

Accion De Prescripcion Adquisitiva Rechazo De La Demanda

JURISPRUDENCIA

Acción de prescripción adquisitiva. Rechazo de la demanda

En el marco de una acción de prescripción adquisitiva, se resuelve rechazar la demanda intentada por los hijos del anterior titular del inmueble contra el titular dominial, pues aquellos han reconocido que su padre era el poseedor del inmueble hasta una determinada fecha, por lo que no pueden invocar su propia posesión con anterioridad a ese momento. Santiago del Estero, 13 de noviembre de 2017. 1ª ¿Es justa la sentencia apelada? 2ª ¿Qué decidir sobre las costas? 1ª cuestión. - La Dra. De la Rúa dijo: I) La sentencia de autos, cuyo testimonio obra a ff. 411/414: resuelve lo siguiente: ?1º) [-]Rechazar la demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio [-]interpuesta a ff. 19/20 por la Sra. María Manuela Ledesma, el Sr. José Ramón Ledesma y la Sra. Margarita del Valle Ledesma.- 2º) Imponer las costas al vencido.- 3º) Diferir la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes hasta tanto se determine el monto litigioso...?. Asimismo, a ff. 424/425, obra resolutorio de fecha 12/11/2015, por el que se hace lugar al recurso de revocatoria in extremis, incoado por el demandado-reconviente, y en su mérito, se hace lugar a la acción de reivindicación promovida por Carlos Ale en contra de la actora, a la que se condena a restituir el inmueble dentro del plazo de diez días de consentida la sentencia. II) Para así decidir, el Sr. Juez a quo consideró que de las constancias probatorias recabadas como las testimoniales aportadas por las partes surge en definitiva que nunca hubo ocupación del inmueble N° 1 por parte de la actora. Asimismo recalca que otra prueba muy importante está constituida por la inspección ocular donde se pudo constatar que el lote en cuestión se encuentra encerrado por varios fundos, alambrado, con monte de bajo porte, y sin modificaciones o mejora alguna, y cuya superficie sería de 2 has. aproximadamente, dando así cuenta de que no existen vestigios de que la familia Ledesma haya habitado el inmueble desde hace más de 20 años tal como lo sostiene en su escrito de demanda.- [-] Que teniendo en cuenta los elementos probatorios ponderados en su contexto, se ha creado la firme convicción de que la posesión ejercida por los actores como continuadores de la posesión de su padre sobre el inmueble, no fue a título de dueño. Considera por otra parte que en lo que respecta a la acreditación del pago de impuestos como acto posesorio, del examen de la documental agregada en autos se constata que fueron acompañadas boletas de pago de impuesto inmobiliario urbano que, si bien fueron abonadas en 2011, esta circunstancia dejó de ser un requisito fundamental para la procedencia de la acción, ya que deben ser apreciados en relación a los demás elementos probatorios aportados.- III) Contra lo decidido se alza la actora, quien expresa agravios a ff. 434/436 vta., los que fueron contestados por la contraria (ff. 439/441 vta.). Los agravios del quejoso pueden sintetizarse en lo siguiente: Se queja el apelante de que existió una errónea valoración de la prueba, ya que no se tuvo en consideración que absolutamente todos los testigos aportados por su parte son antiguos vecinos del lugar, nacidos y criados en zonas aledañas al lote en cuestión. Que no se dio entidad suficiente a lo que manifestaron, respecto a que los hermanos Ledesma siempre desarrollaron actividades en el lote, que al demandado nadie lo conoce en la zona, es decir que no realizó acto material posesorio o toma de posesión del inmueble, como falsamente aduce.- Que no se tuvo en cuenta el hecho de que el lote a prescribir es una continuación de la vivienda de los actores, pudiendo accederse al inmueble solamente por la propiedad donde viven los actores, no existiendo jamás otro acceso. Manifiesta con respecto a la Inspección Ocular analizada, que ninguno de los testigos que figuran en ella son residentes de la zona ni tampoco la conocen. Agrega que la supuesta compra de la propiedad mediante boleto de compra venta en nada cambia la calidad de la posesión con ánimo de dueño que ejercieron los actores. Sostiene que el único acto posesorio que pretende justificar el demandado es un inventado desmonte en el año 2005, que no puede probar y audazmente exhibe un recibo, que obviamente es falso.- Remarca asimismo que el propio sentenciante cita el acta de inspección ocular de la cual surge que ?...el lote en cuestión se encuentra cerrado por varios fundos...? lo cual quiere decir que el lote no tiene acceso por ninguna parte, y ello se da precisamente porque se accede por la vivienda de los actores por donde el a quo ingresó para poder realizar la inspección ocular.- El accionado entonces jamás podría haber realizado ninguna siembra ni haber contratado limpieza alguna sin conocimiento cierto de los actores. Se queja de que el sentenciante no mencionó en el acta de inspección ocular que ingresó al predio por la casa de los actores; que el monte no poseía árboles grandes lo que denota que hubo siembra con anterioridad y que existía a los costados y parte trasera un alambrado de viejísima data (realizado por los actores) y que sólo fue refaccionado, y que separa apenas de la casa de José M. Ledesma. Manifiesta entre otras cosas que los actores realizaron actos posesorios materiales en el inmueble, los cuales si bien no fueron ejecutados con regularidad y, si bien no hay siembra en este momento, existen firmes vestigios de que al inmueble se lo usó con ese objeto. Solicita se haga lugar a la demanda incoada por su parte, y se rechace la reconvención deducida por la accionada, a más de modificarse la imposición de costas.- IV) Antecedentes de la causa: A f. 19/19 vta. los actores: María Manuela Ledesma, José Ramón Ledesma y Margarita del Valle Ledesma, con el patrocinio letrado del Dr. J. E. F., formulan demanda de Prescripción

Veinteañal en contra de Carlos Ale por un lote de terreno identificado como Lote N° 1 Pte. de ?El Puestito? Dpto. Capital, superficie poligonal A-B-C-D-A de 1 Ha. 99 as. 99 cas, que linda al Norte con terrenos de Salomón Stulberg; al No con terrenos de Atsa; al S con Abraham Ayuch; al E con lote 2 de Telmo Nazareno Ledesma; que mide al Norte línea B-C 364,22m, al NO línea A-B 55.27 M.; AL S Línea D-A 364,22 m, al Este línea C-D 54.75 m según plano 4948-legajo 07-M.F.R. N° ... Manifiestan que son hijos de Telmo Nazareno Ledesma y Angela del Valle Banegas y que viven en el lugar en cuestión desde hace más de 20 años ejerciendo la posesión en forma pública, pacífica e ininterrumpida, como dueños, realizando sembrados y manteniendo la propiedad en muy buenas condiciones con cercos, alambrados, plantaciones, etc.- Ofrecen prueba testimonial, documental e inspección ocular. Corrido el traslado de la demanda (f. 25) comparece el demandado Carlos Ale a f. 64, representado por las Dras. M. L. A. y N. C. N., y recusa sin causa al magistrado interviniente, y a ff. 137/141 las letradas oponen excepción previa de Incompetencia y contestan demanda; manifiestan que el padre de los actores Don Telmo Nazareno Ledesma con la anuencia de su cónyuge Sra. Angela del Valle Banegas de Ledesma, vendió al demandado el lote de terreno identificado como Lote Uno integrante de la propiedad denominada ?El Puestito? con plano de mensura y división confeccionado por el ingeniero agrimensor M. A. Z. aprobado por la Dirección General de Catastro con el N° 811-Legajo N° 07, Expte. N° ? con fecha 05/04/1983 compuesto del polígono ABEFA dentro de las siguientes medidas: Lado A a B mide 55,27 mts; lado B a E mide: 364,22 mts.; lado E a F mide 54,75 mts; lado F a A mide 364,22. Linda al NO con Salomón Stulberg; en con Lote 2 del mismo plano; al SE con Sucesión de Abraham Ayuch y al SO con A.T.S.A. Totalizando una superficie de 2 Has. 0 A. y 20 Cas. Compra que formalizó primero mediante Boleto de Venta de fecha 29 de julio de 1982 y que luego se llevó a escritura pública N° ? del 01/09/1983 inscrita en M.F.R. N° ... Agrega que desde esa fecha el accionado tomó posesión material del inmueble adquirido, libre de ocupantes, donde realizó tareas de desmonte y limpieza, siendo reconocido su carácter de propietario por los vecinos del lugar y sin que en ningún momento fuera turbado en la posesión por los actores ni otras personas. Sostiene que el hecho de que se haya domiciliado en extraña jurisdicción no implica que haya hecho abandono del inmueble tal como lo demuestra el pago de los impuestos que gravan la propiedad y la contratación de servicios de terceros para limpieza y mantenimiento del predio en condiciones, entre otras cosas. Manifiestan que solo uno de los actores (el Sr. Juan Ramón Ledesma) vive en el lote N° 2 lindero con el de su propiedad donde ya vivía su padre al tiempo de vender la fracción 1 a su parte, y que ninguno de los actores jamás ocupó ni tuvo posesión del lote 1 al que siempre reconocieron como de propiedad del demandado por la venta que hizo su progenitor, por lo que nunca alegaron derechos posesorios sobre dicha propiedad, realizando el demandado tareas de limpieza hasta el año 2005. Deduce asimismo reconvenición por Reivindicación en contra de los actores; solicita medida cautelar de Prohibición de Innovar, y ofrece prueba anticipada de constatación de estado de ocupación y situación material del terreno, documental, reconocimiento de firma, inspección ocular, testimonial; confesional e informativa. A f. 210 se provee la contestación y se tiene por iniciada Reconvenición por Reivindicación contra la Sra. María Manuela Ledesma. El Dr. F. N. S. -apoderado de la actora María Manuela Ledesma- contesta el traslado de la reconvenición a ff. 235/237, ratifica lo manifestado en la demanda instaurada inicialmente, opone excepción de prescripción como defensa de fondo. Sostiene la improcedencia de la medida cautelar solicitada por la demandada, impugna la documental y ofrece prueba instrumental, documental, informativa, testimonial, confesional, de reconocimiento y contenido de firma y reconocimiento judicial. Se provee dicha presentación (f. 238) y se corre traslado a la contraria de la excepción de prescripción, quien contesta a ff. 239/239 vta. Se abre la causa a prueba a f. 251 y se clausura a f. 397, alegan las partes y pasa la causa a despacho para resolver, dictándose la sentencia en crisis a ff. 411/414. Comparece la demandada a ff. 416/416 vta. e interpone recurso de revocatoria in extremis. Apela la parte actora a f. 417 y a ff. 424/425 se resuelve hacer lugar al recurso de revocatoria in extremis incoado por la demandada haciéndose lugar a la acción de Reivindicación promovida por Carlos Ale en contra de María Manuela Ledesma, condenando a ésta última a restituir el inmueble en cuestión al Sr. Ale, con costas. Se concede a f. 428 el recurso interpuesto por la actora libremente y con efecto suspensivo, y suben a los presentes estrados integrándose el tribunal interviniente y poniéndose los autos a la oficina por el término de ley (f. 430).- V) Antes de ingresar al estudio de la causa y teniendo en cuenta la entrada en vigencia del Cód. Civ. y Com. de la Nación en fecha 01/10/2015 (ley 26.994), resulta oportuno determinar la ley aplicable al presente caso, ya que dicho ordenamiento introduce numerosas normas atinentes al instituto de la prescripción adquisitiva inmobiliaria y, habiendo normado en su art. 7°: ?A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. La leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo? (sic). Desde tal perspectiva, se advierte que el plazo de la prescripción adquisitiva veinteañal invocado por la parte actora en su demanda, habría estado ya supuestamente cumplido al tiempo de la interposición de aquélla en fecha 22/10/2002 (ff. 19/19 vta.). Tal circunstancia amerita señalar que el presente caso venido en recurso, será juzgado conforme al derecho positivo vigente anterior al 01/10/2015[-], ya que

el plazo de prescripción adquisitiva previsto por la ley anterior estaba ya presuntamente cumplido al entrar en vigencia el Cód. Civ. y Com. de la Nación [-](cfr. Kemelmajer de Carlucci ¿La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes?, p. 171 y ss., Ed. Rubinzal Culzoni, 2015).- Corresponde ahora analizar en forma previa al tratamiento de los agravios, si en los presentes se ha integrado correctamente la litis, dado que dicho recaudo hace a la validez del proceso. Como se dijo, a partir de la sanción de la ley 14.159 y más concretamente del decreto ley 5756/1958, dado el carácter contencioso que tiene el juicio, la demanda debe dirigirse contra el propietario o quien figure inscripto como tal en el registro inmobiliario; o quien resulte titular del dominio de acuerdo con las constancias de catastro o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble (art. 24 inc. a). En el sub lite el titular dominial del inmueble -tal como surge de las constancias de autos: copia de M.F.R. ? (f. 18)-, es el Sr. Carlos Ale, quien a su vez contesta demanda y reconviene por reivindicación en contra de los actores, que aducen ser poseedores del lote en cuestión (según constancias de plano de levantamiento territorial obrante a ff. 9/10) por lo que en los presentes actuados se encuentra correctamente trabada la litis. En consecuencia, corresponde ingresar ahora al estudio de los presentes actuados.- VI) La prescripción adquisitiva de dominio es una de las formas de adquisición de la propiedad que se encuentran contempladas por el art. 2524 inc. 7 del Cód. Civil. El requisito ineludible para ella es que la posesión, durante un lapso de veinte años, sea a título de dueño, continua, no interrumpida, pública y pacífica. Constituyen sus elementos: la posesión y el tiempo, los que deben ser acreditados, por quien intenta la acción, de modo indudable. Es decir que, la comprobación de los extremos exigidos debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente. El carácter contencioso del juicio de usucapión supone la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho alegado, ello se logra cuando las pruebas arrimadas conforman lo que se denomina "prueba compuesta". En el sistema de la Ley 14.159 y su decreto reglamentario 5756/1958, la pretensión emanada de quien alega ser poseedor tiene que dirigirse contra quien resulta titular del dominio de acuerdo con las constancias de Catastro, Registro de la Propiedad Inmueble o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble. Siendo pues, el titular de la inscripción registral del dominio el sujeto pasivo principal y necesario del proceso, el poseedor debe proceder a su individualización, requiriendo al efecto el otorgamiento de certificaciones registrales que debe acompañar con la demanda. Asimismo, la acción reivindicatoria está definida en el art. 2758 del Cód. Civil, como la acción que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica contra aquel que se encuentra en posesión de ella. Al elaborar un concepto de reivindicación debemos partir de su significación tradicional para luego ajustarnos a la interpretación de nuestros textos. Se suele decir, con una expresión sencilla y fácil de recordar que la acción reivindicatoria es la que tiene el propietario que no posee frente al poseedor que no es propietario. Así Puig Brutau dice que ¿es la acción que puede ejercitar el propietario que no posee contra el poseedor que frente al propietario no puede alegar un título jurídico que justifique su posesión y agrega que ¿se entabla para reclamar la entrega de la cosa? (Puig Brutau, ¿Fundamentos de Derecho Civil?, T. II, vol. I, p. 176). Aunque recurrentemente se hable de propietario se debe entender que está legitimado para entablar la acción quien tiene la pretensión de propiedad, contra quien resista esta pretensión, sea que alegue ser propietario o bien rehúse la entrega de la cosa. Se atisba entonces la función compleja que tiene la reivindicación, pues aunque se haya repetido que es una acción de condena, si lo que se discute es el derecho en sí, la acción no puede ser de mera condena sino que previamente tendrá el juez que decidir a quién corresponde la titularidad del derecho, o en otras palabras tendrá que hacer un juicio declarativo de certeza. Si en cambio la renitencia del demandado se reduce a la situación de hecho, sin alegación y por lo tanto sin controversia sobre el derecho, el resultado será una sentencia de simple condena en la faz petitoria. La acción reivindicatoria es entonces, la que se confiere a quien, afirmándose titular de un derecho real con derecho a poseer (ius possidendi) pretende, ante el desconocimiento de su derecho, la declaración de certeza de éste y la entrega de la cosa consecuente o simplemente lo segundo, si no mediara tal desconocimiento.- VII) Ingresado al tratamiento de los agravios, cabe decir que éstos apuntan principalmente a la deficiente valoración de la prueba realizada por el a quo, en cuanto a la posesión del inmueble litigioso -testimoniales-, inspección ocular, solicitando se haga lugar a la acción de prescripción adquisitiva incoada y se rechace la reconvención por reivindicación.- Lo que lleva al análisis del material probatorio obrante en autos, siendo dable advertir que del plano de levantamiento territorial adjunto -ff. 9/10-, surge que el inmueble Lote N° 1 parte de ¿El Puestito?, consta de una superficie de 1 ha. 99 as. 99 cas., y que a f. 329 obra plano de mensura a nombre de Telmo Nazareno Ledesma de fecha 27/10/1982, del inmueble parte integrante de El Puestito, Depto. Capital, compuesto por 2 lotes (lote 1 y 2).- Es decir que el lote en litigio formó parte de dicho inmueble, y que el Sr. Telmo Ledesma -padre de los actores- vendió el lote 1 -objeto del litigio- al demandado en el año 1983 (esc. N° ? de fecha 01/09/1983, ff. 102/104).- La actora adjuntó a la causa copia de boleta de impuesto inmobiliario rural de fecha 19/10/1987 -padrón 01-3-2066- (f. 16), copias de recibos por ¿limpieza y arreglos de alambrados? del lote N° 2 de los años 2002, 2007 y 2008 (f. 231), copias de boletas que acreditan el pago del impuesto inmobiliario en los años 2004, 2006 y 2007 (ff. 232/234), -todos impugnados por la contraria por referirse al Lote N° 2 y no al lote en cuestión-. De la inspección ocular obrante a f. 379, surge que ¿el lote en litigio se encuentra cerrado por varios fundos, el mismo se encuentra alambrado, con

monte de bajo porte, y sin modificaciones o mejoras algunas?.- Asimismo, que ingresando por el lote 2, se entrevistaron con el Dr. C. M. C., quien manifiesta que reside en el lote N° 2 desde el año 2010 y que además compró el 50 % de acciones posesorias del lote N° 1 (sin dar datos sobre la persona del cedente).- En cuanto a las declaraciones testimoniales, la testigo M. del C. S. (ff. 270/270 vta.) ofrecida por la actora, preguntada sobre si la Sra. Manuela Ledesma y su esposo vivieron en el lote, contesta afirmativamente, asimismo preguntada si el Sr. Telmo Ledesma tenía la posesión en el año 1982, contesta que él vivía ahí, pero trabajaban la tierra sus hijos.- Mas, al ser preguntada acerca de si tiene conocimiento de cuál es el lote en litigio, contesta que ?el lote dos es el del problema?. También responde que los hijos de Telmo Ledesma son los que se encuentran en posesión del lote dos, y que el que vive en la casa que era de Telmo Ledesma es R. A.. El testigo M. V. L. (ff. 297/297 vta.) declara que sabe que es propietario, -Telmo Ledesma- pero en un tiempo, que no puede decir en qué año, autorizó o les donó a sus hijos, antes él siempre lo mantenía, sembraba, fue en el año ochenta y pico, ochenta y dos.- Que el lote en litigio no tiene accesos con camino, la única salida es por la parte donde originalmente estaba la vivienda de Telmo Ledesma.- Sobre las mejoras que presenta el lote, responde que se lo tiene desmontado, limpio, y en la época de siembra, los tres hermanos siembran.- En cuanto a si el lote N° 1 se encuentra alambrado, y en su caso quién lo hizo, responde: ?lo que he visto que se ha alambrado eso hace una cosa de siete u ocho meses, quién lo hizo yo no lo sé, pero comentan que fueron los T. que yo no los conozco?. A su vez, a f. 298 obra testimonial del Sr. R. E. A. al ser preguntado acerca de si la casa en la que vivió el Sr. Ramón Ledesma hasta hace dos años estaba emplazada en el lote N° 1 objeto de este juicio, contesta textualmente: ?...parte? de la casa ?creo que si está?; y al ser preguntado sobre el actual domicilio de la actora, contesta: ?...actualmente está viviendo cerca de la propiedad. Se fue de la casa paterna hace ocho o diez años?. A f. 298 vta. el testigo O. V. C., preguntado acerca de dónde vive la actora contesta: ?...ella vive por la ruta 9 en El Zanjón?, y acerca de quiénes son los poseedores del lote N° 1, contesta: ?Cacho Ramón Ledesma?. Asimismo, que nadie ejerce la posesión del lote 2.- Por su parte, los testigos ofrecidos por la demandada (ff. 335/339): C., R. A., manifiesta que T. manejaba el tema de los terrenos y lo contrató para el desmonte, y después cada tanto para hacer las limpiezas (en el año 2005, después pasando 2 años, en el 2001 puede ser la primer limpieza).- Que no había ocupantes, pero que un día la Sra. Ledesma apareció con uno de sus hijos y le dijo que iba a sacar con la policía si seguía limpiando, en el año 2005.- Asimismo, preguntado si sabe si el Sr. R. A. es vecino del lote en conflicto, responde que vive en el lote dos, que lo sintió nombrar pero que no sabe dónde se ubica.- Que para ingresar al lote en litigio, él siempre ha pasado por el segundo lote, de la esquina de ATSA, donde hay una casilla abandonada.- T. A. E., manifiesta que con un amigo hicieron la mensura del terreno. Que -Ale- le adquirió a un Sr. Telmo Nazareno Ledesma como parte de una propiedad de mayor extensión.- Preguntado dónde tenía su vivienda el Sr. Telmo Ledesma, responde ?en la otra parte de la propiedad, la parte no afectada a la venta?.- Que al poco tiempo de la compra, al año aproximadamente, le facilitó el terreno para cultivar algodón. Que a él se lo sindicaba como encargado, sin haber nada escrito.- Preguntado en qué fecha el Sr. Ale chocó con la oposición o turbación de la Sra. Ledesma, responde ?creo que en el año 2005 cuando se contrató gente para hacer limpiar el terreno y reconstruir el alambrado que había sido destruido?.- Preguntado (1° ampliación Dr. Salomón), por dónde ingresaba al lote para realizar las actividades que menciona, responde: que había una huella por la zona sur del terreno, que permitía ingresar, sino también por un terreno baldío colindante con el Sr. B., hacia el norte.- Se ingresaba un poco más adelante, inclusive por donde ingresaban los Ledesma, por la parte sur, ellos también ingresaban por ahí, se podía ingresar en vehículo inclusive.- También expresa que ?la única vivienda, que vivía en el sector este de la propiedad era el Sr. Telmo Ledesma?.- Que el acceso que ha mencionado en las preguntas anteriores son ajenos a la propiedad de Telmo Ledesma, que no conoce al Sr. Acuña, ni sabe dónde vive B. S. A., vecino, declaró que sabe que Ale adquirió el inmueble al ?finado Telmo Ledesma?.- Que éste vivió afuera de la propiedad, en la parte que les quedaba a ellos, que Ruli vive en la casa donde viven los viejos, sus abuelos, Don Telmo Ledesma y Doña Angela Ledesma, y la otra parte, que es de don Ale, nunca ha vivido nadie ahí, ni antes ni ahora.- Que la primera vez han sembrado algodón, y después no han sembrado nada más, también cosechaban.- Que el lote fue alambrado por Ale en dos oportunidades.- Preguntado por el Dr. Salomón por dónde ingresaban al lote, responde que lo hacían por los lotes de R. B., con su permiso.- Como se advierte, los testigos coinciden en que el lote litigioso, está cerrado con alambre, que no cuenta con vivienda ni otras mejoras, ni existen sembrados en la actualidad.- Es decir ninguno de los actores vive en el inmueble, mientras que en el lote 2, R. A. ocuparía la vivienda que era de Telmo Ledesma, quien vendió el Lote 1 en litigio, a la demandada -reivindicante-. Habiendo discrepancias entre los testigos sobre quién realizó sembrados en el inmueble; los ofrecidos por la actora expresan que éstos limpiaban y cultivaban en el inmueble, y los de la demandada, sostienen que el Ing. T. sembró en el lote al poco tiempo de haber adquirido el inmueble al Sr. Ale, y que en el año 2005 se arregló el alambre, esto último reconocido por los actores.- No siendo atendible el argumento que el único acceso del inmueble es por la fracción de propiedad que los actores heredaron de su padre, no sólo porque ello no implica la posesión del lote, sino que además los testigos, pusieron de resalto que existen otros lugares de acceso.- Por otra parte, la propia actora reconoce que su padre era el poseedor del inmueble hasta el año 1982, por lo que no

pueden invocar su propia posesión con anterioridad a dicha fecha, y precisamente Telmo Ledesma, transfirió el dominio al demandado Ale (en el año 1983), quien lo sucedió en la propiedad y posesión del inmueble.- Lo que desvirtúa la posesión que invocan los accionantes -hijos del anterior titular- menos aún con la antigüedad que requiere la ley para adquirir el dominio por prescripción (20 años).- [-] Todo lo cual deja sin sustento alguno los agravios esbozados.- Cabe destacar que, "Toda vez que en nuestro sistema legal "el dominio es perpetuo y subsiste independientemente del ejercicio que se pueda hacer de el" (cciv: 2510), quien pretenda obtener la declaración de usucapion -dada la peculiar naturaleza de este modo de adquisición del dominio (cciv: 2524-7°)- debe acreditar que ha poseído el inmueble con ánimo de dueño en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida por el tiempo requerido por la ley (cciv: 3948 y 4015), y esa prueba es compuesta (ley 14.159: 24; CSJN, 1.1.75, fallos 291:139), y su valoración por parte del juzgador debe ser estricta, dadas las razones de orden publico involucradas (b. Arean, "Curso de derechos reales", p. 334, Abeledo Perrot, 2000). (en igual sentido: sala d, 27/09/2006, "Monte Belvedere SA s/ Quiebra s/ Inc. de Verif. por Nicola, Graciela"). (Autos: Centro Vecinal Barrio Apolinario Saravia c. Vicente Robles SAMCICIF s/ sumario - Ref. Norm: Ley 14.159: 24 - Cámara Comercial: E. - Mag.: Ramírez - Arecha - Guerrero. Fecha: 31/05/2002). Por otra parte: "El fundamento de la prescripción adquisitiva está en la posesión de quien reclama el dominio y no en el desinterés del titular de la propiedad, razón por la que la prueba debe analizarse en ésta perspectiva, pues el objeto formal del esfuerzo probatorio no podrá ser el abandono del predio o de su posesión por el dueño sino la realización de actos posesorios por parte del pretendiente; extremo cuya orfandad probatoria sella la suerte del recurso intentado (CC0102 MP 103362 RSD-183-99 S Fecha: 20/05/1999 Juez: Zampini (SD) Carátula: De Lucca de Trama Elsa c. Blanco de Negrete Dalmira s/ Reivindicación.- Mag. Votantes: Zampini-Oteriño-Dalmasso).- De todo ello se desprende que lo decidido por el a quo, en cuanto rechaza la acción de prescripción incoada, se ajusta a derecho, en tanto los actores no han acreditado los extremos necesarios para la procedencia de la acción.- [-] Ante ello, la reconvención de reivindicación, contra la actora María Manuela Ledesma, resulta procedente, atento la titularidad dominial que acredita el reconviniente con la copia de escritura de Venta N° ? obrante a ff. 102/104 en fecha 01/09/1983, inscripta en M.F.R. ?, no siendo de recibo los agravios del apelante, como tampoco los referidos a la imposición de costas, dada su calidad de vencido (en la acción y reconvención).- Frente a una acción de reivindicación, como ella emana del dominio y éste tiene carácter perpetuo y subsiste independientemente del ejercicio que se pueda hacer de él (art. 2510 del código civil), la misma es imprescriptible (Marina Mariani de Vidal, "Curso de Derechos Reales", T. 1, Editorial Zavallia, p. 331; y, en similar sentido: Jorge J. Llambías, "Tratado de derecho civil. Obligaciones", Lexis Nexis, 2006, 7009/002938), sin embargo, "...La reivindicación puede ser detenida como consecuencia de la prescripción adquisitiva opuesta por el poseedor de la cosa reivindicada..."; "...En otras palabras: el dominio no se pierde por prescripción, pero en cambio se adquiere por usucapión; y por cierto, una vez que la usucapión se ha operado, cesa el dominio del anterior propietario..." (Guillermo A. Borda, ob. Cit., T. II, p. 512/513). Así es que el artículo 2510 dispone que el dominio es perpetuo, a menos "...Que deje de poseer la cosa por otro, durante el tiempo requerido para que éste pueda adquirir la propiedad por la prescripción...". De esto se desprende que "...Aún cuando un propietario mantenga a su cosa en estado de abandono por muchos años, siempre podrá ejercer la reivindicación, que dura tanto como el mismo dominio..." y, "...Sólo si el poseedor hubiera adquirido la cosa por prescripción adquisitiva o usucapión, resultaría frustrada la reivindicación ... Autos: Luppino Roque c. Luppino Saverio y otros s/ ordinario. En base a ello, cabe rechazar el recurso incoado y confirmar la sentencia atacada, la que se ajusta a derecho.- Por lo expuesto, a la Primera cuestión: voto por la afirmativa, para que se rechace el recurso de apelación incoado por la actora-reconvenida, y en su mérito, confirmar la sentencia de fecha 16/03/2015 (ff. 411/414) y ampliatoria de fecha 12/11/2015, (ff. 424/425) venida en apelación.- La Dra. Neirot de Jarma dijo: Adhiero al voto de la Dra. de la Rúa.- El Dr. Rotondo dijo: Voto en igual sentido que las Señoras Vocales que me preceden.- 2ª cuestión. - La Dra. De la Rúa dijo: Costas al apelante perdidoso. La Dra. Neirot de Jarma dijo: Comparto el voto con la Dra. de la Rúa.- El Dr. Rotondo dijo: Voto en igual sentido que las Dra.s preopinantes. Vistos: El Acuerdo que antecede, el Tribunal resuelve: 1) No hacer lugar al recurso de apelación incoado por la actora-reconvenida en contra de la sentencia de fecha 16/03/2015 (ff. 411/414), y ampliatoria de fecha 12/11/2015, (ff. 424/425), las que se confirman.- 2) Costas al apelante perdidoso.- Agréguese copia, notifíquese y resérvese el original por Secretaría. María P. de la Rúa. Víctor M. Rotondo (h). Graciela Neirot de Jarma. 029085E