

Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial (Sala II) Bahía Blanca

Sentencia Definitiva 06/08/2026

Autos: “Melvin, Eduardo Alberto y Otro c/ Arzobispado de Bahía Blanca s/ Prescripción adquisitiva larga”

En la ciudad de Bahía Blanca, provincia de Buenos Aires, en la fecha resultante de la última certificación de firma digital, en acuerdo de los Señores Jueces de la Sala Dos de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial de este Departamento Judicial Doctores Jorge Federico Mercado y Leopoldo L. Peralta Mariscal, para dictar sentencia en los autos caratulados: “Melvin, Eduardo Alberto y otro contra Arzobispado de Bahía Blanca sobre prescripción adquisitiva larga” (expediente nro. 168.534), y practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal), resultó que la votación debe tener lugar en el siguiente orden: Doctores Mercado y Peralta Mariscal, resolviéndose plantear y votar las siguientes

CUESTIONES

1ra.) ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada de fecha 19/11/2025?

2da.) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

VOTACIÓN

A LA PRIMERA CUESTIÓN EL SEÑOR JUEZ DOCTOR MERCADO DIJO:

A- El asunto juzgado.

A- 1) El 25/9/2020 se presentaron Eduardo Alberto Melvin y Patricia Susana Baud promoviendo demanda de prescripción adquisitiva larga contra el Arzobispado de Bahía Blanca, en relación al inmueble identificado catastralmente como Circunscripción II, Sección H, Manzana 57, Parcela 2, inscripto en la Matrícula 8414 del Partido de Monte Hermoso.

Relataron que hacia los años 1977/1978 comenzaron a poseer de forma pacífica, pública, ininterrumpida y continua el bien descrito, explicando que al principio acampaban en el predio durante los veranos, instalando carpas debajo de un monte frondoso al fondo de un viejo convento abandonado en ruinas, que habitaba por aquella época un señor de origen germano que decía llamarse “Don Andrés”.

Contaron que con el transcurso del tiempo la ocupación se extendió a otras épocas del año y que comenzaron a construir su vivienda. Señalaron que durante más de cuatro décadas se ocuparon de cercar el inmueble, plantaron más de 150 especies arbóreas, colocaron luz eléctrica, construyeron su vivienda, instalaron teléfono fijo, abonaron los impuestos y mantuvieron el lugar limpio y cuidado, identificándolo como

“Melvinlandia”. Aclararon que, si bien su domicilio real era en Longchamps, pasaban aproximadamente la mitad del año en Sauce Grande.

Indicaron que hacia 1999 presentaron ante la Municipalidad de Monte Hermoso un plano de mensura confeccionado por el agrimensor José Luis Bonzini, cuyo expediente se extravió, al igual que un segundo trámite iniciado en 2000; y que en 2018 confeccionaron un nuevo plano de mensura para prescribir a cargo del agrimensor Julián Rodríguez.

Agregaron que desde 1977/1978 también ocupan y cuidan dos fracciones de terreno linderas de titularidad de la Sra. Lucila Helena Puleston, que les fueron cedidas por su propietaria, y que en el predio existen ruinas de lo que fuera un convento, que preservan por su valor histórico.

Ofrecieron prueba, fundaron en derecho y solicitaron que se haga lugar a la demanda.

A- 2) El 24/6/2022 el Arzobispado de Bahía Blanca contestó la demanda solicitando su rechazo con imposición de costas.

Negó todos y cada uno de los hechos expuestos en la demanda y la autenticidad de la documentación acompañada. Sostuvo ser el único y legítimo titular de dominio del inmueble objeto del proceso, y describió la cadena de actos jurídicos que acreditan esa titularidad. Explicó que por escritura nro. 131 de fecha 8/11/1949, los señores Puleston vendieron a la Congregación de la Santa Cruz y Pasión de Nuestro Señor Jesucristo dos fracciones de terreno, entre ellas la Fracción B aquí en juego, de 12.500 m²; que en 1997 esa Congregación pasó a funcionar como Instituto de Vida Consagrada Hermanas de la Santa Cruz y Pasión de Nuestro Señor Jesucristo – Hermanas Pasionistas–; que el 5/1/2007 dicho Instituto formuló una oferta irrevocable de donación a favor del Arzobispado de Bahía Blanca –escritura nro. 5–; que el 6/4/2018 declaró la plena vigencia de esa oferta –escritura nro. 62–; y que el 12/6/2020 el Arzobispado aceptó la donación, quedando el inmueble inscripto en la Matrícula 8414 del partido de Monte Hermoso –escritura nro. 68–.

Sostuvo que la ocupación invocada por los actores es ilegítima y de mala fe, toda vez que reconocen que carecen de título y que desde el inicio conocieron la ajenidad del bien. Alegó que si “Don Andrés” es quien les facilitó el acceso al lugar a título de hospitalidad, su vínculo con el bien fue siempre de tenencia precaria, sin interversión del título que habilite el cómputo de la prescripción.

Cuestionó la continuidad de la ocupación, señalando que los actores residían de forma permanente en Longchamps y solo visitaban el lugar estacionalmente, y que la pretensa ocupación, en el mejor de los casos, se limita a una porción reducida del inmueble. En este punto, invocó un instrumento privado de fecha 29/1/2010 –con firmas certificadas– confeccionado con intervención del agrimensor Marcelo Belloni,

que configura un reconocimiento del derecho de propiedad de la Congregación en los términos del art. 3989 del Código Civil derogado, y prueba que la ocupación de los actores nunca abarcó la totalidad del lote, sino solo una porción central identificada como “Lote 4” en el croquis adjunto, de aproximadamente 3633 m².

Alegó también la existencia de actos interruptivos de la prescripción como la denuncia penal formulada en 2015 por el párroco Casquero, que dio lugar a la IPP nro. PP-02-00-005938-15/00; la carta documento de fecha 2/9/2020 dirigida al actor Melvin en su domicilio de Longchamps, recibida el 11/9/2020; y los propios actos jurídicos de ejercicio dominical realizados por el Arzobispado y sus antecesores en la titularidad, cuyo conocimiento por parte de los actores y su falta de impugnación importa un reconocimiento tácito de la legitimidad de esos actos.

Ofreció prueba, fundó en derecho y solicitó el rechazo de la demanda con costas.

B- La sentencia de primera instancia.

B- 1) El juez de grado anterior hizo lugar a la demanda, declarando adquirido el dominio del inmueble por prescripción veinteañal a favor de Eduardo Alberto Melvin y Patricia Susana Baud.

B- 2) Luego de establecer el marco normativo aplicable e indicar que resulta de aplicación el Código Civil derogado, tuvo por acreditados los requisitos formales exigidos por el art. 679 incs. 2° y 3° del CPCC y por el art. 24 inc. b de la ley 14.159, al haberse acompañado plano de mensura nro. 126-021-2018 aprobado por la Dirección de Geodesia el 11/12/2018 e informe de dominio del Registro de la Propiedad Inmueble, de los que surge que el bien objeto de litis se encuentra inscripto a nombre del Arzobispado de Bahía Blanca.

B- 3) Pasó luego a analizar los actos posesorios invocados, destacando especialmente lo aportado por los peritajes.

Explicó que el elaborado por el ingeniero civil Héctor Enrique Rodríguez Brussa determinó la existencia en el predio de tres bloques constructivos de distintas épocas –una construcción de aproximadamente 40 m² con una antigüedad de entre 35 y 40 años; otra de aproximadamente 70 m² con una antigüedad de entre 25 y 30 años; y una tercera en construcción al momento del peritaje–; e informó también que el predio se encuentra cercado en su totalidad, con vegetación y árboles en buen estado de mantenimiento, y que las construcciones más antiguas fueron realizadas entre 1984 y 1989 aproximadamente.

Por otra parte, refirió que el peritaje del ingeniero agrónomo Pablo David Izcovich constató la presencia de más de 120 ejemplares de especies arbóreas plantadas por el hombre en el predio; entre ellas casuarinas plantadas entre 1980 y 1990, pinos de diverso porte plantados antes de 1993, eucaliptos de gran porte plantados hace más

de 50 años y plantas ornamentales exóticas de plantación estimada en el año 2000 o anterior.

Destacó que el experto concluyó que en el predio existe desde hace por lo menos 30 años una tarea de forestación constante, y que la disposición y variedad de las especies permite afirmar que se trata de plantaciones realizadas a lo largo de por lo menos las últimas tres décadas.

Luego, en cuanto al peritaje del agrimensor Pablo Fernando Pessolano, dijo que allí se verificó la materialización de vértices y cercos divisorios en el predio; y respecto del acta de reconocimiento judicial de fecha 9/11/2023, señaló que permitió corroborar la existencia de alambrados perimetrales, construcciones de material y de madera, árboles de gran porte, un cartel con la leyenda “Melvinlandia” en el camino de acceso y una tranquera de metal con la misma inscripción.

B- 4) Valoró además la prueba testimonial, explicando que los ofrecidos por la parte actora –Raúl Enrique Lombardelli, César Osvaldo Varrenti, Jorge Raúl Rodríguez, Armando Daniel Kahrs y María Andrea Chinal– fueron contestes en afirmar que los accionantes se encuentran en posesión del inmueble de manera pacífica y sin oposición, que construyeron su vivienda y realizaron mejoras y ampliaciones, que plantaron gran cantidad de especies arbóreas, que el predio está cercado, que cuenta con electricidad, telefonía y demás servicios, que el ingreso se identifica con un cartel que dice “Melvinlandia” y que los actores siempre se comportaron como verdaderos dueños.

En contraposición, dijo que los testigos propuestos por la demandada –Juan Pablo Guerrero, Carlos Alberto Carriquiry, Walter Alejandro Paris, María Adela Pelaiz y Hugo Alberto Maciel– no lograron desvirtuar ese cuadro probatorio.

B- 5) Consideró también la prueba documental aportada por los actores, que comprende el convenio de cesión de los lotes linderos otorgado por la Sra. Puleston, en el que se hace referencia expresa a la posesión pública, pacífica e ininterrumpida ejercida por los actores desde 1977; copias de planos de mensura de los años 1947 y 1999; contrato de agrimensura; nota reclamando expedientes ante el municipio de fecha 14/2/2005; recibos de compra de forestales de los años 2005 y 2007, solicitud de conexión de energía eléctrica de fecha 24/2/2010; y recibos de pago de impuesto inmobiliario, de servicio de telefonía y de servicio eléctrico. Refirió asimismo a los oficios librados a la Cooperativa Eléctrica de Monte Hermoso y a ARBA, donde se confirmó la autenticidad de parte de esa documentación.

B- 6) En cuanto a los actos interruptivos invocados por la demandada, consideró que la firma del convenio de cesión de los lotes por parte de Puleston no configura el reconocimiento del derecho del propietario en los términos del art. 3989 del Código

Civil derogado, señalando que en dicho instrumento la propia Sra. Puleston cedió esas porciones en reconocimiento a la posesión pública, pacífica e ininterrumpida que los actores ejercen desde 1977.

Tampoco encontró efecto interruptivo en la denuncia penal que dio lugar a la IPP nro. PP-02-00-005938-15/00, atento que las actuaciones concluyeron con el archivo de la causa.

B- 7) Concluyó que los actores lograron conformar la “prueba compuesta” exigida en los procesos de usucapión, acreditando una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida por más de veinte años sobre el inmueble objeto de autos. Entre otras cosas, dijo que en el caso confluyen la inacción, desatención y abandono de las anteriores titulares de dominio y del actual titular Arzobispado de Bahía Blanca, con la activa conducta de los poseedores, quienes durante ese lapso construyeron viviendas, plantaron árboles, limpiaron y mantuvieron el predio y lo cercaron, contribuyendo al fin social de la propiedad.

B- 8) Por último, impuso las costas al demandado vencido (arts. 68 y 70 del CPCC) y difirió la regulación de honorarios para cuando se determine el valor fiscal actualizado del inmueble.

C- La articulación recursiva.

C- 1) El 27/11/2025 el Arzobispado de Bahía Blanca interpuso recurso de apelación, que fue concedido el 1/12/2025 y fundado en fecha 27/4/2026.

C- 2) Con fecha 4/12/2025, Patricia Susana Baud y los hijos del actor Eduardo Alberto Melvin –Patricia Paula Melvin, Eduardo Alberto Melvin y Alejandro Martín Melvin– denunciaron el fallecimiento de este último, ocurrido el 14/9/2025, y se presentaron en el proceso como sus herederos. En tal carácter, contestaron el memorial en fecha 18/5/2026.

D- Los agravios.

D- 1) Luego de una introducción en la que señala los antecedentes del caso, el apelante plantea en su memorial nueve agravios, los cuales reseñaré a continuación.

D- 1- a) En primer lugar, plantea la nulidad de la sentencia por defectuosa integración de la litis, al haber sido dictada sin la intervención del Instituto de Vida Consagrada Hermanas de la Santa Cruz y Pasión de Nuestro Señor Jesucristo (Hermanas Pasionistas), quien detentó la titularidad dominical durante la mayor parte del período invocado para prescribir. Señala que la sentencia tiene por acreditado que la posesión se inició en 1977/1978, cuando el inmueble pertenecía a dicho Instituto, que recién en 2007 formuló la oferta de donación al Arzobispado, ratificada en 2018 y aceptada en 2020.

Sostiene que esa omisión no es meramente formal, sino que incide directamente sobre la validez del pronunciamiento, en tanto impide determinar correctamente el sujeto frente al cual debía oponerse la posesión invocada. Señala que el propio plano de mensura acompañado por los actores con su demanda identifica a dicha entidad como titular contra quien accionar, y que no cabe duda de que se está frente a un litisconsorcio necesario. Argumenta que la solución debe ser rechazar la demanda por carecer de un requisito intrínseco de legitimación, sin cosa juzgada material, preservando los eventuales derechos de las partes.

D- 1- b) En su segundo agravio, se queja por la omisión de tratamiento de la transmisión dominical acreditada en autos. Sostiene que la secuencia de actos jurídicos que consolidan la titularidad del Arzobispado –oferta de donación, ratificación y aceptación con inscripción registral –no constituye un dato accesorio sino un elemento central para la correcta solución del caso, en tanto modifica el sujeto pasivo frente al cual se ejerce la posesión, impone examinar si existió continuidad jurídica del vínculo posesorio y exige determinar si los actos invocados por los actores pueden proyectarse sin solución de continuidad frente a distintos titulares. Afirma que la sentencia guarda silencio absoluto sobre esta cuestión, lo que configura un supuesto de falta de fundamentación suficiente que la descalifica como acto jurisdiccional válido.

D- 1- c) En tercer lugar, sostiene que se omitió aplicar el régimen jurídico correspondiente a la naturaleza del sujeto titular del dominio. Argumenta que el Arzobispado de Bahía Blanca es una persona jurídica de derecho público eclesiástico, y que tanto la Constitución Nacional (arts. 2 y 75 inc. 22), el CCC (arts. 146 inc. c y 147) como el Acuerdo con la Santa Sede (ley 17.032), imponen la aplicación del derecho canónico en esta materia. Señala que el canon 198 del Código de Derecho Canónico exige, como requisito ineludible para la prescripción adquisitiva de bienes eclesiásticos, la buena fe desde el inicio y durante todo el transcurso de la posesión. Sostiene que ese recaudo no se verifica en el caso, toda vez que los propios actores reconocieron en su demanda que carecen de título y que siempre conocieron la ajenidad del inmueble. Agrega que la aplicación de ese régimen no era una opción interpretativa, sino un imperativo derivado de la jerarquía normativa del art. 75 inc. 22 de la Constitución Nacional, y que su omisión determina la improcedencia de la acción con independencia de la prueba producida.

D- 1- d) Su cuarta queja gira en torno a la ausencia de prueba de la interversión del título. Señala que la sentencia presume la existencia de posesión *animus domini* desde el inicio de la ocupación sin que exista en autos prueba alguna de esa interversión, contradiciendo abiertamente los propios términos en que los actores describen su ingreso al inmueble –instalación de una carpa en un bosquecillo de un sector muy

pequeño del predio, con permiso del cuidador “Don Andrés” en temporada estival– y configurando un supuesto de absurdo en la valoración de los hechos. Sostiene que la causa de la posesión es inmutable por la sola voluntad del interesado o el mero transcurso del tiempo (art. 2353 del Código Civil derogado), y que no existe en toda la causa un solo acto que permita establecer con claridad el momento en que operó esa interversión.

Argumenta que la primera referencia concreta que realizaron los actores data de 1999/2000 con supuestos trámites administrativos, y que a partir de allí los documentos son de 2005, 2007, 2010 y 2016 en adelante, todo lo cual resulta insuficiente para retrotraer el *animus domini* a fines de la década del 70. Agrega que si los actores entraron como visitantes estivales –tenedores– esa es su causa origen, y que la carga de probar el momento exacto en que dejaron de reconocer en otro el dominio pesaba exclusivamente sobre ellos, carga que la sentencia omitió exigirles supliendo la inactividad probatoria de la actora con presunciones dogmáticas.

D- 1- e) En quinto lugar se agravia por la errónea determinación del objeto de la prescripción, al haberse tenido por acreditada la posesión sobre la totalidad del inmueble de 12.500 m² cuando, afirma, la prueba producida demuestra de manera consistente que la ocupación fue ejercida de manera parcial y materialmente limitada al sector central. Señala que las construcciones se concentran exclusivamente en el área central –el “Lote 4” del croquis del agrimensor Belloni, de aproximadamente 3633 m²–, que no existieron actos de exclusión de ningún tipo respecto del resto del predio y que amplios sectores permanecieron sin ocupación efectiva.

En apoyo de ello, invoca el instrumento privado de fecha 29/1/2010 consentido por los actores, en el que el agrimensor Belloni delimita la ocupación al lote 4; el testimonio del vecino lindero Guerrero, quien confirmó que el predio no estaba cercado en forma integral hasta fechas recientes; el testimonio del agrimensor Kahrs –testigo de la actora– quien señaló que en la década del 90 el predio no tenía delimitaciones; el peritaje del agrimensor Pessolano, que informó que la materialización de los límites de la posesión era muy precaria o prácticamente inexistente en gran parte del perímetro; y las imágenes satelitales georreferenciadas aportadas por ARBA, que entre 2007 y 2020 muestran amplios sectores del predio en estado natural. Sostiene que la posesión no se presume ni se expande por analogía, que no existe usucapión por proximidad y que el juez no puede usar la unidad registral para suplir la ausencia de posesión material en sectores del predio donde nunca se realizó un solo acto posesorio público.

D- 1- f) El sexto agravio tiene que ver con lo que entiende como una defectuosa construcción de la prueba compuesta. Sostiene que la sentencia acumula elementos

inconexos, imprecisos y contradictorios sin la concordancia sustancial, precisión temporal y eficacia acreditante necesarias para su configuración.

Señala en este agravio una serie de inconsistencias que, a su entender, el juez de grado anterior omitió o valoró de manera arbitraria. Por ejemplo, menciona que los testigos de la actora se contradijeron entre sí respecto de la existencia de cercos y no pudieron identificar el lote en las imágenes exhibidas; que el testigo Kahrs –propuesto por su contraria– afirmó que en la década del 90 el predio no estaba delimitado por cercos ni alambrados; que el peritaje agronómico detectó ejemplares plantados antes de la década del 70, anteriores al ingreso de los actores, que no pueden atribuírseles, y que la forestación constante solo puede verificarse desde 1993 en adelante, dejando un intervalo de aproximadamente 16 años sin acreditación biológica de actividad; que en el acta de reconocimiento judicial los propios actores manifestaron vivir en el lugar “a tiempo parcial”; y que el testimonio del vecino Guerrero –que el juez de grado anterior omitió valorar– da cuenta de que el Sr. Melvin se presentó ante él como “custodio de la propiedad de la Iglesia”, lo que el apelante afirma que configura un reconocimiento de la propiedad ajena que destruye el *animus domini*.

Concluye que la prueba no converge sino que se contrapone, y que no surge de modo razonable que se hayan constituido los presupuestos fácticos necesarios para otorgar la prescripción adquisitiva sobre la totalidad del inmueble.

D- 1- g) En séptimo lugar, se agravia por la omisión de valoración de la prueba informativa georreferenciada aportada por ARBA.

En este punto, sostiene que las 13 imágenes satelitales históricas incorporadas en autos evidencian la ausencia de ocupación efectiva sobre amplios sectores del inmueble, la falta de evolución material progresiva que permita inferir una consolidación posesoria en el tiempo y la ausencia de construcciones y transformaciones materiales significativas durante extensos períodos, todo lo cual es incompatible con el ejercicio de una posesión continua, pública y con ánimo de dueño sobre el predio de 12.500 m². Afirma que el informe de ARBA goza de una presunción de veracidad y objetividad que no puede ser ignorada, que se trata de prueba objetiva independiente de la percepción subjetiva de los testigos y que la omisión de valorarla configura un supuesto de prescindencia de prueba decisiva en los términos del art. 384 del CPCC.

D- 1- h) En su octava queja, cuestiona la incorporación y valoración del peritaje agronómico producido como medida para mejor proveer. Señala que dicha prueba no fue ofrecida por la actora en la oportunidad procesal correspondiente y fue expresamente cuestionada por su parte, y que las medidas para mejor proveer no

pueden ser utilizadas para suplir la inactividad probatoria de las partes ni para incorporar elementos que alteren el equilibrio procesal.

Sostiene que, al ordenar esa medida, el juez de grado anterior abandonó su rol de tercero imparcial, relevó a la actora de las consecuencias de su negligencia probatoria y construyó su convicción sobre la base de una prueba incorporada fuera del marco normal de la actividad probatoria, lo que configura una alteración sustancial del debido proceso y del principio de igualdad.

D- 1- i) En noveno y último lugar se agravia por la falta de consideración de los actos interruptivos de la prescripción. Sostiene que el convenio de fecha 29/1/2010 consentido por los actores –en el que el agrimensor Belloni identifica los Lotes 2 y 6 como de titularidad de la Congregación– configura un reconocimiento tácito del derecho de propiedad de la titular dominical en los términos del art. 3989 del Código Civil derogado, toda vez que al prestar conformidad al croquis y autorizar su inscripción ante el catastro provincial, los actores admitieron los límites de su posesión y la titularidad de la Congregación sobre los sectores remanentes, destruyendo su propio *animus domini* e incurriendo en una conducta incompatible con la que ahora invocan, en violación de la doctrina de los actos propios.

Argumenta también que la denuncia penal formulada en 2015 debe ser considerada un acto interruptivo en los términos del art. 3986 del Código Civil derogado y del art. 2546 del CCC, pues configura una petición judicial que traduce la intención del titular de no abandonar su derecho, siendo irrelevante a esos fines que las actuaciones hayan concluido con el archivo de la causa.

D- 2) En honor a la brevedad, no reseñaré aquí la contestación de los agravios; sin perjuicio de ello, será debidamente considerada al momento de resolver.

E- El análisis de la sentencia en función de los agravios.

E- 1) En primer lugar, el planteo de nulidad por defecto de integración de la litis no puede ser receptado favorablemente.

El litisconsorcio necesario supone que la relación jurídica controvertida es de tal naturaleza que la sentencia no puede pronunciarse válidamente sin la intervención de todos los sujetos que la integran, porque los efectos de la cosa juzgada inevitablemente los alcanzarán (art. 89, CPCC). Pero esa exigencia debe evaluarse al momento en que se trata la litis y no con arreglo a quiénes fueron titulares del derecho en el pasado.

En los juicios de usucapión, la ley es clara en este punto al exigir que se cite a quien resulte titular registral del inmueble al momento de promoverse la acción, precisamente para que pueda ejercer su derecho de defensa. En este sentido, el art. 24, inc. b, de la Ley 14.159 establece que el juicio “*deberá entenderse con quien resulte*

titular del dominio de acuerdo con las constancias del Catastro, Registro de la propiedad o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble, cuya certificación sobre el particular deberá acompañarse con la demanda"; mientras que el art. 679, inc. 2° del CPCC dispone que *"La demanda deberá acompañarse de certificados otorgados por el Registro de la Propiedad, donde conste la condición jurídica del inmueble, debiendo informar dicho organismo con precisión y amplitud, todos los datos sobre el titular o titulares del dominio"*, siendo por demás claro cuando, seguidamente, en su inc. 4, señala que *"Será parte en el juicio quien figure como propietario en el Registro de la Propiedad"* (todos los resaltados me pertenecen).

En los presentes, la parte actora observó tales exigencias al accionar, dado que el Arzobispado de Bahía Blanca fue demandado en su carácter de único titular registral al tiempo de la demanda, y este último ejerció su derecho de defensa a lo largo de todo el proceso. En cambio, el Instituto de Vida Consagrada, quien transfirió el dominio mediante donación, carece de todo derecho sobre el inmueble y de interés en resistir la demanda actoral.

Dicho ello, la contradicción que el apelante pretende demostrar no es tal. La secuencia de transmisión dominical entre la Congregación y el Arzobispado, en todo caso, constituye un dato relevante para conocer la historia del título que detenta este último, pero no convierte a la Congregación en parte necesaria del proceso.

Por las razones expuestas, propongo rechazar el agravio en análisis.

E- 2) En su segundo agravio, el recurrente cuestiona que la sentencia no haya analizado la cadena de transmisiones dominicales que culminó con la inscripción del inmueble a su nombre, configurando ello, a su criterio, una falta de fundamentación que descalifica el fallo como acto jurisdiccional válido.

El planteo no puede prosperar.

En primer lugar, la sentencia en crisis no guardó *"silencio absoluto sobre esta cuestión"*; por el contrario, hizo referencia expresamente a los actos jurídicos que acreditan la titularidad del Arzobispado (v. considerando II), y ponderó asimismo la inacción, desatención y abandono del bien por parte de los sucesivos titulares registrales como elemento decisivo para resolver como lo hizo (v. considerando VII).

De todos modos, aun si el *a quo* hubiera guardado silencio a ese respecto, no se presentaría el vicio alegado, pues la cadena de transmisiones invocada –que pertenece al plano jurídico– no incide ni perjudica la posesión que se afirma detentada, que pertenece al plano fáctico y corre con independencia de aquella. Es decir, cuanto hubiese acontecido a nivel instrumental y registral, por sí solo, no afecta el ejercicio de la posesión de los actores respecto del bien, ni interrumpe su curso, en tanto ese cambio no traduzca un acto de desposesión o de reconocimiento del derecho ajeno

por parte de quien posee (arg. arts. 2351, 2352 y 3989 del Código Civil derogado). En ese sentido, se ha sostenido que la transmisión del dominio de la cosa poseída no interrumpe por sí sola el curso de la prescripción en trámite (conf. CSJN, 27/9/2005, “*Estado Nacional -Prefectura Naval Argentina- c/ Provincia de Buenos Aires s/ usucapión*”, D.J. 2005-3-1253).

En definitiva, el análisis de esa cadena de transmisiones resulta irrelevante para la solución del caso, por lo que propongo rechazar este agravio.

E- 3) Seguidamente, postula el quejoso que la sentencia es arbitraria por haber prescindido de considerar el “*régimen jurídico correspondiente*”; es decir, el derecho canónico —en particular del canon 198, que exige buena fe durante todo el período posesorio para la adquisición por prescripción de bienes eclesiásticos—, y explica que esa omisión determina la improcedencia de la acción, toda vez que los actores sabían que carecían de título y conocían la ajenidad del bien.

En primer lugar, no puede soslayarse que el demandado no invocó el derecho canónico en ninguna de sus presentaciones a lo largo del proceso, trayéndolo recién en esta instancia y amparándose en el principio *iura novit curia* para sostener que el juez de grado anterior debió aplicarlo de oficio.

Tal argumento es, en abstracto, atendible. Sobre el particular, tiene dicho esta Sala que “*en función del principio iura novit curia, la aplicación e interpretación de las normas legales pertinentes quedan reservadas a los jueces, con abstracción de las alegaciones de las partes. Es decir, los magistrados podemos enmendar el derecho mal invocado y suplir el omitido, siendo necesario, en esos casos, señalar cuál es la ley aplicable al caso. Recordemos, además, que ese proceder que no vulnera el principio de congruencia y de defensa en juicio, puesto que es a los jueces a quienes corresponde calificar jurídicamente las circunstancias fácticas con independencia del derecho que hubieran invocado las partes, en tanto y en cuanto, no alteren los hechos o se tergiverse la naturaleza de la acción deducida (conf. Ac. 63.379, sent. del 21-V-2002; Ac. 90.993, sent. del 5-IV-2006; C. 111.450, sent. del 19-XII-2012; C. 105.173, sent. del 2-V-2013, C. 118.128, sent. del 08/IV/2015, entre otros)*”. A su vez, se ha explicado que “*solo puede el órgano judicial aplicar la norma que estime pertinente, pero de ningún modo puede suplir sus deficiencias postulatorias*” (v. expte. nro. 165.461, sent. del 19/6/2025).

Sin embargo, no encuentro yerro alguno en la fundamentación normativa de la sentencia.

Resulta necesario aquí hacer algunas observaciones en lo relativo a la aplicación del derecho canónico a casos como el que nos ocupa.

Explica el quejoso que *“El art. 1º del Acuerdo con la Santa Sede (Ley 17.032), con jerarquía superior a las leyes (art. 75 inc. 22 CN), reconoce la jurisdicción propia de la Iglesia, lo que importa la vigencia de su ordenamiento jurídico -el derecho canónico- en las materias de su competencia”*.

Ahora bien, el mencionado acuerdo, suscripto entre la República Argentina y la Santa Sede el 10/10/1966 y aprobado por ley 17.032, resulta ser un concordato y el art. 75 inc. 22 de la CN refiere a este tipo de acuerdos. Dicho artículo de nuestra Carta Magna, en su primer párrafo, distingue expresamente entre los tratados y concordatos, a los que reconoce jerarquía superior a las leyes. Ahora bien, el Acuerdo con la Santa Sede no integra la enumeración del segundo párrafo de la norma, donde se señalan aquellos a los que se atribuye jerarquía constitucional, con lo cual la premisa de la que parte el recurrente –que el Código de Derecho Canónico ostentaría en nuestro ordenamiento un rango equiparable al de la Constitución Nacional– carece de sustento normativo.

Pero aun soslayando ese primer obstáculo, el agravio tampoco prosperaría. Es cierto que el derecho canónico no se limita a regular el gobierno disciplinario interno de la Iglesia. El Libro V del Código ("De los bienes temporales de la Iglesia", cánones 1254 a 1310) regula expresamente la adquisición, administración y enajenación de los bienes eclesiásticos, incluida su prescripción (cánones 1268 a 1270), de modo que no cabe restringir sin más su ámbito de vigencia a las relaciones internas de la institución. Sin embargo, ese régimen protectorio –que comprende la exigencia de buena fe continuada del canon 198 y los plazos extendidos del canon 1270 (cien años para los bienes de la Sede Apostólica, treinta para los de cualquier otra persona jurídica pública eclesiástica)– presupone, conforme al propio canon 1254 ap. 2, que el bien de que se trate se encuentre afectado, actual y efectivamente, a los fines que le son propios; es decir, al sostenimiento del culto divino, a la sustentación honesta del clero, o a obras de apostolado y de caridad.

Así lo ha entendido, en el plano de nuestro derecho interno, la Corte Suprema de Justicia de la Nación al circunscribir la protección especial –inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad– a los bienes directa y mediatamente vinculados a la finalidad propia del obispado, como lo era, en el caso allí resuelto, la sede episcopal y la vivienda de su titular y demás sacerdotes (conf. C.S.J.N., 22/10/1991, Fallos: 314:1324, considerando 5º, "Lastra, Juan c/ Obispado de Venado Tuerto s/ recurso de hecho"). Y el propio ordenamiento canónico recoge idéntico principio cuando, en materia de lugares sagrados, dispone que pierden su dedicación o bendición "si resultan destruidos en gran parte o si son reducidos permanentemente a usos profanos por decreto del Ordinario o de hecho" (canon 1212), reconociendo así

que la afectación religiosa de un bien puede perderse por la sola circunstancia fáctica de su abandono prolongado, sin necesidad de decreto alguno del Ordinario.

Ese principio resulta trasladable, por identidad de razón, al supuesto de autos. El inmueble en cuestión, tal como quedó acreditado, hacía décadas que había dejado de cumplir cualquier función religiosa, sin culto ni comunidad en ejercicio. Los accionantes lo encontraron en avanzado estado de deterioro y abandono material, y sobre él ejercieron actos posesorios públicos y ostensibles –cercamiento, forestación, construcciones–, sin que en casi cinco décadas la Congregación ni el Arzobispado realizaran un solo acto a su respecto. No verificándose, entonces, la afectación actual a los fines eclesiásticos que el propio derecho canónico exige como presupuesto de su régimen protectorio especial, el bien queda fuera de su marco y, por remisión del canon 197 –que dispone que "La Iglesia recibe, tal como está regulada en la legislación civil de la nación respectiva, la prescripción como modo de adquirir o perder un derecho subjetivo..."–, corresponde estar a la legislación civil argentina, sin que resulte de aplicación la exigencia de buena fe continuada del canon 198.

El canon 198, por lo tanto, mal puede introducir en este juicio un recaudo de buena fe que el art. 4015 del Código Civil no exige.

Distinto ocurriría si interviniese la jurisdicción eclesiástica, cuya competencia alcanza los fines específicos de la Iglesia –de hecho el art. 1° del acuerdo antes mencionado señala que la jurisdicción que se le reconoce a la Iglesia es “en el ámbito de su competencia, para la realización de su fines específicos”–, mas no las acciones entre sujetos de derecho civil, que quedan sometidas, sin excepción, a la legislación civil argentina.

En lo que respecta a la referida jurisdicción, ha explicado la Suprema Corte de la provincia que si bien resulta “**competente para conocer y decidir las cuestiones suscitadas entre los institutos o sociedades inscriptas en la Secretaría de Culto de la Nación y sus miembros**, ello es así en lo que atañe a la observancia a las reglas propias y demás establecidas por el derecho canónico (arts. 1 y 2, ley 24.483). En efecto, la autoridad eclesiástica abarca todos aquellos aspectos que hacen a la realización de sus ‘fines específicos’ (art. I, Acuerdo entre la Santa Sede y la República Argentina, suscrito el 10-X-1966, aprobado por la ley 17.032; conf. C.S.J.N., sent. del 22-X-1991, Fallos: 314:1325, considerando 4°, ‘Juan Lastra v. Obispado de Venado Tuerto’), **mas no es competente para conocer sobre las cuestiones civiles** (v.gr., acciones laborales, personales, reales, etc.) ...” (v. SCBA, C 114661, sent. del 5/9/2012; los resaltados me pertenecen).

En consecuencia, propongo rechazar el agravio en análisis.

E- 4) En su cuarto agravio, el quejoso cuestiona que el juez haya entendido acreditada la posesión con *animus domini* de los actores desde el inicio de la ocupación sin que se haya demostrado la interversión de su título. Recuerda que el ingreso de los actores al predio fue a título de tenedores y que en aquella época el inmueble era habitado por un señor que se identificó ante ellos como “Don Andrés”, destacando que de ello se puede inferir que *“ese cuidador sería quien les habría facilitado el acceso al lugar para instalar su carpa”*. En definitiva, señala que siempre estuvieron en el inmueble reconociendo en otro su titularidad y que no explicaron cuándo ni de qué modo ocurrió la interversión de título.

Como se aprecia, el Arzobispado construye su argumento sobre la premisa de que los actores han ingresado al predio con permiso de quien se hacía llamar “Don Andrés” –o al menos que ello puede inferirse–, reconociendo en él o en alguna otra persona la titularidad del bien o un derecho mejor al suyo. Pero eso no es lo que surge de la demanda. Lo que relataron es que comenzaron a acampar en un predio abandonado en ruinas donde ese señor vivía, pero no dijeron que mediara autorización alguna ni mencionaron relaciones de ninguna especie con los titulares registrales. En palabras de los accionantes, en un primer momento acampaban *“al fondo de un viejo convento, abandonado en ruinas, por esa fecha habitado por un Sr. de origen germano, que decía llamarse ‘Don Andrés’*”. Ahora bien, la referencia a la presencia de esa persona en el lugar no es más que un dato anecdótico que mencionaron al describir el estado del predio cuando llegaron, pero no invocaron ninguna relación con ella. Además, desde ese primer momento –según surge de la prueba producida y se verá– comenzaron a realizar actos que son propios y exclusivos de quien se comporta como dueño y son incompatibles con la mera tenencia.

De ello se sigue que los actores nunca detentaron una relación de poder con la cosa que implique el reconocimiento de la posesión o el dominio en otro; en consecuencia, no cabe exigirles prueba de interversión alguna en los términos del art. 2353 del CC. Y así lo entendió el *a quo*, pues tuvo por acreditado que los actores iniciaron su relación de poder sin título previo que los vinculara con los propietarios, hallando verificado desde el inicio el ejercicio de actos posesorios continuos, públicos y notorios, que se extendieron durante más de cuatro décadas; conclusión que no descansa en presunciones dogmáticas, sino en la prueba rendida, analizada bajo el prisma de la sana crítica y de la exigencia de prueba compuesta.

Por todo lo hasta aquí dicho, propongo rechazar este agravio.

E- 5) El quinto agravio, en el cual cuestiona la extensión de la prescripción declarada, tampoco puede ser receptado favorablemente. Vimos que sostiene el recurrente que la posesión nunca abarcó la totalidad del inmueble de 12.499,60 m², sino únicamente

el sector central identificado como “Lote 4” en el croquis del agrimensor Belloni, de aproximadamente 3.633 m², y que el juez de grado anterior utilizó indebidamente la unidad registral para suplir la ausencia de actos posesorios en los demás sectores.

Es cierto que en su peritaje el agrimensor Pessolano informó que, relevados los vértices de la posesión indicados por el propio Sr. Melvin, estos *“estaban materializados por un poste de madera (vértice NE.: Indicado en el croquis con el número 2) y por una estaca (Vértice NO. Indicado en el croquis con el número 1) De allí en adelante la materialización de los límites de la posesión era muy precaria y/o prácticamente inexistente ...”*.

Sin embargo, la precariedad de los materiales en algunos tramos del perímetro no equivale sin más a la ausencia de posesión sobre la totalidad del predio, ya que esta no se acreditó únicamente por la solidez del alambrado perimetral, sino por el conjunto de actos posesorios ejercidos sobre el bien, que fueron valorados por el *a quo*.

Por otro lado, además del peritaje que señala el recurrente, contamos también con el elaborado por el ingeniero civil Rodríguez Brussa, quien fue categórico al consignar, tras inspeccionar el lugar, que *“el predio en su totalidad se encuentra cercado, con vegetación y árboles realizados con buen mantenimiento y distintos módulos constructivos destinados al riego, cuidado del predio y descanso de sus ocupantes”*. El profesional no habla de un sector cercado sino de su *“totalidad”*.

Además, el peritaje agronómico del ingeniero Izcovich refuerza esa conclusión, quien señaló que *“es notoria la presencia de más de 120 ejemplares de variado desarrollo de especies implantadas por la acción del hombre en el sector del predio a partir de los 50 más distantes del límite más cercano al mar (sur del predio). Es decir que observe ejemplares en los 190 mts entre el límite norte (sector de la entrada al predio hasta 50 mts antes del límite cercano al mar), lo cual se puede observar con claridad en la imagen satelital que presente anteriormente”*. Luego, en sus consideraciones finales, explicó que *“en el predio existe desde hace por lo menos 30 años una tarea de forestación constante lo cual se desprende de las variedades de especies y estados variables de desarrollo de las distintas especies implantadas”*.

Y ciertamente es un dato que no se debe pasar por alto que en el croquis confeccionado por el agrimensor Belloni se identificaron los lotes 2 y 5 como pertenecientes a la Congregación, y que ese croquis fue consentido por los actores en el marco de aquel convenio. Pero ese documento pierde peso cuando se lo contrasta con los hechos efectivamente probados a lo largo de estas actuaciones, y que son los que, en definitiva, determinan que existió una posesión pública, continua e ininterrumpida con *animus domini* sobre la totalidad del inmueble reclamado –independientemente

del modo en que circunstancialmente se los consignó en aquel convenio del 29/1/2010–. Tales hechos –como lo son la forestación que refiere el peritaje agronómico, el cercamiento y las construcciones en distintos sectores del inmueble según el peritaje del ingeniero Rodríguez Brussa, y el acta de reconocimiento judicial del 7/11/2023– dan cuenta de una ocupación que abarcó la totalidad del inmueble, que no puede ser desvirtuada con lo que un croquis confeccionado con un objeto puntual –la cesión de otros dos lotes que no son objeto de autos– pueda sugerir sobre sus límites.

Tampoco resulta convincente el argumento basado en las imágenes satelitales de ARBA, ya que la existencia de sectores del predio con cobertura vegetal natural o sin construcciones visibles desde el aire no prueba la ausencia de posesión, máxime en un predio de esas características y con suelo medanoso, donde es perfectamente esperable que no se observen construcciones.

En definitiva, al igual que lo hizo el magistrado de grado anterior, entiendo que de la prueba producida –reitero: peritajes, reconocimiento judicial, testimonial y documental– se puede extraer que la posesión se ejerció sobre la totalidad del inmueble de 12.499,60 m² identificado en el plano de mensura nro. 126-021-2018, y el hecho de que algunos tramos del perímetro no se encuentren cercados con alambrado sólido al momento del relevamiento pericial no desvirtúa esa conclusión.

Por las razones expuestas, el agravio debe ser desestimado.

E-6) Tampoco merece prosperar la queja que postula la defectuosa construcción de la prueba compuesta.

En primer término, corresponde señalar que el recurrente reedita, bajo una nueva etiqueta, el mismo método de crítica que fracasó en los agravios anteriores, pues selecciona fragmentos aislados de la prueba –una respuesta de un testigo, una fecha de un peritaje y una frase suelta del acta de reconocimiento judicial– y les atribuye una fuerza dirimente que, examinados en el contexto del expediente, no tienen. Ello sin controvertir concretamente la valoración armónica de los elementos de prueba efectuada por el juzgador; es decir, el conjunto de peritajes técnicos, la prueba testifical convergente, la documental y la inspección ocular, que en su totalidad dan cuenta de una ocupación pública, continua y con ánimo de dueño que supera las cuatro décadas, materializada en construcciones de distintas etapas, forestación de larga data y en una identificación pública e inequívoca del lugar con el apellido de los actores (*“Melvinlandia”*).

En ese marco, aun cuando se observe alguna contradicción en la testifical sobre la época exacta en la que se completó el cerco perimetral, o se acuda a manifestaciones aisladas como la efectuada por el testigo Kahrs en relación a la ausencia de

delimitación del predio en la década del 90; ello no alcanza para conmovir la conclusión extraída por el juez de grado anterior, quien, como se viene explicando, no fundó su decisión en la existencia de un alambrado perimetral completo desde el inicio de la posesión invocada, sino en el conjunto de actos posesorios verificados por los tres peritos intervinientes, por el reconocimiento judicial y por la prueba testifical, documental e informativa. Luego, como se dijo al tratar el quinto agravio, la precariedad de los materiales de algunos límites no destruye la prueba de la posesión sobre el todo cuando esta se acredita, como ocurre en el caso, por aquellos actos.

En cuanto al intervalo que el apelante denuncia entre el inicio de la ocupación –1977/1978– y la primera evidencia biológica de forestación datada por el perito agrónomo –hacia 1993–, cabe aplicar el mismo criterio que rige la continuidad posesoria; es decir, acreditado el inicio de la ocupación por un lado y su consolidación material por el otro, corresponde presumir que la posesión no se interrumpió en el ínterin, máxime cuando –según el propio perito– la disposición y variedad de las especies permite afirmar una tarea de forestación constante a lo largo de por lo menos las últimas tres décadas, y no existe en la causa ningún elemento que sugiera abandono, desposesión o intermitencia en esos años (arg. arts. 2352, 2353 y cctes., CC). En otras palabras, la circunstancia de que la prueba pericial agronómica no pueda datar con exactitud cada ejemplar plantado en cada año no constituye un déficit probatorio, sino una limitación propia de cualquier peritaje de esa naturaleza, que en nada empaña la conclusión categórica del experto sobre la constancia de la actividad forestal.

Nada aporta a favor del apelante la circunstancia de que los actores hayan manifestado residir en el predio a tiempo parcial –alternando su residencia entre Longchamps y Sauce Grande–, pues ello no implica ausencia de *animus domini* ni de posesión continua. La ley no exige residencia permanente e ininterrumpida las veinticuatro horas del día para tener por configurada la posesión con ánimo de dueño, sino el ejercicio de actos posesorios materiales, públicos y no interrumpidos; extremo que aquí se encuentra sobradamente acreditado por la prueba reseñada.

Finalmente, en cuanto a la manifestación que se atribuye al Sr. Melvin ante el testigo Guerrero –haberse presentado como custodio de la propiedad de la Iglesia–, se trata de una referencia aislada de un testigo propuesto por la parte demandada, que ni siquiera fue puesta a consideración de los restantes testigos ni corroborada por ningún otro elemento de la causa. Y para peor, resulta contradicha por la totalidad de la prueba testifical de la actora, por las construcciones, la forestación, el cercamiento y la cartelería identificatoria –“*Melvinlandia*”– que dan cuenta de un comportamiento sostenido a lo largo de más de cuarenta años. Frente a ese cuadro probatorio robusto y convergente, una manifestación aislada y no corroborada –que además admite

múltiples lecturas ajenas a un reconocimiento jurídico de dominio ajeno— carece de entidad para destruir la prueba de la posesión de los actores que emerge del resto del expediente (art. 384, CPCC).

En síntesis, el agravio no identifica una falla en el método de ponderación del juez de grado anterior, sino que propone reemplazar la valoración conjunta y razonada de la prueba por una lectura fragmentaria y unilateral de ciertos pasajes, lo que resulta insuficiente en los términos del art. 260 del CPCC y, en cualquier caso, tampoco resulta idóneo para conmovir las conclusiones del fallo apelado.

Por lo expuesto, propongo su rechazo.

E- 7) La queja referida a la prueba informativa georreferenciada proveniente de ARBA tampoco prospera.

Como dije al tratar el quinto agravio, la circunstancia de que las imágenes satelitales muestren, en determinados períodos, sectores del predio con cobertura vegetal natural o sin construcciones visibles desde el aire, no permite inferir la ausencia de posesión sobre ellos. Se trata de un terreno de suelo medanoso, con forestación natural y cultivada con árboles de sesenta metros de altura en algunos casos, ubicado en una zona costera, donde es perfectamente esperable que, observado desde una perspectiva aérea, ciertos sectores no exhiban edificaciones ni alteraciones visibles del paisaje, sin que ello sea incompatible con el ejercicio de actos posesorios en superficie, como la ejecución de tareas de limpieza, mantenimiento, plantación, cuidado del predio, etc. Es cierto que la prueba informativa goza de una presunción de autenticidad respecto de su origen y contenido técnico, pero esa presunción alcanza a lo que el organismo informa —la existencia de determinadas imágenes en determinadas fechas—, y no a las inferencias jurídicas que el apelante pretende extraer de ellas.

Además, esa prueba fotográfica aérea, tomada en momentos puntuales, por su propia naturaleza, carece de la aptitud dirimente que se le pretende asignar frente a la prueba pericial técnica, la inspección ocular directa y la prueba testifical convergente, que sí permiten apreciar *in situ* y en detalle la existencia, antigüedad y extensión de los actos posesorios. Frente a un conflicto entre una prueba indirecta y de alcance limitado — como lo es una imagen satelital— y el resto del plexo probatorio compuesto por peritajes técnicos específicos, reconocimiento judicial y testimonios contestes, corresponde otorgar prevalencia a estos últimos, sin que ello importe la prescindencia de prueba decisiva, sino el ejercicio de las facultades de valoración que el art. 384 CPCC expresamente confiere al juzgador.

Por lo demás, ninguna de las imágenes invocadas por el apelante desvirtúa —ni podría hacerlo, dada su naturaleza— la conclusión categórica de los peritajes de ingeniería y agronomía en relación a la antigüedad y extensión de las construcciones y forestación

verificadas en el predio, ni el testimonio coherente de los deponentes que identificaron a los actores como los únicos ocupantes conocidos del lugar durante décadas.

E- 8) La protesta referida a la incorporación del peritaje agronómico como medida para mejor proveer tampoco merece acogida favorable.

El art. 36 inc. 4 del CPCC faculta al juez a disponer, de oficio, las diligencias necesarias para esclarecer la verdad de los hechos controvertidos, dentro de los límites de su competencia. Esa facultad adquiere una relevancia particular en los procesos de usucapión, en atención a que involucran el orden público, en tanto lo que se encuentra en juego no es únicamente el interés privado de las partes, sino la consolidación de la seguridad jurídica y la correcta atribución del dominio, lo que impone al juez una especial responsabilidad en la formación de su convicción.

En el caso, la medida ordenada el 27/10/2023 no vino a suplir la inactividad probatoria de la parte actora en un aspecto no controvertido, sino a profundizar, mediante un dictamen técnico específico, un extremo central para la resolución de la causa –la antigüedad y extensión de la forestación del predio–, respecto del cual las partes habían producido prueba contradictoria e insuficiente. Y contrariamente a lo que sostiene el recurrente, la incorporación de esa medida no alteró el equilibrio procesal ni lo privó de su derecho de defensa, pues tuvo oportunidad de controlar la producción de la prueba y de impugnar el dictamen. Sin embargo, tal como sostiene el apelado, el peritaje no fue cuestionado.

Cabe agregar que la analizada se trata de una potestad ejercida en resguardo del interés público comprometido en este tipo de procesos, y su ejercicio razonable y fundado – como aquí ocurrió– no configura una alteración del debido proceso ni un apartamiento de la imparcialidad judicial, sino el cumplimiento del deber de arribar a la verdad jurídica objetiva que pesa sobre el juzgador, sobre todo en materias de esta naturaleza.

E- 9) Tampoco puede prosperar el agravio relativo a los actos interruptivos de la prescripción.

Según dispone el Código Civil aplicable al caso *“La prescripción se interrumpe cuando se priva al poseedor durante un año, del goce de la cosa por el antiguo propietario, o por un tercero, aunque la nueva posesión sea ilegítima, injusta o violenta”* (art. 3984); también se interrumpe *“por demanda contra el poseedor o deudor, aunque sea interpuesta ante juez incompetente o fuere defectuosa y aunque el demandante no haya tenido capacidad legal para presentarse en juicio”* (art. 3986) o *“por el reconocimiento, expreso o tácito, que el deudor o el poseedor hace del derecho de aquel contra quien prescribía”* (art. 3989); y ninguna de las circunstancias indicadas acontecieron en la especie.

E- 9- 1) El convenio suscripto con el agrimensor Belloni (29/1/2010) no configura el reconocimiento del derecho ajeno que interrumpe la prescripción en los términos del art. 3989 referido, pues ello exige un acto inequívoco por el cual el poseedor admita, expresa o tácitamente, que el derecho de propiedad pertenece a otro, renunciando así al ánimo de dueño que hasta entonces había exteriorizado; extremo que no se acreditó en la especie.

El instrumento suscripto con el agrimensor Belloni tuvo por única finalidad delimitar, a los efectos de un trámite de mensura, el sector del predio efectivamente ocupado por los actores respecto de otros sectores linderos, sin que de su texto ni de las circunstancias que rodearon a su otorgamiento surja que los actores hubieran reconocido en la Congregación –o en el Arzobispado– un mejor derecho sobre la totalidad del inmueble, ni renunciado a su posesión sobre los sectores no comprendidos en el “Lote 4”. Se trata, en definitiva, de un documento de alcance técnico y acotado, que no puede interpretarse extensivamente como una renuncia al *animus domini* que, según la prueba reseñada en los considerandos que anteceden, los actores venían detentando públicamente sobre la totalidad del predio desde hacía más de tres décadas al momento de su otorgamiento. Sostener lo contrario importaría atribuir a un croquis de mensura, elaborado con un propósito puntual y ajeno a la disputa dominical, un efecto jurídico –la interrupción de una prescripción en curso– que excede notoriamente su objeto y alcance.

E- 9- 2) La denuncia penal de 2015 tampoco resultó interruptiva. Es que, sin perjuicio de cuanto pueda argumentarse sobre el alcance del art. 3986 del CC –y su correlato en el art. 2546 del CCC–, lo cierto es que, en el caso, esas actuaciones concluyeron con el archivo de la causa el día 23/5/2017 –v. contestación de oficio del Juzgado de paz de Monte Hermoso del 9/5/2025–, circunstancia que, más allá de que se trate o no de una “demanda” en sentido técnico, revela que no tradujo un ejercicio efectivo, sostenido y judicialmente encauzado de la pretensión dominical, sino una actuación aislada que no tuvo continuidad alguna en los años sucesivos. Nótese que, con posterioridad a esa denuncia y hasta la remisión de la carta documento de 2020, no existe en la causa ningún otro acto de la titular registral o de sus antecesoras tendiente a interrumpir la posesión invocada, lo que confirma que aquella denuncia constituyó un episodio puntual, sin entidad para quebrar la continuidad posesoria mantenida durante más de cuarenta años.

E- 10) Dado que no es deber de este tribunal analizar cada uno de los argumentos y consideraciones expuestos por el recurrente, sino solo los conducentes para dar solución al litigio, lo hasta aquí dicho basta para inclinar mi voto por la afirmativa. Consecuentemente, a la primera cuestión, doy mi voto por la afirmativa.

A LA PRIMERA CUESTIÓN EL SEÑOR JUEZ DOCTOR PERALTA MARISCAL DIJO:

Por compartir sus fundamentos, adhiero al voto del Dr. Mercado.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN EL SEÑOR JUEZ DOCTOR MERCADO DIJO:

En atención al resultado alcanzado al votar la cuestión anterior, corresponde confirmar la sentencia apelada en lo que ha sido materia de agravios, con costas de Alzada a la parte recurrente vencida (art. 68, CPCC).

Así lo voto.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN EL SEÑOR JUEZ DOCTOR PERALTA MARISCAL DIJO:

Por compartir sus fundamentos, adhiero al voto del Dr. Mercado.

Con lo que terminó este acuerdo dictándose la siguiente

SENTENCIA

Y VISTOS: CONSIDERANDO: Que en acuerdo que antecede ha quedado resuelto que la resolución atacada se ajusta a derecho.

Por ello, este Tribunal **RESUELVE:**

- 1) Confirmar la sentencia apelada en lo que ha sido materia de agravios, con costas de Alzada a la parte recurrente vencida (art. 68, CPCC).
- 2) Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 y 51 de la Ley 14.967).

Hágase saber y devuélvase.