------En la ciudad de Esquel, Provincia del Chubut, República Argentina, a los tres días del mes de agosto del año dos mil veintitrés, se reúne en Acuerdo la Excma. Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut, bajo la presidencia del Dr. Jorge Luis Früchtenicht y la asistencia de los Sres. Jueces de Cámara Dres. Claudio Alejandro Petris y Günther Enrique Flass, a fin de dictar sentencia definitiva en los presentes autos caratulados: ***"C., J. c/ Sucesores de Doña S. A. S. de G. s/ Usucapión"*** (Expte. N°: 33 – Año: 2022 CANO), venidos en apelación a esta Alzada.----------

------Practicado el 14 de septiembre de 2022 el sorteo establecido por el art. 271 de C.P.C. y C., correspondió el siguiente orden para la votación: Dres. PETRIS – FLASS – FRÜCHTENICHT.----------

------Acto seguido se procedió a plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA:** ¿Es justa la sentencia apelada de fecha 8 de febrero de 2022? y **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.----------

------A la PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. PETRIS, dijo:----------

------Estos autos a conocimiento del Tribunal con motivo de la apelación del actor contra la sentencia dictada en la causa que rechazó en todos sus términos la demanda de prescripción adquisitiva promovida por el Sr. J. C. contra los sucesores de S. A. S. de G. respecto del inmueble ubicado en la calle A. s/n de Trevelin. Impuso las costas al actor y reguló honorarios profesionales.----------

------Los agravios fueron expresados por ID 606877 el 17 de marzo de 2022, quejándose del rechazo de la demanda con fundamento en que no surge de las constancias de autos que el accionante haya ejercido la posesión en forma exclusiva como único propietario durante el plazo que exige la ley.----------

------Sostiene que la jueza no ha tenido en cuenta que se demostró con la prueba testimonial y el pago de impuestos que el actor fue un continuador de la posesión de su padre quien falleció el 27 de octubre de 1982, que a la fecha de apertura del sucesorio (2005) llevaba ya 23 años de posesión pública y pacífica.----------

------Se detiene en la declaración de G. a fs. 130, que la decisión del rechazo aparece como arbitraria, ya que el acuerdo particionario tiene efectos entre el actor y su hermana, pero el hecho de la posesión y la sentencia en modo alguno pueden condicionarse por dicho acuerdo.----------

------Afirma que el acuerdo particionario no enervaba los derechos ya

adquiridos fruto de la posesión que el actor ejerció durante los 23 años anteriores y lo así resuelto parecería un castigo por haber abierto el juicio sucesorio de su padre que vendría a borrar esos 23 años de posesión y colocarle la carga de tener que poseer por otros 20 años más contados desde el acuerdo para poder acceder a la usucapión.----------

------Luego ataca la imposición de costas a su cargo, situación que la jueza debió resolver imponiéndolas en el orden causado.----------

------Sustanciadas las quejas no fueron respondidas.----------

------Se llamó autos para dictar sentencia el 1 de septiembre de 2022, providencia firme y consentida por los justiciables, se practicó el sorteo de ley el 14 de septiembre de 2022, desinsaculado a votar en primer término, y subsanada una omisión en el procedimiento de primera instancia que llevó a la suspensión del llamado de autos para dictar y reanudado el mismo, procedo a pronunciar mi voto bajo las previsiones de los arts. 168 y 169 de la Constitución de la Provincia del Chubut.----------

------De la lectura de la demanda el propio actor usucapiente afirmó que su padre adquirió en el año 1965 el inmueble objeto de la prescripción adquisitiva a la Sra. S. A. S. de G., y que desde ese acto ejerció el adquirente (su progenitor) la posesión del inmueble, abonó los impuestos, y que los vecinos y la Municipalidad lo reconocen como ocupante y contribuyente.----

------También dijo que por fallecimiento el día 27 de octubre de 1982 se tramitó el juicio sucesorio (Expte. 781 – Año: 2005) por ante el Juez de Ejecución local, que se procedió a denunciar como parte del acervo hereditario los derechos y acciones sobre el bien en cuestión, habiendo los herederos decidido a adjudicar la totalidad de dichos derechos a favor del hoy actor J. C. (ver fs. 15 y vta.).----------

------La jueza de origen concluyó que se encuentran reunidos todos los recaudos formales que exige el art. 24 de la Ley 14.159 y el art. 1905 del CCCN (fs. 166 ap. II). Esto es plano de mensura, informe de dominio, trámite contencioso contra el titular registral, y anotación de la litis.----------

------Respecto de los requisitos de fondo meritúo la certificación de fecha 10 de marzo de 2006 de fs. 11 dando cuenta del pago de impuestos inmobiliarios urbanos que fueron pagados y lo son en forma regular por el actor J. C. (fs. 166 vta.), la constancia de la C. X. de O. dando cuenta que la parcela objeto de la usucapión cuenta con los servicios de luz, agua y gas pero que están a

nombre de M.----------
------Luego se detuvo en los distintos testimonios rendidos en la causa que refirieron que el inmueble está ocupada por C. desde el año 1981, que lo alquiló para la instalación de una casilla, y que siempre estuvieron en el terreno del padre de C. y J. C. (ver declaraciones testimoniales de fs. 128; 129; 130 y 131).----------
------A partir de allí entiendo que erró el rumbo de la argumentación de la sentencia y confundió interversión del título y accesión de posesiones.-------
------En efecto, del expediente sucesorio que tengo a la vista caratulado “C., A. L. s/ Sucesión Ab-Intestato” (Expte. N°: 781 – Año: 2005) surge que el padre del actor adquirió Parte de la Quinta X. – Fracción “X.” ubicada en el A. N. de la Legua X. de la Colonia X. de Octubre de la titular registral Sra. S. A. S. de G., que recibió la posesión en septiembre del año 1965 libre de ocupantes, y que pagó el precio de ciento noventa mil pesos (ver fs. 55 y 56).-
------La importancia de la prescripción adquisitiva radica en el otorgamiento de seguridad jurídica a relaciones de hecho, transformándolas en situaciones de derecho. La categoría cardinal en la que se inviste la usucapión radica en la atribución de la propiedad de una cosa a quien ha obrado en el marco legal prescripto y cumplido con sus exigencias y, consecuentemente, en su pérdida para aquél que no ha ejercitado su derecho en el campo de las leyes. En tal sentido, no puede la jurisdicción que dará forma al título pretendido, desoír la verdad material que se ha puesto en evidencia a través de la presentación del coheredero erigido en el actor.----------
------A su vez fueron declarados herederos el 6 de junio de 2006 por fallecimiento de A. L. C. sus hijos J. C. y M. C. del P. C. y su cónyuge I. T. (fs. 49).----------
------Y con fecha 7 de julio de 2010 le adjudicaron en su totalidad los derechos y acciones que le correspondían al causante sobre el inmueble denunciado (esto es el lote objeto de la prescripción adquisitiva) al actor J. C., habiéndolo tenido en cuenta el juez del sucesorio a fs. 58 (ver fs. 57).-----
------De la lectura de la demanda y demás actos procesales concordantes surge que desde el año 1965 el padre del actor, y luego éste, ocuparon el predio con ánimo de dueño (primero el padre del actor hasta su fallecimiento). El actor, precisamente se dijo continuador de la posesión de su progenitor y que así reunía el plazo prescriptivo que le permitiría

adquirirlo a través de esta acción declarativa.----------
------Es lógico que hasta la cesión que da cuenta la fs. 55 del juicio sucesorio todos los herederos fueron continuadores de la posesión y luego solo el actor quien fuera el que promovió esta demanda en el año 2015 (ver fs. 15/17 y vta.).----------
------Los arts. 1901 y 2280 del CCCN regulan respectivamente que: “El heredero continúa la posesión de su causante”, y que “los herederos continúan en la posesión de lo que el causante era poseedor”. De tal modo el sucesor universal ocupa, para la ley, la misma posición jurídica que la de su antecesor y por lo tanto, continúa ejerciendo la relación de poder en la misma calidad que lo hacía su ascendiente.----------
------Conforme nuestro ordenamiento nadie puede cambiar por sí mismo ni por el transcurso del tiempo la causa de la posesión. Tal como la posesión comenzó, tal continúa siempre, mientras no se cree un nuevo título de adquisición (art. 2354 del Código Civil) y quien posee por otro se erige en mero tenedor de la cosa, excepto que exprese –por actos exteriores- la intención de privar al poseedor de la cosa y tales actos produzcan ese efecto (art. 2458 del Código Civil). Es entonces cuando se genera la interversión del título, por la que se cambia la causa por la cual se detenta un inmueble (conf. art. 2458 y conc. Del Código Civil; CNCiv. Sala I, 27/12796, LL 1998-D, pág. 550; CC San Martín, RSD-4210, 15/4/10).----------
------No fue el caso de autos, donde J. C. fue el continuador de la posesión de su padre.----------
------Siendo ello así y teniendo en cuenta que en los procesos de prescripción adquisitiva, los intereses socioeconómicos en juego y la constitución de un título por parte de la judicatura, hacen que se encuentre comprometido el orden público. En tal sentido, por tratarse de una forma peculiar de adquisición del dominio, debe acreditarse de manera insoslayable el cumplimiento de los requisitos que la ley impone. Por tratarse de cuestiones en que está involucrado el orden público, la prueba del cumplimiento de los recaudos para usucapir deber ser examinada por este tribunal de Alzada con independencia del análisis que sobre el particular pudo haber hecho el juez de primera instancia y sin que ello enerve dicha facultad ni limite las defensas que pueda haber opuesto el titular del dominio.----------
------Del propio análisis fáctico llevado a cabo por la sentenciante dando

cuenta del inicio de la posesión pacífica y pública desde el año 1965, corroborada con el pago de los impuestos y servicios, así como la ocupación del predio mediante el alquiler del lugar, permiten tener por acreditados los recaudos de fondo, y en consecuencia revocar en todos sus términos la sentencia objeto de apelación. Así lo VOTO YO.----------

------Revocándose la sentencia de primera instancia, corresponde adecuar las costas y los honorarios fijados en dicho pronunciamiento, debiendo imponerse las costas por su orden es decir que cada litigante soportará las suyas propias y las comunes por mitades (art. 69, segundo párrafo, y art. 282 del C.P.C. y C.).----------

------Costas de Alzada por su orden (art. 69, segundo párrafo, del C.P.C. y C.).----------

------A IDÉNTICA CUESTIÓN, el Dr. FLASS, dijo:----------

------El Dr. Petris ha reseñado ya con suficiente detalle los hechos, planteos y pretensiones esgrimidos en la causa y solo corresponde analizar los agravios expresados.----------

------En el litigio a decidir se pretende la adquisición por prescripción de un inmueble. Es intentada por el Sr. J. C. en su carácter de sucesor de su padre y cesionario de los derechos sucesorios de los coherederos. Nada de eso está en debate.----------

------Para demostrar el transcurso del plazo necesario invoca accesión de posesiones entre la ejercida por su padre A. L. C. y después de su muerte por los herederos de cuyos derechos sucesorios es cesionario, en parte, y sucesor en otra.----------

------La sentencia de grado rechazó la acción. Entendió que esta debía ser presentada por todos los herederos, pues si solo uno de ellos pretende prescribir debía acreditar la intervención del título y que, desde ese hecho, habría transcurrió un nuevo plazo de prescripción.----------

------Concretamente, la sentencia de grado entendió que si el actor pretendía prescribir a su propio nombre lo que antes poseía en nombre de todos los herederos debía poseer en este nuevo carácter por veinte años más.----------

------Adelanto que se equivoca la sentencia y va a ser revocada en mi voto.--

------El Código Civil y Comercial dice en su artículo 1901 dice *“Unión de posesiones. El heredero continúa la posesión de su causante”*. Este artículo permite que él o los herederos sumen, a la propia posesión, la posesión útil

cumplida por el causante sin que la muerte se considere interrupción del plazo. Ciertamente que los actos posesorios cumplidos por uno de los herederos se consideran realizados en beneficio y nombre de todos ellos, de modo que no podría invocar posesión propia salvo que demostrase que ha dejado de poseer como heredero del causante y ha comenzado a hacerlo en nombre propio. Es lo que se llama interversión del título y está regulado en el artículo 1915 del CCyC en cuanto dice: *"Interversión. Nadie puede cambiar la especie de su relación de poder, por su mera voluntad o por el solo transcurso del tiempo. Se pierde la posesión cuando el que tiene la cosa a nombre del poseedor manifiesta por actos exteriores la intención de privar al poseedor de disponer de la cosa, y sus actos producen ese efecto*.----------Es claro que cuando hay interversión del título por uno de los herederos, en perjuicio del resto, no se produce la accesión de posesión con el causante o queda sin efecto la generada entre este y el resto de los herederos. Ese es el sentido de la expresión *"Se pierde la posesión..."* contenida en el artículo mencionado. Sucedido ello es claro que debe transcurrir un nuevo plazo de prescripción. La anterior se interrumpió o como dice el Código "Se pierde...".----------No es eso lo que ocurrió en este caso. El Sr. J. C. no decidió dejar de poseer como heredero y en nombre de la sucesión para pasar a hacerlo en nombre propio y en desmedro de los otros sucesores. No hubo una interversión del título que requiera un nuevo plazo de prescripción. El Sr. J. C. inició la acción de usucapión como heredero del Sr. A. L. C., se presentó en su propio derecho hereditario y como cesionario de los demás herederos.----------Dice el artículo 2304 del CCyC *"Derechos del cesionario. El cesionario adquiere los mismos derechos que le correspondían al cedente en la herencia. Asimismo, tiene derecho de participar en el valor íntegro de los bienes que se gravaron después de la apertura de la sucesión y antes de la cesión, y en el de los que en el mismo período se consumieron o enajenaron, con excepción de los frutos percibidos"*.----------ZANONI explica que *"El cesionario adquiere el todo o una parte alícuota en la universalidad de los derechos del cedente por lo que puede considerárselo un sucesor universal. En tal carácter adquiere los derechos*

desde el momento mismo de la cesión sin necesidad de esperar a la partición"[1].----------

------Según la interpretación de la sentencia, solo podrían invocar accesión de posesión la totalidad de los herederos actuando en forma conjunta o el heredero único. Esto equivale a decir que el derecho a acceder la propia posesión con la del causante sería intransmisible. No hay motivos para afirmar tal cosa.----------

------El actor estaba plenamente legitimado para iniciar la acción de posesión y sumar a la ejercida por la comunidad hereditaria (de la cual es parte y cesionario) la posesión útil del causante. No necesita demostrar actos posesorios individuales diferentes a los realizados por la comunidad hereditaria y en beneficio de tal comunidad hereditaria.----------

------Por otro lado debió decir que la prueba rendida en autos no demuestra la posesión a nombre propio del actor (ni tiene por qué hacerlo) pero si demuestra que los herederos han continuado con la posesión ejercida por el causante y ello es más que suficiente. A tal efecto cabe mencionar el pago de tributos y servicios convalidados por numerosos testimonios.----------

------Por lo expuesto es que voy a coincidir con el Sr. Juez que me precedió en el tratamiento de esta cuestión en el sentido de que la sentencia de grado debe ser revocada y se debe hacer lugar a la usucapión (prescripción adquisitiva) pretendida.----------

------Dada las particulares características de esta acción y del conflicto que expuesto ante esta Alzada voy a coincidir también con el Sr. Juez que me precedió en el tratamiento de la cuestión en el sentido de que las cosas de ambas instancias deben ser impuestas por su orden. Así lo voto.----------

------A la SEGUNDA CUESTIÓN, el Dr. PETRIS, dijo:----------

------En atención a lo manifestado al analizar la primera propongo al Pleno:

I.- REVOCAR en todos sus términos la sentencia apelada, **HACIENDO** lugar a la demanda de usucapión entablada por **J. C. contra los SUCESORES DE DOÑA S. A. S. D. G.**, y en consecuencia, declarando adquirido por usucapión el inmueble identificado como Parte de la Quinta 37 – Fracción "x." ubicado en el Ángulo N de la Legua x. de la Colonia x. de

---

[1] ZANNONI, E. Cesión de derechos hereditarios. Rev de Notariado Nro. 811, pág. 1397 (ID SAIJ: DACC880284)

O. de la localidad de Trevelin, compuesto por una Superficie de 2 has 24 as 72 cas, Circ. X. Sector X. Mza. X. Parcela X., Matrícula N° X. del Registro de la Propiedad Inmueble; **II.- ADECUAR**, conforme lo establece el art. 282 del C.P.C. y C., las costas y los honorarios determinados en la sentencia en crisis, **imponiendo** las costas, de ambas instancias, en el orden causado; **III.- REGULAR** los honorarios profesionales por la labor realizada en la anterior instancia, en base a las disposiciones arancelarias de los arts. 5, 6, 7, 8, 18, 37, 46 de la Ley XIII N° 4, en un 17% para el Dr. R. M. M. y en un 7% para las Dras. R. S. y V. C., en conjunto y proporción de ley, porcentajes a calcular del monto del proceso que se determine (art. 22 de la ley arancelaria), más el IVA pertinente, de corresponder; **IV.- FIJAR** los emolumentos del Dr. R. M. M. en un 5,95% y los de las Dras. R. S. y V. C., en conjunto y proporción de ley, en el 1,75%, ambos porcentajes a calcular del monto del proceso que se determine, más el IVA que correspondiera, por la labor desarrollada en esta Instancia (art. 13, 22 y ccdtes. de la Ley XIII N° 4).----------

------A IDÉNTICA CUESTIÓN, el Dr. FLASS, dijo:----------

------Conforme lo expuesto al analizar la primera cuestión propongo al Pleno: **1) REVOCAR** la sentencia apelada y hacer lugar a la demanda de usucapión interpuesta por **J. C. contra los SUCESORES DE DOÑA S. A. S. D.E G.**, y en consecuencia, declarando adquirido por usucapión el inmueble identificado como Parte de la Quinta X. – Fracción “X.” ubicado en el Ángulo X. de la Legua X. de la Colonia X. de Octubre de la localidad de Trevelin, compuesto por una Superficie de 2 has 24 as 72 cas, Circ. X. Sector X. Mza. X. Parcela X., Matrícula N° X. del Registro de la Propiedad Inmueble, **2) ADECUAR**, conforme lo establece el art. 282 del C.P.C. y C., las costas y los honorarios determinados en la sentencia en crisis, **imponiendo** las costas, de ambas instancias, en el orden causado, **3) REGULAR** los honorarios profesionales del Dr. R. M. M. en el 17 % y los de la Dras. R. S. y V. C. en el 7 %, en ambos casos del monto del proceso a determinarse, más el IVA si correspondiere (art. 13 de la Ley XIII N°: 4) por sus actuaciones en esta instancia, haciendo constar que en caso de no alcanzarse los mínimos legales previstos, los honorarios se elevarán a la suma de DIEZ (10) JUS y OCHO (8) JUS, respectivamente (art. 6bis y 7 de la ley citada), conforme a los valores vigentes a la fecha de esta sentencia; **4) FIJAR** los emolumentos

del Dr. R. M. M. en un 5,95% y los de las Dras. R. S. y V. C., en conjunto y proporción de ley, en el 1,75%, ambos porcentajes a calcular del monto del proceso que se determine, más el IVA que correspondiera, por la labor desarrollada en esta Instancia (art. 13, 22 y ccdtes. de la Ley XIII N° 4).----------Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictarse la siguiente:----------

----------S E N T E N C I A----------

------Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Excma. Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut, ***resuelve:***----------

------I.- REVOCAR en todos sus términos la sentencia apelada, **HACIENDO** lugar a la demanda de usucapión entablada por **J. C. contra los SUCESORES DE DOÑA S. A. S. D. G.**, y en consecuencia, declarando adquirido por usucapión el inmueble identificado como Parte de la Quinta X. – Fracción "X." ubicado en el Ángulo X. de la Legua X. de la Colonia X. de Octubre de la localidad de Trevelin, compuesto por una Superficie de 2 has 24 as 72 cas, Circ. X. Sector X. Mza. X. Parcela X., Matrícula N° X. del Registro de la Propiedad Inmueble.----------

------II.- ADECUAR, conforme lo establece el art. 282 del C.P.C. y C., las costas y los honorarios determinados en la sentencia en crisis, **imponiendo** las costas, de ambas instancias, en el orden causado.----------

------III.- REGULAR los honorarios profesionales por la labor realizada en la anterior instancia, en base a las disposiciones arancelarias de los arts. 5, 6, 7, 8, 18, 37, 46 de la Ley XIII N° 4, en un 17% para el Dr. R. M. M. y en un 7% para las Dras. R. S. y V. C., en conjunto y proporción de ley, porcentajes a calcular del monto del proceso que se determine (art. 22 de la ley arancelaria), más el IVA pertinente, de corresponder.----------

------IV.- FIJAR los emolumentos del Dr. R. M. M. en un 5,95% y los de las Dras. R. S. y V. C., en conjunto y proporción de ley, en el 1,75%, ambos porcentajes a calcular del monto del proceso que se determine, más el IVA que correspondiera, por la labor desarrollada en esta Instancia (art. 13, 22 y ccdtes. de la Ley XIII N° 4).----------

------V.- REGÍSTRESE, notifíquese y devuélvase.----------

------La presente sentencia es dictada por dos Jueces de Cámara por haberse alcanzado la mayoría y no haber hecho uso el Dr. Jorge Luis Früchtenicht de

la facultad que le asiste conforme a lo dispuesto por el art. 274, último parte, del C.P.C. y C.----------

GÜNTHER E. FLASS **CLAUDIO A. PETRIS**

REGISTRADA BAJO EL N° CANO DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS DEL AÑO 2023. CONSTE.