

Cipolletti, 18 de agosto de 2026.

Reunidos oportunamente en Acuerdo los Sres. Jueces y la Sra. Jueza de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativo de la IV Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, doctor Alejandro Cabral y Vedia, doctora Soledad Peruzzi y doctor Marcelo A. Gutiérrez, con la presencia de la Sra. Secretaria, Dra. Guadalupe R. Dorado, para el tratamiento de los autos caratulados “**SUCESORES DE LOBOS JOSÉ ABELINO C/ FLORES ENRIQUE MANUEL Y OTROS S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (ORDINARIO)**” (*Expte. N° CI-34308-C-0000*), elevados por la Unidad Jurisdiccional N° 9 de esta Circunscripción, deliberaron sobre la temática del fallo a dictar, de lo que da fe la Actuaría.

Se transcriben a continuación los votos emitidos, conforme al orden del sorteo previamente practicado, respecto de las siguientes:

CUESTIONES:

1ra.- ¿Es fundado el recurso?

2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde?

VOTACIÓN:

A la primera cuestión, el señor Juez, doctor Alejandro Cabral y Vedia, dijo:

I. Llegan las presentes actuaciones a conocimiento de esta Alzada en virtud

del recurso de apelación interpuesto por la parte actora el 12 de febrero de 2026 contra la sentencia definitiva dictada el 9 de febrero de 2026, concedido libremente el día 13 del mismo mes y año.

El pronunciamiento recurrido hizo lugar a la excepción de falta de legitimación activa opuesta por los codemandados y, en consecuencia, rechazó la demanda de prescripción adquisitiva promovida originariamente por José Abelino Lobos y continuada, luego de su fallecimiento, por sus herederos, respecto de los inmuebles identificados con matrículas 01-6998 y 01-8565. Impuso las costas a la parte actora en su calidad de vencida.

II. En fecha 14 de abril de 2026 se recibieron los autos en esta Alzada, poniéndose en Secretaría a los fines prescriptos por el art. 232 del CPCC.

En fecha 4 de mayo de 2026 expresaron agravios Lucía Belén Lobos, Daniela Lorena Lobos, José Abel Lobos y Lucía Alcira Reyes (herederos de José Abelino Lobos), quienes solicitan la revocación íntegra del fallo y que se haga lugar a la demanda de prescripción adquisitiva veinteañal.

En primer lugar, sostienen que la sentencia efectuó una errónea calificación de la causa posesoria invocada, al considerar que José Abelino Lobos había comenzado a poseer exclusivamente como heredero de Hipólito Lobos. Afirman que aquél ya ejercía junto con su padre una posesión material con ánimo de dueño antes del fallecimiento de éste y que, ocurrido el deceso, continuó una posesión propia, exclusiva, autónoma y no derivada de la transmisión hereditaria.

En segundo término, cuestionan la aplicación de las reglas de la coposesión hereditaria. Alegan que los restantes coherederos permanecieron inactivos durante más de cuarenta años, sin reclamar el inmueble, pedir la partición, exigir frutos, pagar impuestos ni cuestionar los actos ejecutados por José Abelino Lobos. Consideran que esa prolongada pasividad constituye un

reconocimiento tácito de la posesión exclusiva.

Seguidamente denuncian absurdo en la valoración de la prueba. Destacan los testimonios que identificaron a José Abelino Lobos como dueño, el cerramiento y parquización del predio, la existencia de distintas viviendas, la locación de algunas de ellas a terceros, la construcción y explotación de un salón de eventos y la contratación de servicios a su nombre. También sostienen que el pronunciamiento resulta autocontradictorio, pues reconoce la ocupación del inmueble por la familia Lobos durante más de cuarenta años y, al mismo tiempo, niega eficacia posesoria a los actos acreditados.

Finalmente, se agravan de la imposición de costas y solicitan que, subsidiariamente, sean distribuidas por su orden, en atención a la complejidad del asunto y a la convicción razonable de haber actuado con derecho.

La contraparte no respondió los agravios, pasando los autos al acuerdo el día 28/5/2026 para el dictado de sentencia.

III. Ingresando en el tratamiento de los agravios, corresponde recordar que la jurisdicción de esta Alzada se encuentra delimitada por los términos en que fue trabada la relación procesal y por las críticas concretas formuladas contra la sentencia. Es decir que la Cámara debe examinar la corrección del pronunciamiento a partir de la pretensión y de los hechos formulados en el escrito de inicio, no resultando admisible modificar en segunda instancia la causa fáctica de la acción ni sustituirla por otra diferente luego de conocido el resultado adverso.

IV. El primer cuestionamiento se dirige contra la interpretación efectuada por el Magistrado de grado respecto del origen de la posesión invocada por José Abelino Lobos.

Los recurrentes sostienen que éste ya poseía el inmueble con título propio

durante la vida de su padre y que su relación de poder no nació con la transmisión hereditaria.

Desde ya encuentro que, dicha afirmación no se corresponde con los términos en los que fue articulada la demanda.

En el escrito inicial, el Sr. José Abelino Lobos se presentó por derecho propio pero expresamente en carácter de legítimo heredero de su padre, Hipólito Lobos, afirmando allí que *“el suscripto reviste ser legítimo heredero de Don LOBOS HIPÓLITO conforme sentencia declarativa que se encuentra firme y consentida de fecha, 24 de septiembre de 2009...”*. Asimismo sostuvo que su *“padre, el Sr. HIPOLITO LOBOS, ocupaba en calidad de poseedor y con animus domini indudativo, de manera ininterrumpida, pacífica y pública el inmueble objeto de autos desde hace mas de 70 años, siendo ello de público en la ciudad de Catriel”*.

Sostuvo también en el referido escrito que su padre inició en fecha 5 de junio de 1979 proceso de usucapión, pero poco tiempo después de iniciado falleció el día 20 de junio de 1979, afirmando que fue su padre quien *“... ocupó la propiedad objeto de la presente litis, en calidad de poseedor y con animus domini indudativo, de manera ininterrumpida, pacífica y pública por más de 20 años, como podrá ser acreditado durante la sustanciación del presente juicio”*, y que *“desde que entró en posesión del inmueble ha realizado diversas mejoras, desde el alambrado del predio hasta la construcción de una vivienda. Los actos ejecutados por mi padre en forma real y efectiva...demuestran que la posesión se ha ejercido a título de dueño y sin oposición...”*.

Luego señaló que, producido el fallecimiento de Hipólito Lobos el 20 de junio de 1979, continuó *“inmediatamente la posesión y ocupación efectiva, exclusiva y continuada del inmueble, siendo el suscripto heredero*

universal a tenor de lo dispuesto por el Art. 1.901 del Código Civil y Comercial de la Nación". Es decir que fundó expresamente esa continuidad en la posesión del inmueble en su calidad de heredero, invocando la regla según la cual el heredero sucede al causante en su posesión y afirmó haber gozado de la posesión hereditaria y continuado la persona de su padre.

Finalmente, sostuvo que los actos posesorios habían sido realizados por Hipólito Lobos y luego por él, en su carácter de heredero universal y continuador de aquella posesión.

De ese relato entonces no surge que el Sr. José Abelino Lobos hubiera invocado con suficiente precisión una posesión originaria, autónoma y excluyente anterior al fallecimiento de Hipólito, tal como se postula en los agravios. Tampoco indicó desde qué momento habría comenzado esa supuesta posesión personal, qué actos concretos la diferenciaban de la ejercida por su padre, ni de qué manera ambos habrían poseído simultáneamente y con títulos propios sobre la misma cosa.

El hecho de que José Abelino Lobos habitara o trabajara en el inmueble junto con su padre no permite concluir, por sí solo, que ejerciera una posesión autónoma. En el contexto de una relación familiar, tales circunstancias resultan también compatibles con la ocupación derivada de la posesión ejercida por el progenitor.

No modifica esta conclusión que el actor hubiera manifestado comparecer "por derecho propio", en tanto esa expresión indica la forma en que se presenta al proceso, pero no altera los hechos constitutivos de la pretensión ni convierte en personal una posesión que fue expresamente fundada en la continuidad hereditaria.

La tesis desarrollada en los agravios, según la cual la posesión de José

Abelino habría sido propia, autónoma y preexistente al fallecimiento de Hipólito, importa una reformulación sustancial de la causa posesoria expuesta en la demanda, es decir no alegada ni argumentada en esa oportunidad, y, por ende, no puede ser introducida en esta instancia recursiva.

Esta conclusión se ve corroborada por la propia respuesta del actor a la excepción de falta de legitimación (v. fs. 229/30), oportunidad en la que sostuvo haber ejercido la posesión individual “desde el día mismo del fallecimiento de su padre”, sin invocar una posesión personal y autónoma anterior a ese momento.

Claramente ha sostenido la jurisprudencia al decir que “*la segunda instancia es solo un medio de revisión del pronunciamiento emitido en primera instancia y no una renovación plena del debate, por lo que quedan fuera de la decisión del tribunal de alzada los temas extraños a los escritos de constitución del proceso*” (CFed.Resistencia, 21/12/78, JA 1979-IV-483) como también que “*el tribunal de alzada no puede resolver sobre puntos que no hubiesen sido sometidos a juicio en primera instancia*” (conf. CNCiv., Sala A, 29-05-80, JA 1981-I-100, entre muchos otros) (fallos citados en “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación”, explicado y anotado jurisprudencial y bibliográficamente, Palacio-Alvarado Velloso, To. 6, pág. 438).

V. Sentado ello, cabe señalar que, desde la muerte del causante, los herederos continúan de manera indivisa los derechos, acciones y la posesión de los bienes que aquél poseía. Ello así, conforme lo dispuesto por el art. 2280 del Código Civil y Comercial, en cuanto establece que “*desde la muerte del causante, los herederos tienen todos los derechos y acciones de aquél de manera indivisa... y continúan en la posesión de lo que el causante era poseedor*”.

Por ello, si la pretensión se sustentaba en la posesión de Hipólito Lobos y en su transmisión mortis causa, el Sr. José Abelino no era el único continuador de esa relación de poder, sino que la posesión hereditaria correspondía conjuntamente a todos los herederos declarados y no podía ser invocada por uno solo de ellos para obtener exclusivamente para sí la adquisición del dominio.

Ello no significa que un coheredero se encuentre impedido, en todos los casos, de adquirir por prescripción un bien integrante de la comunidad hereditaria. Sin embargo, para ello debe invocar oportunamente y demostrar que dejó de ejercer la posesión conjuntamente y comenzó a hacerlo de manera exclusiva, mediante actos inequívocos de desconocimiento y exclusión de los derechos de los restantes coherederos.

En otros términos, quien comenzó coposeyendo en el marco de una comunidad hereditaria debe acreditar necesariamente que modificó objetivamente esa relación mediante actos exteriores suficientemente graves, públicos e incompatibles con la continuación de la coposesión.

En ese sentido, se ha resuelto que “si la prescripción es título idóneo para que un condómino o coheredero extinga el parcial derecho de sus otros comuneros y adquiera para sí la propiedad de la totalidad de la cosa, ello lo es a condición de que intervenga su título de coposeedor por el de único poseedor, excluyendo así de la relación real con la cosa a los demás condóminos o coherederos. A partir de dicha mutación o interversión es que comienza a correr el plazo usucaptivo” (conf. Cám. 1ª de Apel. Civ. y Com. de La Plata, Sala III, “Dolset, Martha Alicia c/Tarantino, Francisco s/Prescripción veinteañal”, causa N° 220.273, R.S. 150/95, sent. del 27/06/1995; JUBA, sumario B200927).

En el mismo precedente citado se sostuvo que “*el condómino o coheredero que desee prescribir e intervertir su título, debe exteriorizar dicha*

intención mediante actos claramente demostrativos e inequívocos que excluyan toda duda en las gentes y, fundamentalmente, en sus cotitulares, de que ellos fueron realizados en ejercicio de un derecho que le es propio, pero, a la vez exclusivo y excluyente del de todos ellos” (JUBA, sumario B200922).

Y es que, como bien lo expuso el Magistrado de grado en su sentencia, la sola voluntad interna o el mero transcurso del tiempo no resultan suficientes para modificar la causa de la relación de poder. Es necesario que la voluntad de poseer exclusivamente se exteriorice mediante actos inequívocos, de entidad suficiente para demostrar que quien ocupa la cosa ha dejado de hacerlo en el marco de la comunidad hereditaria, para pasar a hacerlo en forma propia, y que pretende excluir de la posesión a los restantes coherederos.

Así, se ha señalado que *“por tratarse de un condominio, la prescripción adquisitiva de partes indivisas que realiza un condómino resulta sumamente dificultosa, por cuanto la prueba de la posesión debe estar acompañada inexorablemente a la prueba de la interversión del título, esto es, por el cambio de la causa o título en virtud del cual se está poseyendo o teniendo la cosa,... tal voluntad debe manifestarse por actos exteriores y la prueba corresponde a quien la invoque.... Deben necesariamente realizarse actos exteriores que manifiesten en forma inequívoca la intención de privar al restante condómino de disponer de la cosa y además, que se logre dicho objetivo... es necesario una verdadera contradicción a los derechos del co-propietario, un verdadero alzamiento contra su derecho.”* (conf. Cám. de Apel. en lo Civ. y Com. de Zárate-Campana, in re “Gabay, Pablo Miguel c/ Gabay, Alejandro s/ Usucapión”, causa N° 5133, RSD 103/09, sent. del 13/10/2009; JUBA, sumario B2850004).

Por ello, tampoco puede prosperar el planteo referido a que José Abelino

Lobos no debía acreditar acto alguno de exclusión. Esa conclusión parte de la posesión autónoma introducida recién en la apelación y no de la causa posesoria referida en el escrito de inicio.

VI. Subsidiariamente, los recurrentes afirman que, aun cuando se considerara necesaria la exclusión de los coherederos, ésta habría quedado acreditada mediante la prueba producida.

La sentencia reconoció que el inmueble ha sido ocupado por la familia Lobos durante un período prolongado. Sin embargo, esa circunstancia no equivale necesariamente a la acreditación de una posesión individual, exclusiva y adversa de José Abelino frente a los restantes herederos.

Sobre el punto, se ha expresado que *“el condómino no es poseedor a título precario, como lo es un usucapiente tercero, puesto que, por hipótesis, posee como propietario y puede gozar de la cosa común conforme el destino de ella. De tal modo los actos que habitualmente habilitan la prueba de la posesión para el usucapiente no son suficientes en el caso del condominio, si no se prueba que el condómino ha excluido cualquier acto de posesión de los otros condóminos”* (CNCiv., Sala F, **in re** “Cassinelli, Ulises Andrés y otro c/ Mutto, Antonio José s/ Usucapición”, sent. del 28/05/2010, primer voto del Dr. Zannoni; La Ley Online, AR/JUR/21313/2010).

Los testimonios de Castro y Cerna, así como las manifestaciones de los vecinos recogidas en el mandamiento de constatación, resultan demostrativos de la ocupación pública del predio y de que José Abelino era socialmente identificado como dueño. No obstante, tales declaraciones no permiten establecer que los testigos conocieran la composición de la comunidad hereditaria ni las relaciones internas existentes entre los coherederos.

El hecho relativo a que terceros tuvieran una percepción acerca de quién ocupaba o administraba materialmente el inmueble no basta para acreditar que los restantes herederos hubieran sido excluidos jurídicamente de la coposesión.

Ello así, en tanto el art. 1915 del Código Civil y Comercial establece que *“nadie puede cambiar la especie de su relación de poder, por su mera voluntad o por el solo transcurso del tiempo”*, como así también que la modificación requiere actos exteriores que manifiesten la intención de privar al poseedor de disponer de la cosa y que produzcan ese efecto.

En consecuencia, el reconocimiento de José Abelino Lobos como dueño por parte de vecinos o terceros puede acreditar la publicidad de la ocupación, pero no demuestra, por sí solo, la existencia de esos “actos inequívocos” de exclusión suficientemente exteriorizados frente a los restantes coherederos.

La existencia y/o construcción de varias viviendas, de un salón de eventos, de locaciones a terceros y de otras mejoras reviste mayor entidad indiciaria. Sin embargo, tales circunstancias no permiten determinar con suficiente precisión cuándo fueron realizadas esas construcciones, quién las ejecutó o solventó, desde qué fecha comenzaron a ser explotadas de manera exclusiva ni si esos actos se mantuvieron durante el plazo legal de veinte años. Tampoco permiten concluir, sin otros elementos, que tales actos hubieran exteriorizado frente a los restantes coherederos una voluntad inequívoca de desconocer sus derechos y excluirlos de la coposesión hereditaria.

En relación con ello, se ha dicho que *“si quienes pretenden usucapir son condóminos y quieren excluir al otro, los actos de posesión excluyente sobre el inmueble deben ser inequívocos, como también debe ser objeto de idéntica demostración el momento a partir del cual aquéllos comenzaron a*

poseer para sí. Las numerosas erogaciones comprobadas en relación con los inmuebles importan simplemente actos de administración, de por sí insuficientes para tener por configurada la interversión del título” (CNCiv., Sala G, sent. del 13/09/2000; elDial AA68B), como también que *“el dar en alquiler un inmueble no es un elemento que por sí solo demuestre la realización de un acto posesorio del cual derivar la existencia de ‘animus domini’ a efectos de la procedencia de la prescripción adquisitiva, pues un simple gestor o administrador también puede hacerlo, y no por ello se lo considera dueño de la propiedad”* (conf. CNCiv., Sala F, “Gómez Blas, Miguel c. Mathieu, Ghislaina Dionisia”, sent. del 17/02/2009, DJ 12/08/2009, 2244).

El mandamiento de constatación acredita el estado material del inmueble al momento de su diligenciamiento, pero no demuestra por sí solo la antigüedad de cada una de las edificaciones ni el momento a partir del cual se habría comenzado a exteriorizar una voluntad excluyente de los restantes coherederos.

No se trata de exigir que la parte acompañara necesariamente facturas o contratos celebrados décadas atrás. Era preciso, sin embargo, aportar elementos testimoniales, documentales, periciales o indiciarios suficientemente concretos que permitieran ubicar temporalmente esos actos y atribuirlos a José Abelino Lobos en condiciones inequívocamente incompatibles con los derechos de los coherederos.

Los informes emitidos por las empresas prestatarias de servicios tampoco modifican esta conclusión. Que determinadas cuentas estuvieran a nombre de José Abelino constituye un indicio de ocupación y administración, pero no demuestra necesariamente una posesión exclusiva. Más aún, algunos de los informes no pudieron identificar quién efectuó los pagos y otros registraron deudas correspondientes a diversos períodos.

El pago de impuestos, tasas y servicios puede integrar la prueba de la posesión, pero en una comunidad hereditaria también puede responder al uso exclusivo del bien, a tareas de administración o conservación o al cumplimiento de las cargas correspondientes por quien efectivamente lo ocupa.

Tampoco resulta decisiva la denuncia penal por usurpación mencionada en el memorial. Según lo expuesto por los propios apelantes, esas actuaciones se iniciaron en el año 2022, con posterioridad a la promoción de esta demanda, ocurrida en el año 2017. Por ello, aun cuando pudiera ser valorada, no resulta idónea para demostrar el cumplimiento del plazo de veinte años anterior al inicio de la acción.

Por ello, la conclusión del magistrado de grado, en cuanto consideró que no se acreditó la interversión de la relación posesoria ni la exclusión de los restantes coherederos, se encuentra debidamente sustentada en la prueba producida. Los agravios no logran conmover ese razonamiento, pues los actos invocados carecen de precisión temporal y no demuestran, de manera inequívoca, que José Abelino Lobos hubiera comenzado a poseer exclusivamente para sí y en oposición a los demás integrantes de la comunidad hereditaria durante el plazo exigido por la ley.

VII. Los apelantes atribuyen especial relevancia al silencio de los restantes coherederos durante más de cuarenta años.

Al respecto, el Magistrado de grado consideró que la circunstancia de que solo uno de los herederos habitara y utilizara el inmueble, aun con conocimiento de los demás, podía responder a una situación de mera tolerancia familiar. En ese sentido, citó doctrina según la cual el silencio o la pasividad de los coherederos permite presumir su conformidad con el uso gratuito de la cosa común, mas no el reconocimiento de una posesión exclusiva y excluyente en cabeza de quien la ocupa.

Tal razonamiento no logra ser desvirtuado por los recurrentes, ya que la falta de reclamos, pedidos de partición o exigencias de frutos puede demostrar que los restantes herederos consintieron el uso exclusivo del inmueble, pero no que hubieran conocido y aceptado que José Abelino Lobos desconocía sus derechos y pretendía privarlos de la coposesión.

En las relaciones entre coherederos, la circunstancia de que uno de ellos use materialmente el inmueble y asuma los gastos inherentes a su conservación puede responder a una situación tolerada y consentida por los demás, sin que de ello se derive necesariamente la renuncia o el desconocimiento de sus derechos.

En este sentido la jurisprudencia ha sostenido que *“el pago de impuestos realizados en forma exclusiva por uno de los condóminos no puede ser interpretado como demostrativo de la interversión del título de su posesión, cuando el mismo era uno de los dos únicos coposeedores que tenían el uso y goce exclusivo de la común casa familiar, desde años atrás. En tales casos, la normal tolerancia de los demás comuneros —generalmente ensanchada por lealtades y afectos parentales que ni siquiera los llevarán a requerir durante todo ese tiempo el pago de una indemnización o canon locativo— suele estar acompañada por el pacto, de común tácito, de que el o los comuneros que usufructúan para sí la cosa común se hacen cargo de tales pagos”* (conf. Cám. 1ª de Apel. en lo Civ. y Com. de La Plata, Sala III, causa N° 220.273, R.S. 150/95, sent. del 27/06/1995; JUBA, sumario B200923).

El silencio únicamente podría adquirir el alcance pretendido por los recurrentes si se encontrara previamente acreditado que los restantes herederos conocían la existencia de actos inequívocos mediante los cuales José Abelino desconocía sus derechos y se comportaba abiertamente como único y exclusivo poseedor, y que, pese a ello, permanecieron inactivos

durante el plazo legal.

La apelación procura convertir la ausencia de reclamos en prueba autónoma de la posesión exclusiva. Sin embargo, la carga de acreditar la mutación de la relación posesoria pesaba sobre quien pretendía usucapir individualmente el inmueble, no correspondiendo presumir la exclusión de los restantes coherederos por el solo hecho de que no hubieran ejercido materialmente la posesión. Ello así, pues la continuidad indivisa de la posesión hereditaria establecida por el art. 2280 del Código Civil y Comercial no puede considerarse modificada por la sola voluntad de uno de los coherederos ni por el mero transcurso del tiempo, sino mediante los actos exteriores y eficaces exigidos por el art. 1915 del mismo cuerpo normativo.

El desinterés o la pasividad, aun prolongados, no sustituyen la prueba de una posesión exclusiva, pública, inequívoca y mantenida durante el plazo legal de veinte años.

VIII. Tampoco se verifica la alegada autocontradicción de la sentencia, en tanto no resulta incompatible reconocer que la familia Lobos ocupó el inmueble durante más de cuarenta años y concluir que no se demostró que José Abelino hubiera excluido a los restantes coherederos durante el plazo necesario para prescribir.

La primera afirmación se refiere a la ocupación material y pública del predio, mientras que la segunda se vincula con el carácter exclusivo y adverso que esa ocupación debía revestir frente a quienes continuaron legalmente la posesión del causante.

La sentencia no negó la ocupación prolongada, sino que entendió que los actos acreditados no permitían determinar el momento en que José Abelino habría comenzado a poseer únicamente para sí, ni comprobar que esa

situación se hubiera mantenido durante el plazo legal de veinte años.

En ese orden, la jurisprudencia ha sostenido que *“no sólo ha de invocarse y probarse una posesión ‘animus domini’ munida de todos y cada uno de los caracteres que la ley quiere para erigirla de un modo dominial —pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante veinte años—, sino que, en el mismo inicio de ella, ha de existir un acto o una serie de actos inequívocos de exclusión de sus poseedores, a partir de lo cual su antigua y legítima coposesión mudó en una posesión ilegítima, pero exclusiva y excluyente de toda otra”* (Cám. 1ª de Apel. en lo Civ. y Com. de La Plata, Sala III, causa N° 220.273, R.S. 150/95, sent. del 27/06/1995; JUBA, sumario B200927).

La exigencia de precisar temporalmente el inicio de la posesión exclusiva no importa reclamar un acto formal ni una fecha matemática exacta. Responde a la necesidad de verificar el cumplimiento del plazo legal, que constituye uno de los presupuestos esenciales de la prescripción adquisitiva, en tanto el art. 1899 del Código Civil y Comercial establece que “si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años”.

IX. En definitiva, la pretensión promovida por el Sr. José Abelino Lobos presenta dos dificultades que impiden su procedencia. En primer lugar en cuanto se fundó en la posesión ejercida por el padre, Sr. Hipólito Lobos, y transmitida por causa de su muerte, esa relación de poder correspondía indivisamente a la totalidad de los herederos y no habilitaba a uno de ellos a obtener exclusivamente para sí la adquisición del dominio.

Por otro lado, aun cuando se interpretara que la demanda también contenía la invocación de una posesión personal y exclusiva posterior al fallecimiento del causante, la prueba producida no permite tener por acreditada, de manera clara e inequívoca, la exclusión de los restantes coherederos ni el mantenimiento de esa posesión durante el plazo legal, y

mucho menos la interversión del título que resultaba necesaria no solo argumentarla sino también acreditarla.

Por ello, considero que los argumentos desarrollados por los recurrentes no logran conmover los fundamentos sustanciales de la sentencia.

X. Finalmente, respecto del agravio relativo a las costas, tampoco puede prosperar, en tanto la circunstancia de que los actores hubieran ejercido una ocupación material prolongada o creyeran encontrarse asistidos de derecho no constituye, por sí sola, razón suficiente para apartarse del principio objetivo de la derrota.

La demanda perseguía la adquisición exclusiva de dos inmuebles sobre la base de una posesión que había sido transmitida a una pluralidad de herederos, sin que se acreditaran los actos necesarios para excluirlos durante el plazo legal.

No se advierten, por ello, circunstancias excepcionales que justifiquen distribuir las costas de primera instancia por su orden.

XI. Con relación a las costas de segunda instancia, corresponde también que sean impuestas a la parte recurrente en su calidad de vencida.

ASÍ MI VOTO.

A la misma cuestión, la señora Jueza, doctora Soledad Peruzzi, y el señor Juez, doctor Marcelo A. Gutiérrez, dijeron:

Adherimos al voto de nuestro colega por compartir los razonamientos fácticos y fundamentos jurídicos. **ASÍ VOTAMOS.**

A la segunda cuestión, el señor Juez, doctor Alejandro Cabral y Vedia,

dijo:

Por las razones expresadas al tratar la primera cuestión, propongo al Acuerdo:

I. Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora el 12 de febrero de 2026 y, en consecuencia, confirmar la sentencia definitiva dictada el 9 de febrero de 2026, en todo cuanto ha sido materia de agravios.

II. Imponer las costas de esta instancia a la parte recurrente en su calidad de vencida (conf. art. 62 del CPCC).

III. Regular los honorarios profesionales del letrado patrocinante de los recurrentes, Dr. Roberto Federico Rappazzo, en el 25% de los emolumentos que corresponda regular en la instancia de origen, valorando la naturaleza, calidad, extensión y resultado objetivo de las labores cumplidas ante esta Alzada (arts. 6, 7, 15 y conc. de la LA).

IV. Regístrese, notifíquese y oportunamente vuelvan a la instancia de grado.

ASÍ MI VOTO.

A la misma cuestión, la señora Jueza, doctora Soledad Peruzzi, y el señor Juez, doctor Marcelo A. Gutiérrez, dijeron:

Compartiendo la propuesta de solución de nuestro colega, adherimos a ella.
ASÍ VOTAMOS.

Por todo ello,

LA CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL,

**FAMILIA, DE MINERÍA Y CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
DE LA IV CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL**

RESUELVE:

Primero: Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora el 12 de febrero de 2026 y, en consecuencia, confirmar la sentencia definitiva dictada el 9 de febrero de 2026, en todo cuanto ha sido materia de agravios.

Segundo: Imponer las costas de esta instancia a la parte recurrente en su calidad de vencida (conf. art. 62 del CPCC).

Tercero: Regular los honorarios profesionales del letrado patrocinante de los recurrentes, Dr. Roberto Federico Rappazzo, en el 25% de los emolumentos que corresponda regular en la instancia de origen, valorando la naturaleza, calidad, extensión y resultado objetivo de las labores cumplidas ante esta Alzada (arts. 6, 7, 15 y conc. de la LA).

Cuarto: Regístrese, notifíquese y oportunamente vuelvan a la instancia de grado.