

Cipolletti, 3 de septiembre de 2026.

VISTAS: Para dictar sentencia definitiva en las actuaciones caratuladas "**RODRIGUEZ, ANALIA MARGOT Y OTROS C/ AVENDAÑO, RAMON ELIAS Y OTROS S/ USUCAPIÓN**" (EXPTE. N° CI-00632-C-2023) de las que;

RESULTA:

I. En fecha 18 de marzo de 2023 se presentaron Elsa Albina Hechenleitner y Analía Margot Rodríguez, en sus respectivos caracteres de cónyuge supérstite e hija de Juan de Dios Rodríguez y únicas herederas declaradas en su sucesión, y promovieron demanda de adquisición de dominio por prescripción (usucapión) contra Ramón Elías, Dominga, Elida, Guillermina, Carmen, María Yolanda, Viviana Noemí, Nelson Martín, Guillermo Nilo, Florinda, Pedro, Enrique Jorge y Paulina Avendaño, cotitulares registrales del inmueble de mayor extensión.

La pretensión recae sobre la fracción individualizada en el plano de mensura particular para prescribir N.º 594/07 como nomenclatura catastral 01-4-640780, con una superficie de 2.115 ha 43 a 00 ca, equivalente al 36,428 % de la parcela madre 01-4-620790, matrícula 01-6649, de 5.807 ha 14 a 36 ca. Solicitaron que se declarase extinguido el dominio registral en cuanto comprende esa fracción, se inscribiese el inmueble a su nombre y se ordenase la anotación de litis y la citación de quienes se considerasen con derecho.

Relataron que Martín Avendaño promovió en 2008 una acción reivindicatoria contra Juan de Dios Rodríguez respecto del mismo sector, la que fue rechazada en primera instancia y confirmada por la Cámara al admitirse la prescripción opuesta como defensa. Atribuyeron a esas decisiones autoridad de cosa juzgada sobre la situación posesoria y afirmaron que Juan de Dios había consolidado la prescripción antes de su fallecimiento, aunque la declaración e inscripción del dominio debían procurarse mediante esta acción autónoma.

Expusieron que Pedro Rodríguez y Martín Avendaño habían suscripto el 27 de enero de 1987, ante la Dirección de Tierras y Colonias, un convenio de deslinde por el cual reconocieron y separaron sus respectivas ocupaciones. Sostuvieron que esa línea fue luego materializada mediante un camino y un alambrado que unía los puntos C-D del plano 594/07; que los informes de Ghezzi y Osacar verificaron su correspondencia con el acuerdo; y que declaraciones incorporadas al juicio anterior confirmaron que Martín Avendaño no había ocupado el sector situado del lado Rodríguez.

Agregaron que el plano 594/07, registrado el 11 de septiembre de 2007, individualizó la superficie poseída; que la escritura y posterior inscripción sucesoria de los Avendaño comprendían formalmente una realidad territorial que no se correspondía con la ocupación efectiva; y que ni Martín Avendaño ni sus sucesores habían recibido o ejercido la posesión material de la fracción reclamada.

Afirmaron que Pedro Rodríguez fue el antecesor posesorio de Juan de Dios; que este mantuvo la ocupación con ánimo de dueño, de manera pública, pacífica e ininterrumpida hasta su fallecimiento, ocurrido el 21 de marzo de 2021; y que Elsa y Analía la continuaron como herederas. Individualizaron como actos posesorios las recorridas permanentes, limpieza y mantenimiento de caminos, pastoreo y reunión de vacunos, chivos y caballos, conservación de postes y alambrados, aguadas y mantenimiento de un puesto o casa destinada al cuidado de animales.

Invocaron también que en 2022 representantes de Techint S.A.–SACDE S.A. UTE, por cuenta de Energía Argentina, solicitaron a Analía permiso para el paso y tendido del Gasoducto Presidente Néstor Kirchner y que la familia custodió las obras. Finalmente, señalaron que el 17 de agosto de 2022 intimaron a los cotitulares a concurrir a una reunión para instrumentar la transmisión dominial, invitación que fue rechazada por quienes contestaron las cartas documento.

II. Guillermina, Viviana Noemí, María Yolanda, Dominga, Elida y Paulina Avendaño contestaron demanda y solicitaron su rechazo con costas. Negaron la posesión de Juan de Dios y de las actoras, su carácter público, pacífico, continuo e ininterrumpido, los actos materiales descriptos, la existencia de una prescripción ya ganada y la eficacia dominial o de cosa juzgada que se atribuyó a la sentencia reivindicatoria. Desconocieron, además, el plano 594/07, el permiso de paso para el gasoducto, las declaraciones de Enrique y Nelson Avendaño, la certificación de Ghezzi, la pericia Osacar y el convenio de 1987.

Sostuvieron que la prescripción articulada como defensa en la reivindicación solo había permitido repeler aquella acción y que no equivalía a una sentencia declarativa de adquisición. Alegaron que Martín Avendaño obtuvo el título en 1997 luego de las inspecciones efectuadas por la Provincia, que ellas y su antecesor ejercieron poder de hecho sobre el inmueble, realizaron actividad ganadera, recorrieron y mantuvieron caminos, cuidaron animales, colocaron carteles, abonaron tributos y percibieron servidumbres, negociando con Petróleos Sudamericanos, Vista, Aconcagua y otras operadoras. Invocaron también el reconocimiento y las autorizaciones solicitadas por las

empresas petroleras y un acta de relevamiento vinculada con la obra del gasoducto.

Afirmaron que la oposición de Martín Avendaño y de sus sucesores excluía el carácter pacífico alegado. En particular, señalaron que el 13 y 15 de diciembre de 2006 Martín dejó exposiciones en las que manifestó que, por un error en el alambrado, habían quedado aproximadamente dos mil hectáreas del lado Rodríguez y que Juan de Dios había iniciado una vivienda; que el 23 de enero de 2007 formuló denuncia penal por usurpación a raíz de la apertura de un camino y desmonte; y que el plano 594/07 fue confeccionado durante ese conflicto, sin posesión efectiva y con conocimiento de sus reclamos.

III. Nelson Martín, Guillermo Nilo, Ramón Elías, Enrique Jorge, Florinda y Pedro Avendaño también contestaron y solicitaron el rechazo de la acción. Negaron que el convenio de 1987 hubiera deslindado posesiones, importado entrega o reconocimiento posesorio a Pedro Rodríguez o modificado los límites del título; que el alambrado constituyera la línea divisoria de los fundos; que Juan de Dios o las actoras hubieran ejercido actos con ánimo de dueño durante veinte años; y que el proceso reivindicatorio tuviera autoridad declarativa u oponibilidad suficiente para relevarlas de la prueba propia de esta acción.

Expusieron que son titulares en condominio de la parcela 620790 por sucesión de Martín Avendaño, a quien la Provincia la adjudicó en venta mediante escritura N.º 555 otorgada el 17 de septiembre de 1997, instrumento que ingresó al Registro de la Propiedad en febrero de 1998, luego de inspecciones, croquis y mensuras que —según sostuvieron— habrían verificado una ocupación personal y explotación ganadera histórica. Afirmaron que Martín y su grupo familiar ocupaban la totalidad desde 1919; que percibían indemnizaciones por la actividad hidrocarburífera; que celebraron convenios con las empresas operadoras; y que pagaron los tributos correspondientes a la parcela de mayor extensión.

Manifestaron que el alambrado fue colocado en 2004 por los trece hermanos Avendaño como cerramiento interno para contener animales y resguardar instalaciones petroleras, con tranqueras que permitían atravesarlo, y no como límite posesorio o dominial. Añadieron que las instalaciones hidrocarburíferas ubicadas en el área, los convenios de servidumbre, las mejoras y el pago de tributos demostraban una actuación incompatible con la posesión exclusiva y continua invocada por las actoras. Objetaron asimismo que el convenio de 1987 hubiese podido producir un deslinde dominial cuando Pedro Rodríguez y Martín Avendaño eran entonces ocupantes precarios de

tierras fiscales.

Ambas contestaciones destacaron el carácter excepcional de la usucapión, la carga de las actoras de acreditar de manera clara y convincente actos posesorios con ánimo de dueño durante todo el plazo y la insuficiencia de la prueba exclusivamente testimonial.

Finalmente, Carmen Avendaño compareció una vez vencido el plazo y, por providencia de fecha 13 de septiembre de 2023, se tuvo por incontestada la demanda a su respecto.

IV. Resueltas las incidencias relativas a la documental y trabada la litis, el 19 de diciembre de 2023 se proveyeron los medios probatorios y se fijó audiencia para el 2 de mayo de 2024. Se incorporaron los expedientes instrumentales reservados; se produjo prueba documental, informativa, pericial en agrimensura, testimonial y de constatación; y se recibieron las declaraciones rendidas en audiencia y mediante exhorto.

El 7 de octubre de 2024 se certificó la prueba producida. La certificación fue rectificada por providencia del 21 de octubre de 2024 en cuanto a la incorporación de la sucesión de Martín Avendaño, el expediente administrativo N.º 150.207-L-1987 y el informe del Registro de la Propiedad Inmueble; asimismo, se ordenaron oficios reiteratorios respecto de medidas entonces pendientes, cuyas respuestas fueron luego agregadas.

V. Clausurado el período probatorio, alegaron la parte actora y el grupo de codemandadas integrado por Guillermina, Viviana Noemí, María Yolanda, Dominga, Elida y Paulina Avendaño. Finalmente, quedaron las actuaciones en estado de dictar sentencia mediante el dictado de la providencia que fue consentida por las partes.

CONSIDERANDO:

I. Delimitación de la controversia.

De acuerdo con los términos en los que quedó trabada la litis, advierto que la cuestión que debo decidir no consiste en establecer cuál de las familias posee un mejor título ni en reeditar la acción reivindicatoria ya concluida. Debo determinar si Elsa Albina Hechenleitner y Analía Margot Rodríguez acreditaron, mediante prueba compuesta, que Juan de Dios Rodríguez y quienes lo precedieron y sucedieron en la relación de poder ejercieron sobre la fracción 01-4-640780 una posesión ostensible, continua y con ánimo de dueño durante el plazo de veinte años exigido por la ley.

De acuerdo con lo previsto en el art. 348 del CPCC, la carga de demostrar esos hechos constitutivos corresponde íntegramente a las actoras. Los demandados no

necesitan acreditar una posesión veinteañal ni exclusiva propia para obtener el rechazo: su título registral subsiste mientras la prescripción no sea probada y la acción fracasa si la prueba de quienes pretenden usucapir resulta insuficiente. Desde esa premisa, consideraré los actos invocados por la familia Avendaño como contraprueba dirigida a controvertir la publicidad, continuidad, ausencia de interrupción y carácter inequívoco de la posesión de Rodríguez, y no como si aquéllos hubieran deducido una pretensión posesoria autónoma.

Ese examen debe permanecer dentro de los hechos constitutivos afirmados y de las defensas oportunamente introducidas.

II. Régimen jurídico y estándar probatorio.

La prescripción adquisitiva es un modo de adquisición de los derechos reales por la posesión durante el tiempo fijado por la ley. Cuando no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años y la posesión debe ser ostensible y continua (cf. arts. 1897, 1899 y 1900 del Código Civil y Comercial). Por su parte, los actos posesorios pueden exteriorizarse, entre otros modos, mediante el cultivo, la percepción de frutos, el amojonamiento, las mejoras, la exclusión de terceros y, en general, por hechos que revelen el ejercicio de un poder de hecho como titular (cf. arts. 1909, 1911 y 1928 del mismo cuerpo). En lo sustancial, estas exigencias son concordantes con las que regían bajo el Código Civil durante buena parte del período invocado; las reglas de derecho transitorio no alteran aquí el plazo de veinte años.

Por tratarse de un modo excepcional de adquirir un inmueble contra la situación registral, los extremos deben acreditarse de manera clara. En efecto, el art. 24 de la ley 14.159 exige demandar a quien figure como propietario, plano de mensura y prueba compuesta, pues el fallo no puede descansar exclusivamente en testimonios, extremo que a su vez se corresponde con lo previsto en el art. 692 del CPCyC. Ello no impone una prueba sacramental: corresponde valorar el conjunto conforme las reglas de la sana crítica, atendiendo a la naturaleza, extensión y destino rural del inmueble. En campos de gran superficie y explotación extensiva como el caso que nos ocupa, la ausencia de residencia permanente en cada sector no excluye la posesión si existen cercos, aguadas, caminos, pastoreo, vigilancia, autorizaciones de ingreso y reconocimiento social concordantes.

Conviene precisar el contenido de los caracteres exigidos. La continuidad no supone contacto físico constante con cada punto del inmueble, sino conservación de la posibilidad de ejercer el poder de hecho cuando resulte necesario, de acuerdo con la

naturaleza y el destino de la cosa. La ostensibilidad requiere una posesión exteriorizada y susceptible de ser conocida por el titular y por la comunidad, no el conocimiento efectivo de cada acto. A su vez, la pacificidad se contrapone a la adquisición o conservación de la posesión mediante violencia; no equivale a ausencia de desacuerdo, intimaciones o litigios. Estas distinciones son reconocidas por la doctrina especializada (Causse, Federico J. y Pettis, Christian R., en Herrera, Caramelo y Picasso [dirs.], Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, t. V, 2.^a ed., Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación, 2016, comentario al art. 1900, pp. 23/24; Moisset de Espanés, Luis, «La prescripción adquisitiva o usucapión», JA 1998-80-A-320, esp. pp. 12/14).

La enumeración de actos posesorios del art. 1928 del Código Civil y Comercial es enunciativa y comprende conductas materiales que exteriorizan el sometimiento efectivo de la cosa: entre otras, la construcción de viviendas y corrales, la ejecución de pozos o aguadas, la tenencia de animales, el tendido de alambrados y el deslinde. Acreditado el corpus, tales actos permiten presumir el ánimo de dueño, salvo prueba de que fueron realizados como mero tenedor. El pago de tributos no constituye por sí mismo un acto material de posesión: puede exteriorizar intención o aportar corroboración, pero debe ser apreciado junto con la restante evidencia. En cuanto a la mensura, la jurisprudencia recopilada no es uniforme acerca de su significación posesoria, aunque sí coincide en que la sola confección del plano no basta para acreditar el corpus; el deslinde material, en cambio, ha sido reconocido como acto posesorio. Así surge del comentario de Pettis a los arts. 1928 a 1931 (en López Mesa, Marcelo J. [dir.], Código Civil y Comercial. Comentado. Anotado, t. 11-A, Hammurabi, 2023, pp. 453/466).

La continuidad, la pacificidad y la ausencia de interrupción son, por tanto, aspectos relacionados pero conceptualmente diferentes. Bajo el Código Civil, la interrupción natural requería la privación del goce de la cosa durante un año (cf. art. 3984); la civil podía provenir de una demanda judicial contra el poseedor, del reconocimiento del derecho ajeno o del sometimiento de la cuestión a árbitros (cf. arts. 3986, 3988 y 3989). En el régimen vigente, la interrupción tiene por no sucedido el lapso anterior y la petición judicial debe exteriorizar la intención de no abandonar el derecho contra el poseedor (cf. arts. 2544 y 2546 del Código Civil y Comercial). La regla de conservación —recogida antes por el art. 2445 del Código Civil y hoy por los arts. 1929 y 1930— tampoco exige reiterar permanentemente actos sobre cada sector:

probadas una posesión inicial y otra actual, se presume la continuidad durante el período intermedio, salvo prueba categórica en contrario. La relación de poder se pierde cuando cesa efectivamente el poder de hecho, por ejemplo, porque otro priva al poseedor de la cosa (cf. art. 1931). De allí que la oposición extrajudicial, las discusiones sobre límites o los ingresos ocasionales no extingan por sí solos la posesión. La doctrina especializada puntualiza, asimismo, que la petición judicial sólo interrumpe el plazo usucaptivo si este no se había completado antes de su promoción; consumada la adquisición, los actos posteriores no pueden privarla de efectos (Lopez Mesa, Marcelo, comentario al art. 1900, en López Mesa, Marcelo J. [dir.], Código Civil y Comercial. Comentado. Anotado, t. 11-A, Hammurabi, 2023, pp. 270/273).

III. Alcance del proceso reivindicatorio anterior y valor de la prueba allí producida

El expediente caratulado “Avendaño Martín c/ Rodríguez Juan de Dios s/ ordinario – reivindicación” (Expte. 4840) fue ofrecido e incorporado como prueba en estas actuaciones. La demanda, promovida en el año 2008 por Martín Avendaño y continuada después de su fallecimiento por sus sucesores, se dirigió contra Juan de Dios Rodríguez con el objeto de obtener la restitución de la porción de terreno que este ocupaba dentro de la superficie comprendida formalmente en la parcela 01-4-620790. Juan de Dios resistió la pretensión mediante la defensa de prescripción adquisitiva, fundada en la posesión ejercida inicialmente por su padre, Pedro Rodríguez, y continuada posteriormente por él.

La sentencia de primera instancia, dictada el 3 de noviembre de 2016, rechazó la reivindicación; decisión que fue confirmada por la Cámara de Apelaciones el 12 de diciembre de 2017, quedando firme luego de desestimarse la vía casatoria.

Existe, por consiguiente, una significativa identidad subjetiva y material entre aquel proceso y el presente: quienes hoy litigan son los sucesores de Martín Avendaño y de Juan de Dios Rodríguez, respectivamente, y la superficie discutida es la misma fracción situada del lado Rodríguez del alambrado, identificada en aquellas actuaciones como la divergencia existente entre el Duplicado 3401 y el plano de mensura confeccionado con sustento en el convenio de deslinde, equivalente aproximadamente al treinta y seis por ciento del inmueble de mayor extensión.

Debo precisar, no obstante, el alcance de aquellos pronunciamientos. Como Juan de Dios Rodríguez opuso la prescripción únicamente como defensa y no dedujo reconvencción, las sentencias se limitaron a rechazar la acción reivindicatoria. No

declararon adquirido el dominio, no fijaron formalmente la fecha en que habría operado la prescripción ni podían ordenar la inscripción registral de la fracción a nombre del poseedor. Así lo explicó expresamente la Cámara. Por ello, entiendo que el resultado de aquel litigio no releva a las actoras de acreditar en este proceso, mediante la prueba compuesta exigida por el art. 24 de la ley 14.159, todos los presupuestos necesarios para obtener la declaración dominial que ahora persiguen.

A mi juicio, esa limitación no priva de relevancia a las comprobaciones históricas efectuadas en un proceso contradictorio entre los antecesores de las actuales partes. Ello así, en tanto el rechazo de la reivindicación no se fundó exclusivamente en deficiencias del título o del procedimiento administrativo, sino también —y de manera decisiva— en la posesión opuesta por Juan de Dios Rodríguez. Para admitir esa defensa fue necesario examinar si él y su antecesor habían ejercido sobre la misma fracción actos materiales con ánimo de dueño y durante el plazo legal. Esas cuestiones fueron debatidas, probadas y resueltas con intervención de ambas partes. Considero, entonces, que las conclusiones alcanzadas poseen una eficacia probatoria singular para reconstruir históricamente la posesión, aunque no sustituyen el examen integral que debo realizar en esta acción autónoma.

En particular, el considerando 12 de la sentencia de primera instancia tuvo por acreditado que los testigos residentes y conocedores de la zona identificaban el alambrado como la separación entre los campos ocupados por las familias Avendaño y Rodríguez; que Pedro Rodríguez y luego su hijo Juan de Dios habían utilizado de manera continua el sector situado de su lado; y que allí desarrollaron actividad ganadera e introdujeron mejoras. La magistrada consideró, además, que la pericia del agrimensor Jorge Osacar había determinado que la línea materializada por el alambrado respondía al convenio de deslinde de 1987 y que las informaciones proporcionadas por el agrimensor Ghezzi corroboraban la superposición existente entre aquella línea y los límites establecidos por el Duplicado 3401.

La sentencia también examinó el expediente administrativo N.º 150.207-L-1987. Destacó que el convenio de deslinde fue agregado al trámite el mismo día en que Martín Avendaño solicitó la concesión de las tierras; que los croquis e informes iniciales presentaban a Pedro Rodríguez como lindero; y que, pese a ello, la mensura que sirvió de base a la adjudicación y a la escritura posterior no respetó aquella delimitación. Especial relevancia atribuyó a la presentación de fs. 307, suscripta por Martín Avendaño, en la que se indicó que el plano no coincidía con los deslindes y alambrados

existentes y se solicitó corregir en el terreno o en el plano el corrimiento advertido en las coordenadas. La sentencia entendió que esa petición no fue resuelta antes de emitirse la escritura y que, por ello, la inclusión formal de la fracción en el título no demostraba la posesión material de Martín Avendaño sobre ella.

También fueron considerados el reconocimiento formulado durante aquel proceso por uno de los hijos de Martín Avendaño, en cuanto admitió la existencia del deslinde acordado y manifestó que su padre no había ocupado el sector reivindicado, así como la falta de actos materiales del reivindicante y de sus sucesores dentro de la fracción. En ese contexto, la magistrada sostuvo expresamente que la percepción de regalías derivadas de la actividad hidrocarburífera y el pago de impuestos inmobiliarios no resultaban suficientes para neutralizar los actos posesorios acreditados por Juan de Dios Rodríguez.

Por su parte, la Cámara confirmó esas conclusiones mediante una valoración propia del material probatorio. Señaló que las pruebas aportadas por Juan de Dios acerca de los actos materiales de posesión eran claras y concordantes, mientras que Martín Avendaño y sus sucesores no habían demostrado actos de esa naturaleza sobre la porción controvertida. Tuvo por acreditado que Juan de Dios y, anteriormente, su padre habían realizado cercamientos, alambrados y diversas mejoras y desarrollado actividad ganadera durante décadas, mediante una posesión ejercida con ánimo de dueño, de manera pública, pacífica, continua e ininterrumpida y durante un “holgado margen temporal”.

El tribunal de alzada atribuyó asimismo un significado específico al convenio de 27 de enero de 1987. Lo calificó como un acto propio jurídicamente relevante de Martín Avendaño, productor de efectos a favor de Pedro Rodríguez y demostrativo del estado de hecho reconocido por ambos al momento de su celebración. Añadió que el deslinde constituía por sí mismo un acto posesorio que debía ubicarse en la fecha consignada en el instrumento y que, en cuanto interesaba al litigio, beneficiaba a Juan de Dios como continuador de la posesión de su padre.

La Cámara incorporó también las declaraciones prestadas en otro expediente por Enrique Jorge y Nelson Martín Avendaño. El primero había manifestado que el alambrado separaba el campo de su padre Martín del ocupado por Pedro Rodríguez y que esta familia desarrollaba del otro lado actividad ganadera; el segundo había expresado que siempre conoció el sector como ocupado por la familia Rodríguez. Esas declaraciones fueron valoradas con carácter indiciario, pero concordante con las

restantes pruebas, y consideradas aptas para corroborar la presencia inicial de Pedro Rodríguez, la continuidad de la ocupación familiar, el reconocimiento vecinal y el ánimo de dueño con que aquella relación se ejercía.

La Cámara aclaró igualmente que la escritura, el título registral y las actuaciones administrativas no constituían por sí mismos actos materiales de posesión ni impedían o interrumpían la prescripción. La subsistencia formal del dominio de Martín Avendaño era precisamente el presupuesto para que pudiera oponérsele la usucapión. Lo relevante para resolver la defensa eran los hechos materiales desarrollados sobre el terreno, respecto de los cuales consideró suficientemente acreditada la posesión de Rodríguez y no demostrada una relación de poder incompatible por parte del titular registral.

Por las razones expuestas, entiendo que estas conclusiones no pueden trasladarse mecánicamente como una declaración dominial, pero tampoco corresponde tratarlas como simples opiniones carentes de incidencia. Fueron determinaciones necesarias para resolver una controversia entre los antecesores de las actuales partes, referida al mismo espacio físico y sustentada en el mismo conflicto entre el título de Avendaño y la posesión de Rodríguez. A ello agrego que el expediente anterior fue incorporado íntegramente como prueba, lo que permite valorar no solamente sus sentencias, sino también los documentos, pericias, testimonios y reconocimientos que les sirvieron de fundamento.

En este proceso debo comprobar si la prueba producida satisface el estándar más riguroso propio de la usucapión ejercida como acción, si permite vincular con exactitud aquella superficie con la parcela provisoria 01-4-640780 y si demuestra que la relación de poder judicialmente comprobada continuó después de la sentencia, del fallecimiento de Juan de Dios y de la transmisión a sus herederas. Desde esa perspectiva, valoro las decisiones anteriores como un punto de partida probatorio calificado para reconstruir el período histórico examinado; a su vez, el plano 594/07, la pericia practicada en estos autos y la restante prueba documental, informativa y testimonial deben proporcionar la corroboración independiente y la continuidad necesarias para decidir la actual pretensión declarativa.

IV. Individualización de la cosa.

Tengo por suficientemente individualizada la fracción pretendida. El plano de mensura particular para prescribir N.º 594/07, registrado provisionalmente el 11 de septiembre de 2007, individualiza la nomenclatura 01-4-640780, su superficie de 2.115 ha 43 a 00 ca y su relación con la parcela madre 01-4-620790. La registración

provisional no certifica la posesión —cuestión reservada a esta decisión—, pero satisface la función de delimitar el objeto sobre el cual debe recaer el examen.

De dicho plano entonces, surge que la superficie pretendida se encuentra formalmente comprendida dentro del título de los demandados, sin que ello determine quién ejerció sobre ella la posesión material durante el plazo legal.

Al examinar la pericia de Pablo Oscar Kiwitt, advierto que reconoció en el terreno las líneas A-D y D-C, los caminos internos, un tajamar y los restos de una construcción dentro de la figura mensurada. Asimismo, informó la correspondencia general del trazado de los alambrados con el convenio de deslinde y con los relevamientos anteriores de Osacar y Ghezzi. Sin embargo, considero que la conclusión relativa a que el puesto actualmente demolido sería el mismo identificado en el antecedente de 2007 presenta una inconsistencia técnica que impide conferirle eficacia convictiva: la coordenada actual X 5.776.742,03 difiere de la consignada anteriormente (X 5.775.749) en aproximadamente 993 metros, magnitud que no puede explicarse mediante la tolerancia de ocho o diez metros atribuida al equipo utilizado entonces. Mientras no se determine si medió un error de transcripción, no tengo por acreditada, sobre esa sola base, la identidad de ambas construcciones. Esta observación no compromete, en cambio, la individualización integral del polígono 640780 ni la localización de los restantes alambrados, caminos y el tajamar.

La pericia aporta, además, un dato espacial que considero significativo. Dentro de la fracción 640780 localizó el puesto demolido y un único tajamar (T1), mientras que la vivienda más reciente, los corrales y los restantes cuatro tajamares (T2 a T5) fueron ubicados en la fracción 621829, al otro lado del alambrado. Esta distribución objetiva de las mejoras no demuestra por sí sola quién las ejecutó, pero estimo que resulta consistente con la existencia de dos ámbitos materiales de explotación diferenciados por el cerramiento.

V. El convenio de deslinde y el alambrado como límite posesorio.

En el expediente administrativo N.º 150.207-L-1987 obra el convenio celebrado el 27 de enero de 1987 entre Pedro Rodríguez y Martín Avendaño ante la autoridad de Tierras. Allí se reconocieron ocupaciones hacia lados opuestos de una línea precisamente descripta y se asumió el compromiso de respetarla al practicarse las mensuras y tenderse los alambrados. En aquel momento las tierras se encontraban sometidas al régimen fiscal, por lo que el instrumento no transmitió dominio ni sustituyó una mensura registral. A mi juicio, su relevancia en este proceso es fáctica:

constituye un reconocimiento recíproco y contemporáneo de dos ámbitos de ocupación. El dato temporal incontrovertible es la fijación de esa línea en 1987; el convenio, por sí solo, no acredita que todo el cerramiento material haya sido tendido ese mismo día, extremo que corresponde establecer mediante la prueba técnica y testimonial restante.

La secuencia posterior permite identificar el origen de la discordancia. La escritura N.º 555 fue otorgada a Martín Avendaño el 17 de septiembre de 1997 e ingresó al Registro de la Propiedad el 5 de febrero de 1998, es decir, aproximadamente diez años después del convenio. Sus límites comprendieron formalmente la fracción que, conforme al deslinde de 1987, quedaba del lado de la ocupación de Rodríguez. El otorgamiento e inscripción del título explican la posterior superposición catastral, pero no demuestran que en ese momento se hubiera modificado la distribución material de las ocupaciones ni que Martín Avendaño hubiese recibido la posesión efectiva del sector controvertido.

Relaciono ese antecedente con la presentación del 23 de junio de 2004 obrante a fs. 307 del expediente administrativo, suscripta por el propio Martín Avendaño. Allí, luego de señalar errores relativos a la nomenclatura catastral consignada en la escritura, manifestó que el plano presentado ante la Dirección de Catastro "no coincide con los deslindes y alambrados existentes" y solicitó urgentemente la intervención de los agrimensores de la Dirección de Tierras para "corregir en el terreno o en el plano el corrimiento que existe en las coordenadas". Valoro esa presentación como un acto propio que evidencia su conocimiento de la discordancia entre la representación catastral y los límites materiales. La alternativa que formuló no me permite afirmar que hubiera pedido inequívocamente modificar el plano antes que trasladar el límite en el terreno; pero tampoco encuentro allí manifestación alguna según la cual el convenio se hubiese celebrado erróneamente o el alambrado hubiera sido colocado por equivocación dentro de su campo.

La prueba posterior me permite concluir que esa línea no quedó como una mera declaración. La pericia judicial de Jorge Horacio Osacar, realizada en 2009 en el reivindicatorio, concluyó que el alambrado respondía al convenio; estimó entonces una antigüedad aproximada de doce años, ratificó su dictamen frente a la impugnación y vinculó el trazado con los puntos técnicos relevados por Ghezzi. La pericia de Kiwitt, no observada en esta causa, confirmó la correspondencia general, aunque distinguió por su materialidad y antigüedad dos tramos: D-C, superior a veinte años, y A-D, de alrededor de quince años al momento del examen. Esa diferencia me lleva a no

adjudicar una fecha única a todo el cerramiento, pero no por ello desvirtúa su función separativa.

La prueba testimonial, incluso la ofrecida por las demandadas, converge en ese punto. Agustín Ñanculeo expresó que de un lado del alambrado estuvieron históricamente los Avendaño y del otro los Rodríguez; Silverio García reconoció un cerco de veinticinco o treinta años; Héctor Reyes, empleado de Avendaño entre 2009 y 2018, relató que al cruzarlo para recuperar ganado Avendaño encontraba animales marcados de Rodríguez del otro lado; y los testigos Cifuentes, Miranda, Sixta Rodríguez, Cárdenas, Juan Carlos y Pedro Ismael Rodríguez lo identificaron como deslinde práctico. Cristian Soto confirmó que ambos campos eran linderos, aunque durante el período en que trabajó para Martín reconocía el límite por mojones y no por alambrado. Esta divergencia con los restantes testigos tendría su explicación por épocas o tramos diferentes, pero en modo alguno alcanza para convertir todo el cerco en una subdivisión interna sin función posesoria.

Que la construcción material del alambrado se atribuya principalmente a Martín Avendaño —con contribución económica o de materiales de Rodríguez según varios declarantes— no me lleva a considerarlo un acto de posesión sobre ambos lados. En el contexto del convenio y de la posterior presentación de fs. 307 del expediente administrativo, estimo más coherente interpretarlo como la materialización de la separación aceptada por las familias.

Por otra parte, la inclusión registral de la fracción dentro de la parcela 620790 se encuentra acreditada, pero no advierto una actuación administrativa o técnica contemporánea que atribuya esa discordancia a un error cometido al acordar el deslinde o al tender el alambrado. A mi modo de ver, y conforme lo declarado por varios testigos, las tranqueras y el cruce ocasional de animales revelan la permeabilidad propia de la explotación rural, pero no borran el límite práctico reconocido.

VI. Actos materiales y antigüedad de la posesión Rodríguez.

El informe del geólogo Ricardo Caba, elaborado en febrero de 2007 a pedido de Martín Avendaño y sus hijos e incorporado en la causa reivindicatoria, localizó una construcción nueva y una picada de aproximadamente tres kilómetros dentro de la mensura dominial 620790. Su afirmación acerca de la falta de consentimiento proviene de los dichos de Martín y no de una comprobación técnica. Dicho extremo permite tener por objetivamente acreditadas la existencia, la reciente ejecución y la ubicación de esas obras. A mi juicio, el informe demuestra que a comienzos de 2007 se exteriorizaban

actos materiales visibles en el sector superpuesto entre el título de Avendaño y la ocupación discutida.

La pericia de Kiwitt verificó caminos transitables por el interior de la fracción identificada como 640780, restos de un puesto, un tajamar y la persistencia de los alambrados. Las imágenes satelitales sólo permiten ubicar la construcción entre enero de 2005 y febrero de 2016, en pie hasta septiembre de 2021 y sin techo o demolida en abril de 2023. Por ello, no encuentro elementos técnicos para atribuir la demolición ni para identificar con certeza sus restos con el punto medido por el consultor Ricardo Caba. Sí considero acreditado que existieron mejoras objetivas dentro de la superficie reclamada y que parte de ellas subsistió durante un período prolongado.

En relación a los testimonios, Juan Carlos y Pedro Ismael Rodríguez describieron de modo directo la apertura de picadas y caminos, la ejecución de aguadas o tajamares mediante maquinaria, la construcción del puesto hacia 2006/2008 y la utilización ganadera por Juan de Dios. Si bien sus vínculos familiares exigen que valore sus dichos con cautela, advierto que encuentran corroboración externa en los informes técnicos, en la constatación de las obras, en el testimonio de Reyes —quien desde 2009 vio la casa y animales de Rodríguez del otro lado del cerco— y en el antecedente reivindicatorio que ya había comprobado la ocupación de Pedro seguida por Juan de Dios.

Por su parte, los testigos Cifuentes y Miranda describieron recorridas, vigilancia, ganado, caminos y apertura de tranqueras; Villegas reconoció la casa deteriorada y la aguada; y Juan Barroso explicó, desde su experiencia operativa en el yacimiento, que el alambrado servía como límite para solicitar permisos: del lado de Rodríguez se requerían a Juan de Dios y luego mayoritariamente a Analía, mientras que del lado de Avendaño se pedían a Ramón. Ante una pregunta específica incluyó en esa práctica el campo debatido, extremo que a mi modo de ver implica un reconocimiento externo de control territorial, coherente con la publicidad de la posesión.

Sin perjuicio de ello, considero especialmente que la prueba de las décadas anteriores no depende solamente de recuerdos familiares. El convenio de 1987 documenta que Pedro ya ocupaba el lado de Rodríguez; el proceso reivindicatorio tuvo por acreditada la continuidad material de Pedro a Juan durante décadas; y las declaraciones de Enrique Jorge y Nelson Martín Avendaño, incorporadas al expediente anterior, indicaron que el alambrado separaba el campo de Martín del ocupado por Pedro, que la familia Rodríguez utilizaba el sector y que Pedro había distribuido lugares a sus hijos, entre ellos Juan de Dios. La Cámara las valoró expresamente con carácter

indiciario, por haber sido vertidas bajo juramento en otro proceso, y las consideró concordantes con el convenio, las pericias, los restantes testimonios y los actos materiales comprobados. Les asigno aquí ese mismo alcance, sin confundirlas con las diferentes exposiciones de 2006/2007 cuya autenticidad se intentó comprobar en esta causa.

A partir de ese conjunto, entiendo que las obras constatadas a comienzos de 2007 no deben ser tratadas como el inicio de una ocupación antes inexistente. Las considero actos de intensificación y exteriorización dentro de una relación de poder preexistente, reconocida en 1987 y reconstruida judicialmente en el litigio anterior.

En contraposición, no revisten la misma entidad las exposiciones de diciembre de 2006 ni la certificación fechada el 23 de enero de 2007 para demostrar oposición o interrupción, porque la prueba informativa no confirmó su autenticidad.

VII. Continuidad después de Juan de Dios.

Juan de Dios Rodríguez falleció el 21 de marzo de 2021. La declaratoria dictada el 30 de junio de 2021 acredita que Elsa Albina Hechenleitner y Analía Margot Rodríguez son sus únicas herederas declaradas. Asimismo, surge que Analía fue designada administradora judicial el 30 de abril de 2021 y aceptó el cargo el 21 de mayo siguiente. Esos antecedentes bastan para verificar la sucesión universal y la intervención de las actoras, extremo de todos modos no controvertido.

Los testimonios de Cifuentes, Miranda, Juan Carlos Rodríguez y Barroso, las gestiones vinculadas con caminos y obras del yacimiento, y la presencia Rodríguez verificada durante la constatación de 2024 me permiten tener por demostrado que Analía continuó ejerciendo actos de vigilancia, autorización y explotación después del fallecimiento. Las cartas documento de agosto de 2022 no prueban por sí mismas antigüedad, pero exteriorizan en forma inequívoca y contemporánea la pretensión dominial y la voluntad de mantener la ocupación. Por ello, no advierto prueba de abandono ni de entrega del sector a los demandados.

La referencia de Sixta Rodríguez a animales propios y de otros familiares dentro del campo refleja una modalidad familiar de aprovechamiento y su percepción personal sobre derechos derivados de Pedro.

VIII. Actos invocados por los Avendaño y prueba hidrocarburífera.

La defensa produjo una cantidad relevante de convenios, adendas, notas de liquidación e informes de diferentes firmas, tales como Apache, YSUR/YPF, Vista, Petróleos Sudamericanos, Madalena y otras operadoras hidrocarburíferas.

De ellos surge que los Avendaño fueron identificados como titulares registrales o superficiarios de la parcela 620790, percibieron indemnizaciones por servidumbres y, en determinados instrumentos, asumieron obligaciones de facilitar el acceso. Los convenios incorporados en la sucesión de Martín Avendaño utilizan igualmente la nomenclatura de esa parcela de mayor extensión y corroboran esa actuación registral y contractual. Los planos y coordenadas permiten ubicar numerosas instalaciones de Petróleos Sudamericanos y varias de YPF dentro de la fracción identificada como 640780. Al ponderar este conjunto, advierto que no puede sostenerse que los demandados fueran completamente ajenos a cuanto ocurría en la fracción. Sin embargo, tampoco encuentro allí una individualización suficiente de actos materiales propios de los Avendaño sobre cada uno de los sectores afectados.

Considero que esta evidencia debe ser valorada como contraprueba de la posesión afirmada por las actoras. Si los acuerdos, accesos, autorizaciones, percepción de frutos civiles y demás actos revelaran un ejercicio material de los Avendaño incompatible con el poder de hecho atribuido a Rodríguez, o introdujeran una duda seria acerca de su continuidad e inequívoca exteriorización, la demanda no podría prosperar.

Entiendo que el alcance posesorio de los documentos empresariales y sucesorios no puede desprenderse únicamente de su lenguaje contractual o de la nomenclatura empleada. Advierto que las indemnizaciones fueron abonadas primordialmente en función del título registral sobre la parcela madre; que las instalaciones y operaciones físicas pertenecen a las empresas titulares de servidumbres; y que el ejercicio de facultades jurídicas derivadas del dominio no equivale, sin más, a un poder de hecho propio sobre cada sector afectado. Por ello, considero que estos instrumentos constituyen contraprueba relevante de la actuación de los Avendaño, pero su aptitud para contradecir la posesión Rodríguez depende de su correlación con accesos, control, desplazamiento, explotación o actos materiales concretos dentro de la parcela 640780.

Al ponderar los testimonios, observo que Reyes refirió cruces del alambrado para recuperar animales de Avendaño que habían pasado al lado de Rodríguez y aclaró que allí también había ganado de esta última familia; no describió que esos ingresos hubieran modificado el control ordinario del sector. García, Kamman, Cholino, Ñanculeo y Soto acreditaron la residencia y explotación ganadera histórica de los Avendaño en su campo, pero sus referencias a la fracción litigiosa son genéricas o no permiten ubicar allí actos continuados incompatibles con los atribuidos a Rodríguez. La llave utilizada por Viviana Avendaño en la constatación de 2024 y su designación

—junto con Ramón— como contacto de una empresa revelan acceso e intervención y las valoro en contra de cualquier afirmación de ajenidad absoluta. No obstante, en el marco de la restante prueba, no les atribuyo entidad suficiente para volver equívoca o discontinua la relación de poder que las actoras procuran demostrar.

Al examinar la prueba empresarial, advierto que no presenta una conducta uniforme. Por eso estimo necesario diferenciar la identificación registral del inmueble del reconocimiento operativo de quien ejercía el control material de cada sector. Techint informó que no había recibido adjunto el permiso de paso y construcción y que, por esa razón, no podía confirmar su autenticidad o legitimidad, solicitando su remisión. Entiendo, entonces, que su respuesta no permite afirmar que esa empresa autenticó el instrumento ni que pagó indemnización alguna. No obstante, el formulario acompañado —emitido para la obra del Gasoducto Presidente Néstor Kirchner— identifica específicamente la nomenclatura 01-4-640780, aparece suscripto por Analía Rodríguez y autoriza el ingreso de Energía Argentina y sus contratistas, con reserva de los cánones e indemnizaciones que pudieran corresponder. Aunque le asigno una eficacia documental limitada, lo considero un indicio concordante con los testimonios que relataron que se solicitó autorización a la familia Rodríguez para trabajar en ese sector.

Otros informes me permiten tener por acreditado, de manera más directa, que determinadas operadoras reconocían a integrantes de la familia Rodríguez como interlocutores materiales. En efecto, Vista informó que comunicaba a Analía Rodríguez trabajos a realizar dentro de la propiedad e incorporó una nota dirigida a Pedro y Juan Carlos Rodríguez, con atención a Analía, en la que anunció que continuaría abonando durante cinco años una indemnización por servidumbre vinculada con el pozo YPF.RN.EM-413. Madalena, por su parte, confirmó que desde 2007 contrató con Juan de Dios Rodríguez el riego de la ruta provincial 57 dentro de los límites de su parcela, que luego continuó la relación con Analía y que desde marzo de 2021 le abona mensualmente un concepto de "no riego". Si bien estos antecedentes no prueban aisladamente la posesión veinteañal ni permiten ubicar, sin correlación cartográfica adicional, todas las instalaciones dentro de la parcela 640780, sí demuestran que la práctica empresarial no se agotaba en el reconocimiento de los Avendaño como titulares registrales y que Juan de Dios y, posteriormente Analía eran tratados como referentes operativo de sectores bajo su control.

En consecuencia, concluyo que las indemnizaciones satisfechas a los Avendaño constituyen contraprueba relevante y acreditan su actuación como titulares registrales o

superficiarios contractuales, pero no me permiten inferir automáticamente que ejercieran el poder de hecho sobre cada instalación ubicada dentro de la fracción 640780. Considero que la coexistencia de pagos fundados en el título con autorizaciones, comunicaciones y contrataciones dirigidas a Rodríguez resulta compatible con la discordancia entre titularidad registral y control material que debo dilucidar en esta usucapión.

IX. Constatación, conflicto e interrupción.

En relación al mandamiento cumplido el 5 de abril de 2024 considero que tiene un valor temporal y territorial limitado. Ello así, en tanto la oficial fue guiada por Viviana Avendaño y dejó constancia de que no podía asegurar técnicamente que todo el recorrido correspondiera al inmueble indicado. Verificó que Viviana tenía la llave de una tranquera; que dentro se encontraban integrantes de la familia Rodríguez, quienes inicialmente condicionaron el ingreso; y que otra tranquera tenía candados cuyas llaves no estaban en poder de Viviana. A mi juicio, ello retrata un control contemporáneo discutido, pero no demuestra el inicio ni mucho menos la discontinuidad de la posesión.

De acuerdo a los antecedentes analizados, el conflicto fehacientemente comprobado entre las familias se exteriorizó con claridad, a más tardar, con la reivindicación iniciada en septiembre de 2008 y concluida definitivamente en 2018; luego se intercambiaron cartas documento en 2022 y se promovió esta acción en 2023. Considero que esos antecedentes obligan a examinar con especial rigor la continuidad y el carácter inequívoco de la posesión alegada.

Ahora bien, al valorar la restante evidencia, advierto que durante ese extenso período se mantuvo la configuración material esencial: Rodríguez continuó ejerciendo poder del lado del alambrado reconocido como suyo y Avendaño del otro. No encuentro que el cobro de servidumbres, los ingresos para recuperar animales o la tenencia de alguna llave hubieran producido un cambio efectivo en esa situación material ni la pérdida del poder de hecho por Juan de Dios o sus sucesoras.

No encuentro fundamento para anticipar esa fecha de oposición mediante las exposiciones atribuidas al 13 y 15 de diciembre de 2006 ni mediante la certificación que se presenta como expedida el 23 de enero de 2007. El oficio librado en estas actuaciones requirió a la Comisaría Novena que informara su autenticidad. La dependencia respondió que, por carecer de archivos, no podía certificar las dos primeras y que la copia restante era tan poco visible que no permitía leer su fecha ni la magistratura interviniente. Por consiguiente, no tengo por acreditadas su autoría,

contenido ni fecha cierta, ni puedo reconstruir qué petición se habría formulado, contra quién, con qué objeto o cuál habría sido su trámite. En esas condiciones, considero que tales copias no demuestran un acto interruptivo ni pueden ser utilizadas como punto temporal cierto del conflicto.

Distinto es el caso de las denuncias agregadas durante la tramitación del reivindicatorio con motivo de los hechos nuevos allí introducidos. Ramón Avendaño atribuyó a Rodríguez la apertura de una picada y la colocación de un alambrado en parte del sector, mientras que Juan de Dios denunció que se había impedido trabajar a personas que actuaban con su autorización. Entiendo que esas actuaciones exteriorizan la disputa contemporánea por el ejercicio material sobre la fracción e incluso muestran que Rodríguez continuaba realizando trabajos y pretendiendo decidir acerca del ingreso de terceros. No advierto que acrediten su desplazamiento ni la adquisición del poder de hecho por los Avendaño; tampoco encuentro prueba específica que permita identificar el cerramiento mencionado en aquel hecho nuevo con el alambrado histórico de deslinde.

La reivindicación promovida en septiembre de 2008 constituía, en principio, una petición judicial idónea para interrumpir una prescripción todavía en curso. Sin embargo, fue presentada después del 27 de enero de 2007, fecha en que ya se habían completado veinte años desde el convenio utilizado aquí como referencia objetiva y conservadora. Además, bajo el Código Civil entonces vigente, la interrupción causada por la demanda debía tenerse por no sucedida cuando el demandado resultaba definitivamente absuelto (art. 3987), como ocurrió al quedar firme el rechazo de aquella acción. Considero que esta solución coincide con la doctrina examinada: la petición judicial interrumpe el plazo adquisitivo sólo si este no se había cumplido antes de su promoción (Lopez Mesa, ob. cit., pp. 270/273; Moisset de Espanés, ob. cit., pp. 25/26). Las cartas documento de 2022, de naturaleza extrajudicial y muy posteriores, tampoco pudieron alterar una adquisición ya consumada. En definitiva, valoro el conflicto como demostrativo de que la ocupación de la familia Rodríguez era conocida y ostensible, pero no encuentro que pruebe una posesión adquirida o conservada mediante violencia, un reconocimiento de poseer por cuenta de los Avendaño o la privación del poder de hecho durante el lapso relevante.

X. Valoración conjunta y conclusión.

Sabido es que la prueba debe ser contemplada como un conjunto y no como una sucesión de piezas autosuficientes. En el caso que nos ocupa, tengo en cuenta que la

identificación formal proviene del plano 594/07 y de la pericia de Kiwitt; que la ocupación histórica se apoya en el convenio administrativo de 1987 y en las comprobaciones firmes del reivindicatorio; y que su exteriorización física aparece en el alambrado, caminos, aguadas, puesto y pastoreo constatados por peritos y testigos. A ello sumo que la publicidad y el control posterior se corroboran mediante el reconocimiento vecinal, el testimonio operativo de Barroso, los empleados de campo y la conducta de Analía después de 2021.

Frente a ello, advierto que la prueba de los demandados demuestra título, percepción de indemnizaciones, actividad ganadera en el campo de Avendaño, accesos puntuales y una oposición jurídica persistente.

Sin embargo, valorados en su contexto todos esos extremos, no exteriorizan un cambio material del límite práctico, una pérdida del control de Rodríguez ni actos continuados sobre la fracción 640780 que vuelvan equívoca la cadena afirmada. Las instalaciones petroleras responden a servidumbres y actividad de terceros, y los contratos celebrados con el titular registral, aun siendo contraprueba relevante, no neutralizan por sí mismos los actos materiales concordantes acreditados por las actoras.

En función de lo expuesto, estimo que se configura la prueba compuesta exigida por el art. 24 de la ley 14.159. Aún cuando ningún testimonio decide el caso por sí solo, las declaraciones se encuentran enlazadas con documentos contemporáneos, actuaciones administrativas, pericias judiciales, fotografías, imágenes satelitales, informes empresariales y un proceso previo contradictorio. Las diferencias que pueden existir acerca de la fecha de cada tramo del alambrado o de la identidad de la construcción demolida no revisten, a mi juicio, entidad suficiente para destruir la convergencia del cuadro general.

Por tanto, tengo por acreditado que Pedro Rodríguez ejercía posesión sobre el sector situado al oeste de la línea reconocida en el convenio del 27 de enero de 1987; que Juan de Dios Rodríguez continuó esa relación de poder con comportamiento de titular, realizando y manteniendo actos materiales sobre la fracción hoy individualizada como 01-4-640780; y que, tras su fallecimiento, las actoras prosiguieron la posesión sin interrupción material eficaz. La relación fue ostensible, continua y exteriorizada frente a los Avendaño por un lapso superior a veinte años.

A los efectos exigidos por el art. 1905 del Código Civil y Comercial, corresponde adoptar como referencia temporal objetiva el convenio del 27 de enero de 1987. Debo aclarar que el instrumento no creó la posesión de Rodríguez, sino que reconoció una

ocupación preexistente; de allí que lo utilice como punto inicial, siguiendo un criterio conservador. Transcurridos veinte años, sitúo la adquisición el 27 de enero de 2007. Las piezas atribuidas a diciembre de 2006 y enero de 2007 no modifican esa conclusión, pues su autenticidad y contenido no fueron acreditados. La reivindicación iniciada en septiembre de 2008 fue posterior al cumplimiento del plazo y, además, terminó definitivamente rechazada. En consecuencia, concluyo que la demanda debe prosperar respecto de la fracción determinada por el plano 594/07, sin atribuir al pronunciamiento reivindicatorio un alcance declarativo distinto del que le correspondió.

XI. Costas.

En cuanto a las costas, considero que deben ser impuestas a los codemandados que contestaron y resistieron la pretensión. A diferencia de los supuestos en los que no existe oposición o media allanamiento, aquí las actoras debieron sostener un proceso plenamente contradictorio, producir una prueba extensa y controvertir las defensas dirigidas a obtener el rechazo de la demanda. No encuentro, respecto de ellos, mérito para apartarme del principio objetivo de la derrota (cf. art. 62 del CPCC). Distinta es la situación de Carmen Avendaño, quien compareció una vez vencido el plazo y respecto de quien se tuvo por incontestada la demanda. Al no haber formulado una oposición procesalmente eficaz que hubiera dado lugar a la contradicción, estimo adecuado distribuir las costas por su orden únicamente a su respecto.

Por todo ello, RESUELVO:

I. Hacer lugar a la demanda interpuesta por Elsa Albina Hechenleitner (DNI N.º 10.569.312) y Analía Margot Rodríguez (DNI N.º 23.916.211) contra Ramón Elías, Dominga, Elida, Guillermina, Carmen, María Yolanda, Viviana Noemí, Nelson Martín, Guillermo Nilo, Florinda, Pedro, Enrique Jorge y Paulina Avendaño y, en consecuencia, declarar que Juan de Dios Rodríguez adquirió por prescripción adquisitiva, el 27 de enero de 2007, el derecho real de dominio sobre la fracción individualizada en el plano de mensura particular para prescribir N.º 594/07 como nomenclatura catastral 01-4-640780, con una superficie de 2.115 ha 43 a 00 ca, equivalente al 36,428 % de la parcela madre 01-4-620790, matrícula 01-6649; derecho transmitido a las actoras en su carácter de únicas herederas declaradas.

II. Firme la presente, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro para que inscriba el dominio de la fracción individualizada a nombre de Elsa Albina Hechenleitner y Analía Margot Rodríguez, en su carácter de únicas herederas declaradas de Juan de Dios Rodríguez, y cancele la inscripción anterior

en cuanto comprenda dicha superficie. La anotación de litis se mantendrá hasta el cumplimiento de lo ordenado y deberá dejarse sin efecto con la inscripción de esta sentencia (cf. arts. 211 y 695 del CPCC).

III. Imponer las costas a los codemandados que contestaron la demanda y resultan vencidos; y distribuir las por su orden respecto de Carmen Avendaño, conforme lo expuesto en el considerando XI (cf. art. 62 del CPCC).

IV. Diferir la regulación de los honorarios profesionales hasta tanto se determine la base arancelaria, oportunidad en la que se procederá conforme lo previsto en el art. 24 de la Ley G 2212.

V. Incorporar la presente al Protocolo Digital de Sentencias y hágase saber que quedará notificada conforme lo disponen los Arts. 38 y 138 del CPCC.

Mauro Alejandro Marinucci
Juez