

En General Roca, Provincia de Río Negro, a los 3 días del mes de febrero del año 2026, reunida en Acuerdo la judicatura integrante de la SALA II de la CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL, FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA de la Segunda Circunscripción Judicial, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "***HUENOHUEQUE JUAN ANTONIO Y OTRA C/ ECHALECU EUSEBIO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA (ORDINARIO)***", (CH-57300-C-0000) (A-2CH-337-C2022) 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 VERÓNICA IVANNA HERNANDEZ DIJO:**

I. Conforme *nota de elevación* llegan los presentes para resolver el *recurso de apelación interpuesto por la actora* contra la sentencia de fecha 17/6/2025, *ratificado* con presentación de fecha 27/6/25.-

II. La *sentencia recurrida*, en lo que aquí interesa, resuelve: "FALLO: I.- Rechazar la demanda de prescripción adquisitiva de dominio incoada por el Señor Juan Antonio Huenohueque y la Señora Celia Esther Huenohueque, respecto del inmueble urbano, identificado catastralmente como Departamento Catastral 08, Circunscripción 1, Sección H, Mz 137 Parcela 11, con una superficie de 294,81 mts2. de la Ciudad de Choele Choel, Provincia de Río Negro, conforme los fundamentos expuestos en los considerandos. II.- Las costas del presente proceso, serán atribuidas a la actora, en virtud del principio objetivo de la derrota previsto en el Art. 62 del CPCC. III.- Los honorarios de los Doctores Hernán Ariel Zuain, Santiago Parrou y Ezequiel Hernán Zuain y los del Doctor Gustavo Bagli

serán regulados una vez firme o consentida la presente, luego de la audiencia a celebrarse en los términos del art. 24 de la ley de aranceles N° 2.212. IV.- Firme o consentida la presente; líbrese el pertinente oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, al efecto de levantar la medida de Anotación de Litis oportunamente registrada. V.- Notificar de conformidad a lo dispuesto por el Art. 120 de la Ley N° 5777 que sustituye en forma integral el texto del CPCyC -ley P N° 4142-. Dra. Natalia Costanzo Jueza".-

### III. AGRAVIOS PARTE ACTORA

Tal como se mencionó en el inicio, la parte actora elevó memorial de agravios el día 29/08/2025 **AGRAVIOS ACTORA**.

1.- En primer lugar, señaló que a su entender, la sentencia realiza una interpretación excesivamente restrictiva del estándar probatorio exigido en materia de usucapión. De este modo aseguró que se ha probado de manera fehaciente la posesión pública, pacífica, continua y con ánimo de dueño por más de veinte años.

Por su parte, refirió que "(...) La declaración de la testigo Esther Nanci Coronel acredita que los actores - y antes sus padres- han habitado el inmueble desde hace más de seis décadas, siendo conocidos por toda la comunidad como legítimos ocupantes y únicos poseedores. Afirmó además que nunca vio otra persona ejercer actos de posesión sobre el inmueble.

2.- En segundo lugar, se agravió en razón del criterio adoptado por la magistrada para aplicar el principio de la carga de la prueba.

Manifestó de este modo que "(...) El fallo exige una demostración rigurosa e inflexible del inicio de la posesión por parte del actor y de su padre, olvidando que en el marco de una posesión heredada, rige el principio de acumulación de posesiones (art. 1902 del CCC), el cual admite

la continuidad entre la posesión del causante y la del heredero, salvo prueba en contrario. La falta de mayor documentación no puede interpretarse como ausencia de *animus domini*, máxime cuando la prueba indirecta, los testimonios y los actos posesorios coinciden en tiempo y forma".

3.- En tercer lugar, reclama por entender que, la sentencia enfatiza el carácter restrictivo del análisis probatorio por involucrar "orden público". Explican sin embargo, que la protección del derecho de propiedad también se encuentra sujeta a su función social, y no puede constituir un obstáculo permanente para quienes ejercen el dominio efectivo durante décadas sin interrupciones ni reclamos.

IV. Corrido el traslado correspondiente, no hubo respuesta de la contraparte.

#### **V.- AUTOS Y AL ACUERDO**

En fecha 18/09/2025, pasan los autos al acuerdo, realizándose el sorteo de estilo el día 03/10/2025.

#### **VI.- ANÁLISIS Y SOLUCIÓN DEL CASO**

Antes de comenzar con el análisis de la cuestión a resolver, cabe recordar que, esta excepcional forma de adquirir el dominio prevalece sobre el título de propiedad inscripto, y es por ello que tales circunstancias deben ser acreditadas en forma clara y convincente, sin dejar lugar a dudas respecto de la posesión continua del inmueble durante el lapso requerido por la ley, que la misma lo ha sido de un modo efectivo, y en forma pública, pacífica, ininterrumpida, y con ánimo de dueño.

Por ello en el proceso de reconstrucción de los hechos, tales extremos deben ser demostrados de manera rigurosa e inequívoca, como única forma de hacer viable la acción que se intenta.

En asuntos de esta naturaleza, donde no sólo se trata de intereses de los particulares, sino que además se encuentra involucrado el orden público comprometido en la adquisición de los derechos reales, deben extremarse las precauciones al analizar las declaraciones de los testigos, y el cumplimiento de los requisitos legales, exigiendo otras probanzas o evidencias que, integrando la llamada "prueba compuesta", permitan formar en el Juzgador una sólida convicción al respecto.

"La prueba compuesta es la coordinación de elementos correspondientes a diferente naturaleza probatoria y deja como saldo sistematizador una acreditación. Las declaraciones testimoniales, evaluadas a la luz de la sana crítica, son sumamente importantes para resolver la cuestión, por cuanto los testigos dan cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que aluden realizados. Sin embargo es sabido que la ley requiere que la prueba testimonial no sea la única aportada por el demandante, es decir que se halle corroborada por la evidencia de otro tipo, que formen con ella la prueba compuesta..." (Lex Doctor CC0001 SI 62503 RSD 252-94 S 25-10-94).

Ahora, continuando con el análisis del caso y luego de la lectura de los antecedentes, la de demanda, la sentencia, los agravios, así como del minucioso estudio de la prueba producida, me encuentro en condiciones de proponer a mis pares el rechazo del recurso. Daré mis razones:

Contrariamente a lo interpretado por los recurrentes, no advierto en la sentencia cuestionada que la magistrada haya realizado una errónea valoración de la prueba, haya aplicado en forma incorrecta el principio de la carga probatoria o haya realizado una aplicación excesiva del principio del orden público.

Del desarrollo de la sentencia se advierte que han sido analizados con detenimiento todos los elementos aportados y han sido correctamente

valorados, pero como lo expresó en la magistrada no resultaron suficientes para acreditar los extremos necesarios para el pronunciamiento pretendido por los actores.

Comparto la conclusión arribada por la sentenciante, es decir considero también escasos los medios probatorios aportados, dado que con ellos no encuentro acreditada con la fuerza necesaria que requiere la presente acción una posesión a título de dueño, pacífica e ininterrumpida.

Si bien la prueba testimonial por si sola no es suficiente para acreditar los extremos para la procedencia de esta acción, considero que es una prueba de importancia que debe ser parte de una "prueba compuesta" junto al resto de la prueba que se ha ofrecido.

En este caso se ha aportado solo "una" testimonial que cuya declaración no la considero concluyente. También ha sido escasa la documental. Y si bien han de ser analizados en forma conjunta los elementos probatorios, como prueba compuesta, considero que no resultan suficientes para dar la certeza necesaria que requiere la presente acción.

Es por ello, que no advierto en la sentencia cuestionada, ni error, ni omisiones, ni deficiencias en la valoración de pruebas y aplicación del derecho.

No solo considero que no se encuentran debidamente acreditados los extremos para la procedencia de la acción, como concluyó la magistrada, sino considero también que no resultan claros los términos de la acción. Tal es así que la presente acción ha sido iniciada a título personal, diciendo los actores en la demanda:

*"Sr. Juan Antonio HUENOHUEQUE D.N.I N° 20.856.604 y Sra. Celia Esther HUENOHUEQUE D.N.I N° 17.794.729, poseemos el inmueble urbano que se pretende prescribir desde aproximadamente el año*

*1960, ellos gracias a nuestros padres, quienes aparentemente celebraron boleto de compraventa con el aquí demandado."*

Alegan una posesión a título personal, cuando manifiestan que los adquirentes han sido sus padres.

*"Desde entonces nuestros padres se asentaron en el lote, allí crecimos y, con el tiempo, nos entregaron la posesión fáctica del inmueble, permaneciendo así los suscriptos, habitando el lugar desde hace más de 20 años."*

No surge de la demanda, ni de la prueba producida: ¿Eran los únicos hijos o habían otros herederos? ¿Cuándo comenzaron a poseer el inmueble para sí? Nada de esto se especifica en la presentación. Y resulta llamativo que la única testigo mencionara en su declaración "...sus hermanas que son mayores también vivían ahí"

Dicen también los actores: *"Como surge de la documental acompañada, los suscriptos acumulan una posesión pública, continua, pacífica e ininterrumpida desde hace más de 30 años, a título de únicos dueños, superando ampliamente el plazo estipulado en la ley para prescribir"*

Claramente no se encuentran acreditados tales extremos con la documental, que como dijo la magistrada. Manifiestan "los suscriptos" que acumulan una posesión desde hace más de 30 años. Al momento de presentar la demanda (30/03/2022) no habían transcurrido 30 años del fallecimiento del padre, por lo que no me queda claro a partir de cuando computan la posesión a título personal o si hacen referencia a una posesión en calidad de herederos continuadores de la posesión de sus padres.

En otro párrafo de la demanda indican: *"En efecto, el inmueble era en un principio un terreno baldío, por lo que los actores, en la medida de sus*

*posibilidades económicas, fueron trabajando en el inmueble, limpiándolo, nivelándolo, cercándolo, hasta que pudieron comenzar a construir sobre el mismo, con la finalidad obtener de ello un beneficio".*

No solo no se probó esta afirmación, sino que resulta confusa, dado que también indicaron en la demanda que sus padres se asentaron en el lote y allí crecieron. Cabe cuestionarse entonces: ¿Quién limpió el lote y construyó?

La procedencia de la pretensión exige la prueba en cabeza de la actora de su actual posesión, en forma continua, durante el lapso requerido por la ley, y que la misma lo ha sido de un modo efectivo, y en forma quieta, pública, pacífica, ininterrumpida, y con ánimo de dueño. Extremos que no resultan claros en el proceso, ni surgen de la prueba producida.

En efecto, desde el inicio su presentación resultó confusa y la prueba referida al "tiempo y modo" de la posesión ha sido por demás escasa, no aportando claridad en tal sentido.

Que sin perjuicio de todo lo dicho y de coincidir con la magistrada en los fundamentos dados en su resolutorio, considero prudente agregar, lo dicho por el dr. Dino Maugeri en autos: "MAICA ANALIA ESTHER C/ D AMATO AMELIA S-SUCESION S/ USUCAPION (DOS CUERPOS)" (Expte. N° A-2RO-1454-C9-18) Sent. 20/05/2022.: "...De modo que coincido con la magistrada respecto de la interpretación que cabe asignarle al reconocimiento de la posesión en otro -sus padres hasta su muerte- (art. 2351 CC) y eventualmente, de haber alegado la interversión del título de su ocupación luego de reconocer la propiedad y posesión en un tercero, debió dar cumplimiento a los recaudos que exige el art. 2458 CC, tal como surge de la interpretación emergente de la doctrina legal obligatoria de nuestro máximo tribunal provincial.. A modo de introducción a dicha temática quiero recordar que recientemente he

expresado que: *existe un principio referente a la inmutabilidad de la causa posesoria. Dicho principio no impide que la causa pueda transformarse en determinadas circunstancias; lo que prohíbe es que ello pueda hacerse "por sí mismo" o "por el transcurso del tiempo". La tenencia puede transformarse en posesión o viceversa, mudando el concepto de modo inequívoco, activo y operante.* () *La interversión requiere de actos de oposición y no de meras expresiones verbales, que sean lo suficientemente precisos para significar la voluntad del tenedor de excluir al poseedor, y lo suficientemente graves para poner en conocimiento de la situación al poseedor, para que este pueda hacer valer sus derechos. El acto de oposición es al mismo tiempo un acto de afirmación de la posesión propia y de negación de la posesión ajena.* () *De lo expuesto se infiere también que los actos de oposición deben ser públicos, en el sentido de que deben poder llegar al conocimiento del que sufre la interversión. Esta es una consecuencia de la necesidad de que tales actos se manifiesten exteriormente (conf. Zannoni-Kelmemajer de Carlucci, Código Civil y leyes complementarias -Comentado, Anotado y Concordado- Tº 10, págs. 208 y 209).* (STJRNS1-Se. N° 79/14, *in re: ALFONSO*). También en dicho precedente se dijo que: ...no basta el cambio interno de la voluntad para la interversión del título, ni siquiera su exteriorización por simples actos unilaterales, sino sólo cuando el cambio se produce mediando conformidad del propietario o actos exteriores suficientes de contradicción de su derecho, porque debe excluirse la unilateralidad de la mutación y exigirse una actuación acorde al principio consagrado en el art. 2458 del mismo ordenamiento. Dichas disposiciones prevén, implícitamente, la posibilidad de intervertir el título por parte de quien ejerce la ocupación de una cosa, pero en tal caso se requiere que la voluntad se manifieste exteriormente, de modo que el que detenta una cosa en calidad de simple tenedor, puede intervertir su título convirtiéndose en poseedor de ella, pero

*a condición de que exteriorice su voluntad frente al anterior poseedor, de disponer de la misma con ánimo de dueño (conf. Llambías J. J. - Alterini J. H., Código Civil anotado, t. IV-A, coment. art. 2353, p. 82 y sigtes. y citas de jurisprudencia) (voto del doctor Apcarian)..."*

En base a lo todo lo expuesto es que propiciaré: I) Confirmar lo resuelto, con costas al recurrente (art. 62 CPCyC). II) Regular a los letrados Hernán Ariel Zuain, Santiago Parrou y Ezequiel Hernán Zuain ( en conjunto) el 25% de los honorarios que le correspondieran por la instancia anterior (art. 15 LA). ASI VOTO.

**EL SR. JUEZ VICTOR DARIO SOTO DIJO:**

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

**EL SR. JUEZ DINO DANIEL MAUGERI 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) Confirmar lo resuelto, con costas al recurrente (art. 62 CPCyC).
- II) Regular a los letrados Hernán Ariel Zuain, Santiago Parrou y Ezequiel Hernán Zuain ( en conjunto) el 25% de los honorarios que le correspondieran por la instancia anterior (art. 15 LA)

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

