instancia.

I.- OBJETO

Se trata el presente sobre la demanda por reivindicación del inmueble NC 05-1-M-004-2A promovida por la Sra. Estela Nelly Pérez Fernández contra el Sr. Fernando Genoud y todo poseedor, tenedor, ocupante y/o subocupante del bien mencionado.

II.- ANTECEDENTES

A.- SENTENCIA RECURRIDA DE FECHA 04/07/2024

La sentencia cuestionada se pronunció rechazando el planteo de nulidad del dictamen Pericial Caligráfico, así como el requerimiento de confección de una nueva pericia por otro perito, e impuso las costas a la demandada recurrente.

B.- RECURSO CONTRA LA SENTENCIA APELADA DE FECHA 04/07/2024.

En desacuerdo con lo resuelto, los demandados apelan la sentencia agraviándose por cuanto “(...) desestima el pedido de nulidad de pericia caligráfica; b.- porque rechaza el pedido de nulidad y con ello vulnera el derecho constitucional y convencional de acceso a la justicia como obtención de una sentencia basada en la verdad real y c.- Agravia la imposición en costas”.

Manifiestan en tal sentido que, a su entender, en el dictamen pericial caligráfico están ausentes los elementos esenciales que caracterizan este tipo de trabajo técnico, y que tampoco fueron incorporados por el experto en ninguna de las oportunidades de contestar el traslado de las impugnaciones realizadas. En esta línea señalan que “(...) Del informe no surge que el experto haya realizado la pericia -en el caso- siguiendo la metodología de su profesión y en su caso, no ha expuesto el resultado de cada uno de los pasos metodológicos de su ciencia”.

Concluyen su memorial, y previo a hacer expresa reserva del Caso Federal, solicitan que se revoque la resolución de grado de fecha 04/07/2024, y se ordene la realización de una nueva pericia caligráfica; con costas.

C.- RESPUESTA PARTE ACTORA

Eleva respuesta al memorial de agravios de su contraparte la Sra. Pérez Fernández en fecha 22/04/2025 recordando, a modo introductorio, que en oportunidad de evacuar las impugnaciones a la pericial caligráfica presentaron Informe Control Pericial rubricado por una persona que no había sido designada consultor técnico (ni en la contestación, ni en la ampliación de prueba y menos aún en la Audiencia Preliminar ni en instancias ulteriores). A raíz de ello, se solicitó el desglose de dicha documentación suscripta por persona ajena al proceso, por cuanto dicho acto procesal constituía y aún constituye una afrenta a la garantía de defensa en juicio y debido proceso adjetivo, además de violatorio al principio de lealtad procesal.

Sin perjuicio de ello, sostiene los fundamentos por los que la sentencia receptó su demanda. Apunta a que las nulidades procesales deben interpretarse restrictivamente, pues las formas procesales tienden a asegurar la defensa en juicio de las personas y sus derechos (art. 18, CN), por lo que su violación sólo autoriza la nulidad del procedimiento cuando resultan vulneradas las formas sustanciales del juicio. Considera que en el caso los argumentos utilizados para fundar el planteo nulificadorio del dictamen pericial resultan insuficientes, en tanto no se detecta defecto formal alguno en

su confección y realización. Más aún, se utiliza un documento ilegal para sostener las impugnaciones y posterior pedido de nulidad.

A mayor detalle invito a los interesados a remitirse a su completa lectura en el sistema PUMA. [RESPUESTA ACTORA](#)

D.- SENTENCIA RECURRIDA DEL 26/02/2025

La resolución apelada se pronunció en los siguientes términos: “(...) I.- Hacer lugar a la demanda de reivindicación promovida por la Sra. Estela Nelly Pérez Fernández contra Fernando Genoud y en su consecuencia ordenar el desalojo y desocupación por parte de este último, de la Sra. Gabriela Martinez y de cualquier otra persona que ocupe indebidamente el inmueble individualizado con denominación catastral 05-1-M-004-2A, y su entrega a la actora, en el plazo de 90 días de quedar firme y ejecutoriada esta sentencia, bajo apercibimiento, en caso de incumplimiento en el plazo establecido, de disponer mandamiento judicial de lanzamiento y desahucio.- II.- Rechazar la excepción de prescripción adquisitiva interpuesta por los demandados Fernando Genoud y Gabriela F. Martinez.- III.- Las costas se imponen a los demandados y excepcionantes en su calidad de vencidos (art 62. CPCC).- IV.- Firme que se encuentre la presente se procederá a la fijación de audiencia en los términos del art. 24 de la L.A., para el establecimiento del monto base para la posterior regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes”.

Como fundamento de tal decisión, expresó el magistrado en relación a la excepción de prescripción que, si bien se acreditó que los demandados habitaban el inmueble y que realizaron mejoras sobre el mismo, no puede basar su pronunciamiento exclusivamente en las declaraciones testimoniales, y por ello resulta fundamental el análisis de la prueba instrumental obrante en autos. Continuó razonando “(...) De tal prueba surge que los actos posesorios que me permitirían tener por acreditado el ‘corpus’, datan del año 2.007 (informativa a Municipalidad local) en adelante, no cumpliéndose así el plazo legal a la fecha. Pero además, y como se dijo, siendo que la prueba del animus y el corpus posesorio debe ser certera, contundente, y no dejar lugar a dudas, la prueba informativa al Ministerio de Salud provincial y al D.P.A. me lleva a rechazar la excepción de prescripción adquisitiva, por cuanto refleja que los demandados no podían comportarse públicamente con ánimo de dueño cuando se reconocieron como locatarios y usufructuarios del inmueble que se intenta reivindicar

en autos, esto es, reconocían en la sociedad Fagro S.A. un derecho real superior”.

Por otro lado, aunque en el mismo sentido, sostuvo la sentencia que la titularidad del derecho real fue acreditada por parte de la actora, justificando su derecho sobre la cosa conforme surge del informe expedido por el R.P.I., e incluso ha demostrado que el derecho sobre la misma respecto del alegado por la demandada resulta mejor. Del mismo modo, lo ha sido el desapoderamiento conforme prueba testimonial y acta notarial que se adjuntara al contestar la excepción de usucapión. Y también surge acreditado del expediente que, a la fecha de la sentencia, existe y subsiste la titularidad del derecho en cabeza del actor en los términos previstos por el art. 2249 del CCyC.

Como corolario de ello, resolvió el magistrado hacer lugar a la demanda de reivindicación iniciada en autos, con costas.

E.- RECURSO CONTRA LA SENTENCIA APELADA DE FECHA 26/02/2025.

Finalmente, y tal como lo mencioné al inicio de este desarrollo, los aquí demandados fundan su recurso de fecha 07/03/2025 el día 14/04/2025, cuestionando el fondo de lo resuelto en la sentencia de primera instancia.

1.- En primer lugar, se agravian en virtud del supuesto apartamiento de las constancias de la causa a la hora de resolver, así como de la falta de ponderación del informe de Colegio Notarial y erróneo análisis de la documental acompañada.

Sostienen que al contestar demanda, desconocieron la legitimación de la actora en cuanto a su carácter de titular de dominio, en la medida que a su entender, nunca se conformó la voluntad social de FAGRO S.A. de transmitir el dominio del inmueble “(...) toda vez que el acta de directorio Nro. 59 del 30 de octubre de 2027 nunca fue suscripta por los directores Fernando Genoud y Javier Genoud, las firmas estampadas en el libro de actas están falsificadas, por lo que mal pudo haber adquirido el derecho real en que la actora sustenta su pretensión, por no haberse formado la voluntad social para enajenar el bien”.

En tal sentido, manifiestan que, además de la pericial impugnada, en autos se produjo prueba informativa al Colegio Notarial, agregada mediante proveído del 07/12/2023, en donde se adjuntó copia de la documentación referida en la escritura de compraventa con reserva de usufructo y en lo que atañe al Acta N° 59 de Directorio de

Fagro S.A. del 30-10-2007, la misma obra sin ninguna firma; remarcando así que dicha acta tiene fecha cierta con la certificación que la propia escribana Canil realizó con fecha 20/11/2007. Continúa refiriendo que “(...) si la propia Notaria Titular del Registro N° 18 que interviene en la instrumentación de la compraventa que invoca la actora, certifica el acta N° 59 del Directorio de FAGRO S.A. sin la existencia de firmas, en tanto se lee “*CERTIFICO: En mi carácter de Notario del Reg. N° 18 que la presente, que firmo y sello, es fotocopia fiel de su respectivo original, que para este acto tengo a la vista. CONSTE.- Gral. Roca, Río Negro, 20 de 11 de 2007.*”, no puede ponerse en duda la inexistencia de firmas en dicho acta N° 59, de Fernando Genoud, de Javier Genoud y tampoco de la síndica societaria Marcia Guevara, toda vez que, reitero, la escribana certificó la autenticidad de la copia de su original que declaró tener a la vista y no cabe otra interpretación de que el original del Acta N° 59 a la fecha de la escritura (20/11/2007) no estaba firmada. Dicho en otros términos, al 20-11-2007, fecha de la escritura invocada por la actora, no se había conformado la voluntad social de enajenar el bien. Esta prueba informativa fue arbitrariamente descartada por el A quo, no fue analizada y por ende no fue valorada, siendo que la misma entraña instrumentos dotados de fe pública, que mal puede descartar”.

Por ello, consideran los recurrentes que la falta de valoración de las constancias probatorias obrantes en el expediente vician de nulidad la decisión de primera instancia por ser una resolución contraria a derecho.

Asimismo, se agravia por cuanto la sentencia refiere a la necesidad de que se acreditara la realización de las acciones de impugnación del artículo 251 LGS, -sea social o individual-, argumentando que para el curso de aquellas resulta necesario que haya tenido lugar un acto societario objeto de impugnación, sea una asamblea o una reunión de directorio, pero en el caso no ha existido reunión de directorio ya que ni Fernando Genoud, ni Javier Genoud, ni la síndica Marcia Guevara estuvieron presentes, y no fueron convocados ni firmaron la supuesta acta 59. Agregaron a ello, que el acta 59 del 30/10/2007 original aportado al expediente no cuenta con cuatro firmas, sino tres firmas como lo sostuvo la sentencia, y por ello entienden que “(...) la decisión del A Quo de rechazar la nulidad del acta 59 se basa en un hecho inexistente, no acreditado en el expediente”.

En segundo lugar, se agravia la parte demandada en razón del rechazo de la prescripción adquisitiva efectuada por el juez de grado, argumentando que tampoco en

este punto se ha valorado adecuadamente la totalidad de la prueba ofrecida. Indican “(...) Así, el Juez A quo ha realizado un análisis y valoración de la prueba estrictamente formal y aislada, centrándose en los períodos que se han acreditado como abonados, como la titularidad de los tributos o servicios, cuando la jurisprudencia ya es conteste en reconocer que la posesión de los comprobantes de pago acredita que ha sido su poseedor quien ha abonado los tributos, así como que no es necesario aportar los comprobantes de todo el tiempo exigido para la configuración de la prescripción”.

A continuación realiza un pormenorizado repaso de toda la prueba aportada concluyendo que, a su entender, resulta claro que la sentencia se fundó en una valoración parcializada y formalista de la prueba rendida en autos, con apartamiento de aquella esencial y determinante, todo lo que torna en arbitraria la resolución, por lo que solicita su revocación con costas.

Finalmente se queja por la imposición del 100% de las costas a su parte, concluyendo con la reserva del Caso Federal.

F.- RESPUESTA PARTE ACTORA

Eleva respuesta al memorial de agravio de su contraparte la Sra. Pérez Fernández el 09/05/2025, iniciando su desarrollo con un repaso de todos los antecedentes de la causa, y recordando que en oportunidad de evacuar las impugnaciones a la pericial caligráfica, presentaron Informe Control Pericial rubricado por una persona que no había sido designada consultor técnico (ni en la contestación, ni en la ampliación de prueba y menos aún en la Audiencia Preliminar ni en instancias ulteriores); motivo por el cual, se solicitó el desglose de dicha documentación suscripta por persona ajena al proceso.

Sin perjuicio de ello, señala que los demandados no han dado inicio al incidente de redargución de falsedad si lo que pretendían era la nulidad de un acto jurídico pasado por ante Escribano Público (Escritura Traslativa de Dominio). En esta línea, asegura que más allá de no haber iniciado los recurrentes dicho trámite de nulidad, tampoco hubieran estado legitimados los demandados para iniciar el incidente.

A mayor detalle invito a los interesados a remitirse a su completa lectura en el sistema PUMA. [RESPUESTA ACTORA](#)

III.- AUTOS Y AL ACUERDO

En fecha 14/05/2025 pasan los autos al Acuerdo, realizándose el sorteo de estilo en fecha 30/05/2025.

IV.- ANÁLISIS Y SOLUCIÓN DEL CASO

1.- Ahora bien, luego del repaso de los antecedentes apuntados en los párrafos anteriores, advierto que corresponderá en primer lugar pronunciarme respecto de la apelación concedida con efecto diferido; recordando que en virtud de aquel recurso, se agravia la demandada por el rechazo de la nulidad del dictamen Pericial Caligráfico, solicitando la confección de una nueva pericia por otro profesional, con costas.

Funda su reclamo en la supuesta irregularidad en la confección del informe presentado el 05/04/2024 por el perito Calígrafo Carlos Luis Pieroni, manifestando que su pericia “(...) fue presentada con FALTA DE EXPOSICIÓN DE FUNDAMENTOS CIENTÍFICOS, CONTRADICCIONES, OMISIONES, SIN ILUSTRACIÓN ADECUADA, FALTA DE TÉCNICA APLICADA, ANÁLISIS TOTALMENTE INCOMPLETO Y SIN CITAR EL RESPALDO BIBLIOGRÁFICO UTILIZADO”.

En este contexto, luego del análisis del recurso y, por supuesto de la sentencia que se apela, adelanto que propondré el rechazo de la queja por coincidir con los argumentos que utilizó el magistrado en su resolución de fecha 04/07/2024.

En primer lugar, coincido con lo resuelto en tanto nuestro CPCC (actual art. 151 CPCC) no establece expresamente la nulidad como sanción en la regulación de la prueba pericial, por lo que la única opción posible es aquella que parte del análisis y constatación de los requisitos indispensables para la obtención de la finalidad del instrumento pericial.

En este sentido, entiendo que las impugnaciones y pedido de aclaraciones realizadas por la parte demandada no tienen eficacia suficiente para lograr la nulidad del informe. No se indica de manera clara y precisa cuáles son los requisitos de validez del informe pericial cuyo incumplimiento se denuncia, cuál sería su origen (legal o reglas de la ciencia pericial), de qué manera están ausentes en este caso y cómo debieron presentarse para que la pericia fuera válida según la postura de la demandada. Más bien, a mi criterio, el agravio se encuentra dirigido a restar fuerza probatoria al informe pericial por el solo disconformismo con su resultado.

En este sentido, a título ejemplificativo, puedo señalar que frente a consultas

relativas a la presencia de “(...) un ojal en el inicio de rúbrica indubitado de Fernando Genoud y su ausencia en el material dubitado”, el perito ha explicado que "Las ínfimas variables que se pueden apreciar entre las firmas, corresponden a las modificaciones naturales que se producen en el transcurso del tiempo, puesto que las inserta en el acta fueron plasmadas en el año 2007 y las obrantes en los cuerpos de escritura son actuales es decir año 2024. Pero esto no significa falta de legitimidad".

En consecuencia, encuentro que no están dados los supuestos para hacer lugar a la nulidad del informe impugnado y la realización de una nueva pericia, por lo que propondré rechazar la apelación en este aspecto, con costas.

2.- Tocaré entonces ingresar en el tratamiento de la cuestión de fondo, adelantando una vez más que, a mi entender, no resulta procedente el recurso de la demandada, correspondiendo así confirmar lo resuelto en la sentencia de fecha 26/02/2025.

En primer lugar, debo decir que el extenso memorial traído por los demandados increpa principalmente la hipotética ausencia o falta de valoración del plexo probatorio acompañado por la recurrente; haciendo especial hincapié -nuevamente- en el pedido de nulidad de la pericial caligráfica (y consiguiente confección de una nueva), por entender que las firmas insertas en el acta de directorio N° 59 no son reales.

Toda vez que ya ha quedado despejado el interrogante respecto a la validez del informe pericial que resultó impugnado, me ocuparé de rebatir los restantes agravios propuestos por los aquí recurrentes.

A.- Refiere de este modo la apelante que “(...) el juez de grado realizando una errónea y arbitraria apreciación de la prueba obrante en el expediente, ha rechazado el planteo de nulidad, descartando en la valoración la prueba informativa del Colegio Notarial del que surge con certificación notarial que el acta de directorio de Fagro S.A. Nro. 59 del 30-10-2007 a la fecha de la escritura número ciento cincuenta y tres del 20-11-2007 no estaba firmada, no contaba con ninguna firma, se instrumentó una compraventa por escritura pública sin que el vendedor tuviera conformada su voluntad social para realizar tal operación y menos aún que el Sr. Eduardo Genoud tuviera autorización para el acto”.

Remitiéndome a la documental acompañada (la que tengo a la vista tanto en

original como en copia certificada), advierto que en el acta de directorio de FAGRO S.A. N° 59 de fecha 30/10/2007 se encuentran estampadas las firmas de sus miembros, y por ello, no logro entender a qué refiere la demandada cuando expone que tal situación no es de ese modo.

Por otro lado, aunque absolutamente relacionado al reclamo, tampoco coincido con el agravio referido a la supuesta equivocación en la que incurrió el magistrado al señalar que, en el caso de presumirse al menos la posibilidad de un vicio o irregularidad intrasocietaria (recordemos que el demandado era “director” y por ello parte de la sociedad cuya acta de directorio se impugna), debería haberse recurrido a alguna de las acciones previstas en el marco de la ley de sociedades. En estos términos, comparto los argumentos de la sentencia donde se indica “(...) Pero además, cabe agregar, que no consta de autos que se hubieran deducido acciones de impugnación contra tal acta por parte de los socios que manifiestan haber sido afectados por la decisión, ya sea la acción individual de responsabilidad de los directores que tomaron la decisión o, inclusive y tratándose de una sociedad familiar donde todos los socios se reunieron para resolver la venta del inmueble, acciones de impugnación de la decisión societaria en los términos del entonces vigente art. 251 y siguientes de la Ley de Sociedades Comerciales”.

Ciertamente, el demandado no ha acreditado el ejercicio de acciones de responsabilidad por el otorgamiento de la Escritura traslativa de dominio a favor de la actora; luego, resultando el Sr. Genoud -en aquel momento- director de la sociedad FAGRO S.A., no puede pretender una nulidad de un acto que ha sido convalidado por él mismo.

En esta línea de razonamiento, entiendo que, habiendo quedado resuelta la cuestión respecto a la veracidad de las firmas de los directores en el acta N° 59, entonces el agravio referido a la supuesta ausencia de “voluntad” social para consentir la venta, resulta intrascendente.

En cuanto a la pretendida nulidad del título de venta del inmueble NC 05-1-M-004-2A, advierto que los demandados tampoco promovieron incidente de redargución de falsedad si lo que pretendían era, justamente, la nulidad de un acto jurídico pasado por ante notario, esto es, la escritura pública N° 153 de fecha 20/11/2007. De tal modo, la consecuencia jurídica de no haber iniciado dicho incidente -como lo señaló la sentencia- es el desistimiento de su pretensión nulificatoria.

Finalmente, comparto el rechazo del planteo de nulidad de la operación de compraventa entre la Sra. Pérez Fernández y Fagro S.A. fundado en la hipotética existencia de un negocio distinto entre las partes, que en los términos empleados por la recurrente sería “(...) inmuebles dados en garantía de un mutuo otorgado por terceros, oportunidad en que firmaron los boletos de compra venta con transmisión de dominio fiduciario con carga de restituir una vez saldado el préstamo”.

Respecto de ello, debo decir que no identifico ni un sólo elemento de prueba que logre acreditar la existencia de un negocio distinto al que ahora se intenta desvirtuar. Es que si bien resulta cierto que obran en el expediente documentos que responden a la siguiente descripción: a) un "Reconocimiento de Deuda" de fecha 06/11/2006 por U\$S 300.000; b) un "Reconocimiento de Deuda" de fecha 10/10/2007 por U\$S 250.000.-; c) ocho (8) Pagaré por U\$S 75.000 y U\$S 62.500; d) un Boleto de Compraventa sobre inmueble N.C. 06-2-G-005-08, por U\$S 5.000, de fecha 07/11/2006; lo cierto es que dicha documentación (así como su contenido) resultó desconocida por la parte actora, y los demandados no pudieron aportar ningún elemento a partir del cual se logre corroborar la autenticidad de los mismos, o en su caso, la oponibilidad respecto de la actora.

En esta línea de argumentación, coincido con la sentencia en cuanto a que aquella documentación “(...) tampoco me permiten corroborar los hechos alegados por la parte demandada, esto es, que se otorgó el dominio fiduciario en garantía de cancelación de los reconocimientos de deuda, por cuanto no surge tal circunstancia de la lectura de los textos ni del correlato en los montos involucrados, por cuanto el primer reconocimiento de deuda es por U\$S 300.000.- y la compraventa de ambos lotes se acordó en U\$S 65.000 en total. Asimismo, ambos boletos contienen una cláusula destinada a la escrituración traslativa de los bienes que no se encuentra sujeta a condición alguna”.

De tal modo, considero que a pesar de achacarle al juez de grado el hecho de no haber realizado una apreciación de la prueba en línea con la disposición prevista en el art. 319 del CCC, lo cierto es que, a mi entender, justamente resultan de práctica habitual en este tipo de negocios, la confección de contradocumentos para los casos en que se celebre un negocio con apariencia de otro distinto.

De todos modos, recuerdo nuevamente que todo ello no constituye más que una hipótesis, porque nada ha logrado acreditar la parte demandada como para conmovier -al

menos- lo decidido en la sentencia de fecha 26/02/2025. Por tales motivos, compartiré el rechazo del argumento que refiere a la existencia de un dominio fiduciario que no habilita la procedencia de la reivindicación.

Como corolario de lo hasta aquí desarrollado, resultando por un lado descartadas las nulidades pretendidas por la demandada, y acreditada por el otro la titularidad del derecho real de propiedad del inmueble NC 05-1-M-004-2A por parte de la actora, considero que en el presente debe confirmarse la reivindicación de dicho inmueble a favor de la Sra. Pérez Fernández.

B.- Ahora bien, tocará pronunciarme respecto del agravio referido al rechazo de la prescripción adquisitiva intentada -como excepción- por los demandados.

La sentencia explica que los actos posesorios en virtud de los cuales se podría tener por acreditado el "corpus", datan del año 2.007 (informativa a Municipalidad local) en adelante, no cumpliéndose así el plazo legal a la fecha. Asimismo, la prueba informativa al Ministerio de Salud provincial y al D.P.A. llevaron al magistrado a rechazar la excepción de prescripción adquisitiva, "(...) por cuanto refleja que los demandados no podían comportarse públicamente con ánimo de dueño cuando se reconocieron como locatarios y usufructuarios del inmueble que se intenta reivindicar en autos, esto es, reconocían en la sociedad Fagro S.A. un derecho real superior".

Frente a tal decisión se agravan los recurrentes, increpando una nueva falta de valoración de la prueba aportada por su parte, y en especial que "(...) el Juez A quo ha realizado un análisis y valoración de la prueba estrictamente formal y aislada, centrándose en los períodos que se han acreditado como abonados, como la titularidad de los tributos o servicios, cuando la jurisprudencia ya es conteste en reconocer que la posesión de los comprobantes de pago acredita que ha sido su poseedor quien ha abonado los tributos, así como que no es necesario aportar los comprobantes de todo el tiempo exigido para la configuración de la prescripción".

En especial, cita pasajes de un precedente de esta Cámara de Apelaciones "Antono, Lilia Inés c/Raffanti Joaquín y otro s/Prescripción Adquisitiva (ordinario) Expte. N° CH-51840-C-0000", en el que en fecha 19/03/2025, con voto de mi autoría, se resolvió declarar adquirido por prescripción el inmueble reclamado por la actora.

Ahora bien, ingresando en su tratamiento, me temo que debo disentir con el

criterio a partir del cual los demandados se han creído con derecho a reclamar la prescripción adquisitiva del bien inmueble NC 05-1-M-004-2A, situación por la que corresponderá la confirmación del rechazo dispuesto en primera instancia.

Tal como lo refirió la sentencia, comparto el pensamiento a partir del cual resulta fundamental la necesidad de contar con prueba concluyente para que proceda la usucapión, entendiendo que la procedencia de la prescripción adquisitiva no puede fundarse únicamente en la prueba testimonial. De tal modo lo explicó nuestro STJ en los siguiente términos “(...) el juez debe ser muy estricto en la apreciación de las pruebas dadas las razones de orden público involucradas. (...) Se permiten, en general, todos los medios de prueba, pero, recogiendo un principio que ya era consagrado por la Ley 14.159, dispone el decreto-ley 5756/58 que el fallo no puede fundarse exclusivamente en la prueba testimonial. (...) la sentencia no puede fundarse exclusivamente en los dichos de los testigos, debe estar corroborada por evidencias de otro tipo que exterioricen la existencia de la posesión o de algunos de sus elementos durante buena parte del plazo de prescripción, aún cuando no lo cubran en su totalidad ...”. (STJRNS1; Se. N° 58/09 del 11/08/2009 en autos "D., M. A. c/ F., P. y Otro s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA s/ CASACIÓN").

En el presente caso, los quejosos principalmente fundan su postura en virtud de las declaraciones de los testigos Roig, Stobbia, López, Stella Gadano, Bassi, y Genovesi, quienes dieron cuenta de que los demandados vivían en el inmueble pretendido, que hicieron reformas y construcciones, instalaron una fábrica de cerveza artesanal y un restaurante, y que la casa era de la familia Genoud, y específicamente del demandado Fernando Genoud.

Ahora bien, tal como lo referí en párrafos anteriores, la prueba testimonial de ningún modo puede cumplir las veces de factor concluyente para sostener la decisión a partir de la cual se modifique la titularidad dominial de un bien inmueble, justamente por el modo irregular de su obtención (prescripción).

En esta línea de razonamiento, corresponderá analizar el plexo probatorio en su integridad, con el objetivo de lograr una convicción acabada respecto a la prueba de la existencia del “corpus” y del “animus”, ambos elementos esenciales para la configuración de la usucapión. De este modo ha señalado la doctrina que el primero de ellos, *“...consiste en la posibilidad de disponer físicamente de la cosa (...) Basta que la*

persona se halle en una determinada relación objetiva con la cosa que, para la opinión común, aparezca como un poder de hecho sobre la misma...", mientras que el "animus" implica "...comportarse como titular de un derecho real, es decir, comportarse con la cosa sin reconocer en otra persona un derecho superior al que se está ejerciendo (...) En suma, si una persona tiene el corpus y se comporta con la cosa sin reconocer en otro un derecho real superior (...) se puede decir que tiene ánimo de dueño y que es poseedora. En cambio, si se reconoce en otro un derecho real superior (v. gr., el locatario reconoce en el dueño del inmueble un derecho real superior), falta el animus domini y sólo hay tenencia..." (Kiper, Claudio; "Tratado de Derechos Reales"; pgs. 90/91; Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2.016).

A partir de lo anterior, coincido con la sentencia en cuanto no se advierte en el presente elementos de prueba que resulten concluyentes para acreditar la posesión - corpus y animus- por parte de los demandados respecto del inmueble NC 05-1-M-004-2A durante el plazo de 20 años y de manera pública, pacífica e ininterrumpida. Ciertamente, la documental referida a la actividad gastronómica y de producción de cerveza data del año 2.007 en adelante (véase Inscripción IIBB Gabriela Martinez del 01/10/2007, Nota de Diario Río Negro del 02/08/2008, Certificado de aptitud ambiental en expediente municipal iniciado el 03/07/2007), lo que fue corroborado por sus informativas. Así, la Agencia de Recaudación Tributaria (01/11/2023), ratifica que la demandada Gabriela Martinez es contribuyente en IIBB desde 01/10/2007, en actividad de fabricación de cerveza y "expendio de confit. y alim. Ligeros".- La Municipalidad de General Roca, Sec. de Medioambiente (24/11/2023), se expidió sobre la autenticidad del Certificado de Aptitud Ambiental de fecha 05/08/2008, correspondiente a expediente N° 220.455/2007 iniciado el 03/07/2007, y habilitación comercial provisoria con fecha a partir del 24/12/2008, renovada en los años 2013, 2015, 2018, y 2019.

En cuanto a la titularidad y pago de servicios, la prueba informativa a Camuzzi Gas del Sur (18/10/2023) , señala que el titular del servicio es Fagro S.A. La Agencia de Recaudación Tributaria provincial da cuenta del pago de impuesto inmobiliario por la totalidad del lote NC 051M00402A de titularidad de Fagro S.A. desde el año 1992, registrando deuda en los períodos 2007/2009 y 2022/2023, pero sin que surja del mismo quién abonó tales tributos; en este punto tampoco han adjuntado los demandados constancia de pago por tales conceptos, con excepción del comprobante de pago de los períodos 2014/2019 y 04/2022 pero que se realizó en un sólo acto cancelando la

liquidación de deuda, situación que -tal como lo observó el magistrado- a mi entender no acredita ánimo de dueño sostenido en el tiempo. Por su parte Edersa (08/11/2023 y 21/11/2023) informó que el domicilio de Fernando Genoud en Chacra 267 de esta ciudad, conforme certificación de domicilio de fecha 11/11/2021, y luego indica que posee dos suministros en dicho domicilio, el primero con fecha de alta 11/11/2021 y el segundo con fecha de alta 21/07/2022. Aguas Rionegrinas (07/12/2023), informó que no registran cuentas vinculadas al demandado Fernando Genoud o a la N.C. 05-1-M-004-2A.

Por último y fundamentalmente, el informe emitido por el Registro de Propiedad Inmueble (21/11/2023) señala que la actora es titular del inmueble desde el 09/01/2008 y que se inscribió reserva de usufructo a favor de Fagro S.A. en la misma fecha. Respecto de dicha operación, tal como ya se ha explicado al analizar el agravio referido al pedido de nulidad de la operación de venta, no se observa la existencia de un contradocumento que introduzca al menos la duda respecto de que dicho negocio haya tenido la apariencia de uno distinto.

A ello se suma la prueba informativa al Ministerio de Salud de Río Negro (22/12/2023) y al D.P.A. (27/11/2023) ofrecida por la demandada. En la primera de ellas se informó que la Sra. Gabriela Martinez, en su presentación de fecha 04/02/2010 prestó declaración jurada manifestando que el establecimiento Tres Caracoles se domicilia en el inmueble que se pretende reivindicar, y que tiene contrato de alquiler por el mismo. Por su parte, el D.P.A. informó que en la declaración jurada presentada también por la Sra. Martinez, adjuntó como documental una certificación expedida por el Sr. Eduardo Genoud en calidad de presidente del directorio de la empresa Fagro S.A., (que se adjunta en la respuesta al oficio) mediante la cual deja constancia que el inmueble que se pretende reivindicar ha sido cedido para su libre usufructo al Sr. Fernando Genoud por el plazo de veinte (20) años desde el día 14/02/2010.

En esta línea de análisis, al igual que la sentencia, considero que la sociedad FAGRO S.A., no cedió la posesión del bien, y que los demandados al gozar de la calidad de locatarios al 04/02/2010 y de usufructuarios desde el 14/02/2010, sobre la franja de terreno en la que se asentaba la cervecería, no resultaban poseedores del mismo por ser dichas calidades incompatibles conforme a nuestro ordenamiento jurídico.

De este modo concluye el magistrado que “(...) De tal prueba surge que los actos posesorios que me permitirían tener por acreditado el ‘corpus’, datan del año 2.007 (informativa a Municipalidad local) en adelante, no cumpliéndose así el plazo legal a la fecha. Pero además, y como se dijo, siendo que la prueba del animus y el corpus posesorio debe ser certera, contundente, y no dejar lugar a dudas, la prueba informativa al Ministerio de Salud provincial y al D.P.A. me lleva a rechazar la excepción de prescripción adquisitiva, por cuanto refleja que los demandados no podían comportarse públicamente con ánimo de dueño cuando se reconocieron como locatarios y usufructuarios del inmueble que se intenta reivindicar en autos, esto es, reconocían en la sociedad Fagro S.A. un derecho real superior”.

Por los motivos señalados, mi propuesta se encaminará por el rechazo de la prescripción adquisitiva.

Pero antes de finalizar el desarrollo, me permitiré realizar una breve aclaración respecto a la cita del precedente “ANTON”, en virtud del cual la parte demandada intentó fundar su pretensión.

Recuerdo que, en aquella oportunidad, se hizo lugar a la acción de prescripción adquisitiva del inmueble solicitado a favor de la Sra. Lilia Inés Antón, teniendo por determinado que el año que dio inicio a la posesión fue 1954 (originalmente por la Sra. Elsa María Janetzco continuada por la Sra. Lilia Inés Antón) y el año en el que se tuvo por cumplido el plazo fue 1974 momento en que se produjo la adquisición del derecho real (art. 1905 CCyC).

Nótese que, a diferencia del caso de autos, la parte actora desplegó un amplio y acabado espectro probatorio (me remito a su completa lectura ([SENTENCIA DE CAMARA EXPTE. 51840](#)) a partir del cual logró acreditar su derecho a usucapir. En tal sentido, si bien expresé que “(...) el paso de los años y la dificultad probatoria que ello le ha impreso al caso, he de recurrir también a las presunciones”, lo cierto es que en el caso citado por la parte demandada en su defensa, el marco probatorio excedió ampliamente la declaración corroborativa de los actos de posesión continuada, pública y pacífica por 20 años de la actora respecto del inmueble en cuestión. Asimismo, en aquel caso no existió oposición alguna hacia la posesión con ánimo de propietaria esgrimida por la actora (ni sus antecesoras). Nadie se opuso, ni tampoco se presentaron los propietarios registrales, sin perjuicio de que se ha llevado adelante un proceso en el que

se procedió en los términos del art. 145 del CPCyC (vigente a dicha época), publicando edictos y designado Defensor de Ausentes.

C.- Finalizando mi desarrollo, tocará tratar el agravio referido a la imposición del 100% de las costas procesales por el que se queja la parte demandada, el cual obviamente será desestimado.

Es que tal como se ha explicado a lo largo de la presente, el argumento referido a la hipotética ausencia de voluntad social para llevar adelante el negocio que ahora se pretende anular, carece de asidero por todas las razones que ya se han comentado. Por ello, entiendo acertada la confirmación de la imposición de las costas del proceso a la parte que una vez más ha resultado vencida, tanto en su intención de prescribir, como en la acción de reivindicación entablada por la actora.

Sentado lo anterior, concluyo que corresponde el íntegro rechazo del recurso intentado por la parte demandada, y la consecuente confirmación de lo resuelto por el magistrado de grado en fecha 26/02/2025. Las costas una vez más serán a cargo de la parte vencida (art. 62 CPCC).

En síntesis, propongo al Acuerdo: I) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, concedido con efecto diferido, respecto del rechazo de la nulidad del dictamen Pericial Caligráfico y la solicitud de la confección de una nueva pericia por otro profesional. II) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra el fondo de la cuestión. III) Por ambos recursos, imponer las costas a la parte apelante perdidosa (art. 62 CPC). IV) Diferir la regulación de honorarios a los previos de primera instancia. V) Registrar, notificar y oportunamente devolver. ASI VOTO.

EL SR. JUEZ DINO DANIEL MAUGERI DIJO:

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

LA SRA. JUEZA VERÓNICA IVANNA HERNANDEZ DIJO:

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (artículo 242 1er. párrafo

del CPCC).

Por ello, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa,

RESUELVE:

I) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, concedido con efecto diferido, respecto del rechazo de la nulidad del dictamen Pericial Caligráfico y la solicitud de la confección de una nueva pericia por otro profesional.

II) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra el fondo de la cuestión, confirmando la sentencia de fecha 26/02/2025.

III) Por ambos recursos, imponer las costas a la parte apelante perdidosa (art. 62 CPC).

IV) Diferir la regulación de honorarios a los previos de primera instancia.

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