

Accion De Reivindicacion Prescripcion Adquisitiva

JURISPRUDENCIA

Acción de reivindicación. Prescripción adquisitiva

Se hace

lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley deducido, se deja sin efecto el pronunciamiento de Cámara y se estima la reivindicación promovida por la demandada, rechazando la demanda de prescripción adquisitiva de dominio. En la ciudad de Corrientes, a los catorce días del mes de mayo de dos mil dieciocho, estando reunidos los señores Ministros del Superior Tribunal de Justicia, Doctores Fernando Augusto Niz, Alejandro Alberto Chaín, Luis Eduardo Rey Vázquez, Eduardo Gilberto Panseri, con la Presidencia del Dr. Guillermo Horacio Semhan, asistidos de la Secretaria Jurisdiccional Dra. Marisa Esther Spagnolo, tomaron en consideración el Expediente N° EXP - 47244/10, caratulado: ?DIAZ, MARIA TERESA Y AGUIRRE RAMON EUGENIO C/ NAVARRO, MARIA ELVIA Y SUCESTORES DE GONZALEZ, RAFAEL S/ PRESCRIPCION VEINTEAÑAL (ORDINARIO)?. Habiéndose establecido el siguiente orden de votación: Doctores Guillermo Horacio Semhan, Fernando Augusto Niz, Luis Eduardo Rey Vázquez, Eduardo Gilberto Panseri y Alejandro Alberto Chaín. EL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA SE PLANTEA LA SIGUIENTE: CUESTION ¿QUÉ PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR EN AUTOS? A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR PRESIDENTE DOCTOR GUILLERMO HORACIO SEMHAN, dice: I.-A fin de una mayor claridad en la exposición de mi juicio estimo propicio, ante todo, poner de resalto los antecedentes conducentes del caso: - En los autos caratulados "Navarro de González, María Elvia y González, Rafael c/David Achinelli s/Ordinario", Expte N°39461: 1. El 21 de marzo de 1971 María Elvia Navarro de González y Rafael González promovieron contra David José Víctor Achinelli demanda de cumplimiento de contrato y, en su defecto su resolución. Narraron que el 17 de marzo de 1969 celebraron boleto de compraventa por el cual se comprometieron a vender a Achinelli un inmueble ubicado en Plácido Martínez N° ...; el precio de venta ascendía a 1.650.000 pesos moneda nacional; que el demandado entregó en el acto de la firma a seña y cuenta del precio la suma de 100.000 pesos moneda nacional; luego el accionado dejó de cumplir no obstante haber entrado en posesión del bien; múltiples y variadas fueron las reclamaciones pero no cumplió con el pago de 400.000 pesos moneda nacional y el saldo de 1.000.000 de igual moneda en cuotas mensuales de 25.000 pesos moneda nacional y, no se otorgó la escritura traslativa de dominio (fs. 23/24 vta.). 2. José Víctor Achinelli resistió la pretensión, admitió la celebración del mencionado boleto de compraventa y reconvino por escrituración e indemnización de daños y perjuicios (fs. 34/36). 3. El 23 de mayo de 1973 el juez de primera instancia estimó la demanda de cumplimiento de las obligaciones contraídas en el citado boleto bajo apercibimiento de declarar rescindido el contrato objeto de la litis (fs. 137/139). 4. Interpuesto recurso de apelación por el condenado (fs. 147/149), la Excma. Cámara de Apelaciones lo rechazó confirmando el pronunciamiento de primera instancia (fs. 224/300). 5. El 23 de marzo de 1982 Petrona Ledesma de Aguirre se presentó y, alegando la suscripción con el demandado de un boleto en el que se pactara un compromiso de venta, solicitó fotocopia del boleto suscripto entre la actora y demandada (f.256). 6. El día 30 de marzo de 1982 Ledesma de Aguirre retiró fotocopia del citado boleto (f. 256 vta.). 7. La actora requirió se hiciera efectivo el apercibimiento referido a declarar rescindido el contrato objeto del proceso conforme lo dispuesto en la sentencia de mérito en virtud de que el depósito efectuado por la demandada no fue consentido ni puesto a disposición de su parte (f. 278). 8. El 15 de julio de 1988 el juez hizo efectivo el apercibimiento declarando rescindido el contrato objeto de Litis (f. 305). 9. La actora promovió ejecución de sentencia (f. 316). 10. Por auto N° 14133 del 7 de noviembre de 1989 se dispuso intimar al demandado a entregar el inmueble a los actores bajo apercibimiento de lanzamiento (f. 318 vta.). 11. El 20 de noviembre de 2006 Ramón Eugenio Aguirre se presentó en calidad de parte, solicitó vista de las actuaciones y, préstamo de lo obrados (f. 371 y vta.). 12. Por auto N°17377 del 29 de noviembre de 2006 se lo tuvo por parte (f. 372). 13. El 29 de noviembre de 2007 se suspendió el trámite de la causa hasta que se sustanciara y resolviera un incidente de nulidad deducido. - En el "Incidente de Nulidad en autos "Navarro de González, María Elvia y González Rafael c/David José Achinelli s/Ordinario". 1. El 29 de noviembre de 1989 Petrona Ledesma de Aguirre solicitó la nulidad del procedimiento, sentencia y su ejecución, en razón señaló, que siendo poseedora legítima del inmueble objeto del proceso en virtud del boleto de compraventa celebrado con el demandado no fue notificada de la demanda que se tramitaba, ni fue convocada en calidad de parte, ni notificada de la sentencia dictada (fs. 14/17 vta.). 2. El 12 de diciembre de 1989 la incidentada contestó el traslado expresando que Ledesma de Aguirre se presentó en los autos principales solicitando fotocopia del boleto de compraventa suscripto entre ella y Achinelli, se realizó un reconocimiento en la vivienda objeto de litis de modo que no podía alegar desconocimiento del trámite del proceso principal; que es compradora a través de una promesa de venta -mal llamado boleto de compraventa- por el que Achinelli se "comprometía" a vender el inmueble en cuestión cuando en realidad él no era el propietario (f. 20 y vta.). 3. El 22 de abril de 1993 se rechazó el incidente

de nulidad (f. 88 y vta.). 4. Interpuesto recurso de apelación (fs. 89, 100/102) fue confirmado el pronunciamiento de primera instancia (fs. 107/112 vta.). 5. Deducido recurso extraordinario (fs. 118 vta.) fue declarado inadmisibles (127 y vta.). 6. Interpuesto recurso extraordinario federal (fs. 132/136 vta.) no fue concedido (fs. 146 y vta.) y, contra dicha resolución se planteó recurso de queja ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación (fs. 148/163 vta.). 7.- El 30 de septiembre de 2009 Ramón Eugenio Aguirre se presentó y dijo que el inmueble objeto de litis estaba ocupado por él y su familia; toda medida que se ordenare contra quienes no son parte en el proceso sería ajena al fallo firme y consentido; estaba preparando la documental para iniciar juicio de tercería de dominio que paralizará todo trámite en su contra (f. 301). - En el "Incidente de Ejecución de sentencia en autos Navarro de González, María Elvia y González Rafael c/David Achinelli s/Ordinario": 1. El 18 de noviembre de 2009 se dispuso librar mandamiento de desalojo (f. 10). 2. María Teresa Díaz y Ramón Eugenio Aguirre manifestaron que se libró mandamiento de lanzamiento contra todo ocupante no obstante que interpusieron prescripción adquisitiva y tercería de dominio sobre el inmueble objeto de desahucio; son ocupantes del bien, terceros y, en consecuencia, no les debía afectar la litis y, suspenderse la orden de lanzamiento (f. 29 y vta.). 3. Por auto N° 124 del 2 de febrero de 2010 se dispuso correr traslado y, respecto de la expresión formulada en el escrito de Díaz y Aguirre referida a que "son terceros a los que de manera alguna debe afectar la litis" se hizo saber que en los autos principales Ramón Eugenio Aguirre fue tenido por parte por providencia del 29 de noviembre de 2006 (f. 30). 4. Interpuestos recursos de aclaratoria (f. 32 y vta.), revocatoria (fs. 37/39) y, apelación fueron rechazados los primeros y concedido el de apelación con efecto diferido (f. 35, Res. N° 6 fs. 44/45 vta.). 5. Solicitada la suspensión de la diligencia del mandamiento de lanzamiento (f. 51 y vta.) así fue decretado por el juez hasta que la Alzada resolviera los recursos interpuestos por el incidentista (f. 52 y vta.). 6. Deducida queja por la forma de concesión de la apelación (fs. 106/107), ésta fue estimada y en su mérito, se concedió el recurso de apelación deducido en subsidio del de revocatoria, en relación y con efecto inmediato (fs. 112/113). 7. Por resolución N° 97 del 12 de abril de 2011 la Alzada estimó el recurso de apelación revocando el citado auto N° 124 y la resolución N° 6, y en su mérito, tuvo por planteada la inoponibilidad de la sentencia dictada en los autos principales por parte de Ramón Eugenio Aguirre y María Teresa Díaz en su calidad de terceros no alcanzados por los límites subjetivos de la cosa juzgada, suspendiéndose la ejecución a su respecto (fs. 127/130). - En esta causa: 1. El 2 de febrero de 2010 María Teresa Díaz y Ramón Eugenio Aguirre promovieron contra María Elvia Navarro y/o Sucesores de Rafael González y/o David José Achinelli y/o sus sucesores demanda de tercería de dominio y prescripción adquisitiva respecto del inmueble en litigio, ubicado en Baibiene N° ... (Ex Plácido Martínez). Relataron que adquirieron la posesión del inmueble desde hace mucho más de veinte años; la ejercieron en forma pública, pacífica e ininterrumpida; realizaron mejoras, construyeron piezas, mantuvieron, pintaron, habitaron en forma ininterrumpida siempre personalmente y con su familia, pagaron impuestos, servicios, teléfono, obras Sanitarias, Aguas de Corrientes, etc ; se comportaron siempre como dueños. Continuaron exponiendo que la posesión que ostentan fue y es de buena fe; con justo título pues Petrona Ledesma de Aguirre -madre de Ramón Aguirre- comenzó a poseer por compra que realizara a David José Achinelli; Ramón Eugenio Aguirre añadió su posesión a la que generara su madre en mérito al contrato señalado. Expresaron que en los autos caratulados "Navarro de González, María Elvia y González Rafael c/David Achinelli s/Ordinario?", Expte N° C03 39461/71 Petrona Ledesma de Aguirre, domiciliada en el bien en litigio se presentó en calidad de parte e impuso al juzgado que era dueña del bien objeto de tercería de dominio; dedujo incidente de nulidad de procedimiento de sentencia y su ejecución sosteniendo que era poseedora legítima "animus domini" del inmueble objeto de debate. Relató que en esa oportunidad manifestó su condición de poseedora legítima que surgía del Boleto de Compraventa celebrado entre el vendedor, David José Víctor Achinelli, el 6 de enero de 1971; desde ese día Ledesma de Aguirre junto con su grupo familiar entró en la posesión real y efectiva del inmueble "animus domini", en forma ininterrumpida, pública y pacífica a través de la ocupación material y la realización efectiva de actos propios de dueños, tales como la introducción de mejoras, modificación de construcción existente, pago de impuestos, tasas, contribuciones, desarrollo de actividad comercial; esta situación era conocida por la actora, precisamente un reconocimiento judicial en la que se determinó que Ledesma de Aguirre era tercer adquirente, de buena fe y a título oneroso del referido inmueble, con ocupación real y efectiva; exhibió el boleto de compraventa y los recibos de pagos efectuados; Ramón Eugenio Aguirre es hijo de Petrona Ledesma de Aguirre por ende, adhiere su posesión a la posesión de su madre quien falleciera; habiendo ingresado a vivir en forma conjunta con Aguirre, María Teresa Díaz también hizo posesión del inmueble en el 50% de la parte indivisa (fs. 2/7). 2. Por auto del 4 de febrero de 2010 se rechazó por improponible la demanda de tercería de dominio promovida (f. 15 y vta.). 3. La demandada resistió la pretensión y manifestó que es y fue la dueña de la cosa junto con su cónyuge, al cual le sobrevivió, propietarios únicos y exclusivos del bien objeto de este proceso; transcurrieron más de 40 años para intentar recuperar su inmueble frente a los distintos usurpadores, terceros que dilataron su objetivo. Afirmó que la madre de uno de los actores Petrona Ledesma de Aguirre siempre fue una poseedora de mala fe y sin justo título como su propio hijo lo expresa y confiesa; aquella fue parte de los procesos donde su parte trabajó para recuperar la posesión del bien; después se presentó el actual actor Ramón Aguirre,

aproximadamente desde el año 2007; que Ledesma de Aguirre fue parte y condenada a desalojar el inmueble luego de una sentencia del 25 de mayo de 1973 que obra en los autos en los que se dispusiera el cumplimiento y, luego, se rescindiera el boleto de compraventa suscripto con Achinelli por incumplimiento en el pago del precio. Siguió diciendo que el hijo de Ledesma de Aguirre continuó la posesión desde el fallecimiento de aquella acaecida el 9 de junio de 2005 como se informara en el Incidente de nulidad, pues nadie denunció el fallecimiento del Incidentista; que el continuador de Petrona no se presentó como poseedor hasta el 2007 para frenar el mandamiento de desalojo manifestando que no era parte del proceso y, que los efectos de la sentencia no le alcanzaban, mientras que en el presente proceso pretende afirmar que tanto él como su madre fueron parte del proceso de Navarro de González -González contra Achinelli y que poseen desde 1971 con justo título y buena fe. Expuso que notificó a las partes la sentencia de condena de restitución del bien del año 1993, a los demandados Achinelli, herederos y demás - cédula firmada por Ramón Aguirre en 1989- como obra en el Incidente de ejecución de sentencia en los mencionados autos ?Navarro de González María Elvia y González Rafael c/David Achinelli s/Ordinario?, razón por la que la posesión no fue pacífica; desde 1989 Aguirre tomó conocimiento de la restitución del bien y lanzamiento, consintió ese lanzamiento forzoso y legal de esa posesión viciada desde su origen tanto en su madre como los actores, quienes no repelieron esa sentencia que quedó firme y consentida; al frenar el mandamiento de desalojo, fue la primera vez que se presentó María Teresa Díaz. Y, reconvino por reivindicación solicitando la restitución a su legítima dueña en el carácter de cónyuge supérstite y propietaria del bien conforme los informes de dominio que existían en la causa y procesos judiciales citados y ofrecidos como prueba; que los demandados son ocupantes precarios; la afirmación que ellos pagaban los impuestos del bien queda desmentida con las constancias obrantes en el mencionado Incidente de Nulidad (fs. 96/102 vta.). 4. María Teresa Díaz y Ramón Eugenio Aguirre contestaron la reconvención negando los hechos afirmados por la reconviniente y aseveraron que mantuvieron y conservaron la posesión por actos posesorios; el origen de su posesión es legítima, no viciosa, son poseedores de buena fe; no existen actos interruptivos ni suspensivos de la prescripción (fs. 132/139 vta.). 5. La sentencia de primera instancia rechazó la reivindicación e hizo lugar a la demanda declarando que María Teresa Díaz y Ramón Eugenio Aguirre adquirieron por prescripción adquisitiva el inmueble ubicado en Baibiene N° ... (Ex Plácido Martínez), entre las de Brasil y Uruguay, Manzana N° ... del departamento Capital, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al T° ..., F° ..., N° ..., Año 1951 (fs. 660/671). 6. Apelada, la Sala IV de la Excm. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de esta ciudad confirmó el pronunciamiento de primera instancia (fs. 766/774). Para así decidir expuso que las quejas que se dirigían contra las cuestiones esenciales del fallo eran: a) unión de posesiones; b) mala fe de la posesión, c) interrupción y d) prueba de los actos posesorios. Respecto de la unión de posesiones señaló que los actores argumentaron que la posesión fue inicialmente ejercida por Petrona Ledesma de Aguirre quien ocupó el inmueble desde el año 1971 hasta su fallecimiento y a partir de entonces-año 2006- por los hoy actores Ramón Eugenio Aguirre y su cónyuge María Teresa Díaz; que la primera ingresó a poseer el inmueble por compra efectuada por boleto de compraventa celebrado con Achitte en el año 1971; dicha circunstancia como el deceso de Ledesma y el vínculo de ésta con el actor no fueron cuestionados. Afirmó que la juez de primera instancia no incurrió en contradicción ni incongruencia al admitir que los accionantes habitan el inmueble desde hace más de 20 años y luego reconocer el carácter de continuadores de la posesión desde el fallecimiento de la madre del actor acaecido en el año 2006. Explicó que en materia de unión de posesiones es necesario distinguir el sucesor universal, supuesto de autos, del sucesor particular, pues mientras el primero continúa la posesión del causante, el segundo comienza una nueva posesión que puede unirse a la de su antecesor; que en el caso tratándose de un sucesor universal no se estaba en presencia de dos posesiones sino de la continuación de una misma posesión; de allí que se compute la posesión del actor desde el momento en que comenzó a poseer Petrona Ledesma -año 1971- y ninguna contradicción puede atribuirse al razonamiento de la juez de la instancia anterior cuando afirmó que la actora lleva más de 20 años en la posesión pues la fecha en que se produjo el fallecimiento de Ledesma no significó el comienzo de una nueva posesión sino la continuación -ipso iure- de la posesión ejercida por aquella. Dijo que la buena o mala fe de la posesión no tenía ninguna relevancia en el marco de la usucapión veinteañal pues la existencia de justo título y buena fe sólo son presupuestos de la prescripción adquisitiva breve o decenal; aún admitiendo que los poseedores eran de mala fe ello no configuraba ningún obstáculo para tener por adquirido el dominio por prescripción veinteañal. Expresó que el conocimiento del litigio que pesaba sobre el inmueble no les era oponible a los actores ni tampoco la orden de desalojo decretada en el marco de la ejecución de sentencia del proceso ordinario, Expte N° 39461. La Alzada al resolver el incidente de ejecución de sentencia en autos ?Navarro de González María Elvia y González Rafael c/David Achinelli? abordó en profundidad los efectos de la cosa juzgada allí dictada y su inoponibilidad a los actores, que no fueron parte del proceso cuya ejecución de sentencia se pretendía, no tenían legitimación pues no habían sido parte en el contrato objeto de ese juicio, que se trataban de terceros, advirtiendo que la sentencia fue consentida y concluyendo que no podía admitirse que la posesión hubiera sido interrumpida. Señaló que pese al conocimiento del litigio que pudiera tener la actora, la posesión nunca dejó de revestir los caracteres de continua y pacífica como declararon los testigos; la actora

presentó comprobantes correspondientes a impuestos y servicios por un período superior a treinta años y boletas de pago de materiales adquiridos para la construcción de la casa y sus diferentes ampliaciones datando la más antigua del año 1971 y corroborado con los informes brindados por la DPEC, Municipalidad de la ciudad de Corrientes y Aguas de Corrientes S.A.

II.-Disconforme a fs. 781/792 la demandada interpone los recursos extraordinarios que el Superior Tribunal denominó de nulidad e inaplicabilidad de la ley (f. 842 y vta.). Se agravia delatando que en ambas instancias no se consideraron la cédula recibida el 21/11/1989 por Ramón Aguirre obrante en el Incidente de Ejecución de sentencia en autos "Navarro de González María y González Rafael c/David Achinelli s/Ordinario", Expte N° 39461 y, que 8 días después de recibida esa cédula, el 29 de noviembre de 1989, la madre del hoy actor, interpuso un Incidente de nulidad que demuestran la interrupción de la posesión invocada, pues el término demanda empleado por el art. 3986 del C.C. no estaba tomado en su sentido procesal técnico y era comprensible de toda actividad o diligencia judicial encaminada a la defensa del derecho. Alega que sólo se dio entidad a que las partes del proceso de prescripción no fueron parte del proceso de resolución contractual y por ello no es oponible la sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada mas se aparta de continuar con la lectura de la causa y advertir que la posesión se encontraba interrumpida por el conocimiento e intervención en dicha causa de la poseedora originaria por pretender la nulidad de todo el procedimiento y de ejecución de sentencia.

Arguye que en el proceso de nulidad Petrona Ledesma manifestó tener la posesión por más de 20 años, cuando en realidad a la fecha de presentación de dicho incidente habían pasado 18 años: el boleto entre Achinelli y Ledesma es del 6/04/1971, el incidente de nulidad data del 29/11/1989, que de ello resulta 18 años, 7 meses, 23 días, datos que tampoco tuvieron en cuenta los tribunales ni emitieron pronunciamiento al respecto, limitándose a afirmar que la sentencia no les es oponible. III.-El recurso de nulidad resulta inviable. Explico: La Alzada no omitió considerar el planteo referido a los actos interruptivos de la prescripción

adquisitiva. Basta para comprobarlo una lectura del pronunciamiento recurrido (punto 8) (f. 771 y vta.). En ese orden, cabe una vez más recordar que el vicio que autoriza a invalidar una sentencia por incongruencia citra petita es la que incurre un tribunal por omisión. Si el tema fue tratado, pero con argumentos insuficientes a la luz del ordenamiento jurídico o de las comprobaciones de la causa, ello comportará los vicios de errónea aplicación o interpretación de la ley o del absurdo, pero nunca el de la incongruencia (conf. STJ sentencia N° 44 del 03/06/2015. Fernández Jorge Luis, Sequeira Luisa, Fernández Mirta Beatriz, Helman Cesar Ramón y Pérez Clara en N.R de S.H.M. c/ Cuñas Juan María y/o Duarte Rubén Meaurio y/o Loma Pora S.R.L. Y/O Forestación Puerto Valle y Firma Garruchos S.A. s/ Daños y Perjuicios - Sumario-; sentencia N° 85 del 09/09/2014 en "Salut Marta Graciela c/ Heriberto Ubaldo Vago y/o Quien Resulte Ocupante S/ Desalojo"). IV.- En cuanto al recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley es admisible en tanto fue interpuesto dentro del plazo legal, en contra de una sentencia definitiva, con satisfacción de las cargas técnicas y económica del depósito. Paso a pronunciarme sobre su mérito o demérito. V.- Se trata en el sub lite del conflicto

suscitado entre quienes pretenden adquirir el dominio de un inmueble por prescripción adquisitiva -María Teresa Díaz y Ramón Eugenio Aguirre- y quienes reivindicán afirmando que el bien es de su propiedad- María Elvia Navarro y sucesores de González Rafael. Y, el mandato que debe presidir en todo fallo reivindicatorio es el de entregar la cosa a quien tiene el derecho o mejor derecho de poseerla. Y la prescripción adquisitiva o usucapión es un frente de resistencia a la reivindicación, pues si la prueba la bonifica, ella importará hecho extintivo del derecho de poseer (ius possidendi) del reivindicante. VI.- Si bien es cierto que el recurso extraordinario no tiene por objeto revisar en una suerte de tercera instancia las decisiones de los jueces de la causa en el ejercicio de facultades propias, como es la calificación de un acto jurídico, no lo es menos que nuestro ordenamiento procesal lo habilita si la sentencia impugnada padece de error in iudicando o del grave vicio del absurdo en la apreciación de las cuestiones de hecho y prueba (art. 278, CPCyC). Situación que acaece en el caso, al ser advertible que para decidir como lo ha hecho el a quo se limitó a dar fundamentación aparente a sus conclusiones. Paso a explicar porqué. VII.- Pues bien, de las constancias sintetizadas en el Considerando I surge que en el primer proceso -cumplimiento de contrato de compraventa de inmueble y, posterior resolución- el 23 de marzo de 1982 Petrona Ledesma de Aguirre se presentó y dijo: "I.-Que por ante el Juzgado de S.S. se tramitan los autos caratulados "Navarro de Gonzalez, María E. c/David José V. Achinelli s/Ordinario", Expte N° 5163/71". II.-Que en los mismos, se tramita una cuestión relativa al dominio de un inmueble ubicado en esta ciudad, dentro de la Mza ... lote ..., sobre calle Plácido Martínez N°... el que fuera comprometido en venta a la suscripta por el Sr. David José Víctor Achinelli, todo ello conforme al boleto suscripto en fecha 6/4/1971. III.-Que, en los autos premencionados, se encuentra agregado el boleto de compraventa respecto al inmueble precedentemente referido y suscripto entre la actora y el demandado...siendo el mismo de necesidad para la firmante ... solicita se expida fotocopia testimoniada del referido boleto... ". Así sus manifestaciones en el año 1982 Petrona Ledesma de Aguirre admitió que el dominio del inmueble en cuestión no pertenecía a quien le transmitió. En efecto, el 23 de marzo de 1982 además de señalar que el inicio de su posesión u ocupación era una promesa de venta celebrada con Achinelli, solicitó el boleto de compraventa suscripto entre Navarro de Gonzalez - Gonzalez y Achinelli y, lo retiró el 30 de marzo de 1982 (el resaltado me pertenece). Esa declaración de voluntad espontánea, es decir, sin presión o violencia física o moral alguna, importó

reconocimiento de la titularidad del dominio de otro u otros, en el caso Maria Elvia Navarro de González y Rafael González y, de consiguiente, la inutilización del curso de la prescripción transcurrido. En tal sentido, el Código Civil dispone que la prescripción es interrumpida por el reconocimiento expreso o tácito que el... poseedor hace del derecho de aquél contra quien prescribe" (art. 3989, 2545 CCCN). En efecto. El reconocimiento es un acto jurídico que no necesita del consentimiento de la persona (propietario) que se benefició que, incluso, surte efectos aún cuando los favorecidos no tuvieran conocimiento que ha sido formulado; que puede ser expreso o tácito. El expreso no requiere de ninguna formalidad especial, es realizado por medio de una declaración de voluntad del sujeto; basta que el reconocimiento sea objetivamente tal, independiente de la intención del autor (conf. STJ en "Vazquez Carcomo Hugo Ernesto C/ Mendez Asunciona Y/O Q.R.O. - O.R. S/ Reivindicación" Expte. N° C01 - 11060/8, sentencia N° 13 del 5/03/2015; SC Mendoza, Sala I, 2001/04/23, LLGran Cuyo, 2001-633). Y, es tácito cuando resulte de todo hecho o acto que implique la confesión de la existencia del derecho del propietario. (conf. KIPER, Claudio M. - OTERO, Mariano C. Prescripción Adquisitiva. Ediciones Jurídicas Cuyo. Mendoza, 2007 pág.194; SCBA3/10/1961 AS, 961-391 citado por Calegari de Goosso, Estudios sobre usucapión, pág. 109), en otras palabras, lo fundamental es que se desprenda con claridad la confesión por parte del poseedor de reconocer el derecho del propietario, como sucedió en autos. Posteriormente, el 29 de noviembre de 1989 Petrona Ledesma de Aguirre promovió incidente de nulidad que fue rechazado en 1993, todos los recursos locales deducidos por la incidentista desestimados, y no concedido el extraordinario federal el 13 de diciembre de 1995 (f. 146 y vta. del Incidente). Al iniciar el mencionado incidente expresamente dijo que es poseedora legítima "animus domini" del inmueble Baibiene -ex Plácido Martínez- N° ...-; su condición de poseedora surge del boleto de compraventa celebrado con David José Víctor Achinelli celebrado el 6 de abril de 1971; desde ese día junto con su grupo familiar entró en posesión real y efectiva del inmueble, en forma ininterrumpida, pública y pacífica a través de la ocupación material y la realización efectiva de actos posesorios tales como introducción de mejoras, modificación de la construcción existente, pago de impuestos, tasas y contribuciones, desarrollo de actividad comercial y constitución formal de domicilio real en el inmueble en cuestión. Siguió diciendo que esa situación fue conocida por la actora el 7 de diciembre de 1971 cuando se constituyó en el bien a fin del reconocimiento judicial en que se estableció que ella era tercera adquirente de buena fe y a título oneroso del referido inmueble. Es decir, en el año 1989 nuevamente admitió que otro era el propietario, que su calidad de poseedora derivada del boleto de compraventa suscripto con Achinelli, agregando que esa situación era conocida por la accionante. En ese orden, la jurisprudencia ha dicho que la suscripción de una promesa de venta entre el ocupante del bien y su titular dominial -en el sub-examen con el comprador por boleto- exterioriza el reconocimiento del derecho de dominio en otro, circunstancia que por sí sólo resulta eficaz para interrumpir la posesión animus domini del ocupante (SCBA AC 58.280, 10-3-97). Cabe señalar que el reconocimiento es el más eficaz de los modos de interrupción civil. En efecto, la demanda puede no ser fundada y si se rechaza, el efecto interruptivo se habrá borrado. Por el contrario, el reconocimiento pone fin a toda contestación acerca de la existencia del derecho desde el momento en que la parte interesada en contestarlo cumple dicho acto (conf. LAURENT, F., "Principes de droit civil français", t. 32, 5ª edición, Bruselas-París, 1892, p. 127, n. 120; C. Nac. Fed., sala 1ª, Cont. Adm., 26/12/1980, ED 93-755). De modo que, una vez interrumpida aquélla quedó como no sucedida la posesión anterior y, la prescripción no podría adquirirse "sino en virtud de una nueva posesión" (conf. art. 3998 C. Civil.; CSJN., 27/3/2001, elDial - AA840). El fundamento de este principio estriba en que el reconocimiento importa la renuncia al beneficio de la prescripción. Como así también, la confesión de la subsistencia del derecho de adversario, por lo que no puede darse un hecho más concluyente sobre la aniquilación del curso precedente de la prescripción (conf. CNCiv., Sala D, 1982/11/18, ED, 104-267). Es más, a diferencia de lo que ocurre respecto de las otras causales de interrupción del curso de la prescripción, cuando se configura reconocimiento no se puede iniciar una nueva usucapión por simple voluntad, deberá previamente intervertir su título (conf. KIPER, Claudio M. -OTERO, Mariano C. Prescripción Adquisitiva, ob cit. pág.195), extremo que en causa no fue ni siquiera mencionado y menos aún probado, todo lo contrario, el 2 de febrero de 2010 la actora promovió prescripción adquisitiva en la que nuevamente expresó que la causa de su relación con la cosa es el denominado boleto suscripto con Achinelli en 1971. En síntesis, la actora a través de todos estos años transcurridos privó, obstaculizó, impidió indebidamente con su comportamiento, accionar la recuperación y de consiguiente posesión del bien a sus propietarios. VIII.- Así es como advierto que la Cámara prescindió de dar un tratamiento adecuado a la controversia al desatender los antecedentes comprobados y conducentes de la causa y contener aseveraciones dogmáticas y errónea aplicación de la ley al confirmar la declaración de adquirido el dominio por haberse operado la prescripción adquisitiva a partir del día 01/04/1971 a favor de los accionantes. Vicios que la tornan descalificable en los términos de los incs. 2 y 3 del art. 278 del CPCC y, en ejercicio de jurisdicción positiva disponer su rechazo y estimar la acción de reivindicación. IX.- En cuanto a la legitimación activa, sabido es que la acreditación del derecho de dominio en cabeza de la reconviniente es extremo esencial de procedencia de la acción real de reivindicación (Cód. Civ.; arts. 2772 y 2774, 2249 CCCN). También es indubitante que en el régimen del Código Civil en

materia de bienes inmuebles, para la transmisión del dominio es necesario, además de escritura pública (art. 1184, inc. 1° CC - 1017 inc. a) CCCN) e inscripción registral con los alcances del artículo 2505 C.C., 1893 CCCN, la tradición (art. 577 CC, 750 CCCN). Empero, respecto de la tradición de la cosa ello es así como regla, ya que admite excepciones. Entre las excepciones al requisito de la tradición, figura la prevista por los artículos 3265, 3282, 3410 y ss. del Código Civil, 2277, 2337 y cc del CCCN: la transmisión del dominio sobre inmueble por sucesión. El derecho sucesorio argentino adopta, en efecto, el sistema de continuación de la persona del causante en la de sus herederos y, así, éstos son acreedores, deudores y propietarios de aquello de lo que el causante era (art. 3417 C.C.) y son continuadores de la posesión que ejercía el difunto con sus mismas calidades y vicios (art. 2475 CC, 2280 CCCN y 3418 CC), salvo en lo que hace a los frutos (arts. 2361 y 2432 CC 1921 y 1935 CCCN). En base a tales premisas, si hay pluralidad de herederos, cada uno, cualquiera sea su cuota parte en la masa hereditaria, está legitimado para la acción reivindicatoria por la cosa dejada por el causante, sin tener la carga de probar que ha tenido el inmueble que reivindica, porque basta la posesión que su causante o aun los antecesores de éste han tenido (CC art. 2790, 2256, 2257 y 2258C CCN). Con la posesión de su causante, los herederos sin necesidad de tradición continúan en dicha posesión, sea que ella se haya adquirido ministerio legis - que es el caso de los herederos forzosos (CC; art. 3410; 2337 CCCN)-, o que haya sido otorgada judicialmente con la declaratoria de herederos (CC art. 3412). "Sucesión de Silvia Gomez de Falcón c/ Blanco Leonor S/ Reivindicación?, Expte. N° 32869/9, sentencia del 27/06/2013). Ello lo recuerdo porque de las comprobaciones surge que los titulares de dominio del bien objeto de litigio son Maria Elvia Navarro de Gonzalez y Rafael Gonzalez conforme fotocopia del título de dominio adjuntado al iniciar el primer proceso -cumplimiento de contrato- (fs. 9/16) e informes del Registro de la Propiedad Inmueble obrante en causa y en el incidente de nulidad (fs. 26/27, 259). Y, que producido el fallecimiento de Rafael González se adjuntó la respectiva partida de defunción (f. 106), informe del Registro de Juicios universales que da cuenta que no se registra apertura de su juicio sucesorio (fs. 157/158); certificado que acredita el matrimonio entre los titulares registrales; denunciaron nombres y domicilio de sus herederos (f. 170 y vta.); dispuso la notificación a los herederos bajo apercibimiento de rebeldía (fs. 172; 182 a 200, 202); presentaron herederos (fs. 205/206); adjuntaron certificados de nacimiento (fs. 226/249 vta.; 279/288). En cuanto al ejercicio de la acción reivindicatoria el Código Civil prescribía "Cada heredero, en el estado de indivisión, puede reivindicar contra terceros detentadores los inmuebles de la herencia, y ejercer hasta la concurrencia de su parte, todas las acciones que tengan por fin conservar sus derechos en los bienes hereditarios, sujeto todo al resultado de la partición" (art. 3450 CC.). El Código Civil y Comercial establece "Las acciones reales competen a cada uno de los cotitulares contra terceros o contra los restantes cotitulares... Cuando se dirige contra terceros puede tener por objeto la totalidad o una parte material de la cosa, o puede reducirse a la medida de su parte indivisa. Restablecido el derecho sobre la totalidad o parte material del objeto, el ejercicio por cada condómino se circunscribe a su parte indivisa." (art. 2251). Así, cuando la pretensión del cotitular se endereza contra un tercero ajeno a la comunidad, se admite que pueda serlo tanto por su parte indivisa como por la totalidad de la cosa, superando así las posturas doctrinarias enfrentadas que existían en la materia. De esta manera culmina la versión sesgada y parcial que del tema presentaba el Código Civil en sus arts. 2679, 2761, 3450, 3982 (conf. SAUCEDO, Ricardo J. en RIVERA, Julio C.-MEDINA Graciela. Directores. Mariano Esper Coordinador Código Civil y Comercial de la Nación comentado. t. V pág.392). En definitiva, Maria Elvia Navarro de González goza de legitimidad activa para ejercer la acción reivindicatoria además de haber sido privada del ejercicio de su posesión como lo señalé en considerandos precedentes. X.- Por todo ello y si este voto resultase compartido por la mayoría de mis pares, corresponderá rechazar el recurso de nulidad extraordinario y hacer lugar al recuso extraordinario de inaplicabilidad de la ley deducido para en mérito de ello, dejar sin efecto el pronunciamiento de la Cámara y revocar el de primera instancia y, en consecuencia, estimar la reivindicación promovida por la demandada condenando a Maria Teresa Díaz, Ramón Eugenio Aguirre y/o cualquier otro ocupante a la restitución del inmueble objeto de litis y, rechazar la demanda de prescripción de dominio. Con costas devengadas en las instancias ordinarias y de apelación y, esta extraordinaria al justiciable vencido y, devolución del depósito económico a la recurrente. Regulándose los emolumentos conjuntos del abogado y del patrocinante de la recurrente doctores Fernando Gómez Moreno y Juan Ignacio Asayag, respectivamente, ambos en calidad de monotributistas y, los honorarios del letrado de la recurrida, doctor Salomón Precansky, en el carácter de responsable inscripto, en el ...% de los aranceles que se les fije en primera instancia para el vencedor y vencido respectivamente (art. 14, ley 5822/08). Correspondiendo adicionar a los honorarios del doctor Precansky el ...% que deba tributar en concepto del I.V.A. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR FERNANDO AUGUSTO NIZ, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR LUIS EDUARDO REY VAZQUEZ, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR EDUARDO GILBERTO PANSERI, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR ALEJANDRO

ALBERTO CHAÍN, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos.

En mérito del precedente Acuerdo el Superior Tribunal de Justicia dicta la siguiente: SENTENCIA N° 60 1°) Rechazar el recurso de nulidad extraordinario interpuesto. 2°) Hacer lugar al recuso extraordinario de inaplicabilidad de la ley deducido para en mérito de ello, dejar sin efecto el pronunciamiento de la Cámara y revocar el de primera instancia y, en consecuencia, estimar la reivindicación promovida por la demandada condenando a Maria Teresa Díaz, Ramón Eugenio Aguirre y/o cualquier otro ocupante a la restitución del inmueble objeto de litis y, rechazar la demanda de prescripción de dominio. Con costas devengadas en las instancias ordinarias y de apelación y, esta extraordinaria al justiciable vencido y, devolución del depósito económico a la recurrente. 3°) Regular los emolumentos conjuntos del abogado y del patrocinante de la recurrente doctores Fernando Gómez Moreno y Juan Ignacio Asayag, respectivamente, ambos en calidad de monotributistas y, los honorarios del letrado de la recurrida, doctor Salomón Precansky, en el carácter de responsable inscripto, en el ...% de los aranceles que se les fije en primera instancia para el vencedor y vencido respectivamente (art. 14, ley 5822/08). Correspondiendo adicionar a los honorarios del doctor Precansky el ...% que deba tributar en concepto del I.V.A. 4°) Insértese y notifíquese.

Dr. GUILLERMO HORACIO SEMHAN
Presidente Superior Tribunal de Justicia Corrientes Dr. FERNANDO AUGUSTO NIZ Ministro Superior Tribunal de Justicia Corrientes Dr. LUIS EDUARDO REY VAZQUEZ Ministro Superior Tribunal de Justicia Corrientes Dr. EDUARDO GILBERTO PANSERI Ministro Superior Tribunal de Justicia Corrientes Dr. ALEJANDRO ALBERTO CHAIN Ministro Superior Tribunal de Justicia Corrientes Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO Secretaria Jurisdiccional N° 2 Superior Tribunal de Justicia Corrientes 030779E