

En General Roca, Provincia de Río Negro, a los 9 días del mes de junio 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 "**RUTTAR ANA MARIA C/ INSTITUTO DE PROMOCION Y PLANIFICACION DE LA VIVIENDA S/ USUCAPION**", (**RO-01874-C-2023**) () y discutir la temática del fallo por dictar, con la presencia de la Sra. Secretaria, emiten sus votos en el orden establecido en el sorteo practicado, los que se transcriben a continuación.

EL SR. JUEZ VICTOR DARIO SOTO DIJO:

Llegan los autos conforme nota de fecha 13/03/2026, para el tratamiento del recurso de apelación interpuesto el 23/02/2026 por la parte actora, contra la sentencia definitiva de fecha 13/02/2026, el cual resultó concedido libremente y con efecto suspensivo el 24/02/2026.

Asimismo, cabe señalar que la Fiscalía de Estado elevó respuesta al memorial de su contraria en fecha 14/04/2026.

I.- OBJETO

Se trata en el presente, de una demanda interpuesta por la Sra. Ana María Ruttar, contra el IPPV, a los fines de obtener la declaración de prescripción adquisitiva del inmueble denominado catastralmente 05-2-G-216A-12.

II.- ANTECEDENTES

A) SENTENCIA

1.- La sentencia publicada el 13/02/2026 (horario inhábil), resolvió "(...) **1)** Rechazar la demanda intentada por Ruttar Ana María por prescripción veinteñal respecto del inmueble cuya designación catastral es 05-2-G-216A-12, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 676, Folio 190, Finca 133.904, por las razones expuestas en los considerandos. **2)** Imponer las costas en el orden causado, por las consideraciones antes dadas, difiriendo la pertinente regulación de honorarios para una vez establecido el valor del inmueble objeto de este trámite (arts. 24 y 33 LA)".

Para decidir de tal modo, entendió el magistrado que "(...) Teniendo en cuenta el

orden público comprometido y la extrema exigencia que el STJ -Se. N° 58/09- requiere para otorgar un derecho real sobre un inmueble por vía del instituto de la prescripción adquisitiva, debo concluir sin embargo, que las pruebas reunidas no me permitieron conformar un cuadro probatorio suficiente que demuestre que la actora poseyera el inmueble inscripto en el RPI bajo propiedad del IPPV (D.C 05-2-G-216A-12A), ni mucho menos que, en momento alguno, las denominaciones catastrales de esos inmuebles hayan sufrido modificaciones. Por el contrario, la prueba recabada pareció encontrarse dirigida a demostrar que el inmueble que la actora adquirió desde el día 27/5/1997 (momento en que lo adquiriera por boleto de compra venta), es el que se encuentra registrado catastralmente en el RPI a nombre del Sr. JOSE FERNANDEZ, LE N° 7.569.535, cuya denominación catastral es 052G216A11”.

B) AGRAVIOS ACTORA

Tal como lo adelanté, la Sra. Ruttar apeló la sentencia de grado, acompañando memorial en fecha 27/03/2026.

1.- En primer lugar, se agravio la actora por considerar que yerra la sentencia, en cuanto omitió valorar la documental acompañada en su presentación inicial, referida al Plano de Mensura y Oficio de Condiciones de Dominio y Gravámenes expedido por el RPI, los cuales no fueron negados y donde no quedan dudas que el inmueble objeto del litigio a usucapir es el (D.C 05-2-G-216A-12A), inscripto bajo propiedad del IPPV.

Refirió expresamente que “(...) esta parte no adquirió el inmueble identificado como 052G2116A11, pues con ese razonamiento tendríamos que el agrimensor al realizar el plano de mensura, ingresó a la propiedad de otra persona para su cometido. Y, EN SU DEFECTO, LA ACTORA COMPRÓ A LA SRA. ALE UN INMUEBLE Y LO OCUPÓ, OTRO.”

En tal contexto, afirmó que, la confusión de la sentencia, proviene de hacer tomado en consideración las manifestaciones del IPPV en oportunidad de contestar demanda, quien no negó al procedencia de la presente acción contra el inmueble 05-2-G-216A-12A, así como tampoco desconoce o rechaza la procedencia del plano de mensura o de del oficio del RPI, y se limita a una deficiente lectura del Boleto de Compraventa entendiendo que lo que se quiere adquirir es el lote A11, cuando toda la documentación agregada refiere al inmueble 12A.

2.- Continuando con su memorial, se agravió la actora por entender que el magistrado para dictar sentencia no se basó en el cumplimiento de los requisitos indispensables para la procedencia de la acción de usucapión, sino en una interpretación errónea del Boleto de Compraventa que ella misma acompañó para acreditar la buen fe en la adquisición.

3.- Se agravió además, por entender que, pese a haber tomado como válidas y coincidentes las declaraciones de los testigos, quienes aseguraron que la Sra. Ruttar vivía en el inmueble que era de la Sra. Ale, concluye afirmando que en verdad, el inmueble que reclama no es en el que estuvo residiendo.

C).- RESPUESTA FISCALÍA DE ESTADO

Ofreció respuesta la defensa en fecha 14/04/2026.

En esencia, sostuvo su postura, afirmando que la sentencia rechazó la demanda, en virtud de la inconsistencia probatoria desplegada por la actora. De tal modo señaló que “(...) Quedó acreditado que la Sra. Ruttar pretendía usucapir el inmueble identificado catastralmente como NC 05-2-G-216-12A, pero toda la prueba que ofreció fue dirigida a acreditar actos posesorios sobre el inmueble NC 05-2-G-216-A11, cuya titularidad recae sobre el Sr. José Fernández”.

Invito a los interesados en su completa lectura, remitirse al registro de la presentación obrante en el sistema PUMA.

III.- AUTOS Y AL ACUERDO

En fecha 15/04/2026 pasan los autos al acuerdo, realizándose el sorteo de estilo en fecha 24/04/2026.

IV.- ANÁLISIS Y SOLUCIÓN

Luego de la lectura de los antecedentes, entiendo pertinente anticipar que mi propuesta será la de confirmar lo resuelto en el grado.

1.- A tales fines, inicialmente diré que, el núcleo del debate traído a estudio, radica en la determinación precisa del objeto de los derechos reales y el principio de especialidad del objeto de los mismos (art. 1884 y conchs. del CCyCom).

2.- Introduciéndome en el análisis, partiré por aclarar cuál es la postura que

sostiene la actora en su memorial de agravios.

2.1.- De este modo, advierto que, lo que indica la Sra. Ruttar es que el Boleto de Compraventa original de 1993 (Fernández a Ale) -agregado al expediente-, menciona un plano de origen (233/74), pero que, una certificación histórica de catastro -anterior-, advertía que la Parcela 11, en verdad, se ubicaba en la Mz. 216 A "y no como cita aquel plano de origen". A partir de allí, manifiesta que Lote 11 y el Lote 12 sufrieron mutaciones registrales y catastrales; y por tal motivo, el inmueble que ocupa físicamente es el Lote 12 de propiedad del IPPV.

2.2.- Por su parte, la defensa sostiene que el Lote 11 y el Lote 12, coexistieron siempre de forma independiente, y con titulares diferentes: el 11 de Fernández pasó a Ale; y de Ale a Ruttar; y el 12 a nombre del IPPV.

Asimismo, remarca que, toda la prueba tributaria y de servicios aportada por la actora (ARSA, Agencia de Recaudación) históricamente apuntó al Lote 11, por lo que, pretender usucapir el Lote 12 (propiedad del IPPV) sin haber acreditado debidamente el *corpus* específico sobre éste último inmueble, resulta un avasallamiento al patrimonio público.

3.- Luego de esta breve introducción, emprenderé el desarrollo de mi voto, recordando que, tal como lo adelanté, el mismo estará dirigido a desestimar el recurso de la actora, ya que advierto una deficiencia en la plataforma fáctica del inicio, en su demanda.

3.1.- En primer lugar, se agravio por entender que el magistrado no valoró la prueba referida a la mensura agregada con la demanda, la que refiere expresamente al lote 12; así como tampoco a los Oficio de Condiciones de Dominio y Gravámenes expedido por el RPI, los cuales no fueron negados y donde -según su apreciación-, no quedan dudas que el inmueble objeto del litigio a usucapir es el D.C 05-2-G-216A-12A, inscripto bajo propiedad del IPPV.

Del análisis del agravio, entiendo necesario apuntar que si bien es cierto que el plano de mensura agregado, refiere al lote denominado catastralmente D.C 05-2-G-216A-12A, de la totalidad del plexo probatorio agregado al expediente -por ambas partes-, no logro extraer ni concluir con determinación y nitidez absoluta, que, los actos posesorios acreditados por la actora refieran al Lote D.C 05-2-G-216A-12A.

En este sentido, tal como expresamente lo señaló el magistrado “(...) las pruebas reunidas no me permitieron conformar un cuadro probatorio suficiente que demuestre que la actora poseyera el inmueble inscripto en el RPI bajo propiedad del IPPV (D.C 05-2-G-216A-12A), ni mucho menos que, en momento alguno, las denominaciones catastrales de esos inmuebles hayan sufrido modificaciones. Por el contrario, la prueba recabada pareció encontrarse dirigida a demostrar que el inmueble que la actora adquirió desde el día 27/5/1997 (momento en que lo adquiriera por boleto de compra venta), es el que se encuentra registrado catastralmente en el RPI a nombre del Sr. JOSE FERNANDEZ, LE N° 7.569.535, cuya denominación catastral es 052G216A11”.

A mayor detalle, tengo que, de la documental emitida por la Agencia de Recaudación Tributaria, surge que la recurrente ha abonado -como responsable de pago- el impuesto inmobiliario en relación al inmueble nomenclatura catastral 052G216A11, cuya titular, según los registros de ese organismo, era la contribuyente Ale. Por su parte, del informe remitido por el IPPV, observo que el inmueble que la actora habría adquirido a la Sra. Violeta Ale es el correspondiente al lote 11 y no al lote 12 que pretende usucapir.

Por otro lado, advierto que el Registro de la Propiedad Inmueble informó que la propiedad identificada como lote 11, se encuentra inscripta registralmente a nombre del Sr. José Fernández,

Tal como surge del relato de la propia actora y de la documental que ella misma trajo al proceso, el Sr. Fernández comenzó la cadena de transmisiones que denunciara la Sra. Ruttar al emprender su reclamo, indicándose expresamente en esos instrumentos que el inmueble que se vendiera es el que se identifica como Lote 11.

Ciertamente, la actora denuncia la existencia de un Boleto de Compraventa realizado ante escribano público en fecha 13/07/93. En ese instrumento, el Sr. José Fernández, vendió a Violeta Ale un lote de terreno con todo lo plantado, cercado, edificado y demás adherido al suelo ubicado en la localidad de Cervantes. Luego, la Sra. Ale enajena la misma propiedad en fecha 27/05/1997 por boleto de compraventa a la actora Ana María Ruttar.

En este contexto entonces, aprecio que el Instituto demandado -quien ostenta la titularidad del inmueble que se pretende usucapir-, no figura en esta sucesión de ventas, y como corolario de ello, no resulta ser parte del negocio que podría vincularla con

alguna de las partes. En tal sentido, a mi entender, la pretensión deducida contra el IPPV, carecería de sustento lógico.

3.2.- Refiriendo al plano de mensura acompañado a la demanda, tengo a la vista que, justamente, como lo refiere la recurrente, éste describe las características propias del Lote denominado catastralmente D.C 05-2-G-216A-12A. Sin embargo, a mi entender, no basta esa sola documentación para revocar el fallo de grado.

Coincido con el criterio expresado en la sentencia, en cuanto a la imperiosa necesidad de que las circunstancias que refieren a la pretensión de adquirir por prescripción un inmueble, deben ser acreditadas en forma clara y convincente, sin dejar lugar a dudas sobre la posesión ostensible y continua (art. 1900 CCyCom) del bien durante el lapso requerido por la ley, de un modo efectivo, en forma pública, pacífica, ininterrumpida, y con ánimo de dueño.

Explicó textualmente el magistrado que "(...) En asuntos de esta naturaleza, donde no sólo se trata de intereses de los particulares, sino que además se encuentra involucrado el orden público comprometido en la adquisición de los derechos reales, deben extremarse las precauciones al analizar la prueba recabada y el cumplimiento de los requisitos legales, exigiéndose una "prueba compuesta", que permitan formar en el Juzgador una sólida convicción al respecto, agregando que no resulta siquiera suficiente el allanamiento y/o rebeldía de quien resulte ser la parte demandada - (Cámara de Apelaciones de General Roca, Se. 133/2019, de fecha 18/10/2019, "Iparraguirre"). El Excmo. Superior Tribunal de Justicia provincial enseña que "...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 día 11/08/2009 en autos "D., M. A. c/ F., P. y Otro s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA s/ CASACIÓN").

Con lo dicho entonces, reitero que el planteo no resultará procedente.

3.3.- Finalmente, en relación al agravio relacionado a la supuesta falta de

valoración de la prueba testimonial, nuevamente tampoco encuentro razón en estos reclamos.

Es que, si bien los deponentes coincidieron en afirmar que la actora vivía “a casa de por medio”, y que ella “reside en la misma casa desde hace más de 20 años con su marido, desde cuando se la compró a la Sra. Violeta Ale”; lo cierto es que, de sus relatos no puede inferirse identificación catastral alguna.

4.- Por todo lo hasta aquí manifestado, mi propuesta será la de confirmar lo resuelto en la sentencia de fecha 13/02/2026, y por ello, no resultará procedente el recurso interpuesto por la parte actora.

Las costas en esta instancia seguirán la misma suerte que lo acontecido en primera instancia, es decir que valorando como se hizo en primera instancia, valoro la complejidad de la cuestión en debate, y que tuvo razones para su planteo, de igual modo me aparto del principio general de costas por el principio objetivo de la derrota, atribuyéndolas entonces por el orden causado, en los términos del art. 62 Segundo Párrafo del CPCyC-.

Los honorarios serán regulados en esta instancia en un 25% para el letrado Juan Angel Elizondo y para la letrada Ana Pérez, en representación de la actora, respecto de los que les corresponden por la primera instancia -arts. 6 y 15 de la ley G-2212.- ASI VOTO.

LA SRA. JUEZA VERÓNICA IVANNA HERNANDEZ DIJO:

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

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) Rechazar el recurso de apelación de la Sra. Ana María Ruttar, confirmando lo resuelto en la sentencia de fecha 13/02/2026.

II) Las costas en esta instancia serán por su orden (art. 62, segundo párrafo del CPCC); de acuerdo a los considerandos

III) Los honorarios serán regulados en esta instancia en un 25% para el letrado Juan Angel Elizondo y para la letrada Ana Pérez, en representación de la actora, respecto de los que les corresponden por la primera instancia -arts. 6 y 15 de la ley G-2212.-; de acuerdo a los considerandos.-

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