Expediente: **13/23**
Carátula: **DIP OMAR ALFREDO Y MARTEL TERESA BEATRIZ C/ DIP HERNAN EXEQUIEL Y DIP ROQUE AUGUSTO S/ REIVINDICACION**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA DE CÁMARA DE APELACIONES MULTIFUEROS (CIVIL CJC) N°1**
Tipo Actuación: **FONDO CAMARA**
Fecha Depósito: **01/07/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
30715572318808 - FISCALIA DE CAMARA CIV. Y COM.Y LABORAL C.J.CONCEPCION
20258181817 - DIP, ROQUE AUGUSTO-DEMANDADO
90000000000 - DIP, HERNAN EXEQUIEL-DEMANDADO
20338846682 - DIP, OMAR ALFREDO-ACTOR
20338846682 - MARTEL, TERESA BEATRIZ-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

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

ACTUACIONES N°: 13/23

H20930832852

Civil y Comercial Común Sala II

JUICIO: DIP OMAR ALFREDO Y MARTEL TERESA BEATRIZ c/ DIP HERNAN EXEQUIEL Y DIP ROQUE AUGUSTO s/ REIVINDICACION. EXPTE. N° 13/23

En la Ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán, a los 30 días del mes de junio de 2026, las Sras. Vocales de la Sala II de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común de este Centro Judicial de Concepción, Dras. Valeria Susana Castillo y Luciana Eleas, proceden a firmar la presente sentencia, por la que se estudia, analiza y resuelve el recurso de apelación deducido en fecha 6/5/2025, por los actores Omar Alfredo Dip y Teresa Beatriz Martel, con el patrocinio letrado de Manuel Ignacio Duran Sal, contra la sentencia n° 307 de fecha 16 de abril de 2025, dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la IIIª Nominación de este Centro Judicial de Concepción, en los autos caratulados: “Dip Omar Alfredo y Martel Teresa Beatriz c/ Dip Hernán Exequiel y Dip Roque Augusto s/ Reivindicación" - expediente n° 13/23. Practicado el sorteo de ley, el mismo da el siguiente resultado: Dra. Luciana Eleas y Dra. Valeria Susana Castillo. Cumplido el sorteo de ley, y

CONSIDERANDO

La Dra. Luciana Eleas dijo:

1.Por sentencia n° 307 de fecha 16 de abril de 2025, el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la IIIª Nominación de este Centro Judicial de Concepción resolvió hacer lugar a la reconvención por prescripción adquisitiva declarando que el Sr. Roque Dip, adquirió por prescripción veinteñal al 9/6/2015, el dominio del inmueble ubicado en calle Alfredo Palacios 700 – Mza C – Lote 14 de la Ciudad de Juan Bautista Alberdi, cuyas medidas, linderos y datos catastrales detalló. Rechazó la acción de reivindicación formulada por los actores en autos en contra de Roque Dip y Exequiel Dip.

Impuso las costas a la vencida y reservó pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad.

2. Agravios.

Contra la sentencia antes referida interpusieron recurso de apelación los actores Omar Alfredo Dip y Teresa Beatriz Martel, en fecha 6/5/2025, que fue concedido libremente, conforme al Art. 772 Procesal, por decreto de fecha 22/7/2025. Corrido el traslado de ley, contestó el letrado José Adolfo Vega, apoderado de la parte demandada, en fecha 8/8/2025.

En su escrito recursivo se agraviaron porque el Sr. Juez de primera instancia hizo lugar a la reconvención de la parte demandada declarando la prescripción adquisitiva sin exigir prueba contundente de la interversión de título, presumiendo una posesión hábil basada en relaciones familiares y toleradas, omitiendo valorar pruebas documentales esenciales como la escritura pública, las intimaciones fehacientes y la interrupción del plazo prescriptivo, realizando un incorrecto análisis del sistema de presunciones legales.

Manifestaron que son titulares registrales del inmueble en litigio, conforme surge de la escritura traslativa de dominio inscrita en el Registro inmobiliario, cuya adquisición derivó de un proceso formal y regular ante una cooperativa y el Instituto Provincial de la Vivienda, por lo que, dicha titularidad goza de presunción de legitimidad conforme el art. 1892 del CCC.

Indicaron que el demandado comenzó a habitar el inmueble en forma tolerada, en un contexto de confianza familiar, inicialmente con la finalidad de acompañar y cuidar a la madre común de los hermanos; sin existir oposición del actor ni manifestación expresa o tácita del demandado que revele intención de adquirir la cosa como propia.

Sostuvieron que no se acreditó ningún acto inequívoco de interversión del título ni voluntad explícita de poseer en carácter de propietario, sino hasta la recepción de la carta documento en 2022, oportunidad en la cual, por primera vez, el demandado exteriorizó su pretensión dominial, resultando por ende extemporáneo para configurar prescripción adquisitiva, al no haberse cumplido el plazo legal de 20 años de posesión pública, pacífica, continua y con ánimo de dueño.

Expresaron que el solo hecho de habitar la vivienda, incluso por largos períodos, no alcanza cuando ello se realizó bajo el amparo del consentimiento del propietario, sin oposición, y sin actos materiales que impliquen su exclusión. Continuaron expresando que el demandado alegó un acuerdo informal de compraventa el cual carece de documentación respaldatoria, lo que torna inverosímil su existencia.

Arguyeron que de manera constante manifestaron su voluntad de recuperar el inmueble, primero mediante el diálogo directo, luego a través de carta documento, instancia de mediación y finalmente acción judicial, revelando esta conducta que nunca perdieron la voluntad de poseer. Indicaron que, pese a todo ello, el fallo no reconoció la legitimidad de su propiedad omitiendo tener en cuenta la escritura pública de fecha 27/09/2022 y el boleto de compraventa de fecha 6/6/1995.

Dijeron que el Sr. Juez consideró que Roque Dip acreditó la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante 20 años en calidad de dueño y que realizó actos posesorios inequívocos que habilitaron la interversión del título, inobservando que el demandado reconoció la propiedad del actor al solicitar que se escriture a su nombre. Indicaron que la prescripción adquisitiva fue acogida pese a no probarse que existieran actos claros que configuraran posesión excluyente.

Adujeron que los supuestos actos posesorios documentados, como la prueba de pagos de impuestos y servicios desde fines de los 90 hasta el 2015, como las constancias de domicilio y

testimonios de vecinos (quienes no saben ni tienen porqué saber), no son actos posesorios. Sostuvieron que el Sr. Juez priorizó la precaria ocupación del demandado frente el título registral; que frente a estos títulos solo hubo abuso de confianza y una falta de prueba clara de interversión de título. Citaron doctrina y jurisprudencia, reafirmando que no surgen elementos de prueba fehacientes y suficientes que acrediten la necesaria interversión del título sobre el inmueble, que haya tornado al demandado en poseedor animus domini; siendo necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir y que sean lo suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe haber tenido conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía que corresponde los derechos que le han sido desconocidos. Indicaron que con arreglo a lo dispuesto por el art. 2353 del código civil, nadie puede cambiar por sí mismo ni por el transcurso del tiempo la causa de la posesión, y quien ha comenzado a poseer por otro, se presume que continúa poseyendo por el mismo título, mientras no se pruebe lo contrario.

Insistieron en que el Sr. Juez omitió analizar la prueba documental y privilegió indebidamente la testimonial, en la que los testigos podían decir que el demandado vivía, hacía y deshacía, pero que estos testigos no conocían, ni podían conocer el vínculo entre hermanos hoy en litigio.

Se agraviaron en cuanto el Sr. Juez planteó que los reivindicantes reconocieron nunca haber vivido en esa casa, utilizando esta afirmación para fundamentar el fallo, confundiendo habitación con posesión; exteriorizaron que el hecho de que no hayan vivido en esa casa no implicaba que no se hayan comportado como dueños al entregársela en comodato a su madre y suegra respectivamente y que hayan tolerado que el demandado haya vivido ahí mientras la cuidaba.

Finalmente, resaltaron que la demandada en su declaración personal en audiencia mantenida con el juez afirmó haber entregado una moto como forma de pago; pero no existe prueba alguna de tal extremo, ni un informe histórico de dominio extendido por el RNPA, ni de ningún recibo de la supuesta compra, ni forma de pago.

La parte demandada reconviniente contestó los agravios el 8/8/2025 requiriendo que se confirme lo resuelto en base a los argumentos que expuso, a los que me remito por razones de brevedad.

A su turno, la Sra. Fiscal de Cámara en dictamen de fecha 3/9/2025 aconsejó rechazar el recurso interpuesto por el recurrente y confirmar la sentencia de fecha 16/4/2025.

3. Antecedentes relevantes de la cuestión a resolver.

3.1 En fecha 8/6/2023 Omar Alfredo Dip y Teresa Beatriz Martel con el patrocinio letrado de Rodolfo Cesar Romano, iniciaron juicio de reivindicación de un inmueble ubicado en la Ciudad de Juan Bautista Alberdi, departamento del mismo nombre, provincia de Tucumán, sobre calle Alfredo Palacios 700, designado en plano n° 24168/94, Expte. n° 12382-s-94, como Lote 14 de la manzana C, del “Plan 100 viviendas e infraestructura en Juan B. Alberdi”, con las siguientes medidas: lado 3 al 4: 10,00 metros; lado 4 al 1. 35,00 metros; lado 1 al 2: 10,00 metros; lado 2 al 3: 35,00 metros; lindando al Norte con calle, Sur con lote 28, Este con Lote 15 y al Oeste con Lote 13, superficie 350 m2, Nomenclatura Catastral, Padrón N° 551768 – Matrícula y número de orden 51060/3587, circunscripción 2, sección D, manzana 17, parcela 14, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula R-17534, escritura 156 de fecha 27/09/2022, Registro Notarial n° 7, en contra de Roque Augusto Dip y Hernán Exequiel Dip.

Sostuvieron que dicho inmueble fue adquirido del Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano en fecha 9 de junio de 1995, conforme surge del boleto de compraventa que adjuntaron, indicando que comenzaron a habitarlo con su grupo familiar y la Sra. María Esther Silva, madre de Omar Alfredo Dip y Roque Augusto Dip; quien posteriormente, en el año 2010 se fue a vivir con

ellos, a fin de ayudar con el cuidado de la Sra. Silva y continuó habitando el inmueble hasta el fallecimiento de la misma en el año 2015, indicaron que adquirieron otra vivienda donde fueron a vivir.

Manifestaron que, antes de fallecer la Sra. Silva y también con el propósito de ayudar a cuidarla, se fue a vivir en el inmueble el Sr. Hernán Dip, quien -al fallecer la Sra. Silva- les solicitó seguir viviendo en el inmueble ya que no tenía otro lugar, petición a la que accedieron, ya que se trataba de un pariente.

Relataron que desde el año 2015 se retiró del inmueble Roque Dip y que, en vez de cumplir con la entrega a los actores, hizo que quedara instalado el Sr. Dip Hernán Exequiel, comenzando desde ese momento sus reclamos tendientes a que les devolvieran la propiedad, pese a los cuales, nunca obtuvieron una respuesta favorable por lo que en el mes de abril de 2022 remitieron carta documento al Sr. Dip Hernán, solicitando la entrega de la propiedad, quien les contestó que debían remitirla al Sr. Roque Augusto Dip.

Indicaron que ante la negativa del demandado de hacerles entrega de la propiedad, iniciaron el proceso de mediación, la cual se cerró sin acuerdo.

3.2 En fecha 5/09/2023 contestó demanda José Adolfo Vega, apoderado de Roque Augusto Dip. Negó los hechos y el derecho alegados por los actores.

Manifestó que a mediados del año 1995, el hermano de su poderdante, Omar Alfredo Dip y su esposa la Sra Teresa Martel, fueron adjudicatarios de la vivienda ubicada en la Mzna. C lote del Barrio Cristo de la ciudad de Juan Bautista Alberdi, en ese momento su mandante Roque Augusto Dip, de profesión médico, era soltero, con trabajo estable en el SIPROSA, motivo por el cual no podía ser beneficiario de viviendas a través del Instituto de la Vivienda, y no contaba con lugar propio para vivir, motivo por el cual le compró la vivienda de manera informal motivado por el vínculo, entendiendo que son hermanos y con una buena relación afectiva.

Indicó que la propiedad, tenía las características de ser una vivienda que se denominaba evolutiva en el Instituto Provincia de la Vivienda y desarrollo Urbano, cuya condición de entrega se encuentra descrita en el boleto de compra venta del instituto de la vivienda cedido por los actores, que obra en poder de su mandante.

Mencionó que desde el primer momento su poderdante habitó la mencionada vivienda, y requirió conformidad y gestión de los actores para conectar los servicios de luz, gas y agua, a lo cual ellos accedieron voluntariamente, es por eso que están a su nombre. Indicó que luego de vivir un año aproximadamente, su mandante se hizo cargo de su madre llevándola a vivir con él, atendiendo sus necesidades económicas y de salud personal.

Dijo que su representado, siempre tuvo en su poder la tenencia precaria que entregó el IPV a su hermano, las llaves, con el compromiso de que en el futuro realizaran la transferencia. Indicó que desde el año 1996 hasta junio del 2000, las cuotas venían a nombre del Banco Hipotecario, a partir de julio del 2000 las cuotas pasaron a ser recaudadas por el IPV (Instituto Provincial de la Vivienda de Tucumán, lo que fue informado oportunamente, también recibió comunicación de cambio de valor de la vivienda y de refinanciación de la deuda, con nuevos valores en las cuotas de la casa.

Sostuvo que con el correr del tiempo la propiedad se transformó ediliciamente, indicando una serie de mejoras realizadas por él. Asimismo, expresó que en el año 2002, su representado contrajo matrimonio, en el año 2003, nació su primer hijo, Augusto Alejandro y en el año 2006 su hija Camila Anabel, habitando la casa, su mandante, su esposa, sus hijos y su madre. Indicó que en el año

2012, por cuestiones laborales de su esposa, tuvo que trasladarse a Tafí Viejo, mientras tanto en su casa de Alberdi quedó viviendo su madre, al comienzo sola por 2 años 2013 y 2014, como era una persona mayor con enfermedades propias de su edad, su mandante le pidió a su sobrino, Hernán Exequiel Dip, que junto a su esposa María José Herrera y sus dos hijitos, Martina e Ignacio, viviesen con ella lo que se concretó a partir de 2015,(así su casa quedó habitada por su madre y la flia de su sobrino) hasta que en junio de 2016 falleció su madre, entonces le alquiló la vivienda a su sobrino Exequiel, quien vive hasta la actualidad en ese domicilio.

A su vez, planteó reconvención por prescripción adquisitiva. Afirmó que su mandante tiene la posesión pública pacífica, ininterrumpida y continuada desde hace más de 20 años.

Sostuvo que su representado siempre tuvo en su poder el boleto de compra venta que entregó el IPV a su hermano, las llaves, con el compromiso de que en el futuro realizaran la transferencia.

Mencionó que su poderdante nunca dudó, que en el futuro podría realizar la tan ansiada transferencia a su nombre de la vivienda en cuestión, por lo que pagó todas y cada una de las boletas de servicios de agua, electricidad, gas, todas la boletas del impuesto inmobiliario, los que desde el año 2013 fueron abonados a través de su home banking, en esa ocasión le informó que había terminado de pagar la casa y que ya se podía escriturar para poder transferirla a nombre de su poderdante, lo que nunca ocurrió.

Continuó manifestando que, sin mediar explicación alguna el año pasado su sobrino recibió una carta documento firmada por la Sra. Teresa Martel, (cuñada de su poderdante), exigiendo el desalojo de la vivienda aduciendo, después de 27 años, que ella es la propietaria, a lo que su sobrino le respondió desconociéndolos como propietarios y diciéndoles que el dueño es su mandante, entonces le enviaron una carta documento exigiendo el desalojo de la casa, a lo que le respondió que el propietario de la casa es justamente su poderdante, en el transcurso entre carta y carta, su mandante solicitó hacer plano de mensura para iniciar juicio de prescripción adquisitiva, en el primer tiempo de la mensura para inscribirse en la Municipalidad de Juan Bautista Alberdi, la parcela de la vivienda figuraba a nombre del Instituto de la Vivienda de Tucumán, en fecha de septiembre de 2022, y cuando salió el informe del registro inmobiliario, ya estaba a nombre de su hermano Omar Alfredo Dip y su esposa Teresa Martel, o sea que la escritura fue realizada entonces, después de iniciado el trámite de mensura.

Expuso que obra en poder de su mandante documentación para probar que habitó en ese domicilio desde hace 27 años, su primer vehículo, lo adquirió viviendo ahí, inscripción en rentas, en afip, constancias de trabajo, notificaciones de rentas, del poder judicial, su DNI, el DNI de su madre, solicitud y baja de medidor comercial de EDET del negocio de su madre, fotos de la vivienda, plano de mensura, compras de artículos del hogar etc. Citó doctrina y Jurisprudencia.

3.3 Por decreto de fecha 25 de septiembre de 2023, el Sr. Juez de grado, en atención a lo solicitado por la parte actora y a las constancias de autos, especialmente la cédula n° 550 debidamente diligenciada e informada, tuvo por incontestada la demanda por parte del Sr. Dip Hernan Exequiel.

3.4 Corrido el traslado de la reconvención deducida por el demandado, los actores negaron la validez y autenticidad de la documentación acompañada por el demandado reconviniente, principalmente el contrato de locación agregado por carecer de fecha cierta. Asimismo, negaron y rechazaron que el Sr. Roque Dip se haya comportado como propietario del inmueble.

3.5 Previo a resolver el Sr. Juez ordenó se corra vista al Sr. Agente Fiscal, a los fines de que se expida sobre la reconvención de prescripción adquisitiva, formulada en fecha 5/9/2023 por el demandado en autos. Por presentación de fecha 24/10/2024 el Ministerio Público Fiscal emitió

dictamen, indicando que, a su criterio, “correspondería hacer lugar a la acción de prescripción adquisitiva".

3.6 En la sentencia n° 307 de fecha 16 de abril de 2025 el Sr. Juez expresó que el conflicto se planteó entre los accionantes quienes invocaron título de propiedad en virtud de haberlo adquirido mediante compra realizada ante el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano en fecha 9/6/1995 y el demandado quien manifestó que, al no poder ser beneficiario de vivienda, la compró por medio del actor, quien es su hermano.

Indicó, en cuanto a la reivindicación, que será necesario indagar si se encuentran reunidos los presupuestos legales que habilitan su procedencia, conforme las disposiciones del art. 2252 al 2257 del CCCN. Asimismo, sostuvo que, en lo que respecta a la reconvención por prescripción adquisitiva, debe aplicarse el art. 2537 ‘’los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rige por la ley anterior. Pero si por esa ley se requiere mayor tiempo que el que fijan las nuevas fechas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contando desde el día de su vigencia’’, por lo que, en virtud de que la demandada en el caso invocó la prescripción basada en fecha anteriores a la entrada en vigencia de la nueva normativa, corresponde aplicar la legislación vigente en esa época (Código Civil Velezano).

Expresó que la demandada al contestar reconvino por prescripción adquisitiva. Manifestó que al tratarse el juicio de usucapión de un proceso contradictorio, siendo el destinatario de la demanda el propietario o quien figure inscripto como tal, surgiendo del informe del Registro Inmobiliario, que el objeto del juicio se encuentra registrado a nombre del actor de autos, desde el año 2022, la litis se encuentra debidamente trabada.

Dijo que, para adquirir la propiedad ad usucapionem es indispensable la realización de actos típicamente posesorios, que importen conductas sobre la cosa y que por tanto exterioricen la totalidad de los elementos que integran la posesión (el corpus y el animus).

Consideró que, para acreditar el animus domini el demandado adjuntó: boletas de Gasnor desde el año 1998 hasta 2016, boletas de Edet desde 1998 hasta 2016; boletas de SAT desde 1995 hasta 2016; constancia de inscripción con fecha 20/04/2017; copia de registro de prestadores de fecha 7/6/2007; ordenes de pago de papelera Tucumán correspondiente al año 2013; pago de cuotas Banco Hipotecario Nacional desde 1996 al 1999; cuota instituto Provincial de la Vivienda desde 2004 al 2015; a nombre de Dip Roque Augusto. Infirió que, afrontar el pago de los impuestos y tasas que pesan sobre la propiedad es una de las cargas que soporta su propietario, siendo ello representativo de esa calidad.

Manifestó que, de los testigos ofrecidos por la parte demandada, surge que el Sr. Dip Roque, desde que se le hizo entrega del inmueble realizó mejoras y actos posesorios, a diferencia del titular registral, actor en autos, quien manifestó en la audiencia de fecha 1/4/2024 que nunca vivió en el inmueble de litis, que iba con su señora, controlaban, por los robos, pero dejó claro que nunca vivió ahí, incluso no acreditó ningún acto posesorio y la testigo, Sra. Celeste Muroni, nunca vio al actor allí, ella era quien cuidaba a la mamá de los actores, solo se comunicaba con el demandado en autos.

Consideró que todas las mejoras realizadas en el inmueble de litis, teniendo en cuenta el estado inicial con que fue entregado por parte del Instituto Provincial de la Vivienda, que surge claramente de la cláusula adicional inserta en el Boleto de Compraventa de fecha 9/6/1995 celebrado entre el Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano y el actor de los autos principales, son de tal envergadura que llevan al convencimiento que las mismas si fueron hechas como consecuencia del animus domini que alegó el prescribiente.

Alegó que el Sr. Dip Roque asumió eficazmente la carga de acreditar los hechos afirmados en la demanda, indispensables para adquirir por usucapión el título de dominio del inmueble objeto del litigio.

Adujo que, quedó demostrada la posesión del demandado sobre el inmueble objeto del litigio durante el plazo legal establecido, anterior a la obtención del título de dominio por parte del actor, que según el informe del Registro Inmobiliario que obra en el expediente, acreditó que el actor es titular del inmueble en cuestión desde el año 2022. Por lo cual, concluyó que el demandado Roque Dip adquirió, mediante prescripción veinteñal, el inmueble ubicado en Alfredo Palacios 700, Manzana C, Lote/Casa 14, de la Ciudad de Juan Bautista Alberdi, con fecha al 9 de junio de 2015. Impuso las costas a la parte actora vencida.

4. Análisis de los Agravios.

Sin perjuicio del tratamiento integral que se realizará sobre las cuestiones que son objeto de recurso, cabe recordar que 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).

De manera liminar, cabe aclarar que, en materia de derechos reales, la regla es que la constitución y los efectos ya producidos de las situaciones nacidas bajo el Código Civil C Ley 340 (CC) no pueden ser afectadas por nuevas disposiciones; en cambio, el CCyCN rige las consecuencias o efectos de esas situaciones aún no producidas y la extinción no operada (cfr. Aída Kemelmajer de Carlucci, en "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", edit. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, p. 159). En consecuencia, atento a la naturaleza de la pretensión esgrimida en la reconvención de prescripción adquisitiva, en la que se invoca una situación jurídica anterior a la entrada en vigencia del CCyCN, la que se remontaría al año 1995, comparto el criterio del Sentenciante en el sentido de que corresponde aplicar las normas del Código velezano, sin perjuicio de aclarar que, muchas de las disposiciones del nuevo código, recogen las normas y criterios doctrinales y jurisprudenciales nacidos durante la vigencia del CC (Ley 340), por lo que la solución del caso no sería diferente de aplicarse uno u otro ordenamiento.

Sentado ello, corresponde precisar el marco jurídico desde el cual debe analizarse la controversia. La acción reivindicatoria, regulada por el CC dentro de las acciones reales, es aquella que nace del dominio y tiene por finalidad que el propietario que ha perdido la posesión de la cosa pueda reclamarla contra quien la posee o detenta. Así surge del art. 2758 del CC, que define la reivindicación como la acción que puede ejercer el propietario que ha perdido la posesión de la cosa contra quien se encuentra en posesión de ella.

De allí que, para la procedencia de la acción reivindicatoria, resulte necesario que el actor acredite, en primer lugar, su derecho de dominio sobre la cosa reclamada, conforme a las reglas generales de los arts. 2506, 2507 y concordantes del CC que reconocen al dominio como el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y acción de una persona. En segundo lugar, debe encontrarse debidamente individualizada la cosa cuya restitución se pretende, pues la acción real recae sobre una cosa cierta y determinada. Finalmente, debe demostrarse que la cosa se encuentra en poder del demandado, ya sea como poseedor o detentador, desde que la finalidad propia de la reivindicación es obtener la restitución material del bien.

Tales exigencias fueron acreditadas en autos por el reivindicante.

Ahora bien, frente a esa pretensión reivindicatoria, la prescripción adquisitiva de dominio constituye precisamente el supuesto jurídico que permite enervarla o contrarrestarla. Ello así porque, conforme al sistema del CC, la prescripción no sólo opera como medio de liberación, sino también como modo de adquisición de derechos reales. El art. 3948 CC dispone que la prescripción para adquirir es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión durante el tiempo fijado por la ley. A su vez, el art. 4015 CC establece que se prescribe también la propiedad de cosas inmuebles por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título ni buena fe por parte del poseedor.

En ese marco, la posesión útil para usucapir exige la concurrencia de los dos elementos propios de la posesión definidos por el art. 2351 CC: el corpus, entendido como el poder de hecho sobre la cosa, y el animus domini, esto es, la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad. Además, esa posesión debe exteriorizarse mediante actos posesorios, en los términos del art. 2384 del mismo ordenamiento, y revestir los caracteres de pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante el plazo legal.

Por ello, aun cuando quien promueve la reivindicación acredite un título formal o registral sobre el inmueble, la acción no puede prosperar si el demandado demuestra que, con anterioridad, adquirió el dominio por prescripción veinteñal. En tal supuesto, la usucapión produce la pérdida del dominio del anterior titular y la correlativa adquisición del derecho real por parte del poseedor, de modo que la prescripción adquisitiva se erige como una defensa sustancial eficaz frente a la pretensión reivindicatoria.

Desde esta perspectiva debe examinarse el recurso interpuesto. En el presente juicio, los actores promovieron acción de reivindicación invocando su condición de titulares del inmueble objeto de litis, mientras que el demandado Roque Augusto Dip resistió la pretensión y reconvino por prescripción adquisitiva, afirmando que ingresó al inmueble desde el año 1995 como consecuencia de una adquisición informal celebrada con su hermano Omar Alfredo Dip, y que desde entonces ejerció la posesión a título de dueño durante más de veinte años.

Los agravios de la parte actora se dirigen, sustancialmente, a cuestionar la valoración probatoria efectuada en la sentencia de grado. Sostienen que el Sr. Juez admitió la prescripción adquisitiva sin exigir prueba clara de la interversión del título; que la ocupación del demandado habría sido meramente tolerada por razones familiares; que no se valoraron adecuadamente la escritura pública, las intimaciones cursadas y la supuesta interrupción del plazo prescriptivo; que el demandado habría exteriorizado su pretensión dominial recién en el año 2022; y que los actos considerados por el sentenciante -pago de impuestos y servicios, constancias de domicilio, testimonios de vecinos y mejoras- no serían suficientes para tener por acreditada una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida con ánimo de dueño.

La cuestión central a resolver consiste, entonces, en determinar si las pruebas rendidas en autos permiten tener por acreditado que Roque Augusto Dip poseyó el inmueble a título de dueño durante el plazo legal de veinte años o si, por el contrario, su ocupación debe ser calificada como una mera tenencia precaria, tolerada o derivada de un supuesto comodato familiar, como sostienen los recurrentes.

En ese marco, cabe recordar lo dispuesto por el art. 2353 CC, aplicable al caso en función de la fecha de los hechos, según el cual: “Nadie puede cambiar por sí mismo, ni por el transcurso del tiempo, la causa de su posesión. El que comenzó a poseer por sí y como propietario de la cosa, continúa poseyendo como tal, mientras no se pruebe que ha comenzado a poseer por otro. El que ha comenzado a poseer por otro, se presume que continúa poseyendo por el mismo título, mientras

no se pruebe lo contrario”. A su vez, el art. 2354 del mismo cuerpo legal establece que tampoco pueden cambiarse por la propia voluntad ni por el transcurso del tiempo las cualidades ni los vicios de la posesión, pues tal como ella comenzó, tal continúa siempre mientras no se cree un nuevo título de adquisición.

Estas normas resultan relevantes porque los apelantes estructuran buena parte de su agravio sobre la falta de prueba de la interversión del título. Sin embargo, tal planteo parte de una premisa que no ha sido demostrada: que Roque Augusto Dip ingresó al inmueble como mero tenedor, precarista o comodatario. La interversión del título sólo resulta exigible cuando se encuentra probado que quien invoca la prescripción comenzó reconociendo en otro la posesión o el dominio de la cosa. Si, por el contrario, la prueba compuesta demuestra que desde el inicio el sujeto ejerció una relación de poder autónoma, pública y con ánimo de dueño, no corresponde exigirle la demostración de un acto posterior de interversión, pues no habría existido una tenencia originaria que deba transformarse en posesión.

Este criterio resulta concordante con la jurisprudencia sentada por la Corte Suprema de Justicia de Tucumán en autos "Vega Selva Enriqueta s/ Prescripción Adquisitiva" (sentencia n.° 812 del 23/06/2025), en la que se sostuvo que la exigencia de acreditar la interversión del título presupone, necesariamente, que se encuentre previamente demostrado que el sujeto ingresó al inmueble como tenedor o coposeedor, pues "en toda interversión, como condición necesaria y por definición, el sujeto debe partir de una especie de relación de poder para llegar a otra", quedando excluidos aquellos supuestos en los cuales el sujeto adquiere originariamente una relación de poder sobre la cosa. Asimismo, señaló que "no se trataba primeramente de observar si la actora probó la interversión del título sino si se probó el supuesto de hecho de la figura misma", destacando que antes de exigir esa prueba corresponde verificar si el caso encuadra efectivamente en una hipótesis de interversión.

Así planteado el caso, corresponde valorar la prueba de manera integral y compuesta, tal como lo exige la naturaleza de los procesos de prescripción adquisitiva, en los que rara vez un único elemento probatorio resulta autosuficiente. La acreditación de la posesión veinteñal exige coordinar documentos, testimonios, inspecciones, actos materiales, pagos, mejoras y demás indicios que, apreciados en conjunto, permitan reconstruir el modo en que se ejerció la relación de poder sobre el inmueble durante el tiempo legal.

En primer lugar, destaco que no se encuentra controvertido que el inmueble fue formalmente adjudicado a Omar Alfredo Dip y Teresa Beatriz Martel mediante el Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano. Ello surge del boleto de compraventa de fecha 9/6/1995, acompañado por ambas partes, en cuya cláusula octava se consignó la entrega de la posesión del inmueble al comprador. También surge de las declaraciones de parte que los actores recibieron formalmente la vivienda y que luego el inmueble pasó a ser ocupado por Roque Augusto Dip y por la madre de los hermanos, Sra. María Esther Silva.

La controversia radica, entonces, en el carácter con el que Roque Augusto Dip ingresó y permaneció en el inmueble. Mientras los actores sostienen que su ocupación fue tolerada por razones familiares, para acompañar y cuidar a la madre común, el demandado reconviniente afirmó que ingresó como dueño, en virtud de una compraventa informal acordada con su hermano, motivada por la confianza familiar, y que desde el primer momento afrontó las cargas económicas y materiales propias de quien se considera propietario.

La declaración de parte de Roque Augusto Dip resulta coherente con esa postura. Reconoció que el inmueble fue adjudicado formalmente a su hermano Omar Alfredo Dip y a Teresa Martel, pero

sostuvo que desde el mismo momento en que ellos recibieron las llaves y la tenencia precaria en 1995 le entregaron la vivienda en virtud de una compraventa verbal celebrada entre hermanos, en un ámbito de confianza, por lo que ingresó al inmueble desde el inicio como poseedor a título de dueño y no por mera tolerancia o préstamo. Explicó que ocupó la vivienda inmediatamente pese a su estado precario, con el fin de evitar su usurpación, y que posteriormente convivió allí con su madre hasta su traslado laboral en 2013, permaneciendo luego ésta junto a su sobrino, quien más tarde pasó a ocupar el inmueble como inquilino. Afirmó que abonó íntegramente las cuotas del crédito habitacional hasta su cancelación en 2015, así como los impuestos y servicios, y que solicitó la escrituración a nombre de su hermano una vez cancelada la vivienda, confiando en que él cumpliría el acuerdo verbal. En cuanto a las mejoras, manifestó que la vivienda fue entregada sin pisos, revoques ni terminaciones y que él realizó las obras, colocando rejas, construyendo la tapia perimetral y una despensa que posteriormente fue utilizada como dormitorio de su madre, sosteniendo que todas esas mejoras fueron efectuadas en ejercicio de su condición de propietario.

Por su parte, Omar Alfredo Dip, en su declaración indicó que, nunca habitó el inmueble junto a su familia, ya que desde antes de la adjudicación residía en otra vivienda del Barrio Martín Fierro. Explicó que, tras recibir las llaves y el boleto de compraventa en 1995, únicamente concurrió durante algunos meses para realizar actos de presencia y efectuar mínimos arreglos, debido al riesgo de usurpación, hasta que decidió que su madre se instalara allí para habitar la vivienda y cuidarla. Afirmó que posteriormente permitió que su hermano Roque viviera en el inmueble junto a la madre, siempre por razones familiares y de buena fe, negando haberle vendido o cedido la propiedad y sosteniendo que recién en el año 2022 el demandado exteriorizó por primera vez su pretensión de considerarse dueño del inmueble. Respecto de las mejoras, manifestó que las primeras refacciones fueron realizadas por él con el objeto de hacer habitable la vivienda para su madre y que las obras de mayor entidad fueron ejecutadas por su hermano únicamente como gestor o contratista, pero financiadas principalmente con dinero obtenido por la madre, quien habría destinado un importante premio de lotería a tales trabajos.

De estas declaraciones surge con claridad que ambas partes reconocen la presencia de Roque Dip en el inmueble desde los primeros años posteriores a la adjudicación, aunque discrepan respecto del título o causa de esa ocupación. Por ello, la cuestión no puede resolverse mediante la sola afirmación de una u otra parte, sino -como se dijo antes- a partir de la valoración conjunta de la prueba documental, testimonial, de inspección ocular y demás pruebas obrantes en la causa.

Ahora bien, observando la prueba documental ofrecida que tengo a la vista, destaco que el demandado de reivindicación presentó facturas y comprobantes de pago de EDET correspondientes a los períodos 1996 al 2016 que se encuentran a nombre de Teresa Beatriz Martel; acta de constatación y citación realizada por EDET en fecha 7/10/1996, por conexión no autorizada, firmada por la Sra. María Esther Silva en calidad de propietaria; solicitud de servicio de EDET por comercio, a nombre de María Esther Silva en fecha 7/10/1996; facturas y comprobantes de pago de EDET (luz comercial) correspondientes a los periodos 1996, 1997 y 1998, a nombre de María Esther Silva; nota al Sr. Jefe de EDET con solicitud de baja del medidor por cierre de comercio, de fecha 13/1/1999 a nombre de María Esther Silva; facturas y comprobantes de pago de Compañía de Aguas del Aconquija, OST y SAT correspondientes a los períodos 1996, 1998, 1999 al 2016, todas a nombre de Alfredo Omar Dip (aclarando que el nombre Omar figura en las mismas como “Dear”); volante de pago y comprobante de pago de impuesto inmobiliario DGR periodo 2012 a nombre Omar Alfredo Dip; comprobantes de pagos DGR Tucumán Inmob. periodos 2012, 2013, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 a nombre de Omar Alfredo Dip; Comprobante de pago de contribución que incide sobre los inmuebles padrón n°551768 de la Municipalidad de Juan Bautista Alberdi periodos 2011 al 2016 a nombre de Omar Alfredo Dip; facturas y comprobantes de pago de GASNOR periodos 1998, 1999,

2004 al 2016 a nombre de Omar Alfredo Dip; recibos de la empresa Castillo de fecha 3/12/2012 y 6/12/2012, imagen de guía telefónica Telecom año 2012-2013 donde figura el número telefónico del Sr. Roque Dip, con domicilio en B° Cristo Rey, asimismo se encuentra adjunta la guía telefónica de dicho periódo; recibo de fecha 2/12/2008 de Estudio de Agrimensura de Héctor Rubén Gallo a nombre de Roque Dip en concepto de tasación de inmueble calle Palacios M. C L. 15 B° Cristo Rey; informe periódico de aportes de Anses del período 2011-2012, factura de la empresa Personal de fecha 10/3/2023, constancia de servicios del Hospital Mario V Stivala de fecha 4/6/1999, constancia de opción régimen simplificado para pequeños contribuyentes del Afip del período 2012, 2013, 2014, 2015; solicitud de reinscripción para profesionales del registro nacional de prestadores del Ministerio de Salud y Ambiente de fecha 6/6/2007; órdenes de pago de Papelera Tucumán de fecha 28/3/2013, 24/4/2013, 13/5/2013, 18/6/2013, 23/7/2013, 6/8/2013, 5/9/2013, 2/12/2013; fotografías del inmueble; cuotas con comprobantes de pagos del Banco Hipotecario a nombre de Omar Alfredo Dip del periodo 1996 al mes de junio del 2000 y del Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano (IPVU) a nombre de Omar Alfredo Dip del periodo de julio de 2000 al mes de agosto del 2015.

Es cierto que el pago de impuestos y servicios, considerado aisladamente, no basta para acreditar una posesión animus domini, ya que también puede ser realizado por un tenedor interesado en conservar el uso de la cosa. La misma consideración cabe formular respecto de constancias de domicilio o facturas comerciales: por sí solas, acreditan vinculación con el inmueble, pero no necesariamente posesión a título de dueño. Sin embargo, la prueba documental no debe ser fragmentada ni apreciada de manera aislada. En el caso, esos elementos se integran con un dato de especial relevancia: el pago sostenido de las cuotas correspondientes a la adquisición de la vivienda, inicialmente al Banco Hipotecario Nacional y luego al Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano, desde los primeros años posteriores a la adjudicación hasta su cancelación, lo que quedó acreditado con la cuota número 182 que fue adjuntada, cuyo pago realizó el demandado prescribiente mediante home banking “pago mis cuentas”, en fecha 6/8/2015.

Asimismo, en este punto, cabe destacar que en el cuaderno de prueba del demandado n° 5 obra informe del Banco Macro, presentado en fecha 19/3/2024, en el que se indican los movimientos de pagos de servicios y/o impuestos realizados con débitos automáticos a la Caja de Ahorros n° 460008007282599, de titularidad de Roque Augusto Dip, desde el 11/10/2019 hasta la actualidad, donde se observan pagos efectuados al Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo. Además se informó que, con respecto a los períodos desde el año 2012 al 2019 corresponden al Banco Tucumán, no obstante ello, el pago de esos períodos -como se indicó antes- fueron comprobados mediante la documental acompañada.

Ese pago sostenido del crédito habitacional tiene un peso probatorio distinto al simple pago de servicios o impuestos. Quien durante años afronta la carga económica principal vinculada a la adquisición de la vivienda exterioriza una conducta objetivamente compatible con la de quien se considera dueño, especialmente cuando tal conducta se prolonga durante décadas y no aparece acompañada de reclamos oportunos por parte de quienes luego invocan su condición de titulares. En tal sentido, si bien los comprobantes figuran a nombre de Omar Alfredo Dip por ser el adjudicatario formal, la posesión material de la documentación y la invocación de su pago por parte del demandado, valoradas junto con el resto de la prueba, constituyen un fuerte indicio favorable a la versión de Roque Dip.

En cuanto a la prueba testimonial, aportada por la actora, surge que Rosa Hilda Gómez manifestó ser vecina de la madre de Alfredo Dip desde aproximadamente 1996 y señaló que siempre vio habitar el inmueble a la Sra. Esther Dip; que en forma esporádica concurría su hijo, el Dr. Roque Dip, quien permaneció un tiempo y luego se retiró; expresó que nunca vio a Fredy Dip habitar la

vivienda; y respecto de las mejoras, declaró que la galería del frente ya existía cuando conoció el inmueble y que siempre pensó que había sido realizada por la Sra. Esther Dip, sin saber quien las realizó.

Por su parte, Dalmacio Fúnez declaró conocer a Fredy Dip desde hacía aproximadamente cuarenta años y explicó que ambos integraron la cooperativa que dio origen al barrio. Sostuvo que Fredy recibió la adjudicación y tomó posesión del inmueble cuando el IPVU entregó las viviendas. Señaló que posteriormente habitó allí la madre de Fredy; que conoció a la madre de los Sres. Dip que por problemas familiares fue a vivir con sus hijos, primero con un hijo (Fallecido), y luego en el inmueble objeto del litigio; que, al principio la veía sola y tenía un kioskito pero después comenzó a vivir “Titi” el Dr. Roque Dip. En cuanto a las mejoras, manifestó que las viviendas fueron entregadas en condiciones precarias, sin pisos ni revoques, aunque aclaró que desconocía quién realizó posteriormente los arreglos o modificaciones.

Mientras que, María Celeste Muroni depuso que trabajó como cuidadora de la Sra. Esther Dip entre los años 2012 y 2015. Indicó que durante todo ese período la Sra. Esther vivía sola en el inmueble y que fue contratada y remunerada por el Dr. Alfredo Dip para asistir a su madre. No efectuó manifestaciones respecto de la realización de mejoras en la vivienda.

Por su parte, los testigos ofrecidos por la demandada aportaron elementos concordantes respecto de la ocupación del inmueble por Roque Dip desde los primeros años y de la realización de mejoras sustanciales.

En este sentido declaró el Sr. José Quintana, quien afirmó ser vecino lindero del inmueble desde el año 1996; que, cuando comenzó a vivir en el barrio, quien residía en la vivienda era el Dr. Roque Dip, inicialmente solo y luego junto a su madre, Esther Dip, quien permaneció allí durante muchos años. Indicó que nunca vio habitar el inmueble a Alfredo "Fredy" Dip ni a su esposa. Agregó que, cuando el Dr. Roque dejó la vivienda, pasó a residir allí Ezequiel Dip. Respecto de las mejoras, señaló que las viviendas fueron entregadas en estado precario, sin pisos ni revoques, y afirmó que el Dr. Roque Dip realizó las obras de terminación. En particular, relató que ambos efectuaron conjuntamente la construcción de la tapia divisoria, compartiendo los gastos, y que el Dr. le solicitó guardar muebles mientras se colocaban los pisos de la vivienda.

Otra testimonial aportada fue la de Pedro Fernando Grabovieki, quien manifestó que vivía en el Barrio Cristo Rey desde 1996 y que, al llegar, el Dr. Roque Dip ya ocupaba la vivienda. Indicó que al principio vivía solo y que posteriormente se trasladó a vivir con él su madre, quien instaló un kiosco en el inmueble. Expresó que nunca vio a Alfredo "Fredy" Dip vivir en esa casa y que, tras el traslado del Dr. Roque alrededor de los años 2012 o 2013, permanecieron en la vivienda la madre y luego el sobrino (Ezequiel Dip). En relación con las mejoras, declaró que todas las viviendas fueron entregadas por el Instituto sin pisos, revoques ni terminaciones, aunque no presenció directamente la realización de las obras en la vivienda objeto del juicio.

Por su parte, Raúl Coronel, declaró ser albañil y afirmó haber realizado todos los trabajos de construcción y terminación en la vivienda del Barrio Cristo Rey por encargo del Dr. Roque Dip. Expresó que las obras comenzaron aproximadamente en 1995, debido a que la vivienda había sido entregada sin pisos, revoques, baños ni cocina terminados. Señaló que ejecutó la totalidad de esas mejoras y que fue el Dr. Roque Dip quien contrató y abonó los trabajos. Manifestó además que, mientras se realizaban las obras, el Dr. Roque ya vivía en la casa, inicialmente solo y luego junto a su madre, efectuándose posteriormente una ampliación destinada a un negocio. Indicó que nunca vio habitar el inmueble a Alfredo "Fredy" Dip, a quien, en cambio, le realizó trabajos en su domicilio del Barrio Martín Fierro, donde residía con su esposa e hijo. Estimó que el Dr. Roque habitó la

vivienda hasta aproximadamente los años 2012 o 2013, siendo luego ocupada por su sobrino.

La valoración conjunta de estas declaraciones, ninguna de las cuales fue tachada, permite extraer conclusiones relevantes. En primer lugar, existe coincidencia en que Omar Alfredo Dip no habitó el inmueble objeto de litis. En segundo lugar, los testimonios ubican a Roque Dip en la vivienda desde los primeros años posteriores a la adjudicación, especialmente desde 1995/1996. En tercer lugar, los testigos son contestes en que la vivienda fue entregada en estado precario y que luego fue objeto de importantes obras de terminación y ampliación. Finalmente, la testimonial de Raúl Coronel resulta especialmente significativa, por tratarse de quien dijo haber ejecutado las obras por encargo y pago del propio Roque Dip.

A ello se suma la inspección ocular realizada, de la que surge que el inmueble se encuentra actualmente revocado en el frente, cerrado con reja y tapia de block, con living-comedor, cocina con muebles de madera, galería techada con chapas de zinc, fondo completamente cerrado por paredes de block, baño con cerámicas, antebaño, dos dormitorios con piso de granito gris y un dormitorio agregado de 4 x 4 metros, donde dormía la Sra. María Esther Silva, todo en buen estado de conservación y uso. La constatación material del estado actual del inmueble confirma la existencia de mejoras de entidad en relación con el estado precario en que -según los testimonios y el boleto acompañado por ambas partes- fueron entregadas originariamente las viviendas del barrio.

La averiguación vecinal practicada en la inspección también resulta concordante. Pedro Groboviecki (quien también declaró como testigo) manifestó conocer el inmueble desde 1995 y afirmó que allí vivía el Sr. Roque Augusto Dip junto a su madre hasta el fallecimiento de ésta, y que luego pasó a vivir el Sr. Hernán Dip. Agregó que se hicieron numerosas mejoras, pues las viviendas fueron entregadas sin pisos ni paredes revocadas, con lotes sin cerrar y apenas alambrados, y que sabía que dichas mejoras fueron realizadas por Roque Dip. Por su parte, Mario Romero manifestó conocer el inmueble desde hacía aproximadamente treinta años y tener entendido que era de la Sra. María Esther Silva o del Sr. Roque Dip, aunque aclaró que sólo conocía las mejoras del frente por no haber ingresado al inmueble.

La inspección ocular y la averiguación vecinal refuerzan, por tanto, la versión según la cual Roque Dip ingresó al inmueble en los años 1995/1996, realizó actos materiales de ocupación, completó y mejoró sustancialmente la vivienda y mantuvo una relación pública con el bien, reconocible para los vecinos y terceros.

También debe ponderarse el contrato de locación de fecha 1/7/2016, con sello policial, acompañado por Roque Dip, mediante el cual dio en locación a Hernán Dip -sobrino de las partes- el inmueble objeto de litis. Tal instrumento constituye un indicio relevante de que el demandado se presentó frente a un tercero como quien tenía facultades para disponer materialmente del inmueble, acto compatible con el ejercicio de poderes propios del dueño.

Asimismo, obran en autos el plano de mensura para prescripción adquisitiva de fecha 8/7/2022 y las cartas documento cursadas en abril y mayo de 2022. De la comunicación epistolar surge que Teresa Martel intimó a Hernán Dip a entregar el inmueble invocando su carácter de dueña; que Hernán Dip respondió que el inmueble pertenecía a Roque Dip; que luego se intimó a este último; y que Roque Dip negó el carácter de propietaria de la intimante, afirmando que poseía desde hacía más de veinticinco años en carácter de dueño, que había abonado el precio y las cuotas del inmueble, y que había edificado y ampliado lo construido. También se acompañó formulario de cancelación del IPVU de fecha 23/3/2022, suscripto por Omar Alfredo Dip a fin de solicitar la escrituración de la vivienda, la que se perfeccionó el 27/9/2022 mediante escritura n° 156, así como informe del Registro Inmobiliario del que surge la inscripción del dominio a nombre de Omar Alfredo Dip y Teresa Beatriz

Martel.

Estas actuaciones demuestran que en el año 2022 ambas partes procuraron consolidar jurídicamente la posición que sostenían sobre el inmueble. Sin embargo, no son suficientes para borrar o desvirtuar lo ocurrido durante los veinticinco años anteriores. El inicio del conflicto formal, la remisión de cartas documento, el trámite de mensura y la escrituración registral deben ser apreciados de forma coherente con la prueba relativa a la ocupación, pagos, mejoras y disposición del bien desde 1995/1996. En particular, la escritura pública otorgada en el año 2022 no impide reconocer la adquisición del dominio por prescripción si, como ocurre en el caso, la prueba compuesta acredita que el plazo legal ya se encontraba cumplido con anterioridad.

En este punto cobra especial relevancia la ausencia de reclamos efectivos de los actores durante todo el período en que Roque Dip habitó el inmueble, abonó las cuotas de adquisición, pagó servicios e impuestos, realizó mejoras sustanciales y luego dispuso materialmente del bien. Tal conducta omisiva resulta difícilmente conciliable con la tesis de una mera ocupación tolerada o precaria. Si los actores hubieran conservado una posesión efectiva o hubieran considerado a Roque Dip como un simple ocupante por permiso familiar, era razonable esperar algún reclamo anterior, especialmente frente al pago prolongado de cuotas habitacionales y a la ejecución de obras de importancia sobre la vivienda. Sin embargo, el conflicto recién se exteriorizó cuando el crédito habitacional se encontraba cancelado y el inmueble estaba en condiciones de ser escriturado.

En consecuencia, no comparto el agravio según el cual el Sr. Juez habría fundado la prescripción adquisitiva en una indebida interversión del título. La solución no descansa en afirmar que Roque Dip comenzó como tenedor y luego transformó su vínculo con la cosa en posesión. Por el contrario, lo que surge de la prueba compuesta es que el demandado reconviniente logró acreditar los hechos invocados en su contestación de demanda y reconvención: que no ingresó como mero tenedor precario, ni como comodatario gratuito, ni sólo para cuidar a su madre, sino como consecuencia de una adquisición informal concertada con su hermano, en el marco de una relación de confianza familiar, y que desde el inicio se comportó frente al inmueble como dueño.

La falta de instrumento escrito que documente esa compraventa familiar no impide arribar a tal conclusión. En este proceso no se trata de tener por perfeccionada una transmisión dominial por compraventa, sino de valorar si la conducta desplegada por el demandado durante más de veinte años revela una posesión útil para usucapir. Y, en ese plano, la compraventa informal alegada opera como explicación de la causa de ingreso al inmueble, pero la adquisición del dominio que se declara no deriva de ese acuerdo verbal, sino del cumplimiento de los requisitos de la prescripción adquisitiva.

Además, aún cuando no exista instrumento escrito que documente la alegada compraventa familiar, la posesión invocada no se sustenta en ese único extremo sino en una pluralidad de indicios concordantes que, valorados en forma conjunta, generan convicción suficiente acerca del ejercicio del corpus y del animus domini durante el plazo legal requerido para la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva.

En este sentido es preciso resaltar que nuestra Suprema Corte de Justicia estableció también de forma clara que “A fin de acreditar la existencia de los actos posesorios que avalen la pretensión usucativa, la prueba ofrecida y producida debe ser contundente y considerada en su conjunto, pues se trata de demostrar hechos materiales que se han desarrollado durante un tiempo; lo que la jurisprudencia ha dado en llamar "prueba compuesta", es decir la necesaria coordinación de elementos correspondientes a diferente naturaleza probatoria que debe dejar como saldo sistematizador la acreditación de la posesión pretendida durante el plazo y con los requisitos

exigidos por la ley". (CSJT. Martín Juan Carlos Vs. CIA. Azucarera SA Justiniano Frias y otro s/ Prescripción adquisitiva. Expte. n° 16/22. Sentencia n° 1504 de fecha 4/11/2025).

Bajo ese estándar, la ocupación prolongada del inmueble, la realización de mejoras sustanciales, el pago sostenido de las obligaciones vinculadas a la adquisición y conservación del bien, la tenencia y utilización de documentación relacionada con la vivienda, la disposición material del inmueble mediante locación, la percepción vecinal acerca de la relación de Roque Dip con la cosa, y la ausencia de reclamos de los actores durante más de dos décadas, constituyen indicios graves, precisos y concordantes que permiten tener por acreditada la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida con ánimo de dueño.

Tampoco asiste razón a los recurrentes cuando afirman que el demandado habría reconocido la propiedad de los actores por haber solicitado que se escriturara el inmueble. Esa circunstancia debe interpretarse dentro del marco fáctico alegado y probado. Roque Dip sostuvo que, por razones formales, la adjudicación se encontraba a nombre de su hermano, y que confiaba en que, una vez cancelado el crédito, se cumpliría la transferencia a su favor. Esa expectativa no implica necesariamente reconocimiento de una tenencia precaria ni renuncia a su condición de poseedor, sino que resulta compatible con la existencia de una adquisición informal no instrumentada y con la necesidad de regularizar registralmente una situación que, en los hechos, se venía ejerciendo desde años atrás.

En igual sentido, la presencia de la madre de las partes en el inmueble no excluye la posesión de Roque Dip. La prueba revela que la Sra. María Esther Silva habitó la vivienda, incluso instaló un kiosco y fue cuidada allí durante sus últimos años. Pero esa circunstancia, lejos de desvirtuar la posesión del demandado, aparece integrada al modo en que éste ejerció la relación de poder sobre el inmueble. La convivencia o permanencia de la madre no transforma, por sí sola, la posesión de Roque Dip en una mera tenencia tolerada, máxime cuando los testimonios y demás elementos probatorios acreditan que fue él quien ocupó, mejoró, pagó y luego dispuso del inmueble durante un extenso lapso.

En cuanto al plazo legal, la prueba analizada permite inferir razonablemente que la posesión de Roque Dip se remonta, cuanto menos, a los años 1995/1996. Desde entonces se verifican actos materiales y jurídicamente relevantes: ocupación del inmueble, realización de mejoras, pago de cuotas del crédito habitacional, pago de servicios e impuestos, utilización del domicilio en documentación personal y profesional, reconocimiento vecinal y posterior disposición del bien. Por ello, al momento en que se exteriorizó el conflicto en el año 2022, y con mayor razón al promoverse la demanda en el año 2023, el plazo veinteñal previsto por el Código Civil se encontraba sobradamente cumplido.

En definitiva, la prueba producida en autos, analizada de manera integral y conforme al criterio de la prueba compuesta, resulta suficiente para tener por acreditado que Roque Augusto Dip ejerció la posesión del inmueble en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, con ánimo de dueño, durante el plazo legal exigido para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva. En consecuencia, corresponde rechazar los agravios de la parte actora y confirmar la sentencia de grado en cuanto hizo lugar a la reconvención por prescripción adquisitiva y rechazó la acción reivindicatoria.

En cuanto al plazo, puede inferirse razonablemente que la posesión de la actora se remonta, cuanto menos, del año 1995/1996, fecha a partir de la cual el demandado tomó posesión a título de dueño e hizo mejoras sustanciales a partir de allí en el inmueble, realizando los pagos de las cuotas del crédito de la vivienda, conforme surge de la prueba documental, testimonial e inspección ocular obrante en autos. En consecuencia, al momento de interposición de la demanda (año 2023), el plazo

legal de veinte años se encontraba cumplido.

Resta señalar que el art.1905 del CCCN-, vigente a la fecha de esta resolutiva, determina que “la sentencia que se dicte en los juicios de prescripción adquisitiva, en procesos contenciosos-como el presente-, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo”. La normativa citada entonces se aplica en forma inmediata por encontrarnos frente a un proceso de constitución de un derecho real.

En mérito a ello se determina que el plazo de prescripción se cumplió el 11/11/2016, fecha a partir de la cual se produce la adquisición del derecho real respectivo por parte del accionante, tomando como punto de partida la fecha del pago efectuado del crédito de vivienda adjuntado como prueba documental.

5.- En materia de costas de la alzada, atento al resultado arribado, se imponen a la parte actora, recurrente vencida, Omar Alfredo Dip y Teresa Beatriz Martel (art. 61 y 62 CPCCT).

La Sra. Vocal Dra. Valeria Susana Castillo dijo: que por estar de acuerdo con los fundamentos del voto de la Sra. Vocal preopinante, vota en idéntico sentido.

Y VISTO el resultado del presente acuerdo, oída la Sra. Fiscal de Cámara, se

RESUELVE

I).- NO HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto por los actores Omar Alfredo Dip y Teresa Beatriz Martel, con el patrocinio letrado de Manuel Ignacio Duran Sal, contra la sentencia n° 307 de fecha 16 de abril de 2025, dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la IIIª Nominación de este Centro Judicial de Concepción, conforme lo considerado.

II).- COSTAS del recurso se imponen a la parte actora, recurrente vencida, Omar Alfredo Dip y Teresa Beatriz Martel (art. 61 y 62 CPCCT).

III).- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios.

HÁGASE SABER.

Firman digitalmente:

Dra. Luciana Eleas

Dra. Valeria Susana Castillo

ANTE MÍ: Firma digital:

Julio Rodolfo Maihub - Funcionario de ley.

Actuación firmada en fecha 30/06/2026

Certificado digital:
CN=MAIHUB Julio Rodolfo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20184983622

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

Certificado digital:
CN=ELEAS Luciana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27311282366

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