

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO: Veinte.

En la ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca a los 4 días del mes de agosto de dos mil veintiséis, se reúne en Acuerdo la Sala de Recursos Ordinarios y Extraordinarios de esta Corte de Justicia de la Provincia, integrada en estos autos por los Señores Ministros titulares Dres. FABIANA EDITH GOMEZ, JOSE RICARDO CACERES y CARLOS MIGUEL FIGUEROA VICARIO, bajo la presidencia de la Dra. FABIANA EDITH GOMEZ, Secretaria Dra. DELIA ISABEL ARIAS, para conocer en el Recurso de Casación interpuesto en los autos Corte N° 034/25, “El Pozo del Tala S.A. c/ Agropecuaria Argentina S.A. s/ Prescripción Adquisitiva s/ RECURSO DE CASACION”, el Tribunal se plantea las siguientes cuestiones a resolver:

1) ¿Es procedente el Recurso de Casación interpuesto? En su caso, ¿qué pronunciamiento corresponde? - - - - -

2) Costas. - - - - -

Practicado el sorteo correspondiente, conforme el acta obrante a fs. 44, dio el siguiente orden de votación: Ministros Dres. FABIANA EDITH GOMEZ, CARLOS MIGUEL FIGUEROA VICARIO y JOSE RICARDO CACERES.- - - - -

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, la Dra. Gómez dijo:

I) Que, a fs. 03/11, comparece la parte actora –en los autos principales- “El Pozo del Tala SA”, a través de apoderado, e interpone recurso de casación, con fundamento en las causales establecidas por los incs. a) y c) del art. 298 del CPCC, en contra de la Sentencia Definitiva n° 36 de fecha 10/07/2025, dictada por la Cámara de Apelaciones de Tercera Nominación, que resuelve revocar la sentencia de primera instancia haciendo lugar al recurso planteado por la parte demandada y rechaza la acción de prescripción adquisitiva intentada.- - - - -

Justifica los recaudos formales del recurso intentado y efectúa una breve reseña de los antecedentes de la causa.- - - - -

Señala que el art. 24 de la ley nº14.159, en el juicio de prescripción adquisitiva, admite todo tipo de prueba sobre el hecho posesorio con antigüedad suficiente para entender adquirido el nuevo dominio. Que, por otra parte, hace al debido proceso y defensa en juicio, la obligación del juez de fundar sus decisiones conforme el art. 34 inc.4 del CPCC.- - - - -

Manifiesta que quien apela la sentencia solo puede discutir el espacio de campo superpuesto al padrón propio, es decir lo que abarca al padrón nº 12.017, en superposición con el padrón nº 12.025 –propio- y que se encuentra graficado en el plano de mensura como fracción “B” y remarcada con líneas transversales; las otras dos fracciones no fueron objeto de cuestionamiento alguno.- -

Continúa expresando, que en autos se violó los art. 34 inc. 4, 163 y 164 del CPCC, porque, los sentenciantes, no tenían facultades de inmiscuirse en las otras fracciones, denunciando incongruencia y arbitrariedad del fallo que oficiosamente se pronunció en materia no sometida a su decisión al declarar improcedente por prescripción también sobre espacios que no fueron cuestionados.-

Alega la falta de fundamento de la sentencia recurrida y el apartamiento a las constancias de autos, como la existencia de cuatro pozos de agua, sistema de riego, dos casas habitaciones en uso, potreros de animales de raza, alambrados perimetrales, sembradíos, mangas, defensas posesorias con sentencias, obrajes en explotación y testimoniales.- - - - -

En relación a la crítica al fallo refiere a la causal de arbitrariedad por la falta de fundamentos, y señala que, la sentencia, prescinde de la prueba fundamental incorporada en el proceso efectuando un análisis parcial de la misma.- - - - -

Que, si bien el fallo recurrido expresó que faltó una pericia técnica para determinar el área de litigio, el recurrente sostiene que de la prueba incorporada se va determinando la superposición, citando el plano de mensura – fs.276-, las acciones posesorias –fs. 584/600-, además de los oficios contestados por Bosques y Senasa –fs.548/560- y plano de mensura –fs.3-.- - - - -

Sostiene que la inspección ocular da cuenta de los trabajos realizados en la zona del litigio –fs.624 vta.- sumado a las testimoniales –fs.532/534 y 542/547- que corroboran la misma y pago de impuestos sobre el padrón n° 12025 que abarca la zona de conflicto.- - - - -

Que, las pruebas incorporadas se encuentran concatenadas, recordando, del viejo código, que “la posesión de parte implica la posesión del todo”. Agrega que, de la inspección ocular, puntos 12 al 16 bis, se pudo ver como restos de actos posesorios en el lugar de discusión, trabajos actuales y evidencias de muchos años superiores a la prescripción, más las sentencias judiciales dictadas en los anteriores procesos.- - - - -

Señala que el único fundamento del fallo es que no se determinó la posesión sobre la fracción en superposición que responde a otro número distinto al padrón n°12025, recordando que Catastro reconoce ese padrón y también el Registro de la Propiedad lo inscribe bajo el folio real 1382 –fs.504-. Que, otra objeción, a los fundamentos de la sentencia recurrida, es el inicio posesorio, el que manifiesta surge de la demanda, a fs.186/188, al principio de 1800 y termina de consolidarse en figuras y límites a partir de la escritura n°20 del 14/11/1959 –fs.30/31- y cuadro comparativo –fs.705-.- - - - -

Refiera al daño que le produce el fallo impugnado y hace reserva del caso federal.- - - - -

Que, corrido el traslado de ley, es contestado a fs.13/16, por la parte demandada, a través de apoderado, quien solicita se rechace el recurso de casación intentado por incumplimiento de los requisitos formales, con costas.- - - -

A fs. 25/vta. obra Sentencia Interlocutoria n° 23, de fecha 16 de octubre de 2025, que resuelve, declarar a *prima facie* formalmente admisible el recurso de casación interpuesto por la parte actora.- - - - -

A fs.27/29 vta. la parte demandada interpone recurso de reposición en contra de la Sentencia Interlocutoria n° 23/25, el cual es rechazado mediante Sentencia Interlocutoria n°29/25 obrante a fs. 33/34.- - - - -

Que, corrida la vista al Sr. Procurador Gral. de la Corte, luce agregado a fs. 38/42, Dictamen n° 024, que propicia el rechazo del recurso interpuesto.- - - - -

Llamándose autos para sentencia, a fs.43, resultando desinsaculada en primer término, para el estudio y votación de los presentes autos, conforme acta de sorteo de fs.44.- - - - -

A fs.46 ante el fallecimiento del apoderado de la parte actora Dr. Guillamondegui se suspende el llamado de autos y se intima a la parte comparezca a tomar participación en forma.- - - - -

Que a fs. 50 comparece la apoderada de la parte actora a tomar participación, concedida a fs.52, reanudándose el llamado de autos de fs.43.-

Firme el mismo, a fs. 55 vuelven a despacho conforme orden de sorteo de fs.44.- - - - -

II) En primer término, en relación al examen de los recaudos formales, en razón a que la admisibilidad fue declarada a *prima facie*, por este Tribunal, a fs.25/vta., encuentro ciertas deficiencias en el escrito recursivo, relacionadas a lo establecido en el art. 3, inc. b), c) y e) de la Acordada n° 4070/2008.- - - - -

Que, el recurrente efectúa una relación de los hechos acontecidos en la causa incompleta y parcializada, por lo que carece de autosuficiencia, lo que obliga al juzgador a la remisión constante a la causa principal para la comprensión de la misma, tampoco funda las causales intentadas de manera independiente a los fines de su tratamiento, y, por último, se vislumbra la ausencia del recurrente de refutar todos y cada uno de los fundamentos de la sentencia impugnada respecto a las causales que motiva el recurso.- - - - -

Sin perjuicio de lo expuesto, estimo que, en este estado procesal, dichas observaciones no son óbice para entrar en el fondo de la cuestión traída a resolver.- - - - -

III) Que, el recurrente invoca, en esta instancia extraordinaria, dos causales establecidas por el art. 298 del CPCC, la primera que la sentencia haya aplicado o interpretado erróneamente la ley – inc. a)-y, la segunda, que la sentencia fuere arbitraria por no reunir las condiciones mínimas necesarias para satisfacer adecuadamente el derecho a la jurisdicción –inc. c)- .- - - - -

Que, conforme expuse en el punto II), en consideración a que los fundamentos de las causales invocadas no tienen un orden en su relato y se encuentran mezclados sus argumentos, daré inicio a la causal de errónea interpretación o aplicación de la ley.- - - - -

En primer término, he de recordar, lo dicho, en diferentes oportunidades, sobre la definición de la causal en tratamiento: “La aplicación errónea o falsa, surge cuando ha habido una incorrecta calificación de los hechos, a los que se les aplica una regla que no corresponde, y ello a causa de una defectuosa subsunción. En el caso, se recurre a una disposición que no se identifica con su verdadera esencia; sea porque su supuesto legal es otro, o porque se prescinde de articular la regla que conviene a su contenido. (...).- - - - -

Así, hay aplicación errónea, dice Carnelutti, cuando pese a haberse elegido bien la norma, se la utiliza mal, y por consiguiente se extrae de ella una conclusión falsa.” (Bacre, Recursos ordinarios y extraordinarios, Ed. La Roca, pág. 771/772).- - - - -

Que, ha sostenido la Suprema Corte sobre el tema, que hay violación cuando la decisión es contraria a un precepto expreso de la ley, en cuanto a su contenido literal o implícito; en cambio, hay errónea o falsa aplicación si el pronunciamiento se funda en una regla ajena a la cuestión litigiosa (obra citada).- - -

Ello así, el recurrente, invoca, como sustento de la causal de mención, la violación del art. 24 de la ley 14159, los artículos 34, 163 y 164 del CPCC, y denuncia incongruencia de la sentencia recurrida por extenderse sobre cuestiones no controvertidas.- - - - -

Sin embargo, de los argumentos alegados, para fundar la misma, no surge que configuren la causal intentada, es decir el agravio gira en torno a los hechos, pruebas y el análisis que la sentencia recurrida efectúa de los mismos, lo que no condice con la conceptualización expuesta, por lo que corresponde su rechazo.- - - - -

Que, la segunda causal invocada es la establecida por el inc. c) del art. 298 del CPCC, esto es arbitrariedad en la sentencia por no reunir las condiciones mínimas necesarias para satisfacer adecuadamente el derecho a la jurisdicción.- - - - -

Que, el recurrente, alega la omisión por parte de la sentencia recurrida, de la prueba, por su parte producida, que acreditaría los requisitos necesarios para la procedencia de la acción de prescripción intentada.- - - - -

En este contexto, he de recordar que: “el recurso de casación no constituye, al igual que los demás remedios extraordinarios, una instancia ordinaria más, sino una etapa procedimental de carácter excepcional, cuya finalidad

se concreta, en principio, con el control jurídico de las cuestiones de derecho, por lo que no permite la revisión de lo resuelto por los jueces de grado respecto de las cuestiones de hecho, ni un reexamen y revalorización de las pruebas aportadas en el juicio. No cabe a través de éste recurso el análisis de la interpretación y el alcance otorgado por los magistrados de mérito a las pruebas producidas en el proceso. No es un medio hábil para revisar el litigio y menos los errores de juzgamiento, salvo los casos extremos de absurdo o de arbitrariedad (Bacre, Recursos Ordinarios y Extraordinarios, Ediciones La Rocca, 2010, pág. 707 y 714). El absurdo que autoriza la apertura de la instancia es el error palmario o fundamental, el desvío patente de las leyes de la lógica o la interpretación material de la prueba (SCBA, Rep. LL, XL-K_Z-2151, sum. 415), que no solo debe denunciarse sino además acreditarse.” (SD N°16/2021 en autos Corte N°033/20 “Moreno, Carlos Andrés c/ Tansabril SA s/ Beneficios Laborales s/ Recurso de Casación).- - - - -

A ello debe sumarse, al análisis de las cuestiones traídas a resolver, la siguiente premisa, aplicable a este tipo de procesos, en relación a que “la prueba de la posesión debe ser plena e indubitable no sólo en lo que respecta a la individualización del bien, sino también a los actos posesorios invocados, que deben ser inequívocos y evidenciar ánimo posesorio. Ello implica la conformación de una prueba completa, la que, dentro de lo razonable, debe abarcar todo el período de posesión” (Bueres- Highton, “Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial”, Hammurabi, Buenos Aires, 2007, t. 6 “B”, p. 750).- - -

Que, se agravia el recurrente porque la sentencia de cámara, invoca la falta de determinación del área de superposición, y, alega, que la misma omitió el análisis de la prueba agregada en autos, como la agregada a fs. 49 –copia de mensura judicial del año 1984- y fs. 276 –plano de mensura para prescripción adquisitiva de Agropecuaria Argentina SA del año 2007-, fs. 584/600 –oficio sobre

las acciones posesorias de los años 1987 y 1999- sentencia n° 40 -04/07/1988-, y los
oficios contestados por Bosques y Senasa a fs. 548/560.- - - - -

Ahora bien, respecto a los planos de mensura acompañados,
respectivamente, el juzgador tiene una aproximación a la situación allí plasmada por
cada profesional actuante, aclarando que la primera citada se trata de una copia de
un plano de mensura judicial.- - - - -

Que, en autos, se da la situación de que el objeto de la acción
está referido a enormes extensiones territoriales, como suele suceder en el interior
de nuestra provincia.- - - - -

Que, sobre ello, me he pronunciado, oportunamente, en la SD
n°32/2025 en los autos Corte N° 026/24, “FERNANDEZ, Juan Manuel
c/SOCIEDAD LA MAGDALENA S.R.L. s/ Reivindicación s/ RECURSO DE
CASACION”, donde, respecto a las superposiciones de dominio, he dicho: “El
punto de partida es que al "título" geográficamente le corresponde una ubicación y
tan sola una. Por ende, debe coincidir su deslinde con los "hechos existentes" en el
terreno, debe haber concordancia entre lo analítico y lo físico. Es conveniente
exponer que Mensura, es una operación técnico jurídica que es aplicación de un
título a un terreno, para obtener el plano que es la expresión gráfica del título. "El
título de propiedad carece del don de ubicuidad", "El trabajo del agrimensor de
ubicar un lote está basado en las dimensiones y los linderos ..." fundamentalmente
en esas dos variables.”.- - - - -

“De hecho, en toda mensura se tiene en cuenta el "título”,
luego se va a "la campaña" o "terreno físico" en caso de discordancia entre ambos lo
correcto es que el profesional se remonte a títulos anteriores hasta llegar al origen
de la superposición. En la práctica los distintos antecedentes que pueden traducirse
en distintos límites se van cotejando unos con otros, poniendo sobre el tapete y
comparando exhaustivamente hasta llegar a dar con el origen del corrimiento que

dio lugar a la superposición. A veces se indica recomendable hacer el mismo estudio de los colindantes y sus respectivos antecedentes hasta dar con el corrimiento.”.- - - - -

Que, retomando el análisis de la presente causa, en autos nos encontramos con un plano de mensura para prescripción adquisitiva, presentado por la parte actora, que abarca o afecta tres matrículas diferenciadas, la identificada como “A” afecta al padrón nº 12.025 – a nombre de la propia parte actora-, el “b” afecta al padrón nº 12017 – a nombre de la demandada “Agropecuaria Argentina SA”-, y la “C” afecta al padrón nº 12043 –a nombre de Pascual Nazareno Brasca-, esta última tiene inscripción, en el libro de acciones y derechos de campo en el año 2003, a favor del “Quebracho SRL” –hoy la parte actora-. (fs. 208, 210 y 212).- - -

Que, el propio recurrente a lo largo del proceso insiste que el contradictorio está circunscripto a la fracción superpuesta del inmueble de su propiedad – padrón 12.025 –, (a su vez identificado en la mensura para prescripción adquisitiva como “A”) con el inmueble –en parte- padrón 12017 (identificado en el plano como “B”) titularidad registral de dominio a nombre de la parte demandada –Agropecuaria Argentina SA-. - - - - -

De lo expuesto y de las constancias obrantes en autos, lo primero que se observa es que, en un mismo razonamiento que el efectuado por la sentencia recurrida, los impuestos acompañados, informes de Senasa, Bosques e instrumentos de donación, dicha documental refiere al padrón nº12.025, que se encuentra a nombre de la parte actora. Que, si bien alega, el recurrente, que el mismo se extiende sobre la zona de litigio por la cantidad de hectáreas que contiene el inmueble, no puede desconocerse que, a su turno, la demandada, acompaña documental respecto del padrón nº12017.- - - - -

Ello así, es pertinente traer a colación lo dicho, por la jurisprudencia, sobre el pago de impuestos como prueba para la procedencia de este

tipo de juicios: “A pesar que la enumeración del citado artículo no es taxativa, el pago de los impuestos únicamente tiene virtualidad como elemento demostrativo del ánimo de poseer por sí, pero no es en sí mismo un acto posesorio, a punto tal que el abono hecho por el verdadero titular del dominio ni siquiera tiene efecto interruptivo de la prescripción adquisitiva. Es que, en definitiva, no se trata de un acto material sino jurídico, que por sí solo no es revelador del contacto con la cosa, sino que únicamente constituye una exteriorización del “animus rem sibi habendi” o bien una prueba complementaria de su existencia, que debe estar acompañada por otras para la prueba de la posesión (cfr. Borda, Guillermo A., ob. cit., T. I, pág. 330, núm. 392, Llambías – Alterini, Código Civil anotado, T IV-A, pág. 125, ap. II, núm. 12, Peña Guzmán, L. A., ob. cit., T. I, pág. 308, Papaño – Kiper – Dillon – Causse, ob. cit., T. I, pág. 51, ap. a, Kiper en Zannoni – Kemelmajer de Carlucci, Código Civil, comentado, anotado y concordado, T. 10, pág. 289 y sgtes., núm. 2, Cn. Civ. Sala “B”, del 05/03/1963, L. L. 110-691, íd. Sala “F”, del 15/02/1968, L. L. 130-645, íd. Sala “C”, del 06/11/1973, L. L. 154-76, íd. Sala H, del 06/02/2001, L. L. 2001-E-179, mi voto en Sala “A”, libre n° 47.994/2005 del 12/11/2018). (Cámara Nacional de apelaciones en lo civil, Sala E, 28/10/2025, Cita: TR LALEY AR/JUR/135161/2025).-----

El recurrente, reitera, que conforme la escritura de compra del año 1997 –fs.51/53- es propietario de 3.017 hectáreas, que en la misma se describe las medidas según “título”, sin embargo no existe mensura –en autos- de ese año, que pueda aportar algún elemento de comparación con las mensuras agregadas, en relación a la superposición, denunciada, de ambos inmuebles, en atención a que la prueba documental invocada, refiere al padrón de su titularidad de manera genérica, más allá de la posesión invocada a los fines de la presente acción de prescripción adquisitiva.-----

Digo ello, porque de la lectura de la sentencia nº 41/2005, obrante a fs. 605/614, surge –de los considerandos- que: “11) Creo entonces que la ubicación dada por el croquis de fs. 200 y la mensura de fs. 260 a la fracción de 3.017 has., del inmueble denominado "San Marcos", en relación a los linderos generales del mismo consignados en el título que le sirve de antecedente (escritura Nº 383 de fecha 06/10/73 pasada por ante Escribano Octavio Gandini), que han sido establecidos en función de una superficie mucho mayor a la mensurada, no quiere decir que C.Y.R.E. S.A. esté poseyendo en la actualidad exactamente lo mensurado en 1.888 y defendido por el Dr. Rafael Castillo en 1.914, en oportunidad de practicarse la mensura judicial solicitada por Tula y Freytes en los autos Expte. Nº 9864/1.914, y que le sirve de antecedente de dominio a la accionante. No obstante, ello, su parte ha presentado a juicio su título de propiedad debidamente registrado en relación a la matrícula Nº 1 del Departamento La Paz, con fecha 02 de enero de 1.997 en relación al padrón 12025, conforme las constancias de fs. 261/66, por lo que formalmente está legitimado en principio- por su calidad de propietario y poseedor, según lo tiene también probado. Pero, he aquí que la parte demandada también posee título de propiedad debidamente registrado en relación a la matrícula Nº 71 del Departamento La Paz, de fecha 03 de octubre de 1.986 y debe destacarse en este caso, que ambas partes se encontrarían en idéntica circunstancia en relación a los antecedentes de dominio y la naturaleza del derecho transmitido por sus antecesores. (...)”-----

Expuesta así la controversia, entiendo que el razonamiento efectuado por la sentencia recurrida, no es arbitrario ni infundado, como alega el recurrente, en razón que la prueba producida debía acreditar, fehacientemente, los actos posesorios continuos, anteriores y actuales, por el periodo de tiempo establecido por la ley para ello, especialmente en la zona de conflicto.- - - - -

Aquí, radica la trascendencia y necesidad de la determinación del inicio de la efectiva posesión por parte del actor sobre dicha fracción particularmente, por ser la litigiosa, o la prueba de la unión o accesión de posesiones con sus antecesores y que la misma se mantuvo en el tiempo con las características establecidas para la procedencia de la acción.- - - - -

Que, la parte actora, recurrente, denuncia el apartamiento en la sentencia impugnada de la prueba que acreditaría la existencia de cuatro pozos de agua, alambrados, dos casas habitaciones en uso, potreros, sembradíos, sentencias judiciales, obrajes y testimoniales producidas en autos.- - - - -

Sin embargo, dicha enumeración genérica de la prueba, adelanto mi postura, no desvirtúa los fundamentos y lo resuelto por la sentencia de cámara en consideración a los fundamentos que paso a desarrollar.- - - - -

Que, sobre la ponderación de la prueba testimonial, en este tipo de procesos, se ha dicho que (...) los testigos no deben limitarse a declarar que el usucapiente es poseedor, pues ello importa una calificación jurídica, sino que, en puridad, el contenido de su exposición debería recaer sobre hechos controvertidos, de modo que, en tal caso, expresen qué actos posesorios ha cumplido el usucapiente a lo largo de los años (Cn. Civ. Sala “A”, 8/10/2010, La Ley, 2011-D-362, íd. Sala “G” del 27/06/2008, La Ley AR/JUR/5446/2008).- - - - -

El recurrente en su memorial recursivo, en esta instancia extraordinaria, omite todo análisis de los testimonios que invoca como prueba, únicamente los cita, sin mencionar donde radica el yerro de la sentencia recurrida, cuáles son los actos posesorios relatados por los testigos efectuados por su parte en el inmueble objeto a prescribir y, en particular en el área de litigio.- - - - -

Que, al momento de iniciar la demanda, el ocurrente presenta, como ya dije, un plano de mensura abarcativo de tres padrones distintos, de los cuales uno está a su nombre y del otro cuenta con cesión de derechos y acciones del

titular, y sobre parte del padrón nº 12017 – a nombre de la demandada-, es decir nos encontramos frente a una única mensura sobre una extensión territorial amplísima.-

Es cierto que el contradictorio se circunscribe al área que afecta al padrón nº12017, lo que quiere decir que, en principio, no habría superposición de títulos, en razón que este último se encuentra inscripto y tiene como titular registral a la demandada, así surge de las inscripciones registrales y de la propia mensura para prescribir, acompañada por la parte actora, es decir, la superposición denunciada, lo sería, dada la falta de una pericia oficial frente a la complejidad de los hechos y documental, en las mensuras de las partes, y/o de la efectiva posesión existente sobre la misma.- - - - -

Que, el ocurrente refiere en el escrito recursivo que "...El pago de impuestos -tema ya expuesto en reiteración y casi en los bordes del hartazgo - que el padrón nº12.025 para los organismos públicos engloba la materia de superposición, en consecuencia, no se puede adjuntar pagos por el 12017, ni hacer referencias escriturales, porque para los órganos públicos está dentro del 12025. No interesa al respecto que también sea pagado por la demandada por lo que en todo caso estamos hablando de un doble cobro de impuestos. Pero que quede claro esa confusión de que no adjuntó elementos de prueba (que tampoco son excluyentes (pago de impuestos), solo dice la ley que "se tendrá especialmente en cuenta", 24 de la ley 14159), pero quedó bien en claro la actividad posesoria con toda la prueba brindada y en la aplicación olvidada- del art 2408 del Código Civil (la posesión de una parte importa la posesión del todo). Para el fallo la existencia de pozos de agua, cultivos, tres casas nuevas, mangas, animales, cerramiento perimetral, no ameritan posesión; como tampoco lo que existe en el área en conflicto. Como tampoco los trabajos hechos en la concreta área de disputa como son los restos de ranchos, cerramientos, picadas, bebederos, portón doble, animales, extracción de madera (Ins. Ocular y 601/604), juicios en los que se ordenara su

exclusión, tema que ni siquiera fueron objetados por la demandada con las consecuencias del art 356, esto es el reconocimiento de la verdad de los hechos.” (fs.07 vta.).- - - - -

Que, la sentencia recurrida no desconoce actos posesorios del actor sobre el inmueble mensurado –fs.03- , lo que expresa, entre otras cosas, es la falta de una pericial técnica, realizada por un profesional especialista, para poder determinar, conforme la prueba producida, si en ese sector litigioso invocado, se llevaron a cabo los actos posesorios enumerados por la parte actora de manera genérica.- - - - -

Que, en oportunidad de emitir voto en los autos Expte. n° 026/24, “Fernández, Juan Manuel c/ La Magdalena SRL s/ Reivindicación” expresé que: “Es una cuestión común que puede generarse, en grandes extensiones de hectáreas en el interior provincial, ciertas vicisitudes, para el juzgador, para establecer el área delimitada de conflicto, cuando lo que se intenta reivindicar es una parte o extensión menor de un inmueble de mayor superficie, con una propiedad lindante, como en autos.”.- - - - -

Si bien, dicha causa tenía un objeto diferente a la cuestión suscitada en autos, resulta concordante respecto a la prueba requerida por la sentencia recurrida: “Aquí, es donde, considero, se torna imprescindible la tarea del perito oficial, como auxiliar de la justicia, a través de su informe o dictamen, el cual si bien es analizado conforme las normas o reglas de la sana crítica, es una prueba, en este caso contundente, que no se puede eludir por ser efectuada técnicamente por un especialista en el área a peritar.”.- - - - -

Ahora bien, la inspección ocular, si bien es un elemento más de prueba, el oficial de justicia va dando fe de lo que ve en ese momento, pero de acuerdo al recorrido indicado por el diligenciador autorizado a tal fin, en un contexto de amplias dimensiones territoriales, y aun si se tuviera como indubitable

que el área en conflicto sea del que describe los puntos 13 a 16, la existencia de una picada, vestigios de hornos, rancho precario, animales, leña, reseñada de manera genérica, no hacen pleno derecho a todas las cuestiones que debía acreditar, como se viene sosteniendo, respecto a la autoría y antigüedad de dichos actos posesorios.-

En ese sentido, comparto qué dada la naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio, la apreciación de las pruebas debe llevarse a cabo con la mayor estrictez posible, y deben ser estimadas de manera integral, compuesta y global, pero por sobre todas las cosas, con suma prudencia, debido a las trascendentes consecuencias que se derivan para las partes de la sentencia (cfr. Cn. Civ. Sala “A”, sent. del 8/10/2010, “Zemelman, Gerardo Marcos c. Borowsky, José Ber”, voto del Dr. Luis Álvarez Juliá, LL online: AR/JUR/71398/2010).- - - -

Que, nuestro máximo Tribunal ha sostenido que “Dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por el medio previsto en el art. 2524, inc. 7º, del Código Civil (art. 4015 del mismo) la realización de los actos comprendidos en el art. 2353 y el constante ejercicio de esa posesión deben efectuarse de manera insospechable, clara y convincente.” (CSJN, Fallos: 316:2297).- - - - -

Que, “...cuando el legislador requiere prueba fehaciente su ordenamiento restringe las fuentes o argumentos de prueba que puedan ser idóneos, tal lo que ocurre en el caso de la ley 14.159, que excluye entonces que el Juez pueda asumir los hechos con un criterio en mero grado de verosimilitud (art. 24, inc. c). Con otras palabras, como la prescripción adquisitiva tiende a prevalecer sobre el título de propiedad, el legislador exige que mediante una idónea y coherente prueba compuesta se acredite en forma clara y convincente, sin dejar lugar a dudas, que realmente se ha tenido la posesión del bien en forma quieta, pública e ininterrumpida por un lapso de al menos veinte años (STJ Sent. Civ. 82/2023; entre otras).”.- - - - -

Consecuentemente, el recurrente no logra desvirtuar lo resuelto por sentencia recurrida, la cual dando razones de su decisión resuelve no hacer lugar a la acción de prescripción adquisitiva intentada, por las falencias allí descriptas, las que son coherentes y razonadas, y no aparejan el vicio de arbitrariedad endilgado. Por lo que concluyo, que los agravios invocados consisten en mera disconformidad con el resultado contrario arribado por la sentencia de cámara recurrida.- - - - -

Por último, en referencia al agravio en relación a que las fracciones identificadas como A y C, no fueron objetadas, en primer término no puede obviarse que la mensura adjuntada es única para toda la extensión territorial, a lo que debe sumarse que en el recurso de casación no justificó ni acreditó cuál sería el gravamen a su parte, en consideración a que ambos inmuebles (A y C) son propios, ya sea por el derecho real de dominio, el primero, o por la cesión de derechos y acciones, respecto al segundo, omisión que no es suplida por las manifestaciones efectuadas en la demanda –fs.184.- - - - -

Por todo lo expuesto y oído al Sr. Procurador de la Corte, propongo a la Sala no hacer lugar al recurso de casación interpuesto por la parte actora en contra de la Sentencia Definitiva n°36 de fecha 10/07/25. Así voto. - - - - -

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, el Dr. Figueroa Vicario dijo:

Adhiero a la solución que propone al pleno de esta Sala, el voto inaugural de la Sra. Ministra, Dra. Fabiana E. Gómez, sobre la improcedencia del recurso extraordinario de casación, articulado por la parte actora en los autos principales, en contra de la Sentencia Definitiva N° 36 de fecha 10 de Julio de 2025, que se exhibe a fs. 754/768 de los autos principales.- - - - -

A ello agrego:

1.- Que, en el análisis de la causal de arbitrariedad en que sustenta como causal el memorial casatorio, entre otra, he señalado en otras oportunidades, siguiendo los lineamientos de la CSJN (fallos: 310:2277, “Vidal”; 308:2351, “Nuñez”; 311:786, “Brizuela”; 312:246, “Collinao”; 326:297, “Sanes”, entre otros) que la doctrina de la arbitrariedad es de carácter excepcional y no tiene por objeto corregir fallos meramente equivocados, sino aquellos en los que las deficiencias lógicas del razonamiento o la total ausencia de fundamentos normativos impiden considerar el decisorio como sentencia fundada en Ley, a los que aluden los artículos 17 y 18 de la Constitución Nacional, salvo absurdo.- - - - -

El absurdo, es el error grave y manifiesto que conlleva a conclusiones contradictorias, incongruentes o incompatibles con las circunstancias objetivas de la causa, extremos necesarios para demostrar la falta de prudencia jurídica del Juzgador (CJ, S.D. N° 14 del 8/11/2017).- - - - -

Al constituir el absurdo, un remedio último y excepcional, de interpretación restrictiva, justificado sólo en casos extremos. El absurdo está vinculado con la apreciación de la prueba y se concreta cuando los jueces estiman las probanzas de manera groseramente contraria a lo que de ellas se infiere, por lo que debe descartarse como tal, aquellas valoraciones de los magistrados que eventualmente pudieran ser opinables (SCJB, DJBA v. 116 n° 8456, causa AC 26 186, Spagna F c/ V.S.S.A. accidente).- - - - -

No hay una interpretación subjetiva y parcial por parte del Tribunal, sobre la valoración de la prueba y su incidencia en la descripción del inmueble, objeto de la acción de prescripción deducida.- - - - -

No podemos omitir, como conclusión, que los jueces de grado son soberanos en la fijación de los hechos litigiosos y en la valoración de las pruebas, salvo que incurran en absurdo, conforme lo señalado, y que entiendo que

en la resolución dictada por el Tribunal superior de la instancia ordinaria, no lo exhibe.- - - - -

II.- Marina Mariani de Vidal (Curso de Derechos Reales. Zavalia, Buenos Aires 1998/1999, t. 3 p. 289, citado por Miguel Ángel Bustos Argañaraz, en su obra Dominio, Condominio, prescripción...Alveroni, 2021) expone, frente a una resolución de la SCJN, en la que destaca la importancia de la prueba y la característica que dicha prueba debe aportar a esta clase de juicios, señala que debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente, toda vez que la posesión veinteañal constituye un medio excepcional de adquisición de dominio (fallos : 123: 285; 285:206; 291:139).- - - - -

En materia de prueba, en esta clase de procesos es de singular estrictez, precisamente por su característica, ya que no se permite declarar la prescripción adquisitiva sobre algunos indicios de posesión.- - - - -

La prueba debe dar certeza. Cita a Manuel Antonio Laquis, quien en sus citas señala que la prueba aportada para acreditar la posesión larga debe reunir condiciones sustanciales de exactitud, posesión y claridad.- - - - -

Expone que el alto Tribunal de La Nación, ha expresado que en los procesos de prescripción adquisitiva, la prueba de la posesión debe ser plena e indubitable en lo que respecta a la individualización del bien...la prueba debe ser concluyente y los actos posesorios inequívocos.- - - - -

Sin ingresar en el análisis de la valoración de las pruebas rendidas en la causa, como los antecedentes jurisdiccionales de ambas partes (Zanier c/ Agropecuaria Argentina SA., cuyas actuaciones corren por cuerda, Peter c/ Giménez, Expte. N° 280/87), con resultado favorables a las partes de este proceso, hacen referencia a la titularidad de cada uno en relación al padrón N° 12025 (El Pozo del Tala) y 12017 (Agropecuaria Argentina SA) y la sentencia recaída en causa EXPTE. N° 266/00, caratulada CYRE (hoy la actora) c/

Agropecuaria Argentina SA, que se exhibe a fs. 170/179, donde el Tribunal interviniente, luego de analizar los antecedentes y relación de títulos de cada parte en el proceso, rechaza la acción negatoria y reconoce la titularidad de cada uno en las propiedades ubicadas e identificadas con los padrones 12017 y 12025.- - - - -

Las pruebas colectadas en autos, en algunos casos, y solamente a título de ilustración, hacen referencia a los padrones individualizados y en otros casos a sus titulares. De importancia, en el capítulo de la demanda, en referencia a los actos posesorios, individualiza el acueducto Recreo- Motegasta, que su anterior propietario, hiciera la donación para su trazado y construcción y caminos necesarios que se encontrarían contruidos al efecto de su propiedad, que no es otro que la parte noroeste del campo, que se pretende prescribir. La actora, en su contestación a impugnación de la demandada, a fs. 322/326 (ver fs. 323 vlta.) expresamente expone que el citado acueducto no pasa por el área en conflicto.- - - -

La descripción de las pruebas colectadas – algunas- y sin perjuicio de la constatación judicial (fs. 621/626) que al decir de Kiper y Otero (Prescripción Adquisitiva. Rubinza- Culzoni. Santa Fe. 2017) que cualquier manifestación en las mismas, y no estando presente un perito, carece de toda eficacia probatoria y ratifica que esta medida es de carácter relativa, toda vez que la información resultante deberá ser corroborada por otra prueba, lleva a la duda sobre los actos posesorios y su ubicación en la zona de conflicto.- - - - -

El complejo probatorio que exige este tipo de proceso, y la falta de determinación de que los actos posesorios fueron llevados a cabo en la zona que se pretende prescribir – por eso el Tribunal, cuyo acto jurisdiccional se pone en crisis por este remedio excepcional (fs. 764) afirma lo necesario que hubiera sido la realización de una pericia, para identificar la parte del inmueble en litigio y la existencia de actos posesorios en ese lugar-, es la fundamentación de la sentencia que se pone en crisis, que en manera alguna esta afirmación con la valoración

probatoria realizada incurre en los vicios que denuncia con el recurso de casación en
tratamiento.- - - - -

Hemos señalado, a través de citas doctrinarias, que las
pruebas deben dar certeza y que la prueba de la posesión debe ser plena e indubitada
con respecto a la individualización del bien, que entiendo que podemos englobar en
este concepto a su ubicación y que los actos posesorios tengan perfecta
identificación con su ubicación. Es mi voto.- - - - -

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, el Dr. Cáceres
dijo:

Examinada la causa, comparto todas las consideraciones
formuladas por la Sra. Ministra, Dra. Fabiana Edith Gómez, que votara en primer
término y adhiero a la solución final propuesta, por lo que me pronuncio en idéntico
sentido. Así voto.- - - - -

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, la Dra.
Gómez dijo:

Costas a la vencida conforme el principio general de la
derrota. Así voto.- - - - -

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, el Dr.
Figueroa Vicario dijo:

Costas a la vencida. Es mi voto.- - - - -

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, el Dr. Cáceres
dijo:

En cuanto a las costas, adhiero una vez más a la postura
puesta de manifiesto por la Dra. Fabiana Edith Gómez. Así voto. - - - - -

En mérito al Acuerdo de Ministros que antecede, oído el Sr.
Procurador General en su dictamen N° 024/26 y por unanimidad de votos,

LA CORTE DE JUSTICIA DE CATAMARCA

RESUELVE:

1) No hacer lugar al recurso de casación interpuesto por la parte actora en contra de la Sentencia Definitiva N° 36, de fecha 10 de julio de 2025, dictada por la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, de Minas, Familia, Menores y del Trabajo de Tercera Nominación, debiendo confirmarse la misma.-----

2) Costas a la vencida.-----

3) Hágase saber a la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, de Minas, Familia, Menores y del Trabajo de Tercera Nominación, que deberá transferir los depósitos judiciales obrantes a fs. 1 y 21 de autos, a la cuenta “Ley N° 4347 de Casación”, que gira bajo el folio N° 23.037 del Banco de la Nación Argentina -Suc. Ctca.-----

4) Diferir la regulación de honorarios profesionales hasta tanto se practique en la instancia pertinente.-----

5) Protocolícese, notifíquese y, oportunamente, bajen los autos a la Cámara de origen.-----

Presidente: Dra. Fabiana Edith GOMEZ.

Ministros: Dr. José Ricardo CACERES.

Dr. Carlos Miguel FIGUEROA VICARIO.

Secretaria: Dra. Delia Isabel ARIAS.