En la ciudad de Puerto Madryn, a los días del mes de octubre del año dos mil veintiséis, se reúne la Excma. Cámara de Apelaciones con la Presidencia del Dr. Guillermo Daniel HANSEN y la asistencia de los Sres. Jueces de Cámara Dr. Heraldo Enrique FIORDELISI y Dr. Julián Emil JALIL para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: " **<PER_1> c/ <PER_2> s/ Acción Reinvidicatoria (Expte 128 Año 2026)** venidos del Juzgado Civil y Comercial de esta ciudad (Expte.264 /2022.) 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 Dr. Julián Emil JALIL dijo:

I. Antecedentes del caso. En las presentes actuaciones, con fecha 06/04/2026 se dictó sentencia definitiva. Contra dicho pronunciamiento, el Sr. <PER_3> interpuso recurso de apelación el 13/04/2026 (ID 2303659), el que fue concedido libremente mediante providencia de fecha 16/04/2026. Posteriormente, el recurrente expresó agravios el 28/05/2026 (ID 2372448). Conferido el traslado de ley, la parte actora lo contestó el 19/06/2026 (ID 2406459).

II. La sentencia de grado. En la sentencia de primera instancia, el juez de refuerzo resolvió hacer lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por <PER_2>; rechazar la excepción de prescripción adquisitiva articulada por <PER_3>; y hacer lugar a la acción reivindicatoria promovida por <PER_1>, en su carácter de coheredera y administradora judicial del acervo de <PER_4>. En consecuencia, condenó a <PER_3> y a todo

Documento anonimizado por AymurAI

ocupante a restituir a la actora, en forma pacífica y dentro del plazo de diez días de quedar firme el pronunciamiento, el inmueble identificado como <DIRECCION_1>, sito en calle <DIRECCION_2> de la ciudad de Puerto Madryn, libre de ocupantes y enseres, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública.

Impuso las costas correspondientes a la excepción de falta de legitimación pasiva por su orden y las derivadas de la acción reivindicatoria al tercero <PER_3> vencido. Reguló asimismo los honorarios profesionales y periciales en los porcentajes consignados en el pronunciamiento y dispuso que, una vez firme la sentencia, <PER_3> abonara la tasa de justicia correspondiente.
Para decidir de ese modo, el magistrado delimitó la controversia en torno a la falta de legitimación pasiva de <PER_2>, la prescripción adquisitiva opuesta por <PER_3> y la procedencia de la reivindicación.

Respecto de la primera cuestión, tuvo en cuenta que la cesión de acciones y derechos posesorios a favor de <PER_3> se instrumentó antes de la demanda y que la prueba lo ubicaba como actual detentador del inmueble. Por ello, concluyó que <PER_2> no mantenía la posesión o tenencia al promoverse la acción e hizo lugar a la excepción.

En cuanto a la prescripción adquisitiva, sostuvo que no bastaba con acreditar una ocupación prolongada, sino que debía demostrarse un momento cierto de interversión y actos inequívocos de oposición frente a los titulares. Destacó que <PER_2> había ingresado al inmueble en el marco de su convivencia con una de las copropietarias, circunstancia que tornaba más estricta esa exigencia probatoria. Añadió que la cesión instrumentada a favor de <PER_3> no suplía la prueba de los actos posesorios necesarios para unir ambos períodos.
Sobre esa base, consideró que el fallecimiento ocurrido el 15/03/2001 no configuraba por sí solo la interversión. Valoró que los servicios, tributos,

Documento anonimizado por AymurAI

mejoras, la pericia, el reconocimiento judicial y las testimoniales daban cuenta de una prolongada vinculación y permanencia en el inmueble, pero no permitían acreditar actos inequívocos y fechables de oposición al derecho de los titulares ni determinar cuándo habría ocurrido el cambio de causa.

Ponderó además que uno de los testigos había señalado que <PER_2> se comportó "igual antes y después" del fallecimiento de su conviviente. Concluyó así que el primer acto objetivamente verificable de exteriorización de una pretensión dominial adversa fue la promoción del juicio de usucapión en diciembre de 2005, más precisamente su notificación a los titulares registrales. Como desde ese momento hasta la demanda del 29/11/2022 no había transcurrido el plazo de veinte años, rechazó la defensa de prescripción adquisitiva.

Finalmente, tuvo por acreditadas la legitimación de <PER_1>, la identidad del inmueble y su detentación por <PER_3>. Al no haberse demostrado un mejor derecho que lo autorizara a retener el inmueble, hizo lugar a la acción reivindicatoria y ordenó su restitución.

III. Los agravios de <PER_3> (tercero voluntario). En lo sustancial, la crítica recursiva se articula sobre dos ejes estrechamente vinculados: la determinación del *dies a quo* de la interversión y la valoración de la prueba producida para acreditarla.

En primer término, el recurrente cuestiona que la sentencia haya descartado el fallecimiento ocurrido el 15/03/2001 como punto de partida de la interversión y fijado, en cambio, en el juicio de usucapión promovido en 2005 el primer acto objetivamente verificable. Aclara que no atribuye al fallecimiento, por sí solo, eficacia interversiva, sino que lo identifica como el momento a partir del cual <PER_2> habría comenzado a ejercer sobre el

Documento anonimizado por AymurAI

inmueble una relación exclusiva y excluyente frente a los restantes titulares. Afirma que, desde entonces, permaneció en el bien sin oposición, asumió servicios y tributos, realizó mejoras y desplegó otros actos que, apreciados en conjunto, exteriorizarían aquella transformación.

Vincula esta cuestión con la situación del conviviente supérstite y sostiene que las particularidades de esa relación deben ser consideradas al valorar la prueba de la interversión. Invoca, en ese sentido, la protección de la vivienda, el reconocimiento jurídico de las uniones convivenciales y la función social de la prescripción adquisitiva.

El segundo eje de la crítica se dirige contra la valoración probatoria. El recurrente sostiene que el juez examinó de manera fragmentaria testimonios, documental, pericia y el reconocimiento judicial, exigiendo a cada elemento una aptitud demostrativa que solo podía resultar de su apreciación conjunta. Afirma que los distintos medios conforman una prueba compuesta capaz de acreditar actos posesorios, animus domini y continuidad durante el plazo legal.

En particular, cuestiona el alcance atribuido a la declaración según la cual <PER_2> se comportó "igual antes y después" del fallecimiento de su conviviente y sostiene que los restantes testimonios no contienen meras afirmaciones genéricas, sino referencias a actos materiales concretos sobre el inmueble. Añade que tales declaraciones encuentran corroboración en las mejoras constatadas, la pericia arquitectónica, el reconocimiento judicial, los servicios, tributos, facturas y demás documentación incorporada.

Sobre esa base, sostiene que la valoración integral del cuadro probatorio permite situar la interversión desde el 15/03/2001 y que, computado desde entonces, el plazo de veinte años se encontraba cumplido antes de la promoción de la reivindicación el 29/11/2022.

Documento anonimizado por AymurAI

Finalmente, cuestiona el tratamiento de la unión de posesiones. Afirma que la escritura de cesión del 29/09/2022 documenta el enlace entre la posesión atribuida a <PER_2> y la de <PER_3> y que, conforme al art. 1901 del CCCN, ambas pueden adicionarse a los fines del cómputo de la prescripción.
Solicita, en consecuencia, que se revoque la sentencia, se admita la prescripción adquisitiva, se rechace la acción reivindicatoria y se impongan las costas a la actora.

IV.Metodología empleada para el tratamiento de los agravios. Cabe recordar, en primer término, que los jueces no se encuentran obligados a examinar todos y cada uno de los argumentos, alegaciones o elementos probatorios introducidos por las partes, sino únicamente aquellos que resulten pertinentes, relevantes y conducentes para la adecuada solución del litigio, conforme reiterada doctrina de la Corte Suprema de Justicia de la Nación y de nuestros tribunales. (Fallos: 280:320, 308:584; 310:1835; 311:571, 311:836, 311:1191 etc.),

Del mismo modo, la competencia revisora de esta Alzada se encuentra delimitada por los términos en que quedó trabada la relación procesal, por el contenido de la sentencia recurrida y por los agravios concreta y razonadamente articulados por las partes recurrentes. (CSJN Fallos: 341:566, 301:925; 304:355; 338:552)

La segunda instancia no constituye un nuevo juicio ni habilita la reedición integral del debate desarrollado ante el juez de grado. El recurso de apelación importa, antes bien, un mecanismo de revisión destinado a verificar el acierto o error del pronunciamiento impugnado dentro del marco crítico fijado por quien recurre. En consecuencia, al Tribunal de Alzada le está vedado pronunciarse sobre cuestiones no sometidas oportunamente al conocimiento del magistrado de primera instancia o respecto de capítulos

Documento anonimizado por AymurAI

no propuestos en dicha etapa, salvo las excepciones legalmente previstas (art. 280 CPCC).

Apartarse de tales límites —mediante el tratamiento de cuestiones firmes, ajenas a revisión o introducidas tardíamente— importaría vulnerar los principios de congruencia y defensa en juicio (CSJN, Fallos: 230:478; 231:222; 248:577; 268:323; 301:925; 338:552; 344:2251; 344:3230; 345:716; 347:2314, entre otros).

En ese contexto, la sentencia no puede exceder las pretensiones ni las defensas oportunamente introducidas por las partes (CSJN, Fallos: 252:13 y 256:504), sin perjuicio de la potestad-deber del juez de determinar y aplicar el derecho pertinente al caso en virtud del principio *iura curia novit,* pues la calificación jurídica formulada por los litigantes no resulta vinculante para el órgano jurisdiccional (CSJN, Fallos: 337:1142).

Finalmente, y en consonancia con lo dispuesto por el art. 7 de la Carta de Derechos de los Ciudadanos de la Provincia del Chubut ante la Justicia (Ley V N° 108), el presente decisorio procurará emplear un lenguaje claro, preciso y comprensible, mediante una estructura ordenada, sin resignar el rigor técnico que la cuestión exige.

Bajo tales premisas, los agravios serán tratados conforme su conexión lógica, relevancia jurídica e incidencia decisoria, abordándose únicamente aquellas cuestiones necesarias y conducentes para la resolución del caso.

V. Suficiencia de los agravios. La expresión de agravios identifica los fundamentos del pronunciamiento que cuestiona y desarrolla una crítica concreta y razonada respecto de la valoración de la prueba y del encuadre jurídico de la prescripción adquisitiva. Satisface, por tanto, las exigencias del art. 268 del CPCC y habilita su tratamiento.

Documento anonimizado por AymurAI

VI. Tratamiento de los agravios del recurrente.

VI 1. Cuestión preliminar. Con carácter previo al examen de los agravios, se impone precisar el régimen jurídico aplicable a los hechos invocados como sustento de la prescripción adquisitiva. Sentado ese marco, quedará expedito el camino para determinar las exigencias propias de la interversión del título y, sobre esa base, confrontarlas con la crítica recursiva y con la prueba producida en la causa.

VI.1.1. Aplicación temporal de la ley. Cabe señalar, en primer término, que la aplicación temporal de la ley no ha sido materia de agravio. No obstante ello, corresponde aclarar el régimen aplicable, en tanto los hechos invocados por las partes se desenvolvieron bajo la vigencia sucesiva del Código Civil y del Código Civil y Comercial. Adviértase que su tratamiento no importa, en modo alguno, una ampliación del ámbito de conocimiento del recurso, sino que responde a la necesidad de establecer el derecho aplicable a la plataforma fáctica ya sometida a decisión.

Al respecto, el art. 7 del CCCN consagra la aplicación inmediata de la ley nueva a las consecuencias no agotadas de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, más mantiene incólume el principio de irretroactividad respecto de los hechos constitutivos, modificatorios o extintivos ya consumados. En esa línea, tengo dicho que corresponde diferenciar las consecuencias de "los hechos constitutivos o extintivos de dichas relaciones", pues la modificación de una situación jurídica se rige por la norma vigente al momento en que aquélla se produjo (JALIL, Julián E., Indemnizaciones derivadas de daños y perjuicios, t. I, 1.a ed., Hammurabi, Buenos Aires, 2020, p. 70 y ss.).

Trasladados estos principios al caso sub examine, la interversión que el recurrente sitúa a partir del fallecimiento ocurrido el 15/03/2001 constituye el hecho modificatorio cuya existencia se controvierte. Su configuración

Documento anonimizado por AymurAI

debe juzgarse, por tanto, conforme al derecho vigente en ese momento, sin perjuicio de la aplicación inmediata del Código Civil y Comercial a las consecuencias posteriores no agotadas.

Bajo aquel régimen, el art. 2353 del Código Civil consagraba la inmutabilidad de la causa de la posesión, mientras que el art. 2458 exigía, para su modificación, actos exteriores que manifestaran la intención de privar al poseedor de disponer de la cosa y que produjeran ese efecto.

La entrada en vigencia del Código Civil y Comercial tampoco altera el cómputo relevante. El art. 2537 establece, como regla, que los plazos de prescripción en curso se rigen por la ley anterior y, en lo que aquí interesa, la prescripción adquisitiva larga mantiene bajo ambos regímenes el plazo de veinte años. La cuestión se reduce, entonces, a determinar si se produjo la interversión invocada y, en su caso, desde cuándo comenzó a correr una posesión útil para prescribir.

VI.2. Delimitación del problema jurídico. El recurso se dirige, en lo sustancial, contra el rechazo de la prescripción adquisitiva y, consecuentemente, contra la admisión de la acción reivindicatoria y la imposición de costas. No contiene, en cambio, crítica respecto de la decisión que hizo lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por <PER_2>.

Delimitada así la materia sometida a revisión, corresponde distinguir dos cuestiones que el planteo tiende a aproximar. Una cosa es acreditar una prolongada relación material con el inmueble; otra, jurídicamente distinta, demostrar que esa relación comenzó a ejercerse en oposición al derecho de los restantes titulares.

De allí que la cuestión no consista en determinar si <PER_2> residió durante años en el inmueble, realizó mejoras, afrontó gastos o desplegó actos

Documento anonimizado por AymurAI

materialmente compatibles con la posesión. Lo decisivo es establecer si la relación precedente llegó a transformarse en una posesión útil para prescribir y, especialmente, cuándo ocurrió esa transformación.

El dato temporal resulta determinante. La acción reivindicatoria fue promovida el 29/11/2022. Por consiguiente, para que el plazo de veinte años se encontrara cumplido a esa fecha, la posesión útil invocada debía haber comenzado, a más tardar, el 29/11/2002.

La revisión no exige determinar, en términos absolutos, cuál fue el primer acto interversivo. La cuestión jurídicamente decisiva es más acotada, esto es, establecer si la prueba permite afirmar que esa transformación ya se había producido, a más tardar, el 29/11/2002. Solo una posesión útil iniciada a más tardar en esa fecha podía completar el plazo de veinte años al promoverse la reivindicación.

Esta precisión encuentra respaldo en la doctrina, que ha señalado que el acto que produce la modificación de la causa —o aquel que, complementado con otros, alcanza la aptitud necesaria para producirla— es el que fija el dies a quo. De allí que "el tiempo anterior no se cuenta, por más prolongado que sea" (ITURBIDE, Gabriela A. - ARECHA, Miguel W., "La interversión del título en las relaciones de poder en el nuevo Código Civil y Comercial", SJA 16/05/2018, 1, TR LALEY AR/DOC/3097/2018).

Bajo esa delimitación corresponde examinar la interversión invocada y la prueba producida para acreditarla.

VI.3. La interversión como presupuesto de la prescripción. Rige en la materia el principio de inmutabilidad de la causa de la posesión, según el cual esta no se modifica por la sola voluntad interna de quien posee ni por el mero transcurso del tiempo (art. 2353, Código Civil). Es necesaria, en cambio, la interversión, esto es, un acto exterior —o un conjunto de actos—

Documento anonimizado por AymurAI

que exprese la voluntad de excluir al poseedor anterior y produzca ese efecto (art. 1915, CCCN).

Esa exigencia responde a una razón sustancial, ya que, de bastar el solo paso del tiempo, quien ocupa un inmueble por un título que no lo habilita a poseer para sí —un tenedor, un mero ocupante— podría transformarse en poseedor sin que los titulares del derecho tuvieran manera de advertirlo ni de reaccionar, tal como lo ha señalado el Alto Tribuanl al exigir actos de oposición y no meras expresiones internas (CSJN, "Mimica, Ricardo Juan y otro c. Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur s/ usucapión", 03/06/2014, La Ley Online AR/JUR/31648/2014).

Corresponde, entonces, examinar si en el caso se produjo la interversión invocada y, en su caso, desde cuándo.

Sentado ello, corresponde examinar la situación originaria de <PER_2> respecto del inmueble. No se encuentra controvertido que ya lo habitaba mientras convivía con una de sus copropietarias. El recurrente sitúa a partir del fallecimiento de esta, ocurrido el 15/03/2001, el comienzo de la posesión exclusiva que pretende hacer valer. Ese es, precisamente, el punto temporal sobre el cual se estructura la controversia, pues tanto la sentencia recurrida como la expresión de agravios concentran allí el debate acerca de la eventual interversión.

En este estado, no resulta indispensable asignar una categoría cerrada a aquella relación originaria. Basta advertir que su presencia en el inmueble encontraba una explicación preexistente y que es el propio recurrente quien sostiene que, desde marzo de 2001, esa situación habría adquirido una significación jurídica diferente.

La referencia de grado a una mayor exigencia probatoria requiere ser precisada. No es el vínculo convivencial, por sí mismo, el que determina un

Documento anonimizado por AymurAI

estándar más riguroso, sino la circunstancia de que la ocupación originaria encontraba una explicación compatible con el derecho de los restantes titulares.

Pues bien, bajo el Código Civil entonces vigente, semejante transformación no podía resultar de la sola voluntad interna del ocupante ni del mero transcurso del tiempo. En este sentido, para configurar la interversión son necesarios "actos exteriores que dejan de manifiesto la intención de poseer por sí" y "la producción del efecto de exclusión del anterior poseedor"; y aquella voluntad debe manifestarse ostensiblemente para que este "la conozca o pueda llegar a conocerla" (VENTURA, Gabriel B., "La interversión de título", LLC 2001-259, TR LALEY AR/DOC/22025/2001).

En igual orientación, la Corte Suprema ha señalado que "la interversión requiere de actos de oposición, y no de meras expresiones", que "no basta el cambio interno de la voluntad" y que el acto de oposición constituye, simultáneamente, "un acto de afirmación de la posesión propia y de negación de la posesión ajena" (CSJN, "Mimica, Ricardo Juan y otro c. Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur s/ usucapión", 03/06/2014, TR LALEY AR/JUR/31648/2014).

De lo expuesto surge una distinción central para la resolución del recurso, según la cual el acto posesorio y la interversión no son necesariamente equivalentes cuando existe una situación anterior que explica la ocupación. En efecto, un determinado comportamiento puede revelar un poder material sobre la cosa sin demostrar, por sí mismo, desde cuándo ese poder comenzó a ejercerse en oposición al derecho ajeno.

Tampoco resulta decisiva la presunción posesoria invocada, pues aquí no se discute en abstracto si existió posesión o tenencia, sino si la relación preexistente se modificó frente a los restantes titulares y, en su caso, cuándo ocurrió esa transformación.

Documento anonimizado por AymurAI

Desde esta perspectiva, el fallecimiento del 15/03/2001 es, ciertamente, un acontecimiento relevante, en tanto modificó las circunstancias personales dentro de las cuales se venía desarrollando la ocupación. Sin embargo, ese hecho no exterioriza por sí mismo una voluntad de desconocer el derecho de los restantes titulares. La exclusividad material que el ocupante obtuvo a partir de entonces —al quedar como única persona presente en el inmueble— no basta, por sí sola, para tener por configurada una posesión exclusiva y excluyente frente a aquellos.

En esa línea, un precedente que abordó un supuesto sustancialmente análogo —la permanencia del conviviente en el inmueble tras el fallecimiento de quien justificaba la ocupación originaria— arribó a igual solución, al considerar relevante identificar actos concretos y posteriores que exteriorizaran la modificación de la relación de poder (Cámara 3a de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributaria de Mendoza, "Senatra, Luis Alberto c. Morales, Gustavo Manuel s/ reivindicación", 08/08/2022, TR LALEY AR/JUR/101744/2022; FERNÁNDEZ, Hilda E., "Prescripción adquisitiva del conviviente", RCCyC 2023 [abril], 270, TR LALEY AR/DOC/3504/2022).

Por lo demás, las consideraciones formuladas en los agravios acerca de la protección de la vivienda, de las relaciones convivenciales y de la función social de la usucapión no modifican lo expuesto. Tales postulados no desplazan los requisitos legales de la prescripción adquisitiva ni, en particular, la necesidad de acreditar el momento a partir del cual la relación de poder comenzó a ejercerse en oposición al derecho de los restantes titulares.

Resta precisar el alcance del anterior juicio de usucapión, al que la sentencia de grado atribuyó particular relevancia. Según la reconstrucción efectuada en el pronunciamiento recurrido, esta Cámara señaló entonces que la

Documento anonimizado por AymurAI

interversión no había sido alegada ni acreditada y destacó la falta de precisión acerca del momento en que habría comenzado la posesión. La referencia al fallecimiento del 15/03/2001 fue formulada, en ese contexto, como una hipótesis de cómputo y no como un hecho tenido por demostrado.

Ese antecedente no resuelve, sin embargo, la controversia actual ni sustituye el examen de la prueba producida en estas actuaciones. La cuestión sigue siendo si ese material permite acreditar la interversión con la antigüedad necesaria para completar el plazo de prescripción.

VI.4. La valoración de la prueba. Precisada la regla jurídica, corresponde confrontarla con la prueba cuya valoración cuestiona el recurrente.

Quien opone la prescripción frente al reivindicante debe demostrar los presupuestos del modo adquisitivo que invoca. Sobre el punto, se ha señalado que "el juez debe ser riguroso en el análisis de los elementos probatorios aportados por quien opone la excepción de usucapión", correspondiendo al excepcionante demostrar los veinte años de posesión efectiva, pública y continua (KIPER, Claudio, Tratado de Derechos Reales, t. II, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2016, p. 621, cit. por FERNÁNDEZ, Hilda E., "Prescripción adquisitiva del conviviente", RCCyC 2023 [abril], 270, TR LALEY AR/DOC/3504/2022).

Sentado ello, el recurrente formula una observación metodológica atendible. Los distintos medios no pueden fragmentarse ni exigirse que cada uno demuestre aisladamente todos los presupuestos de la prescripción. Tampoco la circunstancia de que los servicios, tributos, mejoras u otros actos admitan más de una explicación los priva, por sí sola, de eficacia probatoria. Su fuerza demostrativa puede resultar de la convergencia con los restantes elementos incorporados.

Esta precisión permite ajustar el razonamiento seguido en la instancia

Documento anonimizado por AymurAI

anterior sin alterar la solución alcanzada. La crítica es atendible en cuanto al método, pero no en la conclusión pretendida. Un cuadro probatorio no se reduce a la acumulación de elementos, sino a la relación que estos guardan entre sí y a la inferencia que, valorados en conjunto, permiten sostener. Esa convergencia puede reforzar su eficacia demostrativa, pero no sustituye la acreditación del hecho decisivo. En el caso, la prueba debe permitir establecer no solo la existencia de actos materiales sobre el inmueble, sino que la relación precedente se transformó en una posesión exclusiva y excluyente frente a los restantes titulares y que ello ocurrió, a más tardar, el 29/11/2002.

Con ese criterio corresponde examinar el material incorporado.

En primer lugar, las mejoras cuya antigüedad pudo determinarse pericialmente no proporcionan el dato temporal necesario. La experta situó la vivienda original entre 1977 y 1979 y las ampliaciones fuera de plano, aproximadamente, entre 1984 y 1993. Se trata, por tanto, de construcciones anteriores al fallecimiento del 15/03/2001 y que, precisamente por ello, no permiten individualizar el cambio que el recurrente ubica a partir de ese acontecimiento.

Algo similar ocurre con el cerramiento frontal. La pericia ubicó el portón, las rejas y la pared actualmente existentes con posterioridad a 2014. Durante el reconocimiento judicial del 22/11/2024, por su parte, <PER_3> manifestó haber colocado las rejas y el portón unos quince años antes. Aun tomando esta última referencia, la obra se situaría aproximadamente en 2009, varios años después del límite temporal relevante.

A igual conclusión conducen los informes relativos a servicios y tributos. <PER_5> informó que el suministro se encontraba a nombre de <PER_2> desde el 21/07/2005, mientras que la Municipalidad acreditó la existencia de convenios de pago del impuesto inmobiliario. Tales elementos corroboran

Documento anonimizado por AymurAI

una vinculación prolongada con el inmueble, pero no permiten situar por sí mismos el comienzo de una posesión en el período necesario para la prescripción invocada.

El material documental restante conduce a igual resultado. El informe de <PER_6>, las facturas vinculadas pericialmente con obras anteriores a 2001 y el plano de mensura para usucapión no permiten situar la interversión dentro del período temporal relevante.

Tampoco la gestión ante el IAC modifica el análisis. El organismo informó que el expediente objeto del oficio no tramitaba ante esa repartición, y la propia pieza recursiva individualiza la gestión invocada mediante un expediente correspondiente al año 2016. Esa gestión, además de no encontrarse corroborada en los términos alegados, carece entonces de aptitud temporal para demostrar la interversión que se pretende situar en 2001.

En cuanto a la prueba testimonial, la fundamentación de grado requiere una precisión. Los testimonios no se limitaron a referencias genéricas sobre un comportamiento "como dueño", sino que describieron actos materiales concretos sobre el inmueble. La crítica es atendible en ese punto. Sin embargo, la insuficiencia probatoria subsiste, no por falta de actos materiales, sino porque tales declaraciones no permiten situar con precisión una interversión dentro del período temporal relevante.

En efecto, los actos descriptos que cuentan con alguna referencia temporal corresponden a períodos anteriores a 2001 o sensiblemente posteriores. A su vez, respecto del alquiler mencionado no se proporciona una fecha que permita situarlo entre el 15/03/2001 y el 29/11/2002. Los testimonios acreditan, pues, actos sobre el inmueble y continuidad en su ocupación, pero no permiten determinar que la interversión invocada se hubiera producido dentro de aquel lapso.

Documento anonimizado por AymurAI

También requiere precisión el alcance que el razonamiento seguido para sustentar la decisión atribuyó a la expresión según la cual <PER_2> fue "igual antes y después" del fallecimiento de su conviviente. Esa afirmación no descarta, por sí sola, una eventual interversión, pero tampoco permite situarla en marzo de 2001. Si, según el propio testigo, el comportamiento de <PER_2> respecto de la vivienda se mantuvo sustancialmente igual antes y después del fallecimiento, permanece sin demostrar qué hecho permite establecer que, desde entonces, aquella ocupación comenzó a ejercerse en oposición al derecho de los restantes titulares. La declaración, en definitiva, no acredita el comienzo de la interversión.

Tampoco las referencias testimoniales según las cuales la copropietaria con quien convivía y uno de sus hermanos deseaban "dejarle la propiedad" a <PER_2>, o aquella otra según la cual podía permanecer allí "hasta que Dios quiera", exteriorizan de modo inequívoco una voluntad de excluir a los restantes titulares. Antes bien, admiten también una lectura compatible con una ocupación tolerada o consentida por quienes conservaban derechos sobre el inmueble. Precisamente por esa ambivalencia, no permiten fijar el comienzo de una posesión excluyente.

Finalmente, la ausencia de reclamos inmediatos de los restantes titulares tampoco suple aquel déficit. Su inactividad puede permitir que una posesión útil ya iniciada continúe durante el plazo legal, pero no constituye, por sí misma, el hecho que pone en marcha ese plazo. La propia sentencia destacó que era necesaria la demostración de actos capaces de colocar a los titulares en situación de hacer valer los derechos que se les desconocían.

Valorada la prueba de manera integral, incluso bajo el método propuesto por el recurrente, la conclusión no se modifica. Los elementos examinados acreditan una prolongada vinculación material de <PER_2> con el inmueble, acompañada de obras, cuidados y permanencia luego del fallecimiento de

Documento anonimizado por AymurAI

su conviviente. Sin embargo, no permiten establecer que aquella relación hubiera adquirido, a más tardar el 29/11/2002, carácter de posesión útil para prescribir. Allí reside el déficit de la crítica, no en la ausencia de actos materialmente compatibles con la posesión, sino en la falta de prueba suficiente acerca del momento en que aquellos adquirieron aptitud para exteriorizar una relación excluyente frente a los restantes titulares.

En ese marco, tampoco resulta necesario establecer que la usucapión promovida en 2005 haya constituido el primer acto interversivo objetivamente verificable. Basta constatar que no quedó acreditado, con suficiente respaldo probatorio, un acto o conjunto de actos con aptitud interversiva que pudiera situarse, a más tardar, el 29/11/2002.

En consecuencia, el agravio no prospera.

VI.5. La unión de posesiones. La conclusión precedente proyecta necesariamente sus efectos sobre el agravio relativo a la unión de posesiones. La cuestión no consiste en negar, en abstracto, la posibilidad de que <PER_3> adicione a la propia la posesión de su antecesor, sino en determinar si el período que pretende incorporar reúne las condiciones para ser computado como posesión útil para prescribir.

El recurrente sostiene que <PER_3> puede unir a su posesión la que <PER_2> habría ejercido desde el 15/03/2001 y que la escritura de cesión del 29/09/2022 documenta la continuidad entre ambas relaciones posesorias.

El planteo no prospera. La *accessio possessionis* permite al sucesor particular unir su posesión a la de sus antecesores cuando deriva de ellos (art. 1901 CCCN), pero presupone que el período que se pretende adicionar sea jurídicamente computable. La unión permite adicionar posesiones útiles, pero no suplir la falta de prueba acerca del momento en que la relación del antecesor adquirió esa calidad.

Documento anonimizado por AymurAI

Allí reside la dificultad decisiva. Aun cuando se admita el enlace entre ambas relaciones posesorias, la prueba no permite establecer que la ocupación de <PER_2> se hubiera transformado, a más tardar el 29/11/2002, en una posesión ejercida en oposición al derecho de los restantes titulares. Por ello, la accesión no puede retrotraer el comienzo de la posesión útil al 15/03/2001, como pretende el recurrente, cuando ese *dies a quo* no ha sido demostrado.

La escritura de cesión tampoco modifica esta conclusión. El instrumento puede documentar el enlace entre ambas situaciones posesorias, pero no demuestra, por sí mismo, que la posesión atribuida a <PER_2> hubiera comenzado en los términos invocados desde marzo de 2001. La unión de posesiones no puede, por ello, conferir retroactivamente aptitud prescriptiva a un período cuyo comienzo útil no ha quedado acreditado.

En consecuencia, el agravio tampoco puede prosperar en este aspecto.

VI.6. La acción reivindicatoria y las costas de grado. Resta examinar la incidencia que el rechazo de la prescripción adquisitiva proyecta sobre la reivindicación y las costas impuestas en la instancia anterior.

La expresión de agravios no formula una crítica autónoma respecto de la legitimación de <PER_1>, la identidad del inmueble ni su actual detentación por <PER_3>. El cuestionamiento es, en este punto, estrictamente consecuencial, en tanto parte de que la adquisición del dominio por prescripción conferiría al recurrente un derecho suficiente para resistir la restitución.

Desestimada esa premisa, la impugnación pierde sustento. Subsisten, entonces, los restantes presupuestos de la reivindicación tenidos por acreditados en la sentencia y no controvertidos de manera autónoma en esta instancia.

Documento anonimizado por AymurAI

Igual suerte corre el cuestionamiento de las costas de grado, que tampoco contiene una crítica independiente y se encuentra subordinado al resultado pretendido sobre el fondo. Confirmada la solución adoptada respecto de la prescripción adquisitiva y de la reivindicación, no existe mérito para modificar su imposición.

VI.7. Conclusión. Corresponde, en consecuencia, rechazar el recurso de apelación interpuesto por <PER_3> y confirmar la sentencia en cuanto ha sido materia de agravios.

VII. La imposición de costas en la alzada. La imposición de costas al vencido forma parte del principio objetivo de la derrota, siendo que este sólo puede dejarse de lado en caso de que se demuestren circunstancias objetivas especiales que justifiquen lo contrario (Ver, entre otros: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala F, Dunas y Mar S.A. c. Tejerina José y otro, 10/06/2010, Exclusivo Doctrina Judicial Online, AR/JUR/38811/ 2010. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala E, "Frigorífico La Colorada S.A. s/conc. prev. s/ inc. de verific. por: AFIP - DGI", 24/ 06/2010, AR/JUR/39782/2010; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala B, "Club ciudad de Buenos Aires asociación civil", 12/ 04/ 2010, La Ley Online, AR/JUR/21510/2010; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala E, "Novoa, Nelly Alejandra y otro c. O.S.F.A. (Obra Social de la Fuerza Aérea) y otros", 19/04/2010, La Ley Online,AR/JUR/15518/2010), ello por cuanto, quien resulta vencido debe cargar con los gastos que debió realizar su contraria para obtener el reconocimiento de su derecho.

Documento anonimizado por AymurAI

Bajo este criterio, y teniendo en cuenta el resultado al que se ha arribado, corresponde imponer las costas de esta instancia al recurrente vencido, conforme al principio objetivo de la derrota establecido por el art. 69 del CPCC.

VIII. La regulación de honorarios a los profesionales intervinientes en la Alzada. A los fines de la regulación de honorarios por los trabajos realizados en esta instancia se tendrá en cuenta la labor desarrollada, naturaleza del proceso, éxito obtenido en esta alzada y demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados. Al ser el presente un proceso susceptible de apreciación pecuniaria, dicha regulación se efectuará porcentualmente (cfr. art. 46 Ley XIII N° 4).

Teniendo en cuenta el resultado del recurso y las demás pautas orientadoras de la ley arancelaria, corresponde regular los honorarios de los letrados de la parte actora, Dres. <PER_7> y <PER_8>, en conjunto, en el 30 %, y los del letrado de la parte recurrente, Dr. <PER_9>, en el 25 %, calculados sobre las respectivas cantidades fijadas en la instancia anterior, con más el IVA si correspondiere, siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto por la ley arancelaria, aplicándose, en su caso, este último (arts. 5, 6, 7, 13 y 46 de la Ley XIII N.° 4).

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL vota por la **AFIRMATIVA.**

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

I– Antecedentes – Sentencia y Agravios

Documento anonimizado por AymurAI

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 apelante, <PER_3>, 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. Julián Emil Jalil, 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 "VI.1" (Cuestión preliminar), en el Punto "VI.1.1" (Aplicación **temporal de la ley),** en el Punto "VI.2" (Delimitación **del problema jurídico),** en el Punto "VI.3" **(La interversión como presupuesto de la prescripción),** en el Punto "VI.4" **(La valoración de la prueba),** en el Punto "VI.5" **(La unión de posesiones), en el Punto "VI.6" (La acción reivindicatoria y las costas de grado),** en el Punto "VI.7" (Conclusión), en el Punto "VII" **(La imposición de costas en la alzada)** y en el Punto "VIII" **(La regulación de honorarios a los profesionales intervinientes 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 Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL, dijo:

Documento anonimizado por AymurAI

En base a los argumentos expuestos considero que el pronunciamiento que corresponde dictar es el siguiente:

1 **RECHAZAR** el recurso de apelación interpuesto por <PER_3> y **CONFIRMAR,** en consecuencia, la sentencia apelada en todo cuanto fue materia de agravio.

2 **IMPONER LAS COSTAS DE ALZADA** al recurrente <PER_3>, por resultar vencido, conforme al principio objetivo de la derrota (art. 69 del CPCC).

3 **FIJAR LOS HONORARIOS DE LOS PROFESIONALES ACTUANTES EN ALZADA** correspondientes a los Dres. <PER_7>y <PER_8>, letrados de la parte actora, en conjunto, en el 30 %, y los del Dr. <PER_9>, letrado de la parte recurrente, en el 25 %, porcentajes que se calcularán sobre las respectivas cantidades fijadas en la instancia anterior, con más el IVA si correspondiere, siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto en la Ley de Honorarios Profesionales, o, en su defecto, se aplicará este último (conf. arts. 5, 6, 7, 13 y 46 de la Ley XIII N.° 4).

4 **REGÍSTRESE, NOTIFÍQUESE** y, oportunamente, **DEVUÉLVASE.**

Así 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.) CONFIRMAR la sentencia apelada en todo lo que ha sido materia de agravios.

Documento anonimizado por AymurAI

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

3ro.) REGULAR LOS HONORARIOS de los Dres. <PER_7> y <PER_8>, en conjunto y proporción de ley, letrados de la parte actora, en el 30% de los que les correspondan por su labor en la anterior instancia y los del Dr. <PER_9>, letrado del apelante, en el 25% de los que les correspondan por su labor en la primera instancia; en todos los casos, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de corresponder (arts. 5, 13, 38, 46 y concs. Ley XIII N° 4 y 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. Guillermo D. HANSEN 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 octubre 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 por <PER_3> y **CONFIRMAR,** en consecuencia, la sentencia apelada en todo cuanto fue materia de agravio.

2 **IMPONER LAS COSTAS DE ALZADA** al recurrente <PER_3>, por resultar vencido, conforme al principio objetivo de la derrota (art. 69 del CPCC).

3 **FIJAR LOS HONORARIOS DE LOS PROFESIONALES ACTUANTES EN ALZADA** correspondientes a los Dres. <PER_7> y <PER_8>, letrados

Documento anonimizado por AymurAI

de la parte actora, en conjunto, en el 30 %, y los del Dr. <PER_9>, letrado de la parte recurrente, en el 25 %, porcentajes que se calcularán sobre las respectivas cantidades fijadas en la instancia anterior, con más el IVA si correspondiere, siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto en la Ley de Honorarios Profesionales, o, en su defecto, se aplicará este último (conf. arts. 5, 6, 7, 13 y 46 de la Ley XIII N.° 4).

4 **REGÍSTRESE, NOTIFÍQUESE** y, oportunamente, **DEVUÉLVASE.**

REGISTRADA BAJO EL N° /26 SDC

Documento anonimizado por AymurAI