

San Carlos de Bariloche, 3 de julio de 2026.

I. VISTOS: Los autos caratulados: "**LUCHINI, ARACELI ELISABET C/ HOLLOSI, SANDOR S/ ORDINARIO - USUCAPIÓN**" (BA-02485-C-2022), para el dictado de la sentencia definitiva y de los que;

II. RESULTA:

Antecedentes de la causa:

a. Pretensión. El 29 de diciembre de 2022 se presentó la Sra. Araceli Elisabet Luchini por derecho propio, con patrocinio letrado, a fin de interponer demanda de prescripción adquisitiva en contra del Sr. Sandor Hollosi.

Explicó que el demandado, fallecido sin herederos ni domicilio conocido, fue el último titular dominial del inmueble designado catastralmente como NC 19-2-F-202-12 ubicado en esta ciudad. Que la actora es acreedora del causante conforme surge del boleto de compraventa celebrado el 20 de agosto de 2004 entre ella y el Sr. Andrés Juan Adler -apoderado de Sandor Hollosi-. Que por el fallecimiento del causante (28 de agosto de 2004) no se realizó la escritura traslativa del dominio. Y que desconociendo la existencia de herederos, promovió el juicio sucesorio.

Como fundamento de la acción, afirmó que habitó la vivienda desde el momento que la adquirió, junto con su esposo e hijos, que una de sus hijas vivió en el lugar hasta su fallecimiento (E0004) donde nació su nieto; y que permaneció en posesión del bien por más de diez años, como verdadera dueña en forma pública, pacífica e ininterrumpida. Que realizó ampliaciones y mejoras de todo tipo, como la instalación de luz, cloacas y agua, cerco perimetral, galpón para instalación de un emprendimiento de alimentos ahumados, y una segunda vivienda para uno de sus hijos; siendo reconocida por los vecinos como única dueña del inmueble.

Agregó que debido a distintas vicisitudes no logró exigir judicialmente la escrituración del inmueble, por lo que debió iniciar la demanda por prescripción adquisitiva siendo que hace aproximadamente 18 años que ejerce la posesión con animus domini, en razón

del boleto de compraventa que acompaña a la presente, instrumento privado con firmas certificadas el 13 de octubre de 2004. Y dijo abonó los impuestos del inmueble y las tasas municipales, como también los derechos para la provisión de agua, gas, luz, servicios de cable, internet, y telefonía fija.

Por todo ello solicitó se haga lugar a su demanda, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad Inmueble el dominio del inmueble a su nombre. Fundó en derecho y ofreció pruebas.

b. En fecha 4/04/2022 en el expediente 21075-21 “Holloi, Sandors/ sucesion ab intestato” se declaró vacante la herencia conforme lo dispuesto por los arts. 734 y ss del CPCC, y se designó curador de los bienes al Fiscal de Estado de la provincia de Río Negro. El 2/07/2025 se tuvo por interpuesta demanda y se le dió trámite ordinario -art. 293 y cc del Código procesal- (SEON). Asimismo, se ordenó el traslado de la acción a los eventuales herederos de Sandor Hollois (por medio de edictos) y a la Provincia de Río Negro, en virtud de la declaración de vacancia de la herencia.

c. El 25 de febrero de 2025, la Unidad Jurisdiccional N° 3 se declaró incompetente para seguir interviniendo en los autos, dada la declaración de vacancia de la herencia y en virtud de lo dispuesto por los arts. 1, 2 y cctes. del Código Procesal Administrativo, y Acordada 10/24 STJ; remitiendo las actuaciones a esta Unidad. La Cámara de Apelaciones, finalmente resolvió al igual que la Unidad Civil, que la competencia correspondía al fuero Contencioso Administrativo (BA-00575-C-2025).

d. Contestación de la Fiscalía de Estado. El 25/07/2025 se presentó el organismo provincial y contestó el traslado conferido. En primer término, afirmó que carece de facultades para reconocer obligaciones en las que la Provincia no intervino, y en consecuencia negó todos y cada uno de los hechos de la demanda y la totalidad de la documentación acompañada. Dijo que su participación se limita al control y administración del sucesorio vacante, y que desconocía si la actora cumplía todos los requisitos exigidos por la normativa aplicable.

Solicitó que las costas se impongan en su caso al sucesorio vacante, dado que la Provincia de Río Negro no es la demandada. Fundó en derecho y ofreció pruebas.

e. Sustanciada la prueba documental, la actora no se opuso a la misma y adhirió a lo manifestado respecto a la imposición de costas.

f. Intervención del Defensor Oficial. El 3 de septiembre de 2025 se designó al Defensor Oficial para que represente a los eventuales herederos del accionado. Presentado el Ministerio Público, negó los hechos invocados y desconoció la autenticidad de la documental acompañada. Asimismo, formuló reserva de contestar la demanda una vez producida la prueba (art. 329 inc. 1 del CPCC).

En mérito a ello, el 20/04/2026 contestó la demanda y sostuvo que, sin perjuicio de los actos de ocupación invocados y de las declaraciones testimoniales producidas; existía una cuestión determinante que debe ser valorada. Así señaló que quien habría efectuado la venta del inmueble objeto de autos fue el Sr. Andrés Adler, en su carácter de apoderado del titular registral, resultando además conviviente de la Sra. Araceli Elisabet Luchini y padre de sus hijos. E indicó que dicho apoderado habría suscripto el boleto de compraventa con fecha 20 de agosto de 2004, conforme surge de la documental acompañada con la demanda.

Manifestó también que de la documentación agregada surgía que el sellado del referido instrumento fue impuesto el día 3 de septiembre de 2004, mientras que la certificación de firmas tuvo lugar recién el 13 de septiembre de 2004. En dicha oportunidad, la escribana interviniente dejó constancia de la autenticidad de las firmas correspondientes a los Sres. Andrés Juan Adler y Araceli Elisabet Luchini, consignando asimismo que el Sr. Adler compareció en nombre y representación del Sr. Sandor Hollosi. Y afirmó que no existe prueba alguna que acredite de manera concluyente la validez del boleto de compraventa; ya que, si bien las firmas fueron certificadas, la fecha cierta del instrumento es la que resulta del sellado fiscal y es posterior al fallecimiento del titular registral Sandor Hollosi.

Además, agregó que de acuerdo con el poder otorgado al Sr. Adler (Escritura Pública N 65, de fecha 14 de mayo de 1998), éste no contaba con facultades para actuar con posterioridad al fallecimiento de su mandante; por cuanto el mandato carecía de efectos post mortem. Y cuestionó el cumplimiento de los requisitos exigidos para la

procedencia de la acción de usucapión, toda vez que no resulta suficiente acreditar el pago de los impuestos durante todo el lapso invocado como posesión, puesto que, si dicho extremo no se encuentra respaldado por otros elementos probatorios, carece de entidad suficiente para demostrar el ejercicio de la posesión. Señaló que un simple tenedor o locatario puede efectuar dichos pagos sin que ello implique, por sí solo, ostentar la calidad de poseedor.

Por último, refirió que no deben existir dudas acerca de que la posesión del inmueble se haya ejercido de manera continua durante el plazo legal de veinte años, en forma efectiva, pública, pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dueño, y no como una mera tenencia de la cosa.

g. Audiencia preliminar. Etapa probatoria. Autos para sentencia. Alegatos. En fecha 03/11/2025 se realizó la audiencia preliminar y se ordenó la producción de los medios probatorios requeridos por las partes. El 8/04/2026 se certificó la prueba producida y el 29/05/2026 se clausuró el período probatorio. El 20/04/2026 el Defensor Oficial se pronunció sobre el mérito de la prueba, remitiéndose al alegar a dicha presentación. Por su parte, el 04/05/2026 alegó la Fiscalía de Estado y el 05/05/2026 la parte actora. De este modo, con fecha 29/05/2026 se llamaron los autos para sentencia.

III. CONSIDERANDO:

1º) Marco normativo. Aplicación del Código Civil ley 340. En primer término, corresponde mencionar que, según relata la actora, su posesión habría comenzado el 20 de agosto del año 2004 -fecha en la que celebró el boleto de compraventa con el apoderado del titular registral-, y continuó pacífica e ininterrumpidamente por más de 10 años. De este modo, conforme lo dispuesto por el art. 7 del CCyC, no resulta de aplicación a este caso el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación; ya que ello afectaría el derecho de defensa de las partes, de raigambre constitucional (art. 18 de la Constitución Nacional). Es que el hecho que da origen a la presente, habría ocurrido -y sus efectos se habrían cumplido- bajo el régimen del Código Civil de Vélez Sarsfield. Por lo tanto, en virtud del principio de irretroactividad en la aplicación de las leyes, se aplicará la normativa vigente en ese momento.

Cabe precisar en ese sentido, que la actora denuncia -aunque con cierta imprecisión-

una posesión de más de diez años, y luego menciona aproximadamente 18 años a la fecha de la demanda en 2022. Asimismo, refiere al título que ostenta y a la imposibilidad de escriturar en su oportunidad, pese a contar con boleto de compraventa con firmas certificadas.

Es decir que cabe inferir que intenta prescribir por la vía prevista por el art. 3999 del CC ley 340, que disponía: *"El que adquiere un inmueble con buena fe y justo título prescribe la propiedad por la posesión continua de diez años"*. Como consecuencia de lo expuesto, deberá analizarse en primer lugar esta circunstancia.

2º) Según el art. 4010 del CC *"el justo título para la prescripción, es todo título que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad, estando revestido de las solemnidades exigidas para su validez, sin consideración a la condición de la persona de quien emana"*. Sin embargo, el boleto de compra venta no reúne estas cualidades.

Es que la prescripción adquisitiva decenal requiere buena fe y justo título, entendiéndose por aquel a un acto que tenga por objeto transmitir la propiedad y esté "revestido de las solemnidades exigidas para su validez" (artículo 4010 del Código Civil). De allí, que la posesión derivada de un boleto de compraventa es insuficiente para adquirir el dominio a través de la prescripción decenal, porque aún cuando esa posesión fuera legítima (segundo párrafo del artículo 2355 del Código Civil) y de buena fe (artículo 2356 del Código Civil); no implica un justo título, ya que el boleto de compraventa no puede suplir a la escritura pública, solemnidad necesaria para transmitir la propiedad (conf. arts. 1184 inc. 1, 3999 y 4010 del Código Civil). Pese a la reforma introducida por la ley 17.711 al último párrafo del artículo 2355 del Código Civil, se mantuvo el requisito de la escritura pública para transmitir el derecho real de propiedad (artículo 1184 citado); y, por ende, el boleto de compraventa no cumple con esa formalidad que exige la normativa.

La Cámara de Apelaciones del fuero ha resuelto en ese orden que *"...por supuesto que una compraventa es causa idónea para adquirir el derecho real de propiedad con derecho a poseer, pero ese acto causal debe estar instrumentado por escritura pública cuando se trata de inmuebles (artículo*

1184 -inciso 1- del CC aplicable por razón del tiempo; actualmente artículo 1017 -inciso a- del CCCN)..." ("GERÓNIMO, MARÍA Y OTROS C/ BARBERIS, JORGE ALBERTO Y OTROS S/REIVINDICACION (ORDINARIO). BA-07469-C-0000", Sentencia 88, 29/08/2025).

En igual sentido, la doctrina ha señalado que el justo título debe consistir en un acto jurídico con aptitud traslativa del dominio, quedando excluido el boleto de compraventa (Cf. Marisa Herrera, Gustavo Caramelo y Sebastián Picasso, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, t. V, Pág. 25, Infojus, 2015, Buenos Aires). En palabras de Moisset de Espanés, *"...la doctrina nacional ha seguido el camino correcto, señalando que en ningún caso el instrumento privado puede adquirir la calidad de justo título (...) El instrumento privado, o "boleto de compraventa", no es justo título, ni sirve de base para la prescripción de 10 años".* (Luis Moisset de Espanés "LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DECENAL: Justo Título y Boleto de Compraventa", Rev. Notarial de Córdoba, 1978, N° 36, p. 15 y J.A. 1979-II-4). (Se. 32/2026 "Saurin carlos Hugo c/ DELY S.A.C.I.F.I.C. y A s/ usucapión).

3º) No obstante, no puede soslayarse que la actora probó satisfactoriamente la posesión por más de veinte años a la fecha de la presente, plazo suficiente para que pueda tener lugar la prescripción adquisitiva sin justo título. Si bien es cierto que la demanda fue presentada en diciembre de 2022; también lo es que recién se trabó la litis con la notificación de fecha [02/07/2025](#) cuando el plazo veinteañal se había cumplido. Es decir que hasta ese momento, cuando comenzó a correr el plazo para que el accionado se oponga a la misma, puede considerarse que el término continuó corriendo.

A todo evento, el actual art. 1899 del Código Civil y Comercial de la Nación, mantiene los mismos términos que Código Civil anterior para la prescripción larga.

La jurisprudencia ha admitido que el plazo para usucapir se complete durante el trámite del proceso, como citan Colombo y Kiper: *"si bien al momento de promoverse la demanda no habían transcurrido los 20 años, lo cierto es que ese término se ha completado durante el desarrollo del trámite del juicio, sin que se hubiera acreditado que interín hubiera existido algún acto o hecho suspensivo o interruptor del*

plazo. El tribunal debe admitir esa nueva realidad jurídica, toda vez que en virtud de lo dispuesto por el art. 40, segundo párrafo, CPCC, cuando durante el transcurso del proceso ocurren hechos que tiene por efecto consolidar, modificar, o extinguir el derecho de las partes, los jueces pueden hacer mérito de esas circunstancias sobrevinientes para hacer lugar o rechazar la pretensión, ya que se está en presencia de un nuevo status iuris, generador de un auténtico ius superveniens que no se puede dejar de considerar y que modifica la situación originaria (CS, 6/5/1994 "López Rouges Manuel s/ prescripción adquisitiva").

Y agregan: "La adquisición de dominio por la prescripción se produce luego de veinte años de posesión continua con ánimo de tener la cosa para sí (art. 4015, Cód. Civil). El plazo, en principio, debe estar cumplido al momento de entablarse la demanda. No obstante, no puedo pasar por alto que, con buen criterio alguna jurisprudencia ha considerado que el plazo del art. 4015 del Cód. Civ. puede cumplirse durante el transcurso del juicio, por razones de realismo jurídico y pragmatismo judicial y aplicación del art. 163 inc. 6 del CPCC, o por considerar que no hay norma que diga que la iniciación del juicio de usucapión sea interruptiva o suspensiva del proceso adquisitivo (CCiv. y Com., mercedes, sala I, "Ferrari, Juan Angel c. Municipalidad de Mercedes s/ usucapión)" (conf. Colombo, Kiper, 2007, pp. 619–620).

4º) De este modo, el art. 4015 del Código Civil -actual art. 1899 CCCN- contempla que se prescribe la propiedad de cosas inmuebles cuando se ejerce la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor.

Entonces, de acuerdo con ello, para adquirir el dominio por medio de la prescripción adquisitiva, la posesión debe cumplir con los siguientes requisitos: a) Se debe poseer la cosa a título de dueño. b) La posesión debe ser continua, no interrumpida. c) La posesión debe ser pública y pacífica. Estos requisitos no surgen de la ley, pero son aceptados por la doctrina mayoritaria (Borda, Guillermo A., "Tratado de Derecho Civil", Reales, tomo I, nro. 370, Abeledo Perrot, 1992).

Además, se ha señalado que *"...en los juicios de esta naturaleza, se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y sólo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al Juzgador sobre los hechos afirmados. Es que están en juego poderosas razones de orden público, pues se trata de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente aparece la extinción para su anterior titular en virtud del principio de exclusividad de este derecho real sentado por el art. 2508, CCiv."* (conf. voto de la suscripta en C. Nac. Civ., sala H, 21/2/2007, LL 2007-C-228, con nota de Guillermo Luis Martínez, íd. esta sala G, 27/6/2008, "Murúa, Rodolfo O. y otro v. Maleh de Mizrahi, Raquel", LL Online, AR/JUR/5446/2008)".

Y que: *"Dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio de un inmueble por el medio previsto en el art. 2524, inc. 7, CCiv., la realización de los actos comprendidos en el art. 2384 de dicho cuerpo legal y el constante ejercicio de la posesión deben haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente. Para que pueda ser reconocida la posesión invocada a los fines de adquirir el dominio de un inmueble por usucapión, es necesario que el pretense poseedor no sólo tenga la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios se manifiesten de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad."* (conf. Corte Sup., 27/9/2005, LL 2006-A-234, íd. 4/7/2003, LL 2003-F-921; íd. 7/10/1993, ED 159-223). El constante ejercicio de la posesión debe haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente (conf. Corte Sup., 27/9/2005 LL 2006-A-234; y Cám. Apel. del fuero en "Gaspar Lucas E. c/ Vera Benigno s/ reivindicación", del 27/11/2014, SD nro. 78).

5º) Que, a pesar tal criterio restrictivo, entiendo que en este caso se configuran los requisitos aludidos precedentemente, ya que la accionante ha demostrado que ejerció la posesión del inmueble en cuestión a título de dueña, en forma continua, ininterrumpida, pública y pacífica; y que cumplieron el lapso legal previsto siendo que ninguna de las posesiones fue viciosa, es decir, adquirida por violencia o clandestinidad (arts. 2364 y art. 2475 del Código Civil).

5.1. Los testigos citados dijeron que conocían el inmueble, que sabían que el titular era Sandor (en relación a Hollosi), que la actora vivía en el lugar de forma permanente, y

que había hecho reformas (un galpón hecho ahumadero de especias), pero siempre viviendo todos en ese lugar (Araceli y Andrés, su marido). Que nunca tuvo conflictos ni reclamos por el lugar, y que todos conocían que ellos viven allí, actuando como si fuese la dueña del lugar. Que Sandor les había cedido el lugar y luego ellos se lo cedieron a la hija. Esto, aproximadamente hace 25 años (declaración de Veronica Emilse Ivko). La Sra. Adriana Elisabeth Villalobos Gonzáles relató que conocía a la actora hacía mas de 20 años, y que vivía en el inmueble del Barrio San Francisco. Que no llegó a conocer al dueño anterior, que no existieron reclamos de otra persona y que la ocupación fue pública. Que Araceli vive allí con su marido y los chicos, fácil desde hace 15 años.

5.2. Sin embargo, *"al ser la usucapión un modo excepcional de adquirir la propiedad, la prueba debe ser concluyente respecto a la posesión Animus domini y a su antigüedad, y el fallo que admita la demanda no puede ser basado exclusivamente en la prueba testifical, exigiéndose una concurrencia integrativa de pruebas."* (cfr. CNCiv., Sala G, voto de la Dra. Areán en autos: "N, R. L. c. S. de P., A y otros s/ prescripción adquisitiva" sent. 20/09/2013, Cita online AR/JUR/83519/2013, Thomson Reuters Información Legal); circunstancia que impone analizar la restante prueba producida.

De la documental acompañada, también se observa que la accionante detenta la posesión desde el 20 de agosto del año 2004. Por Escritura N° 340 (14/09/2004) Juan Adler como apoderado de Sandor Hollosi (Esc. 65 del 14/05/1998, Poder de administración y disposición de bienes), le otorgó a su vez poder especial irrevocable a la actora, con efectos post mortem por 10 años, para que otorgue escritura traslativa de dominio en favor de ella misma o de otra persona; con relación al bien NC: 19-2-F-202-12. La Escribana interviniente dió fe en ese momento de que tenía a la vista el Boleto de Compraventa firmado entre las partes el 20/08/2004, que se había pagado el precio por el inmueble y entregado la posesión.

El boleto a que refiere, acompañado a la demanda, fue celebrado el 20/08/2004 (aunque la fecha que surge del sellado data del 03/09/2004, y de la certificación de firmas del 13/09/2004); entre el apoderado de Hollosi -Adler- y la actora. En el mismo se consigna la venta del inmueble en cuestión, el precio y forma de pago mencionada por la escribana, y la entrega de la posesión (cláusulas primera, segunda, quinta). Además, se dejó constancia de que se encontraba afectado a una hipoteca en favor del Banco

Hipotecario Nacional, cuyo pago asumía la compradora, cancelación que cumplió conforme recibo de fecha 18/03/2005.

Con el informe de dominio ([E0004](#)), se acreditó la titularidad del accionado del inmueble y la cancelación de la hipoteca (asiento del 04/04/2006). Y por otro lado, se acompañaron pagos de servicios e impuestos (CEB 09/02/2012, MSCB 08/02/2012, 01/02/2013, 18/02/2014, 07/05/2014, 15/06/2015, 19/02/2016), y plano de mensura particular para prescripción N°1054/2022, donde se ha individualizado con precisión el bien objeto de la acción, coincidiendo con el informe de catastro ([I0031](#)).

La cancelación de la hipoteca, más los pagos de las tasas, constituyen una exteriorización del ánimo del poseedor; y no se exige que los mismos hayan sido efectuados en forma regular mes a mes, porque lo importante es que sean elementos suficientes para demostrar la antigüedad de la posesión y que el poseedor haya actuado respecto de la cosa como lo hubiera hecho el propietario.

En este sentido se ha dicho que *"La demostración de pago de impuestos y tasas que gravan el inmueble, que dispone el art. 24 inc. c) de la ley 14.159, ref. por Decreto Ley 5.786/58, se justifica porque tal pago constituye una exteriorización del "animus" del poseedor. Tal pago, realizado en diversas oportunidades y con mucha anterioridad a la iniciación del proceso por usucapión constituye un insuperable elemento objetivo de convicción"* (conf. C.1C.C. La Plata, Sala III, 9-5-74 E.D. 56-627). Dicha ley no exige que esos pagos sean efectuados mes a mes, ni durante dilatados períodos, sino que al igual que los actos posesorios que enuncia el art. 2384 del Código Civil lleven al convencimiento del juzgador de la realidad de la posesión invocada por el usucapiente, durante el lapso requerido para la transformación de aquella en propiedad por prescripción adquisitiva. Los pagos efectuados en diversas épocas demuestran, "prima facie", el "animus domini" del usucapiente durante el lapso transcurrido entre aquéllos.

Finalmente, del mandamiento de constatación ([I0036](#)) surge que en la vivienda principal habitan la actora Araceli Elisabet Luchini con su marido el Sr. Andrés Juan Adler, y en

las dos viviendas de atrás sus hijos y nietos (Julián, Felipe y Esteban Adler). Se aprecian además las mejoras mencionadas por la parte y los testigos, en buen estado de conservación y con una antigüedad que guarda razonable relación con el relato efectuado en la demanda ([Fotos](#)).

5.3. Entonces, de un análisis integral de la prueba rendida; se pueden tener por acreditados los actos posesorios referidos por más de 20 años a partir de agosto de 2004, con la entrega de la posesión por boleto, el pago de la hipoteca, la construcción de mejoras y la ocupación efectiva del inmueble en los términos ya señalados. Es decir, como dueña, de forma continua e ininterrumpida, y de manera pública y pacífica; aún meritando las observaciones formuladas por el Ministerio Público, ya que la prescripción prevista por el art. 4015 del CC no requería buena fe ni justo título.

6º) Enseña Kiper que *“Este instituto facilita la libre disponibilidad del bien, al disipar las incertidumbres del pasado, consolidando situaciones anómalas, dando estabilidad a los derechos y seguridad en el tráfico jurídico”* (Conf. Claudio Kiper; Tratado de Derechos Reales, Tomo II; pág. 546; Ed. Rubinzal-Culzoni; 2016). Cabe recordar que la adquisición por este medio se basa en dos hechos fundamentales: la posesión de la cosa por parte de quien no es su dueño y la duración de esa posesión por un cierto tiempo. De la conjunción de la posesión con el tiempo la ley hace derivar la adquisición, siendo éste uno de los efectos más importantes de la posesión (Cf. Areán, Beatriz, "Derechos reales", Ed. Hammurabi, Bs. As. 2003, tomo 1, pág. 375).

Ahora bien, la intención del poseedor no implica creerse propietario, ni siquiera pensar que se va a llegar a ser propietario, sino sólo actuar con prescindencia de la existencia de un propietario, sometiendo la cosa a su poder y excluyendo la intromisión de extraños (Cam. Nac. Civ. Sala J, 18/2/2014 Expte. 43.946/2006 “Sansone Lila c/ Hayne de Mock Ana Berta y otro s/ prescripción adquisitiva”; Idem, 5/4/218 Expte. N° 6345/2014 “Gau, Luis Alberto c/ Disu Sociedad en Comandita Por Acciones s/Prescripción adquisitiva”). Y dado que la posesión veintañal constituye uno de los presupuestos indispensables para la procedencia de la acción de

prescripción adquisitiva, para la cual no se exige la concurrencia de justo título ni de buena fe, resulta ineludible que durante todo el plazo legal se verifique de manera continua e ininterrumpida, la coexistencia de los elementos constitutivos de esa posesión, esto es el *corpus* y el *animus*, los cuales deben quedar debidamente acreditados mediante prueba suficiente, clara y concluyente.

7°) Conclusión. Que todo lo expuesto en los considerandos que anteceden resulta suficiente como para admitir la demanda y declarar que Araceli Elisabet Luchini, DNI: 13.974.337, adquirió por prescripción adquisitiva el inmueble denominado catastralmente como 19-2-F-202-12, de esta ciudad, sin perjuicio de las cautelares, gravámenes y restricciones al dominio que pudiera registrar.

Los jueces no estamos obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino aquellos que se consideren pertinentes para la resolución del pleito (Conf., CSJN, Fallos 258:304; 262:222; 265:301; 272:225) entre otros; criterio reiterado por destacada doctrina (Fassi- Yáñez, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado, T.1, pág. 825; Fenochietto-Arazi. Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado y Anotado, pág. 620); y que tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (CSJN, Fallos: 274:113; 280:3201; 144:611).

8°) Costas. Las costas del proceso se impondrán en el orden causado, en virtud de las particularidades del caso, el carácter por el cual intervino la Fiscalía de Estado, la ausencia de eventuales herederos del causante; y el criterio de la Cámara de Apelaciones sentado en autos "TRANSPORTES LUIS FRANZGROTE E HIJOS S.R.L. C/ BOVINO, NICOLÁS SILVERIO S/ USUCAPION" (R.C. 01805-16, del 15/09/17).

9°) Honorarios. La regulación de los honorarios profesionales deberá diferirse para cuando se encuentre firme la condena en costas, y se determine la base arancelaria (conf. art. 24 -primer y segundo párrafo- de la ley G 2212); con excepción de los

honorarios de los letrados de la Fiscalía de Estado, a quienes no corresponde regular de acuerdo a lo normado por el art. 22 del CPA y 17 de la ley K88.

En consecuencia, **FALLO:** **I)** Declarar que Araceli Elisabet Luchini, DNI: 13.974.337, adquirió por prescripción adquisitiva el inmueble denominado catastralmente como 19-2-F-202-12, de esta ciudad, sin perjuicio de las cautelares, gravámenes y restricciones al dominio que pudiera registrar. **II)** Disponer que oportunamente, una vez cumplidos los trámites procesales y arancelarios pertinentes, se libre oficio al Registro de la Propiedad Inmueble para inscribir la presente. **III)** Imponer las costas en el orden causado (arts. 62 y cc del CPCC). **IV)** Diferir la regulación de honorarios hasta que quede firme la condena en costas y se establezca la base (art. 24 L.A.); con excepción de los letrados de la Fiscalía de Estado a quienes no corresponde regular los emolumentos profesionales, conforme lo normado por el art. 22 del CPA. **V)** Protocolizar, registrar y notificar esta sentencia en los términos del art. 22 del CPA y 120 del CPCC. Notificar por el mismo medio al Ministerio Público Fiscal; y vincular a la Caja Forense a los fines de su notificación.

Sosa Lukman, Roberto Iván
Juez