Expediente: **308/18**
Carátula: **RUIZ CIMA STELLA MARIS C/ S.A. AZUCARERA ARGENTINA COMERCIAL E INDUSTRIAL S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA DE CÁMARA DE APELACIONES MULTIFUEROS (CIVIL CJC) N°1**
Tipo Actuación: **FONDO CAMARA**
Fecha Depósito: **08/10/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20161761959 - RUIZ CIMA, STELLA MARIS-ACTOR
30715572318808 - FISCALIA DE CAMARA CIV. Y COM.Y LABORAL C.J.CONCEPCION
20118284845 - RUIZ, FLORINDA DEL CARMEN-TERCERO
20076535206 - AMADO, JOSE DEGUER-TERCERO
90000000000 - S.A. AZUCARERA ARGENTINA C.E I, -DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada de Cámara de Apelaciones Multifueros (Civil CJC) N°1

ACTUACIONES N°: 308/18

H20930854962

Civil y Comercial Común Sala II

JUICIO: RUIZ CIMA STELLA MARIS C/ S.A. AZUCARERA ARGENTINA COMERCIAL E INDUSTRIAL S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA. EXPTE. N° 308/18

En la Ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán, a los 7 días del mes de octubre de 2026, la Sra. Vocal de la Sala II de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común de este Centro Judicial de Concepción, Dra. Valeria Susana Castillo y la Sra. Vocal Subrogante Dra. María José Posse, proceden a firmar la presente sentencia, por la que se estudia, analiza y resuelve el recurso de apelación interpuesto en fecha 14/4/2025 por el letrado Víctor Walter Villalva, apoderado de la actora Stella Maris Ruiz Cima, contra la sentencia n° 222 de fecha 28/3/2025, dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la IIIª Nominación de este Centro Judicial de Concepción, en estos autos caratulados: “Ruiz Cima Stella Maris c/ S.A. Azucarera Argentina Comercial e Industrial s/ Prescripción adquisitiva”, expediente n° 308/18. Practicado el sorteo de ley, el mismo da el siguiente resultado: Dra. Valeria Susana Castillo y Dra. María José Posse. Cumplido el sorteo de ley, y

CONSIDERANDO

La Dra. Valeria Susana Castillo dijo:

1. Por sentencia n° 222 de fecha 28/3/2025, el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la IIIª Nominación de este Centro Judicial rechazó la demanda de prescripción adquisitiva promovida por Stella Maris Ruiz Cima respecto del inmueble ubicado en calle Bernardo Houssay n° 2136 de la ciudad de Concepción e impuso las costas a la actora.

Contra dicha resolución, en fecha 14/4/2025, el letrado Víctor Walter Villalva, apoderado de la actora, interpuso recurso de apelación y expresó agravios. En fecha 3/11/2025, el letrado Alberto Eduardo Yapur, apoderado del tercero interesado Amado José Deguer, contestó agravios y solicitó el rechazo del recurso, con costas.

En fecha 10/3/2026, la Sra. Fiscal de Cámara dictaminó que correspondía rechazar la apelación.

2. Expresión de agravios

Al expresar agravios, el apoderado de la actora cuestionó la intervención de Amado José Deguer y la valoración de la prueba que sustentó el rechazo de la demanda.

En primer término, sostuvo que el tercero no había cumplido los requisitos exigidos para su intervención voluntaria, pues no había precisado adecuadamente el objeto de su presentación, los hechos, el derecho invocado ni sus peticiones, pese a habérsele requerido que subsanara tales defectos. Señaló que tampoco había acreditado suficientemente el derecho que pretendía hacer valer.

Afirmó que Deguer había elegido una vía procesal incorrecta, puesto que, al invocar derechos derivados de un contrato de permuta y no contar con título de dominio, debía haber promovido una tercería de mejor derecho. Objetó que el Sentenciante hubiera utilizado sus manifestaciones y pruebas para rechazar la demanda, pese a que la titular registral no había formulado oposición. Añadió que la sentencia no contenía un pronunciamiento específico sobre la pretensión del tercero.

En cuanto al fondo, sostuvo que su representada había acreditado la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida del inmueble, con ánimo de dueña, desde septiembre de 1991 y durante el plazo legal. Invocó en apoyo de su postura el dictamen fiscal de primera instancia de fecha 21/11/2023 y destacó que los comprobantes acompañados demostraban que ella había abonado las cuotas del Banco Hipotecario Nacional.

Cuestionó el valor atribuido al contrato de permuta presentado por Deguer y las circunstancias en que dicho instrumento había sido aportado al proceso. Manifestó que su mandante desconocía su existencia y que aquel no había demostrado haberle informado que la operación se había celebrado a su favor. Relacionó esa actuación con las maniobras de simulación discutidas en los autos “Ruiz Cima Stella Maris c/ Deguer Amado José y otros s/ Simulación”, expediente n° 570/16, e invocó la sentencia de este tribunal de fecha 6/5/2024, confirmatoria del pronunciamiento de primera instancia. Agregó que Deguer tampoco había acreditado gestiones judiciales o extrajudiciales destinadas a perfeccionar la adquisición alegada.

Expresó que su representada se había considerado única propietaria y poseedora durante el matrimonio, por lo que rechazó la conclusión relativa a la ausencia de animus domini. Asimismo, distinguió su situación de los supuestos de interversión del título entre coherederos, al sostener que no pretendía desplazar derechos concurrentes acreditados y que cualquier reclamo del tercero debía canalizarse por la vía correspondiente.

También cuestionó la imposición de costas a su mandante y la falta de imposición a Deguer por su intervención, que consideró defectuosa e improcedente. Expresó que las irregularidades denunciadas podían ser subsanadas mediante el recurso de apelación, sin necesidad de promover una impugnación autónoma de nulidad.

Finalmente, atribuyó al pronunciamiento una valoración arbitraria de la prueba y una vulneración del principio de congruencia, por considerar que se había apartado de las cuestiones debidamente introducidas al proceso. Solicitó su revocación y el dictado de una sentencia sustitutiva que

admitiera la demanda, con costas.

3. Contestación de agravios

En fecha 3/11/2025, el letrado Alberto Eduardo Yapur, apoderado de Amado José Deguer, contestó los agravios y solicitó el rechazo del recurso, con costas.

Sostuvo que la sentencia se encontraba debidamente fundada en la prueba producida y en el derecho aplicable, y que la actora no había acreditado una posesión con ánimo de dueña durante el plazo legal.

Respecto de los cuestionamientos al contrato de permuta, manifestó que este proceso tenía por objeto la prescripción adquisitiva contra la titular registral y no la simulación de aquel negocio. Expresó que, si la actora consideraba que el instrumento había sido simulado en su perjuicio, debía haber promovido la acción pertinente. Añadió que lo resuelto en el expediente n° 570/16 no demostraba la existencia de una maniobra semejante respecto de la adquisición aquí discutida.

Defendió la valoración del contrato de permuta y de la escritura n° 117 de fecha 30/9/1991, por entender que respaldaban los derechos de su mandante sobre el inmueble, adquirido antes del matrimonio. En contraposición, señaló que el acta declarativa de 2017 carecía de fecha cierta y se encontraba contradicha por documentación anterior. Agregó que la actora no había acreditado suficientemente el origen de los fondos invocados ni su aplicación a la adquisición.

En cuanto al carácter de la ocupación, sostuvo que la accionante había ingresado a la vivienda como futura cónyuge de quien la había adquirido y que no había demostrado la interversión del título. Indicó que el pago de servicios y la realización de mejoras para la habitación y conservación del inmueble resultaban compatibles con su condición de conviviente y esposa, sin constituir actos inequívocos de exclusión de la posesión de Deguer. Añadió que, aun considerando el inicio de este juicio como una manifestación de posesión propia, no había transcurrido desde entonces el plazo legal.

Sobre la intervención de su representado, expresó que había sido admitida por sentencia n° 143 de fecha 27/7/2022, que se encontraba firme. Afirmó que la recurrente confundía la intervención voluntaria de terceros con las tercerías de dominio o de mejor derecho, pues Deguer no había cuestionado un embargo, sino comparecido para defender los derechos que la pretensión de la actora podía afectar. También señaló que la falta de comparecencia de la titular registral no dispensaba a la accionante de acreditar los requisitos de la usucapión.

Finalmente, defendió la imposición de costas a la actora por aplicación del principio objetivo de la derrota. Sostuvo que su mandante había resultado vencedor al obtener el rechazo de la demanda y que no correspondía imponerle las costas de una intervención cuya admisibilidad ya había sido resuelta. Solicitó la confirmación íntegra de la sentencia, con costas a la apelante.

4. Antecedentes del caso

4.1 Demanda

En fecha 12/6/2018 el letrado Víctor Walter Villalva, apoderado de Stella Maris Ruiz Cima, promovió demanda de prescripción adquisitiva contra S.A. Azucarera Argentina Comercial e Industrial respecto del inmueble ubicado en calle Bernardo Houssay n° 2136, barrio Haimes III de la ciudad de Concepción, con una superficie de 459,1143 m².

Relató que, luego del fallecimiento de su esposo Carlos Corrales, ocurrido el 28/3/1987, su mandante se había trasladado desde Monteros a Concepción junto con sus cuatro hijos y había comenzado a buscar una vivienda para adquirir con los ahorros que aquel le había dejado. Expresó que en septiembre de 1991 había adquirido el inmueble de Juan Vicente Zelarayán, adjudicatario de la unidad habitacional, mediante boleto de compraventa que posteriormente se había extraviado. Indicó que había abonado USD 5.000 y asumido el pago de las cuotas pendientes de la deuda hipotecaria con el Banco Hipotecario Nacional, recibiendo en esa oportunidad la posesión.

Manifestó que su representada había contraído matrimonio con Amado José Deguer el 10/1/1992 y que el vínculo se había extinguido por sentencia de divorcio de fecha 14/3/2017, dictada en el expediente n° 450/16, tramitado ante el Juzgado en lo Civil en Familia y Sucesiones de la IIª Nominación de este Centro Judicial.

Sostuvo que la actora había cancelado íntegramente la deuda con el Banco Hipotecario Nacional, conforme los recibos emitidos a nombre del anterior titular. Aclaró que Deguer únicamente había realizado las gestiones de pago, debido a que su mandante debía atender a sus hijos, ejercer su profesión y ocuparse de las tareas domésticas.

Añadió que había efectuado mejoras con fondos propios, con intervención del arquitecto Adrián López, y que desde la adquisición había permanecido en el inmueble, abonado servicios, tasas y contribuciones y se había comportado como propietaria, de manera pública y notoria.

Precisó que la pretensión no perseguía el cumplimiento del contrato, sino la adquisición del dominio por prescripción, y que la documentación relativa a la compra y al pago de las cuotas había sido acompañada como prueba de la posesión efectiva del inmueble.

Ofreció prueba documental, entre ella el acta declarativa de Juan Vicente Zelarayán de fecha 13/3/2017, recibos e intimaciones del Banco Hipotecario Nacional, el plano de mensura y boletas de servicios e impuesto inmobiliario. También acompañó un formulario bancario que atribuyó a una presentación de Deguer, en el que, según afirmó, este había aparentado ser coadquirente mediante la falsificación de la firma de su mandante.

4.2 Trámites de ley

Por decreto de fecha 9/3/2020 se dispuso que la causa tramitara por las normas del proceso sumario y se ordenó librar oficios a la Dirección General de Catastro y al Registro Inmobiliario.

El 23/6/2020 se incorporó el informe de la Dirección General de Catastro, obrante a fs. 118, del que surgió que los inmuebles identificados con los padrones n° 155284 y 155287 reconocían como titular dominial y responsable fiscal a S.A. Azucarera Argentina. El primero se encontraba inscripto en la matrícula Z-5827 y el segundo en el libro 15, folio 143, serie C, año 1969. Asimismo, se informó la existencia del plano de mensura para prescripción adquisitiva n° 78253/18, expediente n° 13950-S-2018, a nombre de Stella Maris Ruiz Cima.

Mediante providencia de fecha 28/9/2020 se ordenó correr traslado de la demanda a la sociedad titular registral. La notificación se practicó en su domicilio el 20/11/2020, conforme cédula n° 211 incorporada el 24/11/2020, sin que la demandada compareciera ni contestara la demanda.

En fecha 6/12/2021, el letrado Alberto Eduardo Yapur, en representación de Amado José Deguer, solicitó intervención como tercero interesado. Fundó su presentación en los derechos que invocó sobre el inmueble y se opuso al progreso de la prescripción adquisitiva.

Durante la sustanciación de ese pedido se acompañó documentación relativa a la adquisición alegada. Según nota actuarial de fecha 21/2/2022, se habían presentado copias simples del contrato de permuta de fecha 14/9/1991 y de la escritura n° 117 de fecha 30/9/1991. El 19/4/2022 se dejó constancia de la entrega de una copia certificada del contrato y de una certificación notarial. Por nota actuarial de fecha 4/5/2022 se hizo constar que el 29/4/2022 se habían cotejado las copias con la documentación exhibida y se habían incorporado tanto al expediente en papel como a las actuaciones digitales. Posteriormente, el 15/6/2022 se recibió un sobre que contenía el contrato de permuta en cinco fojas.

Por sentencia n° 143 de fecha 27/7/2022 se admitió la intervención voluntaria de Amado José Deguer, en el estado en que se encontraba el proceso, con costas por su orden. El 13/9/2022 se dispuso correrle traslado de la demanda y el 29/9/2022 se notificó a S.A. Azucarera Argentina la resolución que había admitido su intervención.

4.3 Contestación de demanda

En fecha 20/10/2022, el letrado Alberto Eduardo Yapur, apoderado de Amado José Deguer, contestó la demanda, negó los hechos invocados por la actora y solicitó el rechazo de la pretensión, con costas.

Sostuvo que su mandante había adquirido el inmueble antes de contraer matrimonio con la accionante, mediante contrato de permuta de fecha 14/9/1991 celebrado con Juan Vicente Zelarayán e Isabel Micuccio, y que había recibido la posesión el 21/9/1991. Explicó que, como contraprestación, había entregado un inmueble de su propiedad ubicado en calle Elvira Rawson n° 957, barrio San Andrés de Concepción, libre de deuda, y convenido el pago de USD 5.000, de los cuales había abonado USD 3.500 en el acto y reservado USD 1.500 para cuotas remanentes. Indicó que el valor total de la operación había sido de 100.000.000 de australes.

Manifestó que Deguer había iniciado las mejoras de la vivienda durante el mismo mes en que recibió la posesión y las había ejecutado antes del matrimonio. Añadió que había afrontado la deuda con el Banco Hipotecario Nacional y obtenido dos refinanciaciones, negando que la actora hubiera realizado aquellos pagos o que su mandante hubiera falsificado su firma.

Cuestionó el acta declarativa de Juan Vicente Zelarayán y señaló que en ella no había intervenido su cónyuge, Isabel Micuccio. También negó la existencia del boleto de compraventa invocado por la actora, su supuesto extravío y que ésta hubiera adquirido o mejorado el inmueble con fondos propios.

En relación con la ocupación, sostuvo que la accionante había permanecido en la vivienda en calidad de tenedora o depositaria judicial a partir de las medidas dispuestas en el proceso de protección de persona, expediente n° 588/16, y de la exclusión de su mandante del hogar conyugal. Afirmó que no había exteriorizado de manera pública y eficaz una voluntad de intervertir el título ni acreditado una posesión con ánimo de dueña durante veinte años.

Explicó que la documentación presentada por la actora pertenecía a Deguer y había quedado en la vivienda cuando fue excluido del hogar. Señaló que su mandante había reclamado su restitución en las actuaciones de familia.

Ofreció prueba instrumental, entre ella el contrato de permuta y los expedientes de divorcio y protección de persona, cuya remisión solicitó. Se opuso a la incorporación de documentación que no hubiera sido acompañada con la demanda ni objeto de reserva y formuló reserva de promover las acciones penales que estimara pertinentes.

En fecha 21/11/2023, el Sr. Fiscal Civil emitió dictamen sobre el fondo de la cuestión y se pronunció a favor de la procedencia de la demanda. El 27/11/2023 se confeccionó la planilla fiscal, que fue abonada por la actora el 1/12/2023. El 11/12/2023 se recibieron los autos “Deguer Amado José c/ Ruiz Cima Stella Maris s/ Disolución de la sociedad conyugal”, expediente n° 1959/17, y el 2/2/2024 se incorporó el expediente de divorcio en el cuaderno de prueba T4. Por decreto de fecha 15/10/2024 se dispuso el pase de los autos a despacho para resolver.

4.4 Por resolución n° 222 de fecha 28/3/2025, el Sentenciante rechazó la demanda de prescripción adquisitiva promovida por Stella Maris Ruiz Cima y le impuso las costas.

En primer lugar, consideró aplicables las disposiciones del Código Civil anterior, por cuanto la actora había invocado una posesión iniciada en septiembre de 1991, de modo que el plazo de prescripción alegado se habría cumplido antes de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial. Precisó que, para la procedencia de la acción, debía acreditarse una posesión a título de dueña, pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la ley.

Señaló que la titular registral, S.A. Azucarera Argentina Comercial e Industrial, había sido debidamente notificada y no había comparecido ni opuesto defensas. Sin embargo, destacó que Amado José Deguer había intervenido voluntariamente como tercero interesado y se había opuesto a la pretensión, invocando haber adquirido el inmueble antes de contraer matrimonio con la actora.

Tuvo por acreditado que Ruiz Cima y Deguer habían contraído matrimonio el 10/1/1992 y que se habían divorciado mediante sentencia de fecha 14/3/2017, con disolución de la comunidad de bienes desde el 27/5/2016. Observó que ambos afirmaban haber adquirido el inmueble en septiembre de 1991, por lo que entendió que el bien no integraba la comunidad matrimonial.

Al examinar la prueba relativa a la adquisición invocada por la actora, indicó que, de los informes solicitados para acreditar la percepción de dinero con motivo del fallecimiento de su anterior esposo, únicamente el Sanatorio Racedo había reconocido el pago de las acreencias correspondientes a Carlos Corrales. Consideró que esa circunstancia, sin determinación del monto percibido ni otras pruebas que la complementaran, no permitía tener por demostrado que tales fondos hubieran sido destinados a la adquisición del inmueble.

Luego confrontó el acta declarativa de fecha 13/3/2017, en la que Juan Vicente Zelarayán había manifestado que vendió el inmueble a la actora en septiembre de 1991, con el contrato de permuta presentado por Deguer. Calificó aquella acta como un instrumento privado sin fecha cierta y le negó eficacia frente a la permuta, cuyas firmas se encontraban certificadas y que contaba con intervención de la Dirección General de Rentas de fecha 18/9/1991. Destacó, además, que este último instrumento estaba respaldado por la escritura pública n° 117 del 30/9/1991, mediante la cual Isabel Micuccio y Juan Vicente Zelarayán habían otorgado poder al Banco Hipotecario Nacional para elevar a escritura pública la operación celebrada con Deguer.

Sobre esa base, concluyó que Deguer había acreditado la adquisición del inmueble como bien propio, antes de contraer matrimonio con Ruiz Cima. Consideró que la permuta constituía la causa de la posesión ejercida por las partes y que Deguer había poseído a título de dueño, mientras que atribuyó a la actora el carácter de usufructuaria de la vivienda que había constituido el hogar conyugal.

Con cita de los arts. 2353 y 2354 del Código Civil, sostuvo que la causa de la posesión no podía modificarse por la sola voluntad de quien la ejercía ni por el transcurso del tiempo. Entendió que la continuidad de la actora en el uso y ocupación del inmueble no implicaba un cambio en el carácter de su relación con el bien y que, para adquirirlo por prescripción, debía demostrar una interversión

del título mediante actos materiales inequívocos, dirigidos a excluir la posesión de su exmarido y dotados de publicidad suficiente para que este pudiera oponerse.

Juzgó que el pago de servicios y las mejoras realizadas para la habitación y conservación de la vivienda no resultaban idóneos para acreditar esa interversión, pues eran compatibles con el ejercicio regular del derecho de uso que le había atribuido. Asimismo, sostuvo que los testimonios producidos tampoco acreditaban un cambio en la causa de la posesión y, al considerarlos impertinentes para la resolución del litigio, declaró abstracto el pronunciamiento sobre las tachas formuladas.

Finalmente, estimó que la promoción de la demanda, el 12/6/2018, constituía un hecho positivo con entidad suficiente para revelar la intención de la actora de privar a Deguer de la posesión, por lo que consideró que desde entonces podría situarse el inicio de una posesión con ánimo de dueña. Concluyó que, computado el plazo desde esa fecha, no había transcurrido el término legal necesario para la adquisición del dominio por prescripción y rechazó la demanda, con costas a la actora por aplicación del principio objetivo de la derrota.

4.5 Trámites en segunda instancia

Ya en esta instancia, por sentencia n° 290 de fecha 24/4/2026, se dispusieron medidas para mejor proveer destinadas a completar la información registral, catastral, tributaria y probatoria relativa al inmueble objeto del proceso, integrado por los padrones n° 155284 y 155287.

Se ordenó requerir al Registro Inmobiliario los informes de dominio y antecedentes registrales de ambos padrones; a la Municipalidad de Concepción, información sobre las personas a cuyo nombre figuraban inscriptos y quienes aparecían como contribuyentes o pagadores de los tributos que los gravaban; y a la Dirección General de Catastro, área Inmuebles Fiscales, un informe sobre su eventual carácter fiscal. Asimismo, se dispuso la realización de una inspección ocular y se requirió la remisión o habilitación de acceso al expediente “Ruiz Cima Estela Maris c/ Deguer Amado José s/ Protección de persona”, n° 588/16.

El 18/5/2026, la Dirección General de Catastro, Subdirección de Inmuebles Fiscales, informó que los inmuebles identificados con los padrones n° 155284 y 155287 no figuraban en sus archivos como propiedad del Superior Gobierno de la Provincia ni constaba que este tuviera derechos sobre ellos.

El 22/5/2026, la Municipalidad de Concepción informó que el padrón provincial n° 155284, correspondiente al padrón municipal n° 7981 y ubicado en calle Bernardo Houssay n° 2136, se encontraba empadronado a nombre de Amado José Deguer. Respecto del padrón provincial n° 155287, correspondiente al padrón municipal n° 7984 y ubicado en calle Mendoza n° 555, indicó que figuraba a nombre de S.A. Azucarera Argentina.

El 5/6/2026 se incorporó la respuesta del Registro Inmobiliario, emitida el 18/5/2026, mediante la cual se acompañaron copias de los antecedentes dominiales correspondientes a la matrícula Z-5827 y al asiento del Libro 15, Folio 143, Serie C, año 1969, en los que constaba la titularidad de S.A. Azucarera Argentina.

Por decreto de fecha 8/6/2026, se tuvo por acompañada la contestación del Registro Inmobiliario y se la puso en conocimiento de las partes. El 9/6/2026 se recibió un oficio mediante el cual se otorgó acceso al expediente de protección de persona antes individualizado, tramitado ante el Juzgado en lo Civil en Familia y Sucesiones de la IIª Nominación de este Centro Judicial. Finalmente, el 18/6/2026 se practicó la inspección ocular del inmueble sito en calle Bernardo Houssay n° 2136.

Cumplidos los trámites ordenados, estos autos quedaron en condiciones de resolver.

5. De manera liminar, cabe señalar que la aplicación del Código Civil Velezano, establecida en la sentencia de grado, no fue materia de agravios. En efecto, la actora invocó una posesión iniciada en septiembre de 1991, por lo que el plazo de veinte años alegado se habría cumplido en septiembre de 2011, antes de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, ocurrida el 1/8/2015. En consecuencia, conforme quedó establecido en la instancia de origen, corresponde examinar la pretensión a la luz de las disposiciones del Código Civil aprobado por Ley 340.

Destaco además que, sin perjuicio del tratamiento integral que se realizará sobre las cuestiones que son objeto de recurso, los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las pruebas aportadas al expediente, ni todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino tan solo los que se consideren suficientes y decisivos para decidir el caso (CSJN, fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Loutayf Ranea Roberto G. "El recurso ordinario de apelación en el proceso civil", t. 2 p. 310/313, Astrea, 2ª ed. act. y amp., Bs. As. 2009).

6. Tratamiento de los agravios

Corresponde, en primer término, precisar el marco de tratamiento de los agravios introducidos por la parte actora. Del examen del memorial recursivo surge que la apelante cuestiona: a) la intervención de Amado José Deguer como tercero interesado, por considerar que no se cumplieron los recaudos procesales correspondientes y que la vía utilizada no era la adecuada; b) la valoración efectuada respecto de la adquisición y del origen de la relación posesoria sobre el inmueble, en particular, la eficacia atribuida al contrato de permuta presentado por Deguer y las circunstancias de su incorporación al proceso; c) la apreciación de la prueba documental y testimonial que, según sostiene, demostraba que había comenzado a poseer el inmueble para sí desde septiembre de 1991, antes de contraer matrimonio, así como el pago de las cuotas del crédito hipotecario, la realización de mejoras y los restantes actos posesorios invocados; d) la exigencia de acreditar una interversión del título, por entender que partió de una posesión propia y que no se encontraban demostrados derechos posesorios concurrentes que debiera desplazar; y e) la imposición de las costas. Asimismo, atribuye a la sentencia una valoración arbitraria de la prueba y la vulneración del principio de congruencia, y solicita su revocación y el acogimiento de la demanda.

Por razones de orden lógico, se examinará en primer término el cuestionamiento referido a la intervención de Deguer; seguidamente se tratarán en forma conjunta los agravios vinculados con el origen y carácter de la posesión, la valoración de la prueba y la necesidad de acreditar su eventual interversión, por encontrarse estrechamente relacionados; finalmente, se abordará el planteo relativo a las costas.

6.1 En primer término, corresponde abordar el agravio referido a la intervención de Amado José Deguer en el proceso. La apelante cuestiona su admisión como tercero interesado y sostiene que debió promover una tercería de mejor derecho, con cumplimiento de los recaudos propios de ese instituto.

La intervención voluntaria de Deguer fue admitida mediante sentencia n° 143 de fecha 27/7/2022, que dispuso su incorporación al proceso en el estado en que se encontraba. Esa decisión quedó firme, por lo que la discusión sobre la admisibilidad de su intervención se encuentra alcanzada por la preclusión. La apelación contra la sentencia definitiva no habilita a reeditar el cuestionamiento de una resolución anterior consentida ni a reabrir una etapa procesal concluida.

A ello se añade que el argumento de la recurrente parte de una equiparación entre institutos procesales diferentes. La intervención de terceros y las tercerías tienen presupuestos y finalidades propios. Como explican Palacio y Camps, las tercerías permiten a una persona ajena al proceso hacer valer su dominio sobre un bien embargado o su derecho a ser pagada con preferencia al

embargante con el producido de su venta. En cambio, mediante la intervención de terceros, quien invoca un interés jurídico susceptible de resultar afectado por la sentencia se incorpora al proceso pendiente para hacer valer su posición frente a la pretensión debatida (Palacio, Lino Enrique y Camps, Carlos Enrique, Derecho Procesal Civil, t. II, 4ª ed. actualizada, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2017, ps. 136/137).

En el caso, Deguer no pretendió obtener el levantamiento de un embargo ni el reconocimiento de una preferencia para el cobro de un crédito. Su presentación estuvo dirigida a oponerse a la adquisición por prescripción solicitada por Ruiz Cima respecto de un inmueble sobre el cual invocó derechos propios, derivados de una adquisición y una posesión anteriores al matrimonio. El interés alegado se vinculaba, por tanto, con el objeto mismo del litigio y con los efectos que podía producir la sentencia, lo que explica su incorporación como tercero interesado y descarta la exigencia de promover una tercería de mejor derecho.

Por ello, los recaudos de admisibilidad propios de las tercerías no resultan trasladables, sin más, a la intervención admitida en estos autos. Tampoco la circunstancia de que S.A. Azucarera Argentina Comercial e Industrial conservara la titularidad registral impedía, por sí sola, la participación de quien invocaba derechos posesorios sobre el inmueble susceptibles de resultar afectados por la pretensión de la actora.

Cabe aclarar que la admisión de Deguer como tercero no importó reconocer la existencia ni la prevalencia de los derechos que invocó. Tales cuestiones pertenecen al examen del fondo y a la valoración de la prueba, mientras que aquella decisión se limitó a habilitar su participación en el proceso.

En consecuencia, tanto por la firmeza de la sentencia que admitió su intervención como por la improcedencia de exigir la promoción de una tercería de mejor derecho en las circunstancias descriptas, corresponde desestimar este agravio.

6.2. Corresponde ahora examinar conjuntamente los agravios relativos a la valoración de la prueba vinculada con la adquisición del inmueble, la posesión que Stella Maris Ruiz Cima afirma haber ejercido desde septiembre de 1991 y la exigencia de acreditar una interversión del título. Los planteos se encuentran estrechamente relacionados, pues la recurrente sostiene que comenzó a poseer el inmueble para sí antes de contraer matrimonio con Amado José Deguer y que mantuvo esa posesión durante el plazo legal. Desde esa premisa, cuestiona tanto el valor atribuido al contrato de permuta presentado por el tercero como la conclusión del Sentenciante según la cual debía demostrar un posterior cambio en la causa de su relación con el bien.

A fin de abordar adecuadamente esas críticas, corresponde comenzar por recordar que los arts. 4015 y 4016 del Código Civil, aplicables al caso, contemplaban la adquisición del dominio por la posesión continua durante veinte años, sin necesidad de título ni buena fe. De allí que la procedencia de la acción no dependa de que Ruiz Cima demuestre haber celebrado un contrato de compraventa válido ni, correlativamente, de que Deguer acredite haber adquirido el dominio del inmueble por el contrato de permuta que invocó. La controversia sobre esas operaciones resulta relevante en cuanto aporta elementos para esclarecer cómo se originó y desarrolló la relación de cada uno con la cosa, pero no sustituye la prueba de la posesión exigida para usucapir.

En cuanto al estándar probatorio, esta Cámara recordó recientemente que la prueba destinada a acreditar la posesión debe reunir condiciones de exactitud, precisión y claridad y demostrar su ejercicio efectivo, público, pacífico e ininterrumpido, con ánimo de dueño, durante todo el plazo previsto por la ley. Ello responde al carácter excepcional de este modo de adquisición y a la incidencia del orden público en la materia (CCCC, Sala I, “Mora Gustavo Daniel c/ Herederos de

Juan Adolfo Mora s/ Prescripción adquisitiva", sentencia de fecha 4/9/2026, con cita de jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de Tucumán).

Ese criterio estricto no importa, sin embargo, apreciar aisladamente cada elemento de juicio. Por el contrario, la prueba debe ser examinada de manera compuesta, confrontando unas constancias con otras y atendiendo a su concordancia temporal y material. Esta Cámara señaló que el proceso debe evaluarse en su desarrollo total, valorando las pruebas unas con otras y todas entre sí, con la limitación legal de que el fallo no puede sustentarse exclusivamente en prueba testimonial (CCCC, Sala I, "Orellana Alcira del Valle s/ Prescripción adquisitiva", sentencia n° 274 del 30/6/2023).

Desde esas pautas corresponde analizar, en primer término, el origen de la relación de Ruiz Cima con el inmueble.

Al promover la demanda el 12/6/2018, la actora sostuvo que, luego del fallecimiento de su anterior esposo Juan Carlos Corrales, ocurrido el 28/3/1987, se trasladó desde Monteros a Concepción junto con sus cuatro hijos y procuró adquirir una vivienda con los recursos que aquel le había dejado. Relató que en septiembre de 1991 compró a Juan Vicente Zelarayán el inmueble de calle Bernardo Houssay n° 2136 mediante un boleto que posteriormente se extravió, que entregó USD 5.000, asumió las cuotas pendientes del crédito hipotecario y recibió entonces la posesión. Añadió que contrajo matrimonio con Deguer el 10/1/1992, es decir, después de la adquisición que invocó.

En respaldo de esa versión acompañó, entre otra documentación, el acta declarativa de fecha 13/3/2017, obrante a fs. 19 del expediente principal y posteriormente comprendida en la documentación digitalizada por nota de fecha 26/4/2023. En ella, Juan Vicente Zelarayán manifestó ante la escribana Esperanza Díaz de Minniti que en septiembre de 1991 había vendido a Ruiz Cima la vivienda de calle Bernardo Houssay n° 2136, que había recibido de ella USD 5.000 y que la adquirente había asumido el pago de la deuda hipotecaria.

El alcance de esa prueba debe ser precisado. La intervención de la escribana permite tener por acreditado que Zelarayán compareció y formuló tales manifestaciones en fecha 13/3/2017. No confiere, en cambio, fe pública acerca de la efectiva realización, veintiséis años antes, de la venta, la entrega del dinero o la tradición que el compareciente refirió. Tales hechos no ocurrieron ante la oficial pública. Conforme la regla que contenía el art. 993 del Código Civil respecto de los hechos cumplidos por el oficial público o sucedidos en su presencia, debe distinguirse entre la autenticidad de la declaración documentada y la veracidad histórica de aquello que el declarante relató.

Por esa razón, no se comparte estrictamente la calificación efectuada por el Sentenciante cuando privó de eficacia al acta por considerarla un instrumento privado "sin fecha cierta". El acta tiene una fecha determinada y demuestra la declaración formulada por Zelarayán en 2017. Lo que no demuestra por sí misma es que los hechos relatados como sucedidos en septiembre de 1991 hayan ocurrido efectivamente de ese modo. Esa cuestión debe resolverse mediante su confrontación con las restantes constancias de la causa.

En ese examen adquiere relevancia el contrato de permuta de fecha 14/9/1991 acompañado por Amado José Deguer, obrante a fs. 122/124 del expediente principal, junto con la constancia de entrega de dinero de fs. 125. También debe considerarse la escritura n° 117 de fecha 30/9/1991.

Antes de valorar su contenido corresponde atender al cuestionamiento recursivo referido a las circunstancias en que esa documentación fue incorporada. De las constancias procesales surge que, al solicitar su intervención, Deguer acompañó inicialmente copias simples. La nota actuarial de fecha 21/2/2022 individualizó las copias del contrato de permuta del 14/9/1991 y de la escritura n° 117 del 30/9/1991. El 19/4/2022 se recibió una copia certificada del contrato y documentación

notarial; el 29/4/2022 Secretaría procedió al cotejo con los originales exhibidos, circunstancia documentada mediante nota actuarial del 4/5/2022, y finalmente el 15/6/2022 se dejó constancia de la recepción de un sobre que contenía el contrato de permuta en cinco fojas.

Por consiguiente, la circunstancia de que Deguer no hubiera acompañado desde su primera presentación el ejemplar original no autoriza a prescindir de la documental. Las copias inicialmente agregadas fueron posteriormente confrontadas y completadas durante la sustanciación de su pedido de intervención, antes de que se resolviera definitivamente el litigio, y la actora tuvo oportunidad de controvertir su contenido y eficacia. Cuestión distinta es el valor convictivo que corresponda asignarle, que debe determinarse en función de sus características y de su concordancia con las restantes pruebas.

Del contrato surge que Isabel Micuccio y Juan Vicente Zelarayán, por una parte, y Amado José Deguer, por la otra, convinieron permutar los derechos relativos a dos inmuebles. Los primeros entregaban los correspondientes a la vivienda de calle Bernardo Houssay, adquirida originariamente de S.A. Azucarera Argentina, mientras que Deguer entregaba los relativos al inmueble de calle Elvira Rawson n° 957. El instrumento identificó a Deguer como adquirente de la vivienda de Houssay; reguló la transmisión recíproca de los derechos y de la posesión; puso a su cargo las cuotas hipotecarias que vencieran en adelante y consignó que Micuccio y Zelarayán permanecerían temporalmente en la vivienda hasta el 21/9/1991. Asimismo, obra a fs. 125 la constancia relativa a la entrega de dinero.

También se encuentra agregada la escritura n° 117 de fecha 30/9/1991, pasada ante la escribana Florinda del Carmen Ruiz, titular del Registro n° 66. Ese instrumento no constituye la escritura traslativa de dominio de la vivienda a favor de Deguer. Mediante él, Micuccio y Zelarayán otorgaron poder al Banco Hipotecario Nacional para realizar los actos necesarios para formalizar la operación celebrada con Deguer. Su significación en este proceso es, por ello, más limitada pero relevante: se trata de documentación contemporánea a la permuta y concordante con ella en cuanto identifica a Deguer como la persona con quien aquellos habían celebrado la operación.

Tampoco corresponde confundir las declaraciones contenidas en esos instrumentos con la adquisición efectiva de la posesión. Highton distingue la posesión del derecho a poseer y explica que puede existir una sin el otro; asimismo, al analizar el modo suficiente, señala que las cláusulas declarativas no sustituyen necesariamente los actos materiales mediante los cuales se realiza la tradición (Highton, Elena I., Derechos Reales. Posesión, Hammurabi, ps. 63/65). En igual sentido, bajo el régimen vigente, Mariani de Vidal y Abella explican que el título suficiente constituye la causa mediata de la adquisición del derecho real, mientras que la tradición configura el modo suficiente y debe concretarse mediante actos materiales, sin que las solas declaraciones de las partes basten para tenerla por operada frente a terceros (Mariani de Vidal, Marina - Abella, Adriana N., Derechos Reales en el Código Civil y Comercial, t. I, Zavalía, ps. 54/55).

De tal modo, la permuta no permite concluir, por su sola existencia, que Deguer hubiera ejercido materialmente desde el 14/9/1991 una posesión exclusiva sobre la vivienda, del mismo modo que el acta declarativa de Zelarayán no permite concluir, por sí sola, que Ruiz Cima hubiera recibido esa posesión en los términos que aquel manifestó en 2017. Lo que sí revela la documentación de septiembre de 1991 es la existencia de una operación contemporánea a los hechos, en la que Zelarayán y Micuccio identificaron a Deguer como contraparte y asumieron obligaciones dirigidas a formalizar esa adquisición.

Este dato debe ponderarse especialmente al confrontarlo con el acta declarativa de 2017. Zelarayán afirmó entonces haber vendido la vivienda a Ruiz Cima y haberle entregado la posesión en

septiembre de 1991, pero no explicó por qué, en ese mismo período, había suscripto documentación que vinculaba la operación con Deguer. Tampoco declaró como testigo durante este proceso, de modo que no pudo ser interrogado sobre esa divergencia ni sobre la relación existente entre ambos negocios. Por su parte, el boleto de compraventa invocado por la actora no fue acompañado. Si bien sostuvo que se había extraviado e individualizó en la demanda una denuncia de robo o extravío, ésta no aparece entre la documentación original incorporada y detallada por Secretaría el 5/12/2018.

Resta examinar si la versión de la actora acerca del origen de su posesión encuentra corroboración en la prueba testimonial y en los restantes elementos incorporados respecto del momento en que comenzó a habitar la vivienda y de los recursos que habría destinado a su adquisición.

La prueba testimonial de la actora fue producida en la segunda audiencia celebrada el 31/10/2023. Elba Virginia Bertelli manifestó que conocía a Ruiz Cima desde hacía muchos años, que antes vivía en Monteros y que en 1991 se trasladó a Concepción con sus hijos, instalándose en la vivienda de calle Bernardo Houssay. Explicó que residía a una cuadra de ese domicilio. Al ser interrogada acerca de cuándo fue a vivir allí Deguer, respondió que ello ocurrió “mucho tiempo después”, sin poder precisar una fecha. También expresó que Ruiz Cima había adquirido la casa con dinero proveniente de su primer esposo, aunque posteriormente aclaró que desconocía la compañía de seguros y el monto supuestamente percibido y que el dato acerca del cobro de un seguro provenía de comentarios de personas conocidas de Monteros.

Esther del Valle Medina, por su parte, declaró que Ruiz Cima había vivido anteriormente en Monteros y la ubicó en Concepción aproximadamente desde 1990 o 1991. Aportó un dato adicional: refirió que conocía a Isabel Zelarayán, anterior ocupante del inmueble, y que ésta le había comentado que una persona de Monteros compraría la vivienda. Asimismo, sostuvo que primero se instaló Ruiz Cima y que Deguer fue a vivir allí posteriormente, después del matrimonio. En cuanto al origen de los fondos, indicó que había conocido esa circunstancia por comentarios de la propia Ruiz Cima y de sus hijos.

Las declaraciones no carecen de relevancia. Ambas testigos conocían personalmente a Ruiz Cima y residían en las inmediaciones, de modo que sus dichos resultan idóneos para reconstruir su presencia material en el inmueble. Incluso permiten considerar posible que Ruiz Cima se hubiera instalado allí antes que Deguer.

Sin embargo, ese extremo no resulta suficiente para demostrar la proposición más amplia en la que se sustenta la demanda. Ninguna de las testigos pudo establecer con precisión cuándo se produjo el ingreso de Ruiz Cima en relación con la operación instrumentada el 14/9/1991, cuánto tiempo habría transcurrido hasta que Deguer comenzó a residir en la vivienda ni bajo qué circunstancias concretas recibió aquélla el poder material sobre el inmueble. Por ello, aun reconociendo plena eficacia a las declaraciones y prescindiendo de las tachas formuladas, permiten acreditar la residencia de Ruiz Cima desde una época próxima a 1991 y aportan un indicio acerca de una posible precedencia temporal en la ocupación, pero no demuestran, por sí solas, que desde entonces hubiera comenzado una posesión exclusivamente propia, independiente y excluyente de la que ejerció Deguer.

Esta delimitación adquiere también especial importancia porque la sentencia que declara adquirido el dominio por prescripción no puede fundarse exclusivamente en prueba testimonial. La relevancia de los testimonios reside, entonces, en su concordancia con el resto del cuadro probatorio y no en su consideración aislada.

Tampoco la prueba dirigida a establecer el origen de los recursos económicos permite completar aquella demostración. En el cuaderno A3, la entidad aseguradora informó el 4/9/2023 que no

registraba antecedentes de aseguramiento de Juan Carlos Corrales. En el cuaderno A4, Temas Industriales S.A. contestó el 26/9/2023 que no le constaba que Ruiz Cima hubiera percibido suma alguna en concepto de subsidio por fallecimiento. En el cuaderno A5, Unión Cañeros Azucarera Ñuñorco S.A. informó el 25/9/2023 que Corrales no había sido accionista, director ni empleado de esa sociedad. En ese mismo cuaderno, Médicos Asociados de Monteros S.A., vinculada al Sanatorio Racedo, informó el 8/9/2023 que Juan Carlos Corrales había sido socio de la entidad y prestador asistencial en la especialidad de anestesiología y que Ruiz Cima percibió las acreencias que la sociedad adeudaba al profesional al momento de su fallecimiento.

Esta última respuesta constituye una corroboración objetiva de que Ruiz Cima recibió recursos propios vinculados con los créditos de su anterior esposo. Por ello, no sería correcto afirmar que carecía de medios económicos propios ni descartar, sobre esa base, su intervención patrimonial en la vivienda. Pero el informe no identifica el monto de las acreencias percibidas y tampoco existe prueba que permita enlazar esas sumas con los USD 5.000 mencionados por Zelarayán o con el pago de la vivienda de Houssay. La disponibilidad de recursos y su efectiva aplicación a una operación determinada constituyen extremos diferentes. El primero encuentra respaldo probatorio; el segundo no fue acreditado con igual precisión.

Corresponde considerar seguidamente la documentación relativa al crédito del Banco Hipotecario. Entre la instrumental acompañada con la demanda, cuyos originales fueron presentados el 5/12/2018 y que luego fue digitalizada mediante nota de fecha 26/4/2023, obran numerosos comprobantes correspondientes a la operatoria hipotecaria de la vivienda, extendidos a nombre de Juan Vicente Zelarayán. Existen boletas anteriores a septiembre de 1991, entre ellas las correspondientes al 8/7/1991 y 7/8/1991, y numerosos comprobantes posteriores correspondientes a los años 1992 a 2001; también constan intimaciones por mora dirigidas a Zelarayán en 1998.

La circunstancia de que los comprobantes se encuentren en poder de Ruiz Cima constituye un elemento favorable a su postura. Sin embargo, el pago de obligaciones vinculadas con el inmueble constituye sólo un elemento probatorio concurrente o complementario, que debe integrarse con las restantes probanzas a fin de formar convicción acerca de la posesión invocada, pues puede exteriorizar el animus domini pero no demuestra, por sí solo, la posesión con los caracteres exigidos para usucapir (CSJT, sent. n° 210 del 28/3/2001; sent. n° 353/2024; sent. n° 1681 del 3/12/2025; CCCC, Concepción, sent. n° 698 del 10/8/2026, ‘Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano c/ Álvarez Luis Orlando s/ Reivindicación’).

En el caso, existen razones concretas para no atribuir a la sola conservación de las boletas un alcance absoluto. En primer lugar, algunas son anteriores incluso al momento en que la propia actora afirmó haber ingresado al inmueble, lo que demuestra que junto con la vivienda circuló o se conservó documentación correspondiente a la operatoria hipotecaria iniciada por sus anteriores adjudicatarios. En segundo término, Ruiz Cima y Deguer convivieron durante un extenso período en la vivienda, por lo que el lugar en el que permanecieron archivados los comprobantes no permite, por sí mismo, establecer quién realizó materialmente cada uno de los pagos.

A ello se agrega una circunstancia producida al momento de cesar la convivencia. En el expediente de divorcio, Deguer manifestó que, como consecuencia de su salida de Houssay, habían quedado en la vivienda efectos personales y documentación guardada en una caja fuerte, cuya devolución solicitó judicialmente. Asimismo pidió la realización de un inventario de los muebles y útiles existentes en el inmueble. Las presentaciones obran en las páginas 50 y 52 del archivo digital del expediente n° 450/16 y datan de junio de 2016.

Este antecedente tampoco demuestra que las boletas del Banco Hipotecario pertenecieran a Deguer ni que éste hubiera realizado los pagos. Su significación es más acotada: impide convertir automáticamente la tenencia material de la documentación después de la exclusión en prueba inequívoca acerca de quién había efectuado cada desembolso durante los años anteriores.

Por consiguiente, puede reconocerse a los comprobantes valor indiciario favorable a Ruiz Cima e incluso admitirse, como hipótesis probatoria, que hubiera afrontado personalmente una parte de las cuotas. Lo que esos pagos no permiten establecer, sin otros elementos concordantes, es que fueran realizados en ejercicio de una posesión exclusiva frente a Deguer. El pago de obligaciones vinculadas con la vivienda resulta compatible tanto con una posesión propia como con una participación económica en un inmueble ocupado conjuntamente durante la vida matrimonial.

La valoración de los actos cumplidos durante la convivencia debe integrarse, además, con las constancias del expediente “Ruiz Cima Stella Maris c/ Deguer Amado José s/ Divorcio”, expte. n° 450/16, incorporado al cuaderno T4 el 2/2/2024. Al iniciar aquel proceso, Ruiz Cima denunció como domicilio propio la vivienda de Houssay 2136 y consignó el mismo domicilio real respecto de Deguer. También acompañó el acta que acredita que ambos contrajeron matrimonio el 10/1/1992. Al formular la propuesta reguladora bajo el título “Disolución de la sociedad conyugal. Propuesta sobre bienes”, expresó que estimaba corresponderle el 100% del inmueble de Houssay 2136 y del automóvil Volkswagen Gol, y propuso que a Deguer correspondiera el 100% de los departamentos adquiridos durante la vigencia del matrimonio en San Miguel de Tucumán. La demanda de divorcio fue recibida el 28/3/2016.

Esta manifestación debe ser valorada con prudencia. No constituye una confesión acerca de la titularidad dominial del inmueble ni determina su carácter propio o ganancial, cuestiones que no fueron resueltas en el proceso de divorcio. Tampoco impide que Ruiz Cima sostenga aquí una distinta calificación jurídica de su relación con el bien. Sí constituye un elemento objetivo para apreciar cómo exteriorizó ella misma esa relación al producirse la ruptura matrimonial: en marzo de 2016 incluyó la vivienda dentro de una propuesta de distribución patrimonial entre ambos cónyuges y reclamó su adjudicación íntegra.

Tal comportamiento procesal no resulta fácilmente conciliable con la afirmación de que durante los veinticuatro años anteriores Ruiz Cima hubiera ejercido y exteriorizado frente a Deguer una posesión exclusivamente propia y enteramente ajena a cualquier relación concurrente de éste con la vivienda. No se trata de atribuir efectos definitivos a la terminología empleada, sino de ponderar esa conducta junto con los demás elementos que describen el modo en que ambos se relacionaron con el inmueble.

Los restantes antecedentes siguen la misma dirección sin resultar, aisladamente, decisivos. El servicio eléctrico n° 149468 figuraba a nombre de Amado José Deguer hasta que el 23/5/2018 Ruiz Cima solicitó ante EDET el cambio de titularidad a su nombre. El formulario identifica el suministro de Bernardo Houssay 2136, consigna como “datos anteriores” a Amado José Deguer y como nueva titular a Stella Maris Ruiz Cima. La informativa producida en el cuaderno A6 estableció, a su vez, que el servicio había sido otorgado originalmente por la ex Agua y Energía Eléctrica, que EDET carecía de aquella documentación y que cuando inició su gestión en 1996 el suministro ya se encontraba vigente.

Por ello, la prueba de EDET no permite establecer quién solicitó el servicio originariamente en 1991 ni quién abonó las facturas durante todo el período discutido. Que el suministro estuviera registrado a nombre de Deguer constituye un indicio de su vinculación con la vivienda, pero la titularidad administrativa de un servicio no equivale a posesión ni mucho menos a dominio. Del mismo modo, el

cambio efectuado por Ruiz Cima en mayo de 2018 acredita desde entonces una actuación propia respecto del suministro, pero no demuestra retrospectivamente una posesión exclusiva desde 1991.

Los informes obtenidos en esta instancia presentan un alcance semejante. En cumplimiento de la medida para mejor proveer dispuesta por sentencia n° 290 del 24/4/2026, la Municipalidad de Concepción informó el 22/5/2026 que el padrón provincial n° 155284, correspondiente a Houssay 2136, se encontraba empadronado a nombre de Amado José Deguer. El Registro Inmobiliario, por su parte, mediante respuesta incorporada el 5/6/2026, acompañó los antecedentes registrales de los que surge que la titularidad dominial permanecía inscripta a nombre de S.A. Azucarera Argentina Comercial e Industrial.

La primera circunstancia integra el conjunto de antecedentes que muestran una relación de Deguer con el inmueble; la segunda impide, además, confundir esa relación con la titularidad dominial. Este proceso no requiere determinar que Deguer sea propietario, y ninguna conclusión en tal sentido resulta necesaria para decidir la prescripción adquisitiva solicitada por Ruiz Cima.

Igual precisión corresponde efectuar respecto de las mejoras invocadas por la recurrente. La inspección ocular ordenada como medida para mejor proveer fue practicada el 18/6/2026. La diligencia permite constatar el estado material actual de la vivienda, su ocupación por Ruiz Cima y la existencia de modificaciones y mejoras. Sin embargo, la constatación judicial realizada en 2026 no permite establecer por sí sola cuándo se ejecutó cada obra, quién la costeó ni en qué carácter fue realizada.

Este Tribunal ya destacó en el caso “Mora”, precedentemente citado, que la inspección ocular resulta idónea para comprobar ocupación, uso y mejoras existentes al momento de la diligencia, pero que no permite retrotraer automáticamente esos hechos ni determinar, sin prueba adicional, la fecha de cada construcción, quién la realizó o el significado jurídico que tuvo frente a otros sujetos que también invocaban una relación posesoria. Aunque las particularidades de aquel precedente son distintas de las presentes, esa delimitación acerca de la eficacia temporal de la inspección responde a la naturaleza misma del medio probatorio y resulta plenamente trasladable.

En consecuencia, aun si se admitiera que Ruiz Cima participó económicamente en las mejoras realizadas durante los años de convivencia, ello constituiría un elemento relevante para demostrar su vinculación material y económica con la vivienda, pero no bastaría para definir el carácter exclusivo de su posesión. La realización de mejoras en el inmueble que funciona como hogar común puede resultar compatible con distintas relaciones de poder. Para atribuirles un significado excluyente es necesario que las circunstancias en que fueron efectuadas revelen también el desconocimiento de la relación posesoria del otro, extremo que la prueba producida no permite ubicar en una fecha determinada durante el período de convivencia.

Llegados a este punto, corresponde examinar el agravio relativo a la interversión del título. La primera precisión que se impone es que no se comparte la calificación efectuada por el Sentenciante al atribuir a Ruiz Cima la condición de “usufructuaria” por haber ocupado la vivienda durante el matrimonio. El usufructo constituye un derecho real sobre cosa ajena que requiere una causa jurídica de constitución; no surge de la sola relación conyugal ni se acreditó en autos título alguno que lo hubiera constituido. En consecuencia, aquella categoría no resulta adecuada para explicar la relación de Ruiz Cima con la vivienda.

Pero la corrección de ese encuadre no conduce por sí misma a tener por acreditada la posesión exclusiva alegada en la demanda. La prueba examinada ofrece un cuadro diferente. Por un lado, existe documentación contemporánea de septiembre de 1991 que vincula a Deguer con la operación relativa al inmueble; posteriormente éste residió durante años en la vivienda, figuró como titular del

suministro eléctrico y aparece vinculado al inmueble en los registros municipales.

Por otro lado, Ruiz Cima también residió allí durante un período prolongado, existen testimonios que la ubican desde 1991 e incluso que aportan indicios de que pudo haber ingresado antes que Deguer, recibió recursos propios, conserva comprobantes relativos a las cuotas hipotecarias y desarrolló una relación material y económica efectiva con la vivienda.

Ese conjunto no permite reducir su situación a la de una mera ocupante por el solo hecho de haber sido esposa de Deguer. Pero tampoco permite afirmar, con la precisión requerida en materia de prescripción adquisitiva, que desde septiembre de 1991 ella hubiera ejercido sobre la totalidad del inmueble una posesión exclusiva, incompatible con la de Deguer y exteriorizada como tal frente a éste durante veinte años.

A los fines de resolver la pretensión de adquisición exclusiva de la totalidad del inmueble, no resulta indispensable definir si, durante la convivencia, la posesión correspondió exclusivamente a Deguer y Ruiz Cima habitó la vivienda por constituir el hogar conyugal, o si ambos ejercieron una coposesión. Aun si se considerara esta última hipótesis, la actora debía acreditar actos que exteriorizaran el paso de aquella relación compartida a una posesión exclusiva, incompatible con la que Deguer venía ejerciendo, y su mantenimiento durante el plazo legal.

La consideración de esa hipótesis tampoco permite reconocer a la actora la adquisición de una parte indivisa. Los actos materiales y económicos examinados no proporcionan elementos suficientes para tener por acreditada una coposesión con un alcance determinado durante veinte años, ni para establecer la cuota que habría correspondido a Ruiz Cima. No basta, a esos efectos, la posibilidad de que hubiera participado en el ejercicio de la posesión durante la convivencia, pues es necesario demostrar los presupuestos de la adquisición que se pretende reconocer.

Por ello, la exigencia de examinar un cambio en la relación posesoria no deriva del matrimonio ni de la aplicación analógica de reglas propias de los coherederos. Deriva de la prueba concreta de esta causa y del principio general de inmutabilidad de la causa de la posesión.

El art. 2353 del Código Civil establecía que nadie puede cambiar por sí mismo ni por el transcurso del tiempo la causa de su posesión. A su vez, el art. 2458 establecía: “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 cuando sus actos producen ese efecto”.

Highton explica, al comentar este régimen, que la regla del art. 2353 no torna imposible la transformación de la causa, pero impide que ella resulte de un mero cambio interno de voluntad. Para que opere la interversión, la nueva intención debe manifestarse mediante actos exteriores de manera que el poseedor anterior “la conozca o pueda conocerla”; las solas palabras no bastan. La autora sintetiza luego que el art. 2353 no impide un alzamiento contra la causa originaria, pero exige que éste se traduzca en actos exteriores y no permanezca como pensamiento o declaración unilateral (Highton, Elena I., Posesión, en Derechos Reales, t. 1, Hammurabi, ps. 79/80).

La regulación actual conserva sustancialmente el mismo principio. El art. 1915 del Código Civil y Comercial dispone que nadie puede cambiar por sí mismo ni por el transcurso del tiempo la especie de su relación de poder. Al comentar la norma, Mariani de Vidal y Abella explican precisamente que la relación continúa con la especie con que fue adquirida mientras no se demuestre su modificación. Añaden, al tratar la interversión como excepción a aquella regla, que ésta exige actos exteriores dirigidos a privar al anterior poseedor de la disponibilidad de la cosa y que tales actos produzcan ese efecto, razón por la cual la interpretan con criterio riguroso (Mariani de Vidal, Marina - Abella, Adriana N., Derechos Reales en el Código Civil y Comercial, t. 1, Zavalía, ps. 83/84). Se trata, en

este aspecto, de una continuidad conceptual respecto de los arts. 2353 y 2458 del régimen aplicable al caso.

La propia sentencia “Mora” identificó esa correspondencia entre el art. 2353 del Código Civil y el art. 1915 del Código Civil y Comercial y recordó, como principio general, que la interversión no se configura por una decisión interna ni mediante actos ambiguos, sino por conductas objetivas aptas para exteriorizar una posesión incompatible con la del restante poseedor.

Corresponde, entonces, determinar si la prueba permite identificar un acto de esas características y, en su caso, desde cuándo. El primer acontecimiento relevante es el cese de la convivencia en 2016. Del expediente “Ruiz Cima Stella Maris c/ Deguer Amado José s/ Protección de persona”, expte. n° 588/16, al que se habilitó acceso en esta instancia mediante oficio recibido el 9/6/2026, surge que el 13/4/2016 se dispuso el depósito de la persona de Ruiz Cima en el domicilio de Houssay 2136, la exclusión de Deguer de la vivienda y la prohibición de ingreso y acercamiento. La medida fue efectivizada el 14/4/2016.

El alcance de esa decisión debe ser determinado por su propia causa. Deguer no dejó el inmueble como consecuencia de un acto material de exclusión realizado por Ruiz Cima en ejercicio de una pretensión posesoria adversa, sino en cumplimiento de una medida jurisdiccional adoptada para protegerla frente a una situación de violencia familiar.

La sentencia dictada en ese proceso fue expresa al diferenciar ambas cuestiones. Al mantener la medida protectoria, el juzgado señaló que no correspondía resolver allí cuestiones atinentes al derecho a poseer o habitar el inmueble ni determinar su carácter propio o ganancial. Y, al revisar esa decisión, la Cámara destacó que la medida tenía naturaleza protectoria, finalidad preventiva y carácter provisional y no definitivo.

Más aún, al responder específicamente al agravio de Deguer referido a Houssay 2136, aquel tribunal aclaró que la resolución no atribuía la propiedad de ningún bien a Ruiz Cima y que el reclamo patrimonial relativo al inmueble resultaba ajeno a los fines del proceso de violencia, debiendo ser canalizado por la vía correspondiente.

Por ello, la exclusión judicial de abril de 2016 acredita un cambio material indudable: desde entonces Ruiz Cima quedó ocupando la vivienda sin la presencia de Deguer. Pero no resulta jurídicamente posible asignar a esa medida, por sí sola, el significado de una interversión posesoria. La causa de la salida de Deguer fue una orden judicial de protección y no un acto por el cual Ruiz Cima hubiera exteriorizado frente a él una pretensión de comenzar a poseer el inmueble exclusivamente para sí.

Tampoco puede inferirse de aquella salida un abandono por parte de Deguer. Las actuaciones del expediente de divorcio muestran que poco después solicitó la entrega de efectos personales que habían quedado dentro de la casa y el inventario de los muebles allí existentes. Independientemente de la legitimidad de los derechos patrimoniales que afirmaba, esa conducta resulta incompatible con interpretar su salida forzada como una aceptación de una nueva posesión exclusiva de Ruiz Cima.

Los actos realizados por ésta durante 2018 deben examinarse a continuación en su secuencia temporal. La documental acompañada con la demanda contiene el pago de deuda inmobiliaria efectuado el 2/5/2018; el acta notarial del 3/5/2018, obrante a fs. 20, mediante la cual Ruiz Cima declaró Houssay 2136 como domicilio real y la escribana se constituyó allí, constató la vivienda e ingresó por invitación de la actora; el plano de mensura para prescripción adquisitiva n° 78253/18, obrante a fs. 17, respecto del cual consta una intervención de fecha 15/5/2018; el cambio de titularidad del servicio de EDET efectuado el 23/5/2018 y la solicitud de tarifa social de igual fecha. Posteriormente constan otros pagos inmobiliarios, entre ellos uno del 30/11/2018.

No debe desconocerse el significado posesorio que esos actos pueden adquirir dentro de una valoración conjunta. La mensura destinada expresamente a una prescripción adquisitiva, el pago de tributos, la modificación de la titularidad de un servicio y la constatación notarial de la ocupación constituyen comportamientos compatibles con la intención de ejercer derechos sobre la vivienda.

Pero la cuestión aquí no consiste solamente en determinar qué intención tenía Ruiz Cima frente a terceros o ante organismos administrativos, sino si esos actos permiten acreditar que esa voluntad exclusiva había sido exteriorizada frente a Deguer con la antigüedad necesaria.

La respuesta surge de su propia temporalidad. Todos ellos se concentran inmediatamente antes de la promoción de la demanda de prescripción adquisitiva, presentada el 12/6/2018. Además, no se produjo prueba de que la confección del plano, los pagos tributarios, la gestión ante EDET o el acta notarial hubieran sido comunicados a Deguer o hubieran llegado a su conocimiento en aquel momento. Son actos compatibles con la exteriorización del animus domini de Ruiz Cima, pero no demuestran por sí mismos que una voluntad posesoria exclusiva hubiera sido exteriorizada frente a Deguer con veinte años de antelación.

La publicidad de la pretensión aparece de manera más clara a partir del propio proceso. La demanda del 12/6/2018 afirmó expresamente la voluntad de Ruiz Cima de adquirir el inmueble para sí. Con posterioridad, el 26/5/2020 se labró un acta de constatación relativa a la colocación del cartel correspondiente a esta prescripción. En su presentación del 6/12/2021, Deguer afirmó que vecinos le habían comunicado durante el mes de noviembre acerca de la existencia de carteles en el inmueble y que de ese modo había tomado conocimiento de la situación.

No resulta necesario determinar aquí si la promoción de la demanda constituyó técnicamente una interversión, como sostuvo el Sentenciante. Aun si se atribuyera ese alcance a alguno de los actos realizados desde mayo de 2018, tampoco habría transcurrido el plazo de veinte años requerido para adquirir el dominio.

La inspección ocular practicada el 18/6/2026 tampoco modifica esa conclusión. Corrobora la ocupación actual de Ruiz Cima y la existencia material de mejoras, pero, por las propias características del medio, no permite establecer que tales obras hubieran sido realizadas por ella en una fecha determinada de la década de 1990 ni que hubieran representado entonces un acto de exclusión de Deguer. La declaración de la propia interesada acerca de la antigüedad de las modificaciones no se transforma, por la presencia del oficial de justicia, en constatación directa de hechos ocurridos décadas antes.

De este modo, la valoración temporal de los actos permite distinguir tres planos: una residencia de Ruiz Cima que la testimonial ubica desde aproximadamente 1991; una extensa etapa de convivencia en la que ambos mantuvieron una relación material y patrimonial con la vivienda; y, finalmente, una etapa posterior a la ruptura en la que la actora quedó en ocupación exclusiva por una decisión judicial protectoria y, desde 2018, comenzó a realizar actos claramente vinculados con una pretensión adquisitiva propia.

La mirada del presente proceso y de las actuaciones desarrolladas en el fuero de familia, desde una perspectiva de género, no modifica esa secuencia probatoria, aunque sí impone la forma en que debe ser valorada.

El contexto de violencia existente entre las partes no puede ser soslayado. Fue precisamente el fundamento de la medida de protección que permitió a Ruiz Cima permanecer en la vivienda y determinó la exclusión de Deguer. La Cámara de Familia evaluó aquel contexto bajo la normativa nacional e internacional de protección contra la violencia hacia las mujeres y mantuvo la tutela por

razones preventivas.

Juzgar esta controversia con perspectiva de género exige, en primer lugar, evitar razonamientos basados en estereotipos. No cabe presumir que Ruiz Cima carecía de autonomía patrimonial por haber integrado un matrimonio; tampoco que los recursos obtenidos de su primer esposo o sus ingresos profesionales carecieran de aptitud para contribuir a la adquisición o al mantenimiento de la vivienda. De igual manera, la circunstancia de que determinados documentos, servicios o instrumentos contractuales estuvieran extendidos a nombre de Deguer no basta para concluir que todos los actos económicos y posesorios eran exclusivamente suyos.

Por esa razón se otorgó valor a los testimonios que ubican a Ruiz Cima en el inmueble desde 1991 y posiblemente antes que Deguer; se ponderó la prueba que acredita que percibió acreencias de su anterior esposo; se reconoció valor indiciario a las boletas que conservó; y se consideraron su ocupación prolongada, los actos de administración y las mejoras existentes. Nada de ello puede ser descartado bajo la idea de que simplemente habitaba la vivienda “por ser la esposa” de quien aparecía en determinada documentación.

Pero la perspectiva de género tampoco opera como una regla que permita atribuir a esos elementos un alcance probatorio distinto del que objetivamente poseen ni releva de acreditar los presupuestos sustanciales de la prescripción adquisitiva.

Esta Cámara destacó que juzgar con perspectiva de género impide presumir que, por ser mujer, esposa o ama de casa, los actos realizados sobre el inmueble sean meramente derivados de la posesión del marido. A la vez, precisó que la valoración contextual de las situaciones de violencia y vulnerabilidad no desplaza las exigencias del debido proceso y que, cuando se invoca una posesión exclusiva, debe ser alegada y probada, para permitir determinar su alcance (CCCC, Concepción, Sala I, “Ovejero María Rosa vs. Paz Díaz María del Carmen s/ Acción autónoma de revisión de cosa juzgada”, expte. 417/23, sentencia n° 800 del 31/8/2026). Este criterio orienta el examen de la prueba en autos: exige ponderar los actos de Ruiz Cima y el contexto de violencia acreditado sin subordinarlos, por su sola condición de esposa, a la posesión de Deguer, y establecer qué demuestran respecto de la causa, el carácter y la duración de la posesión invocada.

Aplicado al caso, ese enfoque conduce también a distinguir adecuadamente los efectos de la medida de exclusión. La circunstancia de que Ruiz Cima haya debido recurrir a la tutela judicial para preservar su integridad no puede volverse en su contra ni interpretarse como una permanencia meramente tolerada por Deguer. Pero tampoco puede asignarse a aquella medida protectoria un efecto real o posesorio que el propio tribunal de familia expresamente declaró ajeno a su decisión. Reconocer que desde abril de 2016 la actora quedó en la vivienda por una causa judicial de protección no disminuye sus derechos; simplemente impide transformar esa decisión en prueba retrospectiva de una posesión exclusiva iniciada veinticinco años antes.

Examinada así la prueba en su conjunto, se encuentra suficientemente acreditado que Ruiz Cima mantuvo una relación sostenida y prolongada con el inmueble. Habitó allí desde una época próxima a 1991 y existen testimonios que permitirían considerar que pudo haber ingresado antes que Deguer, aunque ningún testigo pudo precisar con exactitud la fecha de ingreso de este último ni el lapso transcurrido entre uno y otro. Asimismo, contó con recursos económicos propios; conserva numerosos comprobantes correspondientes al crédito hipotecario; desarrolló allí su vida familiar y, luego de la ruptura, continuó ocupando la vivienda y realizó actos inequívocamente vinculados con una pretensión de ejercer derechos propios sobre ella.

Sin embargo, esos extremos no permiten tener por demostrado el hecho específico que resulta indispensable para la procedencia de la acción: que desde septiembre de 1991 y durante veinte

años Ruiz Cima hubiera ejercido sobre la totalidad del inmueble una posesión exclusivamente propia, continua y exteriorizada como incompatible con la relación que también ejercía Deguer.

El acta de Zelarayán de 2017 respalda la versión de la actora, pero refiere hechos ocurridos veintiséis años antes y no explica su contradicción con la documentación contemporánea de septiembre de 1991. Los testimonios corroboran la residencia de Ruiz Cima e incluso su posible ingreso anterior, pero no precisan las circunstancias temporales y jurídicas en que éste ocurrió. La prueba relativa a los fondos demuestra que percibió acreencias de su anterior esposo, pero no su monto ni su aplicación concreta a la vivienda. Las boletas permiten presumir o, cuanto menos, considerar probable que Ruiz Cima hubiera realizado algunos pagos, pero su tenencia no individualiza quién afrontó cada cuota y esos desembolsos son compatibles también con una relación posesoria compartida. Las mejoras acreditan utilización y conservación del inmueble, mas no su antigüedad, autoría ni un significado excluyente frente a Deguer.

A ello se suma que en marzo de 2016, al promover el divorcio, Ruiz Cima incorporó Houssay 2136 a su propuesta de distribución del acervo conyugal y solicitó que se le adjudicara el 100% del inmueble. Ese antecedente no define la propiedad ni constituye reconocimiento de derechos de Deguer, pero integra el cuadro probatorio y no aparece compatible con una exteriorización sostenida durante las décadas anteriores de que la vivienda era poseída exclusivamente para sí y con exclusión de aquél.

Por ello, la corrección del razonamiento del Sentenciante respecto del supuesto “usufructo” no altera la solución. No se encuentra demostrado un usufructo, ni corresponde afirmar que Ruiz Cima haya sido una simple tenedora por su condición de esposa. Pero tampoco se acreditó la posesión exclusiva invocada en la demanda.

La prueba permite sostener, como alternativas compatibles con sus constancias, que Deguer ejerciera una posesión propia mientras Ruiz Cima ocupaba la vivienda que constituyó el hogar común o, en la hipótesis más favorable a ésta, que durante la convivencia se hubiera configurado una relación de coposesión. No es necesario dirimir entre ambas posibilidades porque ninguna permite reconocer, sin una prueba adicional de exclusión, la posesión exclusiva de la totalidad del inmueble durante veinte años que exige la pretensión deducida.

En esta segunda hipótesis, la necesidad de demostrar la interversión no responde a la existencia del vínculo matrimonial ni a una indebida aplicación de reglas hereditarias, sino a la propia naturaleza de una posesión concurrente. Para comenzar a poseer exclusivamente aquello que hasta entonces también era poseído por otro resultaba necesario exteriorizar un comportamiento objetivamente incompatible con esa relación y apto para colocar al restante poseedor en conocimiento de que su poder sobre la cosa estaba siendo desconocido.

Ese acto no fue demostrado con la antigüedad requerida. La exclusión judicial de 2016 tuvo fundamento protectorio y no patrimonial; los actos de mayo de 2018 exteriorizan una actuación cada vez más claramente individual de Ruiz Cima, pero no se acreditó que hubieran sido conocidos por Deguer ni pueden retrotraerse veinte años; y la demanda, el cartel y la posterior intervención del tercero exteriorizan de modo manifiesto el conflicto posesorio, pero son temporalmente insuficientes.

Por estas razones, los agravios relativos a la valoración del contrato de permuta, a la omisión de ponderar integralmente la prueba documental y testimonial y a la exigencia de acreditar una interversión del título no resultan suficientes para modificar el rechazo de la acción, aunque corresponda apartarse de algunos fundamentos empleados por el Sentenciante, en particular de la atribución a Ruiz Cima del carácter de usufructuaria y de toda conclusión que identifique sin más la adquisición instrumentada por Deguer con la titularidad dominial del inmueble.

En consecuencia, corresponde rechazar los agravios tratados y confirmar, en este aspecto, la sentencia recurrida.

6.3. Resta tratar el agravio dirigido contra la imposición de costas. La recurrente cuestionó que fueran impuestas a su mandante y sostuvo, además, que correspondía cargarlas a Amado José Deguer en razón de las deficiencias que atribuyó a su intervención.

En primer lugar, la cuestión relativa a la admisibilidad de la intervención voluntaria de Deguer fue resuelta mediante sentencia n° 143 de fecha 27/7/2022, que admitió su participación en el estado en que se encontraba el proceso e impuso las costas de aquella incidencia por su orden. Como se estableció al tratar el primer agravio, esa decisión quedó firme, por lo que la sentencia definitiva no constituye una oportunidad para modificar el régimen de costas establecido respecto de aquel incidente.

Respecto a la segunda cuestión, si bien en materia de costas rige el principio objetivo de la derrota, el art. 61 inc. 1 del CPCCT autoriza a apartarse de dicha regla cuando existan razones que justifiquen eximir total o parcialmente al vencido.

En el caso, aun cuando la prueba producida no resultó suficiente para acreditar los presupuestos necesarios para la adquisición del dominio por prescripción, las particulares circunstancias examinadas permiten considerar que Ruiz Cima contó con elementos objetivos que razonablemente pudieron llevarla a entender que le asistía derecho para promover la acción.

En efecto, se acreditó su prolongada vinculación con el inmueble, su ocupación desde una época próxima a 1991, la conservación de numerosos comprobantes vinculados al crédito hipotecario, así como la continuidad de su ocupación y la realización de actos mediante los cuales exteriorizó su pretensión de ejercer derechos propios sobre el bien. Tales elementos, aunque insuficientes para demostrar una posesión veinteañal con los caracteres exigidos por la ley, otorgaban cierto sustento a la postura que sostuvo al promover el proceso.

En tales condiciones, se advierte mérito suficiente para apartarse excepcionalmente del principio objetivo de la derrota y disponer que las costas de primera instancia sean soportadas por el orden causado (art. 61 inc. 1 CPCCT). Por lo tanto corresponde revocar la sentencia de grado en ese punto.

7. Costas

Por idénticas razones a las precedentemente expuestas, atendiendo a las particularidades que presentó la cuestión debatida y al acogimiento en parte del recurso, las costas de esta instancia se imponen por el orden causado, conforme lo autoriza el art. 61 y 62 del CPCCT.

Es mi voto.

La Sra. Vocal Subrogante Dra. María José Posse dijo: que por estar de acuerdo con los fundamentos del voto de la Sra. Vocal preopinante, vota en idéntico sentido.

Por lo expresado, habiendo dictaminado la Sra. Fiscal de Cámara Civil, se

RESUELVE

I. HACER LUGAR PARCIALMENTE al recurso de apelación interpuesto en fecha 14/4/2025 por el letrado Víctor Walter Villalva, apoderado de la actora Stella Maris Ruiz Cima, contra la sentencia n° 222 de fecha 28/3/2025, dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la IIIª Nominación

de este Centro Judicial, únicamente en lo relativo a la imposición de costas y, en consecuencia, disponer que las correspondientes a la primera instancia sean soportadas por el orden causado. CONFIRMAR la sentencia recurrida en todo lo demás, conforme a lo considerado.

II. COSTAS de esta Alzada por el orden causado, conforme a los arts. 61 y 62 del CPCCT.

III. RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.

Firman digitalmente:

Dra. Valeria Susana Castillo.

Dra. María José Posse.

ANTE MÍ: Firma digital:

Dra. María Virginia Cisneros - Funcionario de ley.

Actuación firmada en fecha 07/10/2026

Certificado digital:
CN=CISNEROS Maria Virginia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27355189347

Certificado digital:
CN=CASTILLO Valeria Susana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27267954513

Certificado digital:
CN=POSSE Maria Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27130674513

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán https://www.justucuman.gov.ar.