En la ciudad de Puerto Madryn, a los días del mes de Marzo del año dos mil veintiséis, se reúne la Excma. Cámara de Apelaciones con la Presidencia del Dr. Julián Emil JALIL y la asistencia de los Sres. Jueces de Cámara Dr. Guillermo Daniel HANSEN y Dr. Heraldo Enrique FIORDELISI para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: " **<Persona 1> c/ <Persona 2> S/ Accion reinvidicatoria (Expte 230 Año 2025)** venidos del Juzgado Civil y Comercial de esta ciudad (Expte. N°262/2021.) en apelación. Los magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA CUESTIÓN:** ¿Es justa la sentencia apelada?; **SEGUNDA CUESTIÓN:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en el orden sorteado.

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Juez de Cámara Guillermo D. HANSEN dijo:

I)- Antecedentes:

En los presentes autos en el Juzgado Civil y Comercial de esta ciudad en fecha 30/05/25 se ha dictado sentencia definitiva, la que fue apelada por la parte demandada (ID 1935877), expresando agravios en fecha 17/08/25 (ID 2016136). Vencido el plazo para contestar el traslado conferido la parte actora no hace uso de tal facultad.

Así las cosas, se encuentran los presentes, luego del sorteo de ley, en condiciones de ser decididos por esta Alzada.

II).- La sentencia:

En su parte dispositiva la sentencia resolvió:" Admitir la demanda de reivindicación entablada por <Persona 1> contra <Persona 2>. Ordenar a ésta última al reintegro al primero del inmueble ubicado en la calle <Lugar 1>, de esta ciudad e identificado como <Lugar 1> de Puerto

Madryn, libre de toda ocupación, en el plazo de 10 (diez) días de quedar firme éste pronunciamiento, bajo apercibimiento de lanzamiento. Impuso costas y regulo honorarios

III). - Los agravios del demandado

La estructura del memorial presentado por el recurrente se compone de ocho agravios a saber:

En primer lugar plantea el recurrente que la sentenciante realizó una valoración arbitraria y errónea de la prueba rendida en autos

Manifiesta que la magistrada de Primera Instancia no ha tenido en cuenta de manera adecuada los elementos de prueba existentes en el expediente, los cuales entiende que son cruciales para acreditar la existencia de los presupuestos de la prescripción adquisitiva, incluyendo tanto el "corpus" como el "animus domini" de la posesión.

Refiere que la Magistrada de primera Instancia, en la sentencia impugnada, omite considerar debidamente la prueba, contundente, que acredita que posee pública, pacífica, continua e ininterrumpidamente el inmueble de la calle <Lugar 1> de esta ciudad durante más de veinte (20) años, a título de dueña.

En ese sentido la recurrente apoya su tesitura sosteniendo que surge de la propia confesión del actor, de la absolución de posiciones realizada por ella, de los testimonios que a su juicio resultaron contundentes de los Sres. <Persona 3>, <Persona 4> y <Persona 5>.

Refiere que los hechos, reconocidos por la parte actora en su escrito de demanda, y omitidos de considerar por la Juez a quo al momento de dictar la sentencia, demuestran de manera clara y directa el corpus posesorio, es decir, la efectiva ocupación material del inmueble, y la existencia de actos posesorios inequívocos desplegados por su parte.

Manifiesta asimismo que al absolver posiciones exhibió su documento nacional de identidad que da cuenta de manera indubitable, por una parte, que el domicilio real donde vive es el sito en calle <Lugar 1> de la ciudad de Puerto Madryn, y por otra, que dicho documento fue expedido en el mes de septiembre del año 2014.

En relación a la prueba testimonial sostiene que la Juez a quo, minimiza y descalifica la relevancia de los testimonios con un criterio excesivamente restrictivo al sugerir que podrían referirse al inmueble lindero del que soy copropietaria con el actor, pero tal apreciación es meramente conjetural y no se apoya ni en ninguna contradicción objetiva de los testigos, (quienes señalaron de forma coincidente y sin hesitación que resido en la propiedad de calle <Lugar 1>(, ni en ninguna otra prueba del expediente, deviniendo así en una mera especulación del sentenciante y no un hecho probado.

Asimismo, refiere la recurrente que la sentencia omite valorar adecuadamente los actos posesorios evidentes realizados sobre el inmueble.

Expone que en el caso, se acreditó que ha realizado mejoras y construcciones en el inmueble y que durante años ha ejercido actos de posesión sobre el mismo, sin que se haya desmentido o demostrado la existencia de una posesión distinta a la alegada por su parte

A su vez cuestiona la recurrente que la Juez a quo haya realizado una arbitraria interpretación del alcance probatorio de los servicios a su nombre, valorando que no existen servicios a su nombre en el inmueble para negar la posesión,

En ese sentido refiere que tal razonamiento resulta arbitrario

y ajeno a la lógica de la prescripción adquisitiva, que no requiere prueba registral o titularidad formal, sino el ejercicio efectivo y material de los derechos posesorios.

En segundo lugar manifiesta que el fallo incurre en un error sustancial al exigir una prueba del "animus domini" que excede los estándares jurisprudenciales.

Plantea que el ejercicio continuo de actos posesorios durante más de dos décadas, sin reconocimiento por su parte de señorío ajeno, constituye una presunción legal del ánimo de actuar como dueña.

Sostiene que resulta inadmisible exigir pruebas directas de una intención subjetiva que necesariamente debe inferirse del comportamiento objetivo y público de la poseedora.

Agrega que tal como lo establece la doctrina y la jurisprudencia constante de los tribunales nacionales y provinciales, el "animus domini" puede ser deducido del corpus prolongado, sin necesidad de declaraciones expresas.

En relación a este punto reitera nuevamente que el relato efectuado por el actor en su escrito de demanda evidencia, el comportamiento desplegado por su parte no sólo la efectiva ocupación de inmueble en cuestión, sino también el "animus domini", es decir, la voluntad de detentar el mismo como propio, en relación al inmueble de <Lugar 1>.

En el Tercer agravio manifiesta la recurrente que existe en el fallo en crisis una injusta aplicación del derecho

Argumenta que el fallo se fundamenta en los arts. 2247, 2248 y 2249 del Código Civil y Comercial, y en jurisprudencia que avala la legitimación del comprador sin tradición para ejercer la acción de reivindicación. Sin embargo, ignora la correcta aplicación del derecho de

fondo, especialmente en lo que respecta a la prescripción adquisitiva, que opera como una excepción a la acción reivindicatoria.

Indica que su posesión cumple con todos los requisitos previstos para la prescripción adquisitiva. (posesión pública, pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dueño durante el plazo legal de 20 años.

Agrega que la sentenciante, al rechazar la defensa opuesta, incumple la sana crítica y el principio de la carga de la prueba, por cuanto la prueba de su posesión fue presentada de manera clara y los testigos fueron contundentes. La carga probatoria del actor era desvirtuar estos hechos y no lo logró.

En cuarto lugar en línea con los argumentos expuestos al formular el segundo agravio, refiere que lo afirmado en la sentencia en relación a que no se a demostrado el "animus domini" de la demandada, constituye una afirmación dogmática y contraria a la realidad de los hechos probados.

Reitera que la construcción de la vivienda en que vive, las mejoras realizadas, la construcción de la red de gas para dotar de dicho suministro a la vivienda, la permanencia en el inmueble por más de dos décadas y el reconocimiento por parte del actor de la negativa de su parte a entregarle el bien, entre otros, son actos materiales evidentes del ejercicio del derecho de propiedad.

Expresa que la sentencia ignora que la propia accionada ha alegado la adquisición del inmueble mediante permuta en el año 1996, entregando en propiedad a la Sra. <Persona 6> un departamento del barrio <Lugar 2>. Es decir, existió un título putativo que refuerza la buena fe y la animus domini, aunque no sea formalmente inscribible

En el quinto a agravio plantea que existió por parte de la

juez a quo una arbitraria interpretación del alcance probatorio de la inexistencia de servicios:

Aduce que el actor, en su demanda, refiere que observó una obra de conexión de gas y que los trabajadores le informaron que era "para la casa de Dorotea", lo que confirma el uso efectivo, permanente y exclusivo del inmueble por su parte, reforzando la existencia de actos posesorios útiles a los fines de la usucapión.

En sexto lugar alega que el pronunciamiento omite ponderar adecuadamente: a.-) Que el actor recién adquiere la titularidad registral del inmueble en septiembre de 2018, cuando ya era ocupada por su parte desde 1996, con conocimiento público; y, b.-) Que el actor reconocía su ocupación antes de iniciar el pleito y jamás fue intimada fehacientemente a restituir la posesión sino hasta 2018.

En el séptimo agravio refiere que la sentencia viola el principio de congruencia y al derecho de defensa:

Sostiene que el pronunciamiento incurre en un vicio formal al exceder el análisis estricto de los actos posesorios sin brindar oportunidad procesal para una prueba pericial planimétrica, que habría permitido despejar cualquier duda respecto del inmueble efectivamente ocupado.

Asimismo, aduce que no se ordenó inspección judicial ni se requirió prueba técnica específica, privando a su parte de la posibilidad de acreditar plenamente la individualización del inmueble, lo que afecta su derecho de defensa.

Por ultimo en octavo lugar cuestiona la recurrente la imposición de costas efectuada, manifiesta que al rechazar la sentencia se impongan costas a la parte actora.

IV) Cuestión previa:

Previo al tratamiento de las quejas vertidas por la recurrente, debo señalar que los jueces no están obligados a hacerse cargo de todos y cada uno de los argumentos expuestos por las partes ni a analizar las pruebas producidas en su totalidad, sino tan solo aquéllos que sean conducentes para la correcta decisión de la cuestión planteada (conf. CSJN, Fallos: 274:113, entre otros, CNFed. Civil y Com., sala I, ED, 115-677 LA LEY, 1985-B, 263-; CNCom., sala C en RED, 20-B-1040, sum. 73; SC Buenos Aires en ED, 105-173, entre otras).

V) Tratamiento de los agravios

V.1).- La valoración arbitraria y errónea de la prueba rendida.

Previo a adentrarme en el tratamiento específico de los agravios expuestos, entiendo que por sus efectos toda mención de arbitrariedad impone el análisis del tópico en primer término (CSJN Fallos: 207: 72; 321: 407; 322: 989; 324: 2805; 327: 5751 y 328: 911 entre otros). ---------

Ello en atención a qu, a lo largo de su escrito recursivo, la quejosa plantea que la sentencia de primera instancia resulta arbitraria.

He dicho en reiteradas oportunidades que el hecho de que lo decidido por el juzgador no se corresponda con lo pretendido por la parte recurrente no tiñe la sentencia de arbitraria

La arbitrariedad constituye una creación pretoriana de nuestra Corte Suprema de Justicia. Se trata de un instituto de excepción a partir del cual el tribunal amplió el ámbito de su competencia en presencia de actos jurisdiccionales con déficits intolerables, aun cuando no existiesen en sentido técnico y estricto- cuestiones federales, simples o complejas sobre las cuales la queja pudiese ser fundada, siendo su base normativa el art. 18

de la Constitución Nacional en cuanto consagra la garantía de la defensa en juicio.

A lo largo del siglo XX la constelación de argumentos informantes de esta creación pretoriana –originariamente destinada solo a regir la suerte de los recursos presentados ante el máximo tribunal-, se condensó en una doctrina que derramó sus efectos sobre el universo de la operatoria judicial, constituyéndose en un instituto apto para cazar y descalificar a aquellos pronunciamientos que carezcan de los visos que mínimamente deben ser parte de la estructura de todo acto jurisdiccional.

Es en este sentido que son arbitrarias las sentencias que omiten tratar cuestiones planteadas como pretensiones o defensas, las que omiten pruebas decisivas, las que incurren en falta de consideración del texto legal, ausencia de fundamentación, o fundamentación dogmática o aparente (CSJN 211:958). También las que no son derivación razonada del derecho vigente a los hechos de la causa (CSJN 330:4797), las que incurren en errores groseros que constituyen vicios insalvables (CSJN 328:3399) u omisión de precedentes obligatorios (apartamiento de la doctrina legal de los tribunales superiores).

Dicho esto, debo señalar concretamente que analizado el pronunciamiento efectuado por la magistrada de grado, no advierto que el mismo resulte arbitrario, en atención a que la sentencia dictada aparece fundada en la normativa vigente, valorando asimismo la prueba producida en autos, dando respuesta a lo peticionado por la parte al momento de entablar demanda y considerando los argumentos expuestos por la recurrente al plantear su defensa, razón por la cual, el planteo efectuado no resulta idóneo para endilgar arbitrariedad al pronunciamiento, sino una mera disconformidad con lo decidido.

Cuestiona la apelante la desestimación de la defesa de

prescripción adquisitiva efectuada por la magistrada de grado, con fundamento en que la Sra. Jueza no ha tenido en cuenta de manera adecuada los elementos de prueba aportados en la causa.

Cabe memorar que en los presentes autos el Sr <Persona 1> en su carácter de actor interpuso acción de reivindicación del inmueble ubicado en la calle <Lugar 1> de esta Ciudad identificado como <Lugar 1> contra la Sra. <Persona 2>, quien al momento de contestar demanda interpuso como defensa excepción de prescripción adquisitiva, en atención a ello, resulta necesario establecer los alcances de la defensa interpuesta respecto del inmueble objeto de reivindicación a los efectos de adentrarme en el análisis del agravio.

En ese sentido la doctrina sentada por la CSJN en la materia dispone que: "para la procedencia de la demanda de usucapión, es necesario que la actora acredite la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del inmueble por el plazo de ley, y la realización de actos posesorios de manera insospechable, clara y convincente; y ello en razón del carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por usucapión. De manera tal, que no basta con que se pruebe un relativo desinterés por el bien por parte de la demandada, sino que es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir". CCC Sala II, Azul, Buenos Aires; 16/04/2020; Rubinzal Online; 64654; RC J 1557/20 “Puchuri, Aixa María vs. Promotora Fiduciaria S.A. s. Prescripción adquisitiva vicenal/usucapión “.

Surge así que el accionante debe acreditar en forma fehaciente los extremos de dicha pretensión. Por tanto, la prueba acerca de la posesión y sus elementos constitutivos (el corpus y el animus), su carácter público, pacífico e ininterrumpido y su extensión durante el tiempo previsto por la ley (veinte años) le es impuesta a quien pretende la declaración del derecho a su favor.

Desde esta perspectiva, debe tenerse presente que este medio de adquisición de dominio es excepcional, y la prueba debe ser contundente, clara y convincente (CSJTuc., sentencia N° 1023 del 23/12/1997" (CSJT, sentencia N° 210 de fecha 28 de marzo de 2001; en idéntico sentido, sentencias N° 356/2014; CSJT, N° 282 del 13/4/2015 y sus citas,

No tengo dudas de que una sentencia que declare adquirido el dominio a favor del usucapiente, y que pase en autoridad de cosa juzgada exige estar fundada con un claro rigor probatorio.

Como bien lo ha destacado la magistrada de primera instancia, es cierto que los recaudos previstos en el art. 24 de la Ley N° 14.159, no rigen cuando la adquisición del dominio por posesión veinteañal no se plantea en juicio como acción sino como defensa, pero no es menos cierto que tanto la doctrina como la jurisprudencia debaten respecto el alcance que debe darse a dicho precepto cuando la prescripción es opuesta como excepción (ver KIPER-OTERO, Prescripción adquisitiva, p. 290 y ss, Santa Fé, 2017; LEVITAN, José, Prescripción adquisitiva de dominio, p. 92 yss, Buenos Aires 1977; KIPER, Tratado de Derechos Reales, Tomo II, pags. 620 y ss., Santa Fé, 2016), e incluso como contrademanda (LEVITÁN, José. op. cit., p. 101 y ss).

Considero que de aceptarse la ausencia de rigor en la materia, podría derivarse en un uso indebido del derecho, por cuanto si por ejemplo, se admitiera que la sola prueba testimonial fuera suficiente para tener por acreditada la adquisición del dominio, el poseedor demandado podría obtener por vía oblicua, indirecta, lo que por ley le está vedado alcanzar de manera directa. Pues al demandado en una acción reivindicatoria le sería suficiente acreditar con testigos la procedencia de la

excepción para obtener una sentencia favorable" Cáceres Nélida Enriqueta c/ olea Oscar s/ reivindicación" – (expte. N° 120/14).-CSJT.

En relación a ello la CSJN tiene dicho: "A fin de adquirir el dominio por prescripción, la prueba aportada para acreditar la posesión debe reunir las condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad; debe ser acabada y plena, demostrando que quien pretende usucapir, ha poseído efectivamente, en forma quieta, plena, pública, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de dueño y durante todo el tiempo previsto por la ley. La prueba mencionada se meritúa con criterio estricto atento a que en esta clase de procesos está interesado el orden público (CSJN, sent. del 07/9/93, Glastra S.A. c/ Estado Nacional y otros", ED, 159-233: BueresHighton, Código Civil Comentado, T. 6 B, pág. 749)...". A su turno, en Fallos 300:651, puede leerse que, conforme la Excma. CSJN: "Debido al carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por el medio previsto en el art. 2524, inc. 7° del Código Civil (art. 4015 del mismo), la realización de los actos comprendidos en su art. 2373 y el constante ejercicio de esa posesión, deben efectuarse de manera insospechable, clara y convincente". (CSJT - Sala en lo Civil y Comercial Común, Civil en Familia y Sucesiones y Penal "s/Reivindicación", Sentencia n° 863 del 7/7/2022, dictada en el presente expte.).

Y es en base a lo expuesto que considero acertado el pronunciamiento dictado por la Sra. jueza, por cuanto a la luz de las pruebas rendidas en autos no puede tenerse por acreditado que la demandada haya cumplido con los requisitos necesarios para la procedencia de la defensa opuesta.

El memorial presentado adolece de una crítica suficiente para desvirtuar lo decidido en primera instancia, el eje central sobre el que asienta su fundamentación recursiva radica en el reconocimiento que dice haber efectuado el actor con relación a su carácter de poseedora.

El fundamento resulta débil, no aporta elementos contundentes que acompañen sus dichos, y aun en el caso de que así fuera no son suficientes para acreditar que la posesión aludida data de 20 años o más, conforme las manifestaciones efectuadas por la recurrente en su escrito de responde (ID 522153).

Tengo presente que, al momento de contestar demanda, la recurrente planteó que ocupaba el inmueble desde el año 1996 pero dicha afirmación no ha sido probada. No se acompañó en original la documental ofrecida, ni tampoco pudo demostrarse que la permuta aludida con la Sra. <Persona 6> (a partir de la cual la recurrente afirma haber entrado en posesión del inmueble en disputa) tuviera como objeto el inmueble en litigio y no otro.

Plantea la apelante mediante el libelo de trato, que resulta irrelevante la existencia o no de servicios a nombre de quien pretende adquirir un derecho real por vía judicial, pero dicho planteo resulta contradictorio con el argumento esbozado al contestar demanda (la afirmación de poseer a su nombre los servicios del inmueble en litigio) e insuficiente para conmover los argumentos expuestos por la juez de primera instancia.

A mayor abundamiento surge del cotejo de autos, que tampoco cumplió la recurrente con la carga de producir la prueba por ella ofrecida en este punto. Si bien acreditó haber diligenciado el oficio a la cooperativa eléctrica de esta ciudad, no cumplió con lo peticionado por el organismo mediante ID 888997 (solicitar la información en base a datos catastrales), y es en razón de ello que lo informado por las empresas de servicios (<Persona 7> (ID 883214) de fecha 11/11/2022 y <Persona 8> agregado a fs. 23 de fecha 19/10/2022 de la prueba producida por el actor) adquiere certeza.

Misma conducta se observa respecto el oficio oportunamente Solicitado a la Dirección General del registro del Estado Civil y Capacidad de las personas, prueba que se tuvo por desistida conforme proveído de fecha 05 de septiembre del 2024.

En ese sentido, tampoco resulta idóneo el argumento mediante el cual se intenta acreditar la posesión veinteñal de un inmueble, cuando de los propios dichos de la demandada surge que el documento fue expedido en el año 2014, no siendo de utilidad para poder acreditar la posesión durante el tiempo requerido legalmente.

En relación a la valoración de la prueba testimonial rendida en autos surge que en el pronunciamiento dictado la sentenciante analizó los testimonios aportados por los Sres. <Persona 4>, <Persona 3> y <Persona 5>, testigos ofrecidos por la Sra. <Persona 2>

Tengo para mí que en relación a la valoración testimonial la Magistrada tuvo en cuenta los dichos de los testigos, pero consideró que lo aportado por estos, resulta insuficiente para acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos para la procedencia de la defensa de prescripción adquisitiva planteada, ello en virtud de que la referencia realizada por estos no aporta elementos contundentes que permitan inferir que la demandada tenga la posesión efectiva del inmueble disputado en autos, por cuanto todos los testigos refirieron que la Sra. <Persona 2> vive en la calle San Juan, cuestión que no fue discutida en autos, toda vez que el mismo actor al interponer demanda, denuncio ser copropietario de la Sra. <Persona 2> del <Lugar 3>, lindero al objeto de autos.

Y esta conclusión no ha sido rebatida en el libelo en tratamiento.

Cabe señalar que no es obligación del juzgador ponderar

todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (art. 386, in fine, del CPCC; CSJN, "Fallos": 274:113; 280:3201; 144:611).

Considero que la juez a quo ha realizado un análisis pormenorizado de las probanzas, estableciendo en cada caso cual ha sido el aporte útil para arribar a una conclusión en la presente causa.

En este sentido, la apelante no aporta elemento alguno que logre desvirtuar los sólidos argumentos de la sentencia de grado al respecto.

En definitiva, la juez de grado ha formado su convicción a través de los elementos de prueba aportados por las partes que estimó esenciales y suficientes para resolver el caso, debiendo medirse dicha valoración tomando al proceso en su desarrollo total y con respecto a la lógica y razonabilidad de las conclusiones que sienta en su mérito; teniendo presente por otra parte, que, lo que se persigue en juicio, es la razonable certeza acerca de un resultado.

Así se ha sostenido que: “Los jueces no se encuentran obligados a seguir a las partes en todos sus planteamientos, ni a examinar la totalidad de las probanzas a la causa, sino que deben hacer mérito de aquéllas que estimen conducentes y de las articulaciones que juzguen valederas para la dilucidación de la litis. Tienen facultad de seleccionar las pruebas y detenerse en las que son esenciales y decisivas para el fallo de la causa.”-Cám.Apel. CC. Stgo. del Estero-, “Coria, Raul alfredo c/ GEREZ, Selva Mercedes y/u otros s/ Reivindicacion”, 03/12/1997-.

No se encuentra ningún elemento de juicio que demuestre que en el caso no se ha respetado el criterio de la sana crítica en la valoración de la prueba, pues si bien las declaraciones testimoniales son importantes para resolver la cuestión, no es dable acoger una demanda por usucapión en

base, únicamente, a este medio de prueba…". CCC Sala IV, Corrientes, Corrientes; 04/07/2018; Rubinzal Online; RC J 5416/18 ¡Acevedo, Julio Daniel vs. Acevedo, Félix Nolasco s. Prescripición adquisitiva".

Para la procedencia de la usucapión resulta imprescindible que, mediante la concreción de idónea y convincente prueba compuesta, llegue el órgano jurisdiccional a la convicción de que en el caso ha mediado posesión, por lo que la prueba acreditativa no puede sustentarse sólo en la testimonial (art. 24, Ley 14159) y su análisis ha de ser equilibrante criterioso. Y si bien es cierto que la prueba no testimonial no tiene que cubrir necesariamente los 20 años, debe ser acreditativa de los actos posesorios al menos por un lapso que, librado al prudente arbitrio de los jueces, lleve al magistrado a la íntima convicción de que se ha exteriorizado a través de la adecuada prueba compuesta la existencia de una posesión con las características legales durante buena parte del período, adunando fuerza de convicción a los dichos de los testigos. CCCM Sala 3, San Juan, San Juan; 20/08/2010; Rubinzal Online; RC J 14562/10 "<Persona 3>, Hugo Horacio s. Usucapión".

Por lo demás, encuentro en la crítica formulada una mera disconformidad con lo decidido en primera instancia, pero no observo que los argumentos expuestos aporten elementos que me permitan apartarme de lo decidido en primera instancia.

Las manifestaciones efectuadas en relación a la obra de gas (denunciada en un primer momento por el actor y que fuera negada mediante respuesta enviada por la apelante en fecha 24 de octubre del 2019) por las que intenta la recurrente acreditar la realización de actos posesorios, no cuenta con la fuerza suficiente para tal fin, dado que en supuesto de tener por actos posesorios la mejoras aludidas, no cuentan las mismas con una antigüedad suficiente que permita inferir que previo a la adquisición del actor de la vivienda a la Sra. <Persona 6> la recurrente hubiera realizado

actos de suficiente entidad como para tener por acreditada la posesión que se intenta demostrar.

En cuanto a los dichos del testigo que manifestó haber construido la casa de la demandada, dicha prueba por si sola no alcanza para demostrar la realización de actos posesorios en el inmueble en disputa y no surge de autos que se haya aportado alguna prueba que refuerce dicho argumento, toda vez que como es sabido la demandada ostenta la calidad de copropietaria del inmueble lindero al del objeto de autos, por cuanto bien pudo referirse el testigo a una construcción realizada en esa propiedad.

En resumidas cuentas, no hay prueba de suficiente entidad para formar convicción sobre que la demandada comenzó a poseer por sí el inmueble al que aspira en una época que permita sostener, que en la actualidad los veinte años de posesión animus domini han sido cumplimentados, como la ley lo requiere (arts. 1899 y ccs., Código Civil y Comercial de la Nación).

Por los argumentos expuestos, el agravio será rechazado.

V,2).-Injustificada desestimación del "animus domini"

Sostiene la recurrente que el fallo incurre en un error sustancial al exigir prueba del "animus domini"

El Código Civil y Comercial de la Nación prescribe que la prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo que fije la Ley (art 1897).

A su vez estable que hay posesión ''cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no''. (Art. 1909**)**

De lo que se desprende que para que se vea configurada la posesión (requisito indispensable para la defensa opuesta por la demandada) deben coexistir 2 elementos: a) El Animus domini lo que implica comportarse como dueño de la cosa, y no reconocer en otro un derecho mejor y b) El Corpus es decir disponer físicamente de la cosa, incluso, aunque no se esté en contacto físico con ella.

En relación a la prueba de dichos extremos ya me he referido al tratar el agravio anterior, donde réferi que tanto doctrina y jurisprudencia son contestes en afirmar que para la procedencia de la adquisición de dominio por vía del instituto de la prescripción adquisitiva, no basta con alegar la condición de poseedor para enervar la acción sino que es necesario probar "prima facie" ese carácter, con prueba, que no debe dejar dudas.

En el caso, la demandada no ha producido prueba idónea sobre su condición de poseedora con ánimo de dueña durante el plazo previsto por ley.

En efecto, la prueba documental acompañada, consiste en instrumentos privados en copia simple, que fueron desconocidos por la actora al contestar el traslado respectivo (ID 525366), y no se produjo la prueba de los servicios ofrecida; tampoco se ofreció ni produjo prueba pericial arquitectónica acerca de las construcciones o refacciones a la vivienda que dijo haber realizado; y los testigos ofrecidos fueron imprecisos

Los argumentos esbozados en este agravio resultan una reiteración y ya han sido tratados en el acápite anterior,donde propongo el rechazo del agravio impretado, por lo que en honor a la brevedad remito a lo precedentemente expuesto.

V,3).-Injusta aplicación del derecho

Refiere la apelante que el fallo ignora la correcta aplicación de derecho de fondo en lo que respecta a la prescripción adquisitiva.

Dice el fallo en crisis:" *3) Admitida la legitimación del Sr. <Persona 1>, corresponde analizar si resulta procedente la defensa articulada por la demandada, en cuanto a que ha poseído a título de dueña, desde el año 1996, el inmueble de autos y se encuentran reunidos los presupuestos requeridos para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva, con entidad suficiente para repelar la acción de reivindicación. En este sentido, quienes pretenden adquirir un inmueble por esta vía deben demostrar no solo el "animus domini" sino el corpus posesorio, cuyo ejercicio efectivo resulta decisivo por razones de orden público. Así se ha dicho que existen "…dos elementos comprendidos en la posesión que necesariamente deben ser acreditados: el "corpus" posesorio (actos materiales) y el "animus domini" (intención) debiendo destacarse que la prueba del "corpus" no hace presumir la del "animus domini" y viceversa" (elDial. Com.AA380).*

A su vez, "…los actos de posesión, para ser útiles a la prescripción adquisitiva, deben caracterizarse como el ejercicio directo del derecho de propiedad sobre el inmueble al cual se aplican. El concepto de acto posesorio se refiere a toda disposición material que se ejerce sobre una cosa "animus domini" y ha de tratarse *siempre de algún acto material que importe una relación de hecho entre la persona y la cosa, que revela la dependencia física de ésta respecto de aquella…" (Cámara Apelaciones Puerto Madryn, SDC N° 12 /11) y sin reconocer en otro un señorío superior.*

Así, comprometido el órden público, resultará necesario que la demandada acredite los presupuestos que la ley exige para adquirir el dominio por ésta vía.

Lo expuesto deja sin sustento la crítica formulada por la recurrente toda vez que la magistrada de grado luego de analizar la procedencia de la acción incoada por el actor procedió a analizar la defensa interpuesta, bajo la luz de la normativa y jurisprudencia en la materia.

No advierto en el agravio formulado una crítica concreta y razonada por lo que el mismo no puede prosperar.

V.4).-Desconocimiento del carácter de la Posesión ejercida.

Nuevamente la recurrente reedita la crítica formulada en el primer agravio respecto la prueba del animus domini (el reconocimiento por parte del actor en su escrito de demanda de la calidad de poseedora y las mejoras efectuadas) argumentos sobre los que ya me he expedido, razón por la cual, al no contener la crítica expuesta en este punto elementos nuevos sobre los que deba expedirme es que remito a lo desarrollado precedentemente.

Por su parte en relación a la supuesta omisión de considerar la permuta alegada en el escrito de contestación de demanda por la recurrente, surge de la lectura de la sentencia recurrida**:"** *A fs. 121/128 adjuntó copia de la resolución N° 443-IPVyDU por la que se otorgó la tenencia precaria de la Vivienda individualizada como <Lugar 4> de esta ciudad, a los Sres. <Persona 6> y a <Persona 9>. Se señala, que, previamente, la tenencia precaria se había otorgado a <Persona 2> y por su no ocupación, se entrega a los Sres. <Persona 6> y <Persona 9>, el 19/10/96.*

Estos escasos elementos no alcanzan para formar convicción en cuanto a la realización efectiva de hechos que demuestren la voluntad de la Sra. <Persona 2> de tener la cosa para sí, comportándose como dueña del inmueble de autos, en tanto los actos posesorios para ser útiles deben implicar o demostrar el ejercicio directo del derecho de propiedad"

En virtud de que los fundamentos expuestos resultan ser una mera disconformidad con lo decidido es que el agravio no puede ser atendido.

V.5).-Arbitraria interpretación del alcance probatorio de la inexistencia de servicios.

Atento que lo postulado en este punto ya ha sido tratado al abordar el primer agravio presentado por la recurrente, es que aludo a lo indicado al tratar el punto V.1) del presente voto

V.6),- Falta de valoración integral del contexto factico y Jurídico

No advierto de la lectura del agravio en tratamiento donde radica la crítica fundada.

Debemos recordar que el agravio no debe ser una simple fórmula carente de sentido, sino que constituye una verdadera carga procesal, y para que cumpla su finalidad debe constituir una exposición jurídica que contenga una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas, circunstancia que, claramente no se da en autos, por cuanto se pretende atacar una determinación de la sentencia en crisis, en base a meras discrepancias con lo resuelto, sin que ello logre por supuesto conmover los sólidos argumentos expresados en la sentencia.

La expresión de agravios constituye una verdadera carga procesal trascendente. La crítica concreta está referida a lo preciso, indicado, determinado. Lo razonado indica los fundamentos, las bases, las sustentaciones. Deben, por lo tanto, precisarse punto por punto los pretendidos errores, omisiones y demás deficiencias que se le atribuyen al fallo, y especificarse con toda exactitud los fundamentos de las objeciones. Es decir, deben refutarse las conclusiones de hecho y de derecho que vertebren la decisión del a quo, a través de la exposición de las circunstancias jurídicas por las cuales se tacha de erróneo el pronunciamiento. Las objeciones genéricas y las impugnaciones de orden general no reúnen los

requisitos mínimos indispensables para mantener la apelación CCC Sala I, Azul, Buenos Aires; 29/12/2023; Rubinzal Online; RC J 94/24. Echavarría, María Manuela vs. Vidal, Sergio Ariel s. Resolución de contratos civiles/comerciales - Benítez, Rubens Darío vs. Echavarría, María Manuela y otro/a s. Escrituración ///

Surge en forma manifiesta que la expresión de agravios presentada por la recurrente, efectivamente dista de reunir los recaudos propios de una crítica concreta y razonada del fallo impugnado.

La apelante hace caso omiso de las razones y múltiples probanzas que sustentan el decisorio cuestionado, de allí que los argumentos que introduce son ostensiblemente inhábiles para rebatir lo decidido en primera instancia**.**

La recurrente agota sus esfuerzos argumentales en aspectos impropios o irrelevantes para el recurso que interpone, alegando cuestiones ya analizadas por la magistrada de grado.

En base a lo expuesto el agravio es rechazado.

V.7) Violación al principio de congruencia y al derecho de defensa

Preliminarmente cabe destacar que sin perjuicio del título del agravio, la recurrente no fundamenta en que consiste la violación al principio de incongruencia.

Refiere que no se brindó oportunidad para una prueba pericial planimetrica ni inspección judicial privándola de individualizar del inmueble en litigio**.**

En razón de ello, corresponde analizar si lo decidido en primera instancia guarda relación con lo peticionado por la recurrente al

contestar demanda o si por el contrario tal lo manifestado por la quejosa, el pronunciamiento viola el principio de congruencia y el derecho de defensa**.**

Se ha definido al principio de congruencia como: "El principio normativo que exige la identidad jurídica entre lo resuelto, en cualquier sentido, por el Juez en la sentencia y las pretensiones y excepciones planteadas por las partes" (DEVIS ECHANDÍA, Hernando, "Teoría general del proceso", Ed. Universidad, Buenos Aires, 3ª ed., p. 76.")

Surge así, que es necesario para determinar si el principio de congruencia se respeta en un proceso judicial, analizar debidamente la pretensión que dio origen al mismo para poder precisar su contenido y alcance.

Cotejado el escrito de contestación de demanda, no surge que se haya ofrecido ni solicitado la producción de la prueba enunciada, razón por la cual no existió a mi juicio, denegatoria por parte de la jurisdicción, sino omisión de solicitarla por parte de la quejosa.

Al tribunal de alzada le está vedado expedirse sobre cuestiones que no fueron materia de conocimiento del juez que previno (art. 280 CPCC) y atento a que lo postulado por la recurrente constituye un capitulo no propuesto no es posible a esta alzada dar tratamiento.

Sabido es que el recurso de apelación no es un nuevo juicio sino la revisión de la sentencia impugnada y, en consecuencia, como principio, el tribunal de alzada está limitado a pronunciarse sobre los capítulos propuestos a decisión del juez de primera instancia, tal como expresamente lo dispone el art.280 del CPCC, salvo las excepciones que contempla la citada norma, tratándose únicamente de verificar, en consecuencia, el mérito de la decisión de primera instancia, es decir, el acierto o el error con que dicho pronunciamiento se motiva.

Es precisamente esta norma del Código ritual la que nos

deja establecidas las proyecciones que tienen tanto el principio de congruencia como el principio dispositivo en el proceso.

Y esta congruencia, se encuentra íntimamente ligada con las investigaciones y conclusiones que pueda realizar el juez, en base o con contenido en las argumentaciones, hechos y pruebas arrimadas a la causa por las partes.

Claro está que este órgano de Alzada, únicamente debe fallar respecto de las pretensiones deducidas en el juicio.

Al respecto se ha dicho que: "Se afirma que el tratamiento por parte del tribunal de argumentos que no han sido expuestos en los escritos iniciales afecta seriamente los principios de defensa en juicio y de congruencia (art.18, Constitución Nacional y arts.34, inc.4 y 163, inc.6, Código Procesal) y además, con relación a la Alzada, el art.277 del Código Procesal establece que no se puede traer en apelación puntos que no han sido planteados en primera instancia." –Cám.Nac. del Trabajo, sala VII, "Eneine N. c/Obra Social Conductores Camioneros Personal de Transporte Automotor de Cargas", 28/12/2000-.

Y esto es una cuestión elemental, por cuanto al dictarse la sentencia en crisis la a quo ha tenido en miras los hechos, los argumentos y la prueba producida por las partes, motivo por el cual resulta improcedente traer ahora argumentos que no fueron puestos a disposición de la instancia anterior.----------

Por los argumentos expuestos, el agravio será rechazado.

V.8) Imposición de costas

Toda vez que el planteo efectuado por la recurrente responde a la pretensión de que la sentencia dictada en primera instancia sea revocada,

atento como se proponen sean resueltos los agravios que anteceden es que considero que la imposición de costas efectuadas en el grado se ajusta derecho y debe ser confirmada.

El art. 69, CPCC, consagra el principio rector en materia de costas, que encuentra su razón de ser en el hecho objetivo de la derrota: quien resulta vencido debe cargar con los gastos que debió realizar la contraria para obtener el reconocimiento de su derecho.

Es que, en el caso, no concurren razones fundadas para apartarse del criterio general que prevee la normativa al respecto.

Como dijo la Corte de la Nación "El art. 68 del Código Procesal Civil y Comercial consagra el principio rector en materia de costas, que encuentra su razón de ser en el hecho objetivo de la derrota, de modo que quien pretenda exceptuarse de esa regla debe demostrar acabadamente las circunstancias que justificarían el apartamiento de ella." Cabe destacar que cuando el actor resulta vencedor en el tema central alrededor del cual giró la controversia, este triunfo debe reflejarse en la imposición de las costas, pues no se trata de castigar al perdedor, sino de cargar al vencido las erogaciones que debió realizar su contraria para obtener el reconocimiento de su derecho.

VI.- Conclusion

Conforme los argumentos expuestos, corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, confirmando la sentencia en todo lo que ha sido materia de agravios.

VII).- La imposición de costas de Alzada:

Las costas causídicas son las erogaciones impuestas a

quienes intervienen en un proceso, para la iniciación, prosecución y culminación de éste, la imposición de costas constituye entonces, una indemnización acordada al vencedor para el reintegro de los perjuicios sufridos por él durante el juicio o incidente de que se trate, debido a que la condena en costas tiene por objeto resarcir los gastos del juicio que el vencedor realizó por haberse visto obligado a promover la acción o a contestar demanda para el reconocimiento de su derecho.

Se ha sostenido que: *"…el vencido debe cargar con todos los gastos que hubo de realizar el vencedor para obtener el reconocimiento de su derecho, quien debe salir incolumne del proceso."*-CHIOVENDA, *"Instituciones…"*, pág.332/35, citado por FENOCHIETTO-ARAZI, "Código…", tomo 1, pág.281, ASTREA, 1993-

La imposición de costas al vencido, en consecuencia, forma parte del principio objetivo de la derrota.

En razón de cómo se propone sea resuelto el recurso impetrado, corresponde imponer las costas por el recurso interpuesto a la apelante vencida en el recurso que le fuera concedido (art. 69 del CPCC);

VIII).- Regulación de honorarios por actuación en la Alzada:

Corresponde a esta altura, proceder a la regulación de honorarios de los profesionales actuantes en esta instancia –art.46, Ley XIII, N°4-.

A los fines de la regulación de honorarios, se hará mérito de la labor profesional, apreciada por la calidad, eficacia y extensión de la labor desarrollada por los letrados intervinientes en el presente recurso – art.5, Ley XIII, N°4-.

Teniendo en consideración el destino de los agravios planteados y las restantes pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados, corresponde regular los honorarios del letrado patrocinante de la

demandada Dr. <Persona 10>, en el 25% y los de la letrada de la parte actora <Persona 11> en el 30 % sobre la cantidad fijada en la instancia anterior, con más el IVA en caso de corresponder, ello siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto por la ley arancelaria, aplicándose, en su caso éste último –arts.5, 6 y 13 Ley XIII, N°4-

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Señor Juez de Cámara Doctor Guillermo D. HANSEN, vota por la **AFIRMATIVA.**

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

I – Antecedentes – Sentencia y Agravios

Considero que han sido suficientemente reseñados por el colega preopinante los antecedentes del caso, lo resuelto en primera instancia y los agravios expresados por la parte demandada apelante, por lo que me remito a dicha síntesis en homenaje a la brevedad. En lo sustancial coincide mi opinión con la del ponente y para fundarla individualmente, según lo requiere la manda del art. 169 de la Constitución Provincial, reglamentado por la Ley V N° 203, basta formular las consideraciones que realizaré seguidamente. Inicialmente, me remito expresamente a lo expuesto en el voto anterior respecto de los antecedentes, sentencia y agravios (art. 2 Ley V-203).

II – Tratamiento de los agravios

En este punto me remito expresamente a lo expuesto en el voto anterior por mi distinguido colega, el Dr. Guillermo D. Hansen, en razón de compartir sus fundamentos expresados en el mismo. En cumplimiento de la normativa aplicable, dejo constancia que comparto los fundamentos

expuestos en el Punto “V.1” (La valoración arbitraria y errónea de la prueba rendida), en el Punto “V.2” (Injustificada desestimación del “animus domini”), en el Punto “V.3” (Injusta aplicación del derecho), en el Punto “V.4” (Desconocimiento del carácter de la posesión ejercida), en el Punto “V.5” (Arbitraria interpretación del alcance probatorio de la inexistencia de servicios), en el Punto “V.6” (Falta de valoración integral del contexto fáctico y jurídico), en el Punto “V.7” (Violación al principio de congruencia y al derecho de defensa, en el Punto “V.8” (Imposición de costas), en el Punto “VI” (Conclusión), en el Punto “VII” (La imposición de costas de Alzada y en el Punto “VIII” (Regulación de honorarios por actuación en la Alzada), del voto dictado en primer término (conf. art. 3, Ley V-203).

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi vota por la **AFIRMATIVA**.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Señor Juez de Cámara Dr. Guillermo D. HANSEN, dijo:

Conforme los argumentos vertidos en la fundamentación del presente voto, entiendo y a si lo propongo, que la sentencia que corresponde dictar es la siguiente:

1. **RECHAZAR el** recurso de apelación interpuesto y **CONFIRMAR** la sentencia en todo cuanto decide;
2. **IIMPONER LAS COSTAS DE ALZADA** Por el recurso interpuesto a la parte apelante vencida (art 69 CPCC).
3. **REGULAR LOS HONORARIOS** por la actuación en la alzada del letrado patrocinante de la demandada Dr. <Persona 10>, en el 25% y los de la letrada de la parte actora <Persona 11> en el 30 % sobre la cantidad fijada en la instancia anterior, con más el IVA en caso de

corresponder, ello siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto por la ley arancelaria, aplicándose, en su caso éste último –arts.5, 6 y 13 Ley XIII, N°4-

4. **REGISTRESE, NOTIFIQUESE** y oportunamente **DEVUELVASE.**

Asi lo voto

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

Habiéndome remitido a los fundamentos expuestos en el voto que antecede en razón de compartirlos, el pronunciamiento que correspondería dictar en estos autos es el siguiente:

1ero.) RECHAZAR el recurso de apelación interpuesto y **CONFIRMAR** la sentencia apelada en todo lo que ha sido materia de agravios.

2do.) IMPONER LAS COSTAS DE LA ALZADA a la apelante que resulta vencida en el recurso que le ha sido concedido (art. 69 CPCC).

3ro.) REGULAR LOS HONORARIOS por la intervención en la Alzada del Dr<Persona 10>, en el 25% de lo regulado a su favor en primera instancia y los de la Dra. <Persona 11> en el 30% de los que se le regularan en la anterior instancia, con más el IVA de corresponder, siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto por la Ley Arancelaria, aplicándose en su caso este último (arts. 5, 6, 13 y concs. Ley XIII N° 4y modif.).

4to.) REGISTRESE, NOTIFIQUESE y oportunamente, **DEVUELVASE** (art. 7 Ley V-203).

Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que el Dr. Julián Emil JALIL no emitió opinión por haberse formado la mayoría (arts. 7 y 8 de la Ley V N° 17 Y Ley V N° 203), pasándose a dictar sentencia.

Puerto Madryn, de Marzo de 2026.

En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Puerto Madryn pronuncia la siguiente:

S E N T E N C I A

1. **RECHAZAR el** recurso de apelación interpuesto y **CONFIRMAR** la sentencia en todo cuanto decide;
2. **IIMPONER LAS COSTAS DE ALZADA** por el recurso interpuesto a la parte apelante vencida (art 69 CPCC).
3. **REGULAR LOS HONORARIOS** por la actuación en la alzada del letrado patrocinante de la demandada Dr. <Persona 10>, en el 25% y los de la letrada de la parte actora <Persona 11> en el 30 % sobre la cantidad fijada en la instancia anterior, con más el IVA en caso de corresponder, ello siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto por la ley arancelaria, aplicándose, en su caso éste último –arts.5, 6 y 13 Ley XIII, N°4-
4. **REGISTRESE, NOTIFIQUESE** y oportunamente **DEVUELVASE.**

REGISTRADA BAJO EL N° /26 SDC.