------En la ciudad de Esquel, Provincia del Chubut, República Argentina, a los dos días del mes de octubre del año dos mil veinticinco, se reúne en Acuerdo la Excma. Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial N° V de la Provincia del Chubut, bajo la presidencia del Dr. Günther Enrique Flass y la asistencia de los Sres. Jueces de Cámara Dres. Jorge Luis Früchtenicht y Claudio Alejandro Petris, a fin de dictar sentencia definitiva en los presentes autos caratulados: ***"<Persona 5> c/ <Persona 1> de <Persona 1>, <Persona 1> s/ Usucapión"*** (Expte. N°: 39 – Año: 2025 CANO), venidos en apelación a esta Alzada.----------

------Practicado el 13 de agosto de 2025 el sorteo establecido por el art. 271 de C.P.C. y C., correspondió el siguiente orden para la votación: Dres. FRÜCHTENICHT - FLASS - PETRIS.----------

------Acto seguido se procedió a plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA:** ¿Es justa la sentencia apelada de fecha 07 de febrero de 2025? y **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.----------

------A la PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. FRÜCHTENICHT, dijo:------

------ANTECEDENTES----------

------Arriban los presentes autos en grado de apelación a esta Alzada a fin de atender el recurso de apelación concedido a fs. 90 y articulados por la actora, quien expresó sus agravios mediante escrito digital ID 1866203 de fs. 109/120vta. Y manteniendo la reserva del denominado caso federal –los que fueron respondidos por la accionada apelada mediante ID 1896423 de fs. 130/132 y oponiéndose al progreso de aquélla por sus propios fundamentos -; y enderezados aquél remedio contra la SD Nro. 01/2025 que luce agregada a fs. 81/89vta., la que decidió rechazar la demanda de prescripción adquisitiva promovida por <Persona 5> contra <Persona 1>; impuso las costas del proceso a la actora vencida y reguló los honorarios profesionales de los letrados que asistieron a las partes.----------

------En cuanto importa a las apelaciones que trato, el sentenciante entendió que en función de la fecha en la que tuvieron lugar los hechos invocados como generadores del derecho invocado no correspondía la aplicación retroactiva del CCyCN (art. 2537 y 7 de la ley sustantiva civil Ley 26.994) y fundamentó su decisorio en la circunstancia que si bien los testimonios rendidos fueron contestes en orden a que la actora reside en el inmueble que se pretende usucapir, el resto de la prueba documental resulta insuficiente

para corroborar la posesión de aquél por el plazo que exige la ley. Tuvo en cuenta para ello lo dispuesto en el art. 24 inc. c) de la Ley 14.159. Concluyó entonces que la orfandad probatoria hace que la pretensión no pueda ser acogida favorablemente, pues las pruebas aportadas por la actora no resultan suficientes a fin de acreditar la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida del bien. Ponderó así mismo que tampoco la rebeldía decretada de la demandada exime a la actora de probar los extremos alegados como fundamento de la acción pues se encuentra comprometido el orden público. En su virtud, se decidió por el rechazo de la pretensión con costas a la actora vencida.----------Firme que se encuentra el llamado de autos para sentencia de fs. 141, practicado a fs. 142 el sorteo que prescribe el art. 271 del rito, habiendo sido desinsaculado a votar en primer término, me dispongo a emitir mi voto conforme las prescripciones alojadas en los arts. 168 y 169 de la
Constitución de la Provincia del Chubut.----------
------LOS AGRAVIOS ----------
-----Luego de formular algunas apreciaciones sobre el derrotero seguido por el presente proceso y las cuestiones personales involucradas, la actora introduce las siguientes quejas:----------
-----**I.** En primer lugar, impetra su agravio al entender que el a quo omitió cumplir los arts. 1905 CCyCN últ. párr. y 231 CPCC.----------
-----De inicio refiere que con tal incumplimiento se afecta su derecho de propiedad (art. 17 Const. Nac.); invoca la rebeldía declarada de la accionada y comunicaciones telefónicas y vía wats app mantenidas con posterioridad al dictado de la sentencia de primera instancia y con el ahora letrado de la demandada, las que pretende acreditar (junto a otras circunstancias) ante esta Alzada como hechos nuevos, cuestión que fuese desestimada por este Cuerpo mediante SIC Nrto. 88/2025 CANO.----------
-----Se ocupa de la anotación de Litis declarada de oficio y cita precedente jurisprudencial en apoyo de su postura.----------
-----**II.-** Continuando su embestida contra la sentencia, su segundo agravio sobreviene por la ponderación que realiza el judicante en orden a los testimonios rendidos por <Persona 6>, <Persona 9>, <Persona 8>, <Persona 7> y <Persona 13>, ofrecidos por su parte, estimándola disvaliosa y contradictoria, pues –afirma– que con aquellas declaraciones acreditó que

vive en el inmueble desde el año 1994/1995. En apoyo de su impugnación se ocupa de desglosar aquellos testimonios para concluir que el valor de ellos ha sido reconocido por nuestro máximo tribunal nacional, estimando la quejosa que tal prueba, en este caso, es suficiente, clara y precisa en relación al corpus y animus requerido por la ley.----------

-----**III.-** Al deducir su tercer agravio, se alza contra la valoración de la prueba documental (comprobantes de pago impuestos, tasas y servicios) acompañada por su parte en este legajo.----------

-----Así, insiste sobre el valor probatorio de la documental que menciona, invoca el principio de amplitud y libertad probatoria; cita arts. 710 (de aplicación a los procesos de familia) y 289 inc. c) CCyCN y se extiende en su propia valoración y nivel de convicción logrado por los elementos probatorios arrimados por su parte.----------

-----**IV.-** Su cuarta queja la alza contra la valoración de la declaración en rebeldía de la accionada.----------

-----A lo largo de la exposición del agravio que referencio, la actora menciona intenciones de extorsionar y amenazar a su persona y se ocupa del instituto de la rebeldía procesal, destacando la presunción alojada en el art. 61 3er. párr. CPCC y la presunción acerca de la verdad de los hechos lícitos afirmados por quien obtuvo la declaración.----------

Concluye su memorial solicitando se revoque la sentencia hoy puesta en crisis y se mantenga la reserva del caso federal ya manifestada.----------

--TRATAMIENTO----------

--**1.-** Corresponde a esta altura tratar el primer agravio deducido por los codemandados apelantes.----------

-----Así, inicialmente debo señalar que el a quo señaló puntualmente que en función de lo dispuesto en los arts. 2357 y 7 CCyCN, no rige en el caso pues no corresponde la aplicación retroactiva de la nueva ley sustantiva civil vigente a partir del 01.08.2015, y tal porción del decisorio arriba firme a esta Alzada por ausencia de impugnación.----------

Sin perjuicio de ello, sí resulta de aplicación el invocado art. 231 del rito provincial, más cabe señalar en primer término que la anotación de litis es una medida cautelar con limitados alcances, pues sólo asegura a quien la obtiene, que el tercero que se disponga a contratar con el afectado por aquélla, tenga conocimiento de la existencia del pleito que puede conducir a

la modificación de la inscripción en el registro inmobiliario, lo cual va a impedir a ese tercero invocar la presunción de buena fe a los efectos de la ley sustancial. Su campo de aplicación es, pues, propio de los procesos en que se discute la existencia de un derecho real, de tal modo que aclare publicitariamente la existencia de un litigio sobre el bien instrumentado (Morello-Sosa-Berizonce, "*Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Prov. de Bs. As. y de la Nación. Comentados y anotados*", Tomo II-C, pág.944) y que el mencionado art. 231 CPCC subordina su procedencia a la particular circunstancia que "*…el derecho fuese verosimil…*", cuestión que oportunamente ponderará cada magistrado realizando un preliminar juicio de valor acerca de las eventuales probabilidades de triunfo de la pretensión que le sirve de base.----------

-----También corresponde señalar que no habiendo sido solicitada en la presentación inaugural tal medida cautelar (ver demanda presentada en Serconex el 13/04/2023 CRU-00507200000052578-1) el judicante no estaba obligado a manifestarse expresamente en orden a dicha cautelar, presumiendo válidamente el suscripto que lo expuesto en el escrito postulatorio de la pretensión no alcanzaba a criterio del juez el grado de verosimilitud que a su juicio viabilizase la anotación de Litis.----------

-----Así planteadas las cosas, la denegación tácita de la anotación de litis arriba firme a esta Alzada por ausencia de oportuna impugnación. En su función, el agravio debe desestimarse. **Así lo voto**.----------

-----**2.-** Asumiendo a esta altura su segunda queja, se impone referir que ya he dicho que: *"Tengo para mí que la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio, y tal excepcionalidad impone que la comprobación de los extremos exigidos por la ley deba efectuarse de manera insospechada, clara y convincente. En su virtud, no basta para la adquisición del dominio que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte del o de los demandados, sino que se requiere la cabal demostración de los actos posesorios realizados por quien pretende usucapir, los que deberán ostentar suficiente idoneidad como para poner al propietario registral -que debe haber tenido conocimiento de ellos – en el trance de hacer valer por la vía que corresponde los derechos que le han sido desconocidos (cfr. CSJN, "Glastra S.A.C.I. c/ Estado Nacional y Ots."; Sent. 07.09.1993; Fallos 316;2297)."*----------

------*"Sucede que en los juicios como el presente, debe probarse la posesión animus domini actual, también la anterior y, especialmente, la que se tuviera en el inicio de la ocupación como única manera de acreditar el cumplimiento del plazo legal (v. Cám. Civ. y Com. de Lomas de Zamora; Sala 1º; sent. 24.10.2002 en autos "<Persona 16> Argentina S.A. c/ <Persona 14>, <Persona 10>").*----------

----------*"Y siendo que la prueba a rendir en este tipo de proceso está a cargo de la accionante; y que debe ser clara y contundente al punto que resulte que la posesión o su continuación ha sido como lo exige la ley y no reducida a la simple tenencia, lo que se tiene en cuenta es el resultado global que se logra a través de un examen que no sólo debe tomar en cuenta el análisis de los elementos probatorios, sino también las relaciones que exista entre ellos. Así, el juez debe proceder con un espíritu racional y crítico al tiempo de realizar la valoración de la prueba conforme a la regla que se aloja en el art. 390 del rito provincial y los testimonios brindados dan cuenta de que la actor ocupa el inmueble, pero no surge de dicha prueba la configuración de actos posesorios y el constante ejercicio de la posesión de manera concluyente en que lo exige el sistema de prueba compuesta previsto en la ley específica (...)*" (v. mi voto en SDC Nro. 07/2012 CANO, de fecha 06.02.2012 en autos "*<Persona 17> c/ <Persona 15>, <Persona 12> Y Ots. s/ Usucapión*" – Expte. Nro. 229/2011 CANO).---------

----------Insiste la quejosa en reeditar en su memorial los testimonios rendidos en autos, más el sistema de prueba compuesta referenciado en el art. 24 de la Ley Nro. 14.159 consiste en la coordinación de elementos que corresponden a diferente naturaleza probatoria y que debe dejar como saldo sistematizador una acreditación suficiente y contundente, ello en virtud del interés público comprometido. Tal singularidad de la prueba compuesta veda al sentenciante fundar su decisión con apoyo exclusivo en la prueba testimonial, exigiendo que esa prueba sea corroborada e integrada por evidencias de otra naturaleza o tipo.----------

------Por lo hasta aquí expuesto, he de proponer al Acuerdo la desestimación del agravio que trato. **Así lo voto**.----------

-----**3.-** Respecto del tercer agravio impetrado, estimo oportuno remitirme inicialmente a lo sostenido al punto 2.- de este voto, particularmente a la afirmación realizada en el sentido que debe el juez proceder con un espíritu

racional y crítico al tiempo de realizar la valoración de la prueba conforme a la regla que se aloja en el art. 390 del rito provincial, pues en procesos como el tramitado en este legajo las pruebas deben evaluarse conforme los principios de pertinencia y sana crítica y atendiendo además las prescripciones alojadas en la propia Ley Nro. 14.159 art. 24.----------

-----También omite la quejosa ponderar que nuestro más alto Tribunal federal ha decidido en el sentido que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (CSJN, *Fallos*: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225, entre muchos otros). Así también y en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el mismo (CSJN, *Fallos*: 274:113; 280:320; 144:611) (art. 390 CPCC).----------

------Así, lo expuesto por la quejosa no habilita a descalificar la sentencia como acto jurisdiccional pues tengo para mí que "*La arbitrariedad* {mencionada por la actora en su memorial} *en la sentencia existe cuando en la misma no se expresan razones coordinadas y consecuentes, sino por el contrario se contradicen entre sí, lo que ha de concluir en el absurdo notorio en la motivación y especialmente en la estructura lógica y legal del fallo. La arbitrariedad en las reglas de la sana crítica aparece configurada, cuando en forma ostensible surge de la sentencia impugnada que el a quo ha incurrido en error de derecho en la apreciación de la prueba, como consecuencia de no haberla hecho de conformidad a las reglas de la sana crítica, esto es, a las normas de la lógica formal, que obligan a formular el silogismo sentencia con ajuste a los principios de identidad, de no contradicción, de tercero excluido y fundamentalmente el de "razón suficiente*". (cfr. Sumario de Fallo de fecha 29.11.1993, Id SAIJ: SU90000106) tal y como lo he afirmado en mi voto expuesto en SD CANO Nro. 06/2024 de fecha 14.02.2024 dictada en Expte. Nro. 249/2023 CANO, entre muchos otros).----------

------Lo expuesto, a mi juicio, inhibe la procedencia del agravio deducido y propondré al Pleno su desestimación. **Así lo voto**.----------

-----**4.-** El cuarto agravio de la quejosa –adelanto – tendrá la misma suerte que los anteriores. En efecto, la declaración en rebeldía de la accionada no

habilita sin más a presumir verdaderos aquellos hechos invocados por quien obtuvo la declaración –en nuestro caso: la actora.----------
------Como fácilmente puede advertirse de la lectura del art. 61 3er. párr. CPCC, aquella presunción opera "*En caso de duda…*" y tal duda no se advierte en los Considerandos del juzgador.----------
------Tampoco debe perderse de vista que el entramado probatorio rígido previsto por la mencionada Ley Nro. 14.159 exige, tal y como lo vengo diciendo, pues el juez deberá proceder con un espíritu racional y crítico al tiempo de realizar la valoración de la prueba conforme a la regla que se aloja en el art. 390 CPCC.----------
Y tal valoración de la prueba efectivamente rendida, se erige como una prerrogativa del juzgador (art. citado), quien seleccionará aquella que mayor convicción le genere y decidirá en su consecuencia.----------
Así, a lo largo del memorial que trato y de este agravio en particular, la quejosa desarrolla su propio razonamiento y arriba a sus propias conclusiones sin aportar argumentos de suficiente entidad que habiliten a conmover lo resuelto, manifestando con ello sólo su disconformidad con lo resuelto. El agravio no debe prosperar en esta sede y la sentencia apelada deberá ser confirmada, imponiéndose las costas a la apelante vencida (art. 69 CPCC). **Así lo voto en definitiva**.----------
-

------A IDÉNTICA CUESTIÓN, el Dr. FLASS, dijo:----------

-----El Dr. Früchtenicht ha reseñado ya con suficiente detalle los hechos planteos y pretensiones esgrimidos en la causa y corresponde atender a los agravios expresados (Art. 2 Ley V n°203).----------
-----I. En cuanto a la queja por no ordenar de oficio la anotación de Litis, voy a coincidir con el Vocal preopinante en la inaplicabilidad del artículo 1905 del CPCyC y en que el artículo 231 del CPCyC deja a la decisión del juez determinar si se dan los requisitos necesarios para su procedencia. La recurrente no argumenta arbitrariedad en esa omisión. Es que realmente sorprende que, si a decir de la <Persona 5>, era tan importante para ella contar con esa medida cautelar, no lo hubiera pedido en el escrito de demanda.----------
------II. Coincido también con el Sr Vocal que me precedió en el sentido de que la prueba testimonial es insuficiente por sí misma para probar la

posesión y requiere su confirmación por otros medios, especialmente la prueba documental. Especialmente cuando los testimonios no son contundentes e indubitables respecto al ejercicio, no de una simple ocupación, sino de la posesión que es comportarse como si fuera el verdadero dueño. Es que así lo dispone expresamente el artículo 24 a Ley 14.159.----------

-----III. En cuanto a la impugnación de la valoración de la prueba, voy a coincidir con el Sr. Vocal preopinante en que la recurrente no demostró arbitrariedad en el razonamiento de la sentencia y sus quejas son un simple disenso inhábil para fundar agravios. En ejercicio de la facultad que me confiere el artículo 3 Ley V N°203, voy a agregar que *"En el juicio por usucapión, la prueba debe ser apreciada con criterio riguroso y muy estricto, a fin de que no quede duda al respecto. Esta debe ser concluyente y los actos posesorios invocados inequívocos"* (Id SAIJ: SU50003300). Es necesario probar de forma inequívoca (es decir testigos más otra prueba corroborante) el comienzo de la posesión que debe tener una antigüedad superior a los veinte años y, además, de igual forma, la continuidad de actos posesorios periódicos y sucesivos. Asiste razón al Sr. Juez de la anterior instancia en que los recibos por pago de servicios, de manera tan esporádica como los acompañados, no alcanzan para probar la continuidad de la posesión y son además una prueba ambigua. Es que quienes no son poseedores también pueden pagarlos. También asiste razón al juzgador en el sentido que un certificado suscripto por un auxiliar administrativo sin más es prueba insuficiente.----------

IV. Por último, coincido con el vocal preopinante en que la rebeldía operada en una acción de prescripción adquisitiva no exonera a la actora de su carga de probar el comienzo y la persistencia de la posesión durante veinte años o más.----------V.

Nuevamente voy a coincidir con el Sr. Vocal que me precedió en el sentido de que las costas deben imponerse a la recurrente vencida conforme principio objetivo de la derrota del cual no encuentro motivos para apartarme. Así lo voto.----------

-

------A la SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. FRÜCHTENICHT, dijo:-----

-----En consonancia con lo expresado al analizar la primera cuestión

propongo al Pleno: **I.- CONFIRMAR** la sentencia apelada; **II.- TENER PRESENTE** la reserva del denominado caso federal manifestado por la apelante**; III.- IMPONER** las costas de esta instancia a la apelante vencida (art. 69 CPCC); y **IV.- REGULAR** los honorarios profesionales de las <Persona 2> y <Persona 4>, en conjunto y proporción de ley, en el 1,75 % y los correspondientes al <Persona 3> en el 3,3%, en todos los casos con más el IVA pertinente de corresponder conforme a la posición tributaria asumida por cada letrado, y a calcular sobre el monto del proceso que se determine en la estación procesal oportuna, por lo actuado en esta Alzada, haciendo constar que en el caso de no alcanzarse los mínimos legales, ellos se cuantificarán en **OCHO (8) JUS** y **DIEZ (10) JUS**, respectivamente, valuados a la fecha de esta
sentencia (arts. 5, 6, 6bis, 7, 8, 13, 18, 22 y ccdts. de la Ley del Arancel).------

-----A IDÉNTICA CUESTIÓN, el Dr. FLASS, dijo:----------

----Conforme con lo manifestado en ocasión de votar a la primera cuestión, propongo al Acuerdo: **I.- CONFIRMAR** la sentencia apelada; **II.- TENER PRESENTE** la reserva del denominado caso federal manifestado por la apelante; **III.- IMPONER** las costas de esta instancia a la recurrente vencida; y **IV.- REGULAR** los honorarios profesionales de las <Persona 2> y <Persona 4>, en conjunto y proporción de ley, en el 1,75% y los correspondientes al <Persona 3> en el 3,3%, en ambos casos más el IVA pertinente de corresponder, y a calcular sobre el monto del proceso que se determine en la etapa procesal oportuna, por lo actuado en esta Alzada, haciendo constar que en el caso de no alcanzarse los mínimos legales, ellos se cuantificarán en **OCHO (8) JUS** y **DIEZ (10) JUS**, respectivamente, conforme a los valores vigentes a la fecha de esta sentencia (arts. 5, 6, 6bis, 7, 8, 13, 18, 22 y ccdts. de la Ley XIII
N° 4).----------

-----Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictarse la siguiente:----------

-

----------S E N T E N C I A----------

-----Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Excma. Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial N° V de la Provincia

del Chubut, ***resuelve:***----------

-----I.- CONFIRMAR la sentencia apelada.----------

----II.- TENER PRESENTE la reserva del denominado caso federal manifestado por la apelante.----------

-----III.- IMPONER las costas de esta instancia a la apelante vencida (art. 69 CPCC).----------

-----IV.- REGULAR los honorarios profesionales de las Dras. <Persona 18> <Persona 18> y <Persona 4>, en conjunto y proporción de ley, en el 1,75 % y los correspondientes al <Persona 3> en el 3,3%, en todos los casos más el IVA pertinente de corresponder conforme a la posición tributaria asumida por cada letrado, y a calcular sobre el monto del proceso que se determine en la estación procesal oportuna, por lo actuado en esta Alzada, haciendo constar que en el caso de no alcanzarse los mínimos legales, ellos se cuantificarán en **OCHO (8) JUS** y **DIEZ (10) JUS**, respectivamente, valuados a la fecha de esta sentencia (arts. 5, 6, 6bis, 7, 8, 13, 18, 22 y ccdts. de la Ley del Arancel).----------

------V.- REGÍSTRESE, notifíquese y devuélvase.----------

-----La presente sentencia es dictada por dos Jueces de Cámara por haberse alcanzado la mayoría y encontrarse de licencia el Dr. Claudio Alejandro Petris.----------

JORGE L. FRÜCHTENICHT **GÜNTHER E. FLASS**

REGISTRADA BAJO EL N° 48 CANO DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS DEL AÑO 2025. CONSTE.