En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los once días del mes de marzo del año dos mil veintiséis, se reúne en acuerdo la **Sala 3** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia del Dr. Manuel Horacio Pis Diez y la vicepresidencia de la Dra. Verónica Daniela Robert (Acuerdo Plenario nro. 5394/2025, arts. 1 a 5), para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"<Persona 1> c/ <Persona 2> s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA", expte. nro. 716/25**, venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial - Secretaría nro. 1 (expte. nro. 10.168/21), y atento al resultado del sorteo de fecha 26 de noviembre de 2025 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. Verónica Daniela Robert y Dr. Manuel Horacio Pis Diez.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia Definitiva nro. 114/25 de fecha 25 de junio de 2025? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. Robert dijo: I.

El fallo apelado:

Mediante SD n° 114/25, del 25/06/25, la magistrada de grado hizo lugar totalmente a la demanda incoada por <Persona 1> dirigida contra quien en vida fuera <Persona 2> y contra quienes resulten ser sus herederos, para prescribir veinteañalmente y adquirir el derecho real de dominio del inmueble individualizado como <Lugar 1> <Archivo 1>, cuyo dominio consta inscripto a nombre del indicado demandado, todo ello conforme lo resuelto en el Considerando I; y declaró extinguido el derecho real de dominio del anterior titular de la inscripción registral del inmueble identificado en el punto anterior, <Persona 2>, de acuerdo a lo decidido en el Considerando I. Impuso las costas a la demandada vencida y reguló los honorarios de los profesionales actuantes.

I.1. *Recursos*:

Contra el fallo se alzó la demandada mediante ID 1982195, concedido mediante resolución del 23/07/25, obrando expresión de agravios en ID 2021428, que mereció réplica de la contraria en ID 2040921.

I.2. *Antecedentes*:

En lo que aquí resulta atinente, se presenta <Persona 1> con patrocinio letrado y promueve demanda de adquisición de dominio por usucapión contra <Persona 2>, quien sería el titular registral del inmueble ubicado en <Lugar 2> de esta ciudad, individualizado como <Lugar 1> <Archivo 1>, del cual adjunta el plano de mensura expte. n° 4456-G-2019. Relata los hechos en los que funda su pretensión, manifiesta que realizó todas las averiguaciones posibles para poder ubicar el paradero del supuesto titular que aparece en las tasas municipales, con resultado negativo, funda en derecho y ofrece prueba.

Oportunamente se incorpora al REC el oficio diligenciado al Registro de la Propiedad Inmueble mediante el cual se realiza la anotación de la presente litis y en cuyo cuerpo se deja constancia que el inmueble registra titularidad de <Persona 2>. En el mismo proveído, se agrega al REC la respuesta de la Secretaría Electoral en la que informa que <Persona 2> registra último domicilio en la ciudad de Comodoro Rivadavia, <Lugar 3>, desde el 28/08/2000 hasta el momento de su fallecimiento en Comodoro Rivadavia en fecha 06/10/2007. El 4/8/2022 se agrega al REC el certificado de defunción acompañado por la actora y se tiene por acreditado el fallecimiento del demandado <Persona 2> ocurrido el 6/10/2007. El 20/10/2022 se agrega al REC la contestación de la Dirección de Registros Judiciales de fecha 6/10/2022 en la que informa que no se encuentra iniciado el juicio sucesorio de <Persona 2>. El 16/5/2023, en atención al resultado negativo de la cédula de notificación dirigida al último domicilio conocido del demandado fallecido y las constancias de autos, se ordena publicar edictos en el Boletín Oficial y en un diario de mayor circulación de esta

ciudad, emplazando a los sucesores de <Persona 2> a comparecer y tomar intervención en el proceso, bajo apercibimiento de designar defensor oficial de ausentes para que los represente, y no habiendo comparecido los emplazados, publicados los edictos y vencido el plazo señalado, se hace efectivo el apercibimiento y se designa defensor público para que represente a los sucesores del extinto <Persona 2>.

Corrido traslado de la demanda, la misma quedó incontestada por la Sra. defensora pública, más allá de las razones que invoca.

Los demás antecedentes de autos han sido debidamente reseñados en la sentencia de grado, por lo que a los mismos me remito y tengo presentes para resolver.

II. *Agravios de la demandada*:

En un único agravio, la accionada cuestiona la valoración de la prueba, calificando a la sentencia como arbitraria.

Señala que en su demanda la actora manifiesta que ocupa el inmueble ubicado en <Lugar 2> de esta ciudad, individualizado como <Lugar 1>, desde enero del año 2000 y que "vivo con mi familia en el inmueble lindero al que actualmente ocupo y pretendo usucapir", por lo que infiere que ni siquiera estaría ocupando el inmueble en cuestión, ya que no reside allí.

Refiere que la actora hace mención a que en el 2000 edificó una vivienda que habita, pero de la pericial producida, surge que la construcción no datería de más de 15 años, por lo que no acredita dicho extremo.

Añade que también indica la actora que realizó la plantación de árboles y cercado para exteriorizar su posesión con ánimo de dueño, pero no se puede acreditar que lo hubiera realizado en la fecha que expresa haber comenzado a realizar acciones posesorias.

Alega que la actora incurre en contradicción, ya que al inicio de su demanda menciona que comenzó a edificar y realizar acciones posesorias desde el 2000, pero en párrafos posteriores indica que lo hace desde 1995, y en los alegatos manifiesta nuevamente que lo

hace desde el 2000. Concluye que así no surge demostrada la fecha a partir de la cual comenzaría a contarse el plazo de prescripción.

Transcribe fragmentos de la sentencia de grado, cita el art. 24 de la Ley 14159 conf. Decreto 5756/58 y destaca que la actora no acompaña ningún recibo o factura de pago de impuestos o tasas que graven el inmueble, presentando solo un certificado de libre deuda, por lo que no es posible conocer desde que fecha la actora se hace cargo del pago de los impuestos y tasas municipales respecto del inmueble.

Pone de resalto que la actora acompaña fotografías que darían cuenta del estado del inmueble, pero no es posible establecer si es el estado actual o pasado del mismo, ni conocer si es el inmueble objeto del juicio.

Peticiona en definitiva, se revoque la sentencia de grado, y se rechace la demanda de prescripción adquisitiva.

Formula reserva de caso federal.

II.1 *Réplica de los agravios*:

La actora solicita la desestimación de la expresión de agravios de su contraria. Da respuesta a los mismos, contraponiendo los fundamentos y solicitando se rechace en su totalidad el recurso interpuesto por su oponente.

III. *Tratamiento de los agravios*:

Ingresando en el tratamiento de la cuestión traída a análisis, bien vale recordar aquí y ante todo, que no es preciso que el tribunal considere todos y cada uno de los planteos y argumentos esgrimidos por las partes, ni en el orden en que son propuestos, bastando que se lo haga únicamente respecto de aquellos que resulten esenciales y decisivos para sustentar debidamente el fallo de la causa. Tal como lo ha establecido el más alto tribunal federal, los jueces no están obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino solo aquellos que estimen pertinentes para la solución del caso (CSJN, Fallos, 248:385; 272:225; 297:333; 300:1193, 302:235, entre muchos otros).

En sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (art.386, *in fine*, del CPCCN; CSJN, «Fallos»: 274:113; 280:3201; 144:611).

Por otro lado, estimo conveniente recordar que el obrar jurisdiccional del tribunal opera con sujeción al principio de congruencia, existiendo una serie de campos de actividad de los que no puede exceder el tribunal *ad quem*, limitación que -entre otros aspectos- resulta ser absoluta en tanto no puede conocer sino en la medida de los agravios planteados ni respecto de las cuestiones que no fueron puestas a consideración del juez *a quo*; hallándose asimismo vedada la reforma de la resolución apelada en perjuicio del recurrente, salvo que medie recurso de la contraparte. Sentado ello, no cabe considerar por la alzada cuestiones consentidas, entendiéndose por tales las que no fueron apeladas o que, apeladas dentro de un contexto mayor de impugnación, no fueron referidas en la expresión de agravios (Rivas, Adolfo A., "Tratado de los recursos ordinarios", T° 2, p. 841/854, Abaco, 1991). En efecto, el tribunal de alzada no realiza un nuevo juicio, sino que se encuentra más limitado que el de primera instancia, por cuanto de conformidad con lo dispuesto por los arts. 271 y 277 del Código Procesal, debe limitarse a decidir sobre aquellas cuestiones de hecho y derecho que hubieran sido sometidas a la decisión del magistrado interviniente, debido a que la segunda instancia es solo un medio de revisión del pronunciamiento emitido en la primera y no una renovación plena del debate. Así, el principio de congruencia, que limitó la sentencia de primera instancia, limitará del mismo modo la de la segunda (CNCiv., Sala "F", LL 35-858-S).

Ya en la solución, cabe señalar que la recurrente ciñe su queja a la valoración de la prueba efectuada por la magistrada, reiterando los cuestionamientos formulados en oportunidad de alegar.

En este sentido, advierto que el agravio de la demandada no satisface las exigencias del art. 268 del C.Pr., insistiendo la accionada en su defensa expuesta tardíamente al formular sus alegatos, sin hacerse cargo de los argumentos y el razonamiento desarrollado por la jueza *a quo*.

En efecto, el agravio no supera la mera disconformidad del apelante con el criterio de la juzgadora para merituar el resultado de la prueba.

En este punto, no resulta ocioso recordar que el sistema de apreciación de la prueba adoptado por nuestro ordenamiento establece, que salvo disposición en contrario los jueces formarán convicción respecto de la prueba, de conformidad con las reglas de la sana crítica. No tendrán el deber de expresar en la sentencia la valoración de todas las pruebas producidas, sino únicamente las que fueran esenciales y decisivas para el fallo de la causa (art. 390 del C.Pr.). Y así lo hizo la magistrada de grado, detallando con claridad los elementos probatorios que consideró conducentes para tener por acreditada la plataforma fáctica invocada en la demanda y por cumplidos los presupuestos de la prescripción adquisitiva veinteañal, especialmente los actos posesorios (ocupación, construcción, pago de impuestos, cuidado del terreno), sin oposición de su titular, durante el tiempo exigido por la norma.

La reiteración de fundamentos ya vertidos al momento de formular sus alegatos, y que tuvieran ya respuesta adecuada en la primera instancia, no resultan idóneos para conmover lo decidido.

Cabe recordar a mayor abundamiento que versando los agravios sobre la apreciación de la prueba, se ha destacado la necesidad de enlazar hechos y circunstancias que hagan desaparecer las sombras que ocultan la realidad jurídica y que la certeza moral no se obtiene muchas veces con una apreciación aislada de los elementos probatorios, tomados uno a uno, sino en su totalidad, por cuanto probanzas que aisladamente pueden ser débiles o imperfectas, en

muchos casos se complementan entre sí de tal modo que unidas llevan al ánimo del juez la convicción de la verdad de los hechos (Falcón, E., "Tratado de la prueba", pág. 584, t.1, ed. Astrea-2003).

En este sentido, la prescripción adquisitiva o usucapión es una institución que se desenvuelve dentro del ámbito de los derechos reales como uno de los modos de adquirir el dominio. Exige la acreditación de la posesión *animus domini*, es decir, a título de dueño, que dicha posesión haya sido pacífica, pública, continua e ininterrumpida y la duración en el tiempo de dicha posesión por el transcurso que establece la ley. Solo son usucapibles los derechos reales que se ejercen por medio de la posesión, excepto la prenda y la anticresis, que pueden crearse por convención entre partes, por ser derechos de garantía.

En suma, el contenido de los agravios resulta, a mi entender, insuficiente para refutar los argumentos expuestos por la sentenciante de grado en relación a la figura en análisis, resultando su decisorio una derivación razonada del derecho vigente en orden a las constancias de la causa.

Tengo en cuenta además que la accionada no contestó demanda oportunamente, lo que a la luz de las restantes pruebas de la causa, importa una presunción favorable a la pretensión de la actora.

Se rechaza el agravio.

IV. *Solución del caso*:

Llegado a este estadio, y por los fundamentos expuestos, propondré al acuerdo rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, confirmando la sentencia de grado en todas sus partes, conforme considerando respectivo.

Costas y honorarios:

Las costas de esta instancia a la demandada vencida.

Regulo los honorarios en el 30% para la letrada de la actora, Dra. <Persona 3>, y en el 25%, para las letradas de la demandada, Dras. <Persona 4> como defensora pública y <Persona 5> como abogada adjunta, conjuntamente, de lo regulado en el decisorio de grado,

de conformidad con las pautas establecidas por la ley arancelaria vigente (art. 13), con más la alícuota del IVA si correspondiera. Así lo voto.

A la segunda cuestión, la Dra. Robert dijo:

Propongo como fórmula postulatoria la siguiente:

1) Rechazar el recurso de apelación de la parte demandada y confirmar la sentencia de primera instancia.

2) Costas a la parte demandada.

3) Regular los honorarios en la forma propuesta.

A la primera cuestión, el Dr. Pis Diez dijo:

Contra el fallo se alzó la demandada mediante ID 1982195, concedido mediante resolución del 23/7/25, obrando expresión de agravios de la demandada en ID 2021428, que mereció réplica de la actora conforme ID 20240921.

I. *Análisis de los agravios. Solución*.

Así, y adentrándome en el tratamiento de la cuestión traída a mi estudio, destaco ante todo que tiene dicho nuestro máximo tribunal que "los jueces no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las constancias de la causa, sino sólo aquellas que estimen conducentes para fundar sus conclusiones (Fallos, 311:571) y para la correcta solución del litigio (311:836), y tampoco están obligados a tratar todas las cuestiones propuestas por las partes ni analizar los argumentos utilizados que a su juicio no sean decisivos" (301:970 y 311:1191).

Pongo de manifiesto asimismo que, atendiendo a la letra de la Ley V n° 203 DJP, la que reglamenta los alcances de la fundamentación individual de las resoluciones judiciales dictadas por órganos colegiados, conforme lo establecido por el art. 169 de la Constitución provincial; concuerdo con el detalle de antecedentes de la causa que efectuó la Dra. Robert en los apartados I.2, II, II.1, motivo por el cual remito a la reseña allí introducida (artículo 2 Ley V-203).

Luego, a fin de expedirme sobre las cuestiones materia de agravio, dejo expresa constancia que comparto los fundamentos de la solución dada a los agravios de la demandada desarrollada en los puntos III y IV, las que hago propias (art. 3 Ley V-203), por la colega preopinante Dra. Verónica Robert.

Cabe agregar que coincido con lo resuelto en cuanto a que los agravios de la demandada deben ser desestimados.

En primer término, debo señalar que esta Cámara que integro ha dicho en reiteradas oportunidades, que la deserción de la expresión de agravios debe ser ponderada de manera restrictiva, pero ello no exime al recurrente de la carga de demostrar los errores concretos del razonamiento empleado por el juez (art. 268 del CPCCCh).

La jurisprudencia ha dicho: "La función de la Cámara es revisora, pues no se trata de un nuevo juicio, y aquella encuentra su límite en la existencia y extensión de los agravios, que deben constituir la crítica concreta y razonada de los fundamentos del fallo de primera instancia con lo que se disconforma, demostrando cuáles son los errores en él incurridos, pues, de lo contrario, la insuficiencia de la queja conlleva la deserción del recurso, y si bien es cierto que la corriente general de la jurisprudencia es que basta con un mínimo de crítica, ello no significa que pueda el órgano jurisdiccional sustituir o subsidiar la actividad propia del recurrente (arts. 260, 261, 34, inc. 5°, pto. c, Cód. Procesal)" ("Bernharte, Graciela Beatriz vs. Telefónica de Argentina S.A. s. Daños y perjuicios" - CCC Sala II, Morón, Buenos Aires, 23/02/2023, Rubinzal Online, RC J 565/23).

Advierto que, en este caso, los agravios en forma mínima satisfacen los requisitos que contempla el artículo 268 del CPCCCh, y por ello debe ser tratado.

Veamos para fundar la sentencia la jueza de primera instancia sostuvo: "… En efecto, con el informe de dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble, se desprende que la demanda se

dirige contra el titular del inmueble que la parte actora pretende usucapir, <Persona 2>, fallecido el 6/10/2007.

”Además, con el plano de mensura acompañado con la demanda quedó delimitado el inmueble. El requisito del plano, como los otros, es esencial, pues el juez no puede expedirse sobre los actos posesorios ejercidos sobre una unidad virtual que no está señalada debidamente, por lo tanto, resulta necesario que el accionante acompañe los planos de mensura exigidos a tales efectos. En el presente caso se cumplió con tal fundamental recaudo.

”La prueba documental aportada a la causa con la demanda y la introducida con la prueba informativa detalladas en el colecto probatorio, acreditan de manera contundente la delimitación del inmueble, su situación dominial y la ausencia de deuda de impuestos inmobiliaria y tasa de higiene urbana correspondiente al lote objeto de este juicio, por lo que ello genera una fuerte presunción de pago por parte de la actora, derribando el argumento esbozado en contrario sentido en el alegato presentado por la Defensoría Pública en representación a los herederos no identificados del demandado fallecido.

”Por último, la pericia producida en la causa confirma la ocupación del lote por parte de la actora y las mejoras introducidas con ánimo de dueña. Si bien esta pericia informa una antigüedad de construcción de 15 años, de lo cual se alza la defensoría para derribar el plazo veinteañal, lo cierto es que la actora en su demanda, específicamente dijo que ocupaba el lote que pretende a usucapir desde 1995 y, al no dar con el paradero del demandado, luego comenzó a construir, por lo que no es necesario la construcción de una vivienda, sino la ocupación del lote como tal, que, en el presente caso, se encuentra lindero al de propiedad de la actora, registrándose la posesión como una extensión del lote propio.

A la contundencia de la prueba, añado que, conforme detallé en el resumen efectuado en el Resultando, se realizaron

publicaciones edictales a fin de dar con el paradero de los posibles herederos del demandado y que, sin perjuicio que el caso trata de derechos reales y por ende comprende el orden público, cabe considerar que tales publicaciones cumplieron su cometido porque así está establecido procesalmente en el código de forma.

”Sobre la base de todo lo expuesto, concluyo que corresponde viabilizar la acción de usucapión promovida por <Persona 1> en relación al inmueble ubicado en <Lugar 2> de esta ciudad, individualizado como <Lugar 1> <Archivo 1> dirigida contra <Persona 2> titular del inmueble precedentemente indicado y contra quienes resultaren ser sus herederos”.

Ahora bien, advierto que la recurrente reitera los argumentos que expuso al presentar su alegato.

Al exponer sus agravios, dice que la sentencia es arbitraria pues la jueza de primera instancia efectúa una errónea valoración de la prueba.

Insiste en que según la pericia practicada, por el perito ingeniero, <Persona 6>, la construcción de la vivienda en el inmueble a usucapir data de 15 años.

Pero en modo alguno logra rebatir el argumento empleado por la jueza de primera instancia: que la ocupación del inmueble, con ánimo de dueño, por la actora, comenzó antes del inicio de la construcción.

Es decir, no logra refutar que antes de la construcción por parte de la actora, se realizaron actos posesorios con el fin de lograr la prescripción adquisitiva.

Luego se agravia, pues no está demostrado que la actora hubiera abonado los impuestos.

Más allá de que el pago de los impuestos solo genera una presunción a favor de quien pretende usucapir un inmueble, no logra refutar el argumento de la magistrada de primera instancia, ni cómo valoró la prueba en su conjunto, conforme las reglas de la sana crítica (artículo 390 del CPCCCh).

Por último, el argumento que según las fotografías no es posible determinar el estado actual o pasado del mismo ni tampoco conocer si el mismo es objeto del presente juicio, se trata de una afirmación, pero no derrumba el argumento de la jueza de primera instancia que delimitó el inmueble a usucapir, en el que se realizaron actos posesorios: alambrado perimetral, mensuras, mejoras, etc. y que la actora reside efectivamente en el inmueble.

De modo tal que los agravios de la recurrente deben ser desestimados.

II. En consecuencia, coincido con que debe confirmarse el fallo con respecto al agravio de la demandada, pues debe desestimarse.

Finalmente, con respecto a las costas y honorarios regulados comparto los fundamentos y la solución propuesta por la colega preopinante en el capítulo VI de su voto, la que resulta acorde con lo planteado y lo resuelto en el curso del proceso.

A la segunda cuestión, el Dr. Pis Diez dijo:

Por lo expuesto, propongo al acuerdo:

Por razones de brevedad y por coincidir con el voto de la colega preopinante, adhiero a la fórmula postulatoria de la Dra. Robert.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar la siguiente **SENTENCIA**:

1) Rechazar el recurso de apelación de la parte demandada y confirmar la Sentencia Definitiva nro. 114/25 de fecha 25 de junio de 2025.

2) Imponer las costas de la alzada a la parte demandada.

3) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en esta instancia a la letrada de la actora, Dra. <Persona 3>, en el treinta por ciento (30%) y a las letradas de la demandada, Dras. <Persona 4> como defensora pública y <Persona 5> como abogada adjunta, conjuntamente, en el veinticinco por ciento (25%), porcentajes a calcular sobre lo respectivamente regulado a

cada parte por su labor en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera.

4) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro. 16 DEL AÑO 2026
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"