Cipolletti, 30 de septiembre de 2025

VISTOS: Estos autos caratulados "CERDA MANUEL ELIAS C/ Y. P. F. S. A. S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA (ORDINARIO) (RECONVENCIÓN)" (Expte N° 24678) pasados para el dictado de sentencia y de los que,

RESULTA:

1. Que en fecha 18/08/2020 se presenta el Sr. Cerda Manuel Elias con patrocinio letrado del Dr. Angelo Zamataro Amaranto a promover formal demanda de prescripción adquisitiva de la propiedad (usucapión) por posesión veinteñal, en contra de YPF S. A. respecto del inmueble ubicado con frente a calles Azucena Villaflor N°850 y Republica de Jamaica, de barrio YPF, de Catriel, provincia de Rio Negro, identificado catastralmente como DC 01 C 3 S D QTA 078 P 02, con una superficie de 16.834,40 m2.

Manifiesta que adquirió la posesión del inmueble de la empresa YPF SOCIEDAD ANÓNIMA desde el año 1997, desarrollando en la misma actividades hortícolas y de floricultura. Describe que el inmueble en cuestión era un predio donde la empresa estatal YPF S.A. desarrollaba hasta antes de su privatización, las actividades de mantenimiento y acondicionamiento del parque forestal desde las instalaciones del vivero existente.
Comenta que desde 1997 tomó posesión del inmueble, y ha venido realizando tareas de producción orgánica de floricultura y horticultura bajo cubierta, con formación de lombricompuestos, complementándolas con apicultura, y que ha procedido al cerramiento total del terreno. En noviembre del año 1999 se trasladó con su familia al inmueble en cuestión, y desde entonces lo ha constituido su hogar.

Explica que antes de que comience a ejercer actos posesorios sobre el inmueble, el lugar estaba totalmente baldío y deshabitado, era objeto de reuniones nocturnas y un espacio donde pululaban actos de inseguridad sobre transeúntes o paseantes, dado el TOTAL estado de ABANDONO por la demandada, alterando la normal tranquilidad del barrio en el que el inmueble se encuentra ubicado. Asimismo, el abandono por parte de la accionada generó la acumulación indiscriminada de residuos de todo tipo, tales como animales muertos, jeringas, materiales y cualquier tipo de objeto

imaginable, lo que generaba gran olor putrefacto porque ese espacio era utilizado como basurero. Las precarias instalaciones existentes en el inmueble estaban totalmente destruidas y deterioradas, por el paso del tiempo sin que fueran utilizadas, asimismo, habían sido producto de hechos delictivos ya que le habían sido sustraídas elementos de valor, tales como puertas, ventanas, grifería, bachas de cocina, sanitarios, techos de chapa, etc. Afirma que de la fecha de comienzo de la posesión hasta el año 2002 ya había realizado la colocación total del cerco perimetral, desmalezado y extraído especies arbóreas secas, las que fueron reemplazadas para mantener la vegetación del lugar, colocación de sistemas de riego para mantener las especies arbóreas vigentes. Se ha ocupado del mantenimiento del lugar por más de 20 años. Además de haber reestablecido las condiciones de habitabilidad del inmueble, ha realizado la construcción de su vivienda actual, fruto de su trabajo, la cual fue el hogar familiar y de crianza de sus hijos y nietos.

Alega que desde el año 1997 ha tomado posesión, y realizó en forma pública, pacífica e ininterrumpida actos de posesión como cercar el terreno, forestación, construcción de la casa donde vive actualmente, abonó cada factura de impuestos que llegó al domicilio, tanto de luz, agua, gas y municipalidad, hizo mensura y posee servicios a su nombre. Sostiene que la posesión nunca le fue turbada.

Cita doctrina, acompaña documental y ofrece la restante prueba, funda en derecho y peticiona se haga lugar a la demanda instaurada en todas sus partes, con costas a la demandada y dicte Sentencia ordenando la Escrituración del inmueble a su nombre por usucapión veinteñal.

2. Que en fecha 25/08/2020 se tiene por promovida la demanda, estableciendo que las presentes actuaciones tramitarán por las normas del proceso ordinario, ordenándose correr traslado de la misma por un plazo de 15 días a la demandada para que comparezcan, constituya domicilio

procesal y conteste conforme a derecho.

3. Que en fecha 21/10/2020 se presenta YPF S.A. a través de sus letrados apoderados MARIA LAURA SEGOVIA GRECO, y ALEJANDRO DAVID CATALDI a contestar demanda de prescripción adquisitiva interpuesta en su contra, peticionado se rechace íntegramente la misma con expresa imposición en costas a la parte actora.

Además plantea reconvención por acción real reivindicatoria contra el actor, Sr. Cerda Manuel Elías, a fin de obtener la restitución de una fracción del inmueble de propiedad de la demandada, individualizado como NC 01-3-D-078-02, inscripto bajo T°457, F°55, Finca 97499 ante el Registro de Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro, y solicita que la condena incluya la orden de retirar cualquier elemento introducido al inmueble por el actor reconvenido, bajo su exclusivo costo y cargo en caso de incumplimiento.

Niega en general y en particular y afirma que YPF SA resulta titular del inmueble en cuestión. Niega que el actor esté en posesión del mismo desde 1997, que realice la actividad económica desde dicha fecha y que haya realizado las obras de cercamiento y de vivienda en los años que menciona.

Explica que en fecha 24/08/2018 se efectuó una constatación y notificación en el inmueble objeto de autos, intimando al desalojo y liberación del mismo. Que frente a ello el actor envía CD en fecha 05/09/2018, alegando ejercer la posesión del inmueble desde hace más de 23 años. Comentan que de ser así, la posesión alegada dataría de 1995 lo que se contradice con lo manifestado en la demanda interpuesta en autos. YPF reiteró al actor que se encontraba en el lugar sin ningún tipo de autorización.

Exponen que se ha requerido información sobre Alta de servicios no autorizados por el titular registral a Camuzzi y a Edersa y que Edersa informó que el servicio fue dado de alta el 16/08/2011.

Comenta que contrató a la empresa del Sr. Farroni Adrián Alberto para

mantener los espacios verdes de las casas, oficinas y predios de YPF en Catriel. Dicha contratación se extendió hasta el año 2004 y en el galpón existente en el inmueble cuya usucapión pretende el actor en autos, se conservaban las herramientas e insumos para la ejecución de dicho contrato. Sostiene que no es correcto que el actor haya tomado posesión del inmueble en 1997, ni que el Sr. Ferrari le haya encomendado desde esa fecha ser encargado del lugar como expone el actor al momento de la constatación notarial. La ocupación ilegítima del actor al inmueble se verificó en el año 2018, fecha en que se constató que el actor estaba realizando tareas de construcción de una vivienda sobre lo que era una antigua construcción existente en el lugar.

Destacan que sobre el inmueble en cuestión el Ministerio de Producción de la Provincia de Río Negro comunicó en Octubre de 1999 su voluntad de adquirir el predio objeto de autos y se avanzó en la tramitación de las autorizaciones para proceder a la enajenación; se realizó la tasación del inmueble dejándose constancia de la existencia de la construcción dentro del inmueble, la que tenia una superficie cubierta de 79,30 m2, de una antigüedad de 40 años, lo que acredita que la construcción obrante en el lugar data de mucha mayor antigüedad a la mencionada por el actor en su escrito de demanda.

Describe que se continuó con las tratativas para la venta de dicho inmueble y por ese motivo realizó una tasación en fecha 29/03/2001, donde se verifica nuevamente la existencia de la misma construcción de 70,93m2 y se agregan fotografías del inmueble donde se visualiza que el mismo está deshabitado, sin ninguna de las mejoras que menciona el actor, y que el portón de acceso al predio ya existía en el lugar.

Señala que la autorización que el actor acompaña que habría sido emitido supuestamente en el año 2002 hace expresa mención a que ese inmueble se encontraba en traspaso de Dominio a la Provincia de Río Negro y que dicha

autorización no implicaba adquisición de derechos sobre dicho inmueble, lo que se contrapone con la constancia supuestamente emitida en 2007. La energía eléctrica habría sido pedida en el año 2011 y gas y teléfono en el año 2019, conforme las propias constancias que acompaña el actor. Expone que durante los meses de Agosto y Septiembre 2016 el actor reconvenido se contactó con el Sector Patrimonial de YPF y le comunicó su voluntad de adquirir el inmueble objeto de autos para construir una vivienda y dejársela a sus hijos. Se avanzó en la tasación del inmueble y al comunicarse el valor el actor realizó una propuesta por un valor mucho menor, razón por la cual la operación de venta no se llevó a cabo.

Refiere que el actor se desempeñó empleado de la empresa A-Evangelista S.A. desde el 01/10/2008 hasta el 08/06/2018, y que del legajo de personal que se acompaña surge que el domicilio del actor era en Barrio 200 viviendas, Edificio 99 Planta Baja de la localidad de Catriel. Afirma que tampoco acredita el actor la realización de la actividad económica que alega. Así en el currículum vitae presentado ante AESA expuso que desde 1997 a la fecha (2008) trabajó en forma independiente como "chofer de transporte propio y comisionista" mientras que en A- Evangelista S.A. se desempeñó como "Recorredor Especializado de Yacimiento." Señala que de las actas notariales se acredita la inexistencia de una actividad de producción orgánica de floricultura y horticultura bajo cubierta y apicultura sino que sólo se visualiza en el inmueble algo de forestación y tala de algunos árboles. Sostiene que el actor no aporta elemento alguno de haber explotado económicamente el inmueble ni acompaña elementos que permitan acreditar el desarrollo de la actividad que menciona en su demanda, ello sumado a que por imágenes de Google Earth se observa que la obra de edificación dentro del inmueble se observa recién en las imágenes del año 2018. Manifiesta que YPF ha abonado el impuesto inmobiliario correspondiente al inmueble en los períodos

2007/2008/2012/2013/2016/2018.

Solicita entonces el rechazo de demanda por prescripción adquisitiva, atento que no se encuentran acreditados los elementos para la procedencia de la acción. Afirma que el actor no acredita la posesión del inmueble en forma pacífica, continua e ininterrumpida por el plazo de 20 años; como tampoco acompaña ninguna documentación ni prueba del periodo 1997/2002. El único elemento que adjunta al respecto está datado con fecha 2002 donde el propio actor reconoce que no detenta derechos sobre el inmueble lo que demuestra la inexistencia de una posesión animus domini que exige la norma al respecto. Por otra parte, las instalaciones que refiere el actor ya existían en el lugar con anterioridad a la fecha que el actor alega. Cita jurisprudencia.

Afirma por otro lado, que se encuentran reunidos los recaudos para la procedencia de la reconvención por acción reivindicatoria, conforme arts. 2248 y 2256 CCC. Cita doctrina y aduce que YPF tiene derecho a poseer el inmueble objeto de autos por ser titular registral desde 1968, y ha perdido la posesión del inmueble por los actos ejercidos por el actor en el año 2018. Cita jurisprudencia, acompaña documental y ofrece la restante prueba y peticiona se rechace la demanda entablada y se haga lugar a la reconvención por acción reivindicatoria con expresa imposición de costas al accionante.

4. Corrido el pertinente traslado, es contestado por la parte actora quien manifiesta que en el año 1995 ingresó al inmueble con fines de ejercer la posesión a título de dueño efectuando el cerramiento total del terreno mediante la colocación de un cerco perimetral y comenzó con la reparación y refacción de la estructura existente, “galpón” con la intención de a futuro poder guardar las herramientas que la actividad hortícola y de floricultura exige. Describe que antes del comienzo del ejercicio de su posesión el predio estaba abandonado y desde que delimitó el territorio jamás nadie se

acercó al inmueble bajo ningún concepto y/o título a solicitar su retiro o a manifestarle que no tenía la calidad de dueño, todo lo contrario, es reconocido en el barrio y la comunidad como el dueño del inmueble, ello hasta el 2018 cuando se apersonó la Escribana Pública que a la postre rechazó por detentar posesión de buena fe veinteñal.

Expone que finalizado el cerramiento del inmueble y acondicionamiento del galpón, para el año 1997 comenzó a realizar en el predio actividades hortícolas y de floricultura. En el año 2002 la Delegación del Ministerio de Economía de Catriel lo autoriza a realizar los trámites y tareas correspondientes ante las Empresas prestadoras de los servicios de luz, agua y gas, a los efectos de contribuir con la realización de la actividad.

En relación a los argumentos esgrimidos por la demandada respecto del Curriculum-Vitae ante la empresa AESA S.A. (Empresa petrolera) sostiene que no posee la obligación de colocar en su CV todas las actividades y tareas que realiza y que nada tiene que ver su actividad hortícola con el puesto al que se postulaba.

Alega que ejerce la posesión con animus domini y destaca entre los diferentes actos posesorios que ha abonado desde que se encuentra en posesión todos y cada uno de los impuestos relativos al inmueble; puso en condiciones el galpón utilizándolo a efectos de pernoctar y guardar las herramientas para su actividad hortícola en él desde el año 1997 y luego se mudó y radicó con su familia en el año 1999 con fines habitacionales. Destaca que del galpón lo único que utilizó fueron unas pocas chapas para el techo de su precaria vivienda que fue construida meses después y refaccionada y ampliada en el año 2002, y nuevamente ampliada en el año 2012 cuando agregó una segunda planta a la vivienda; Cercó todo el terreno, colocando candados, y mantiene el inmueble forestado, plantado, cuidado desde su ingreso, tarea que no fue sencilla toda vez que el predio estaba en una situación de abandono total y se usaba para reuniones

clandestinas, la gente dejaba animales muertos, basura, jeringas y demás destrozos. Cambió su domicilio civil a los efectos registrales en el año 2003, posee luz desde el año 1998 y agua desde 1995 y Sostiene que estableció su centro de vida en el inmueble, desde el año 1999.

Con respecto a su domicilio manifiesta que declaró la Empresa A-Evangelista S.A., estar domiciliado en Barrio 200 viviendas, Edificio 99 Planta Baja de la localidad de Catriel, solamente a los fines de las notificaciones laborales y administrativas, lo que no implica que no viviera en el inmueble objeto de usucapión y que lo poseyera pacíficamente a título de dueño. Aclara que el certificado de domicilio realizado en septiembre de 2018 nada tiene que ver con el acta de constatación de agosto de 2018, toda vez que incluso en la misma constatación ordenada por YPF S.A. exhibió su DNI a la Escribana interviniente y en el mismo figura que su dirección es “SIN NOMBRE S/N, PARCELA 2, QUINTA 078 S-D, BARRIO YPF”, contando con el cambio y fijación de domicilio civil desde el año 2003.

Sostiene que todas las declaraciones y manifestaciones esbozadas por la demandada tienen carácter defensivo y en nada demuestran que YPF S.A. no haya perdido la posesión, como tampoco puede demostrar: 1) Que no perdió la posesión. 2) Que el actor no tenga la posesión 3) Que no abandonó el inmueble. 4) Que el actor no se ha comportado como dueño.

Por otra parte, afirma que el motivo por el cual no se han concretado las ventas es a causa de que podían haber tenido el título, pero no tenían, desde el año 1995, el modo y por eso su señorío se veía imperfecto toda vez que carecían de uno de los elementos esenciales de derecho de dominio, atento que ya no eran los dueños y señores de la cosa desde el momento en que perdieron la posesión.

Respecto del acta de constatación explica que lo que trató de hacerle saber a la Escribana era que desde el inicio de su ocupación la misma nunca fue con fines delictivos ni de mala fe, sino que al notar el estado total de

abandono del inmueble y que el mismo estaba siendo utilizado por malvivientes, cerró y comenzó con la posesión en el año 1995. Asimismo, le manifestó que alguna vez un tal Ferrari, el cual se presentó como Gerente de YPF S.A., manifestó que ese terreno a la empresa no le importaba, y que, si lo iba a poseer que se hiciera cargo de todo lo concerniente respecto al mantenimiento, impuestos, cerramientos. En ningún sentido, le manifestó a la Escribana que este Sr. Ferrari, le había encomendado la tarea de “encargado” del lote, sino que se debería hacer cargo de los gastos que el inmueble generara. Describe que las erróneas manifestaciones no fueron desconocidas mediante Carta Documento ni medio fehaciente, toda vez que nunca tuvo acceso a lo escrito y/o plasmado por la Escribana en el acta, sin perjuicio de haber contestado a todas sus preguntas, solo limitándose a rechazar la solicitud de desalojo que era en definitiva la causa fin de la constatación y deja aclarado que nunca ha sido empleado de YPF S.A.

Plantea falta de acción y de legitimación activa. Fundamenta la excepción en el desinterés y abandono total realizado por la demandada respecto del inmueble identificado catastralmente como DC:01 C:3 S:D QTA:078 P:02, toda vez que la reconvención resulta una actividad procesal contraria a la exteriorizada durante los últimos 25 años. Sostiene que rige en este aspecto la denominada "Teoría de los Actos Propios", principio de derecho que impide a un sujeto colocarse en un proceso judicial en contradicción con su anterior conducta, y determina que nadie puede ponerse en contradicción con sus propios actos ejerciendo una conducta incompatible con una anterior, deliberada, jurídicamente relevante y plenamente eficaz.

En cuanto a la legitimación activa, explica que la acreditación del derecho de dominio en cabeza de la reconviniente es extremo esencial de procedencia de la acción real de reivindicación. Alega que YPF S.A. carece del derecho de domino sobre el inmueble, por lo que no puede plantear una

acción reivindicatoria al solo efecto de defender una usucapión puesto que en tanto y en cuando haya perdido el dominio del bien, la acción carece de uno de los elementos fundamentales, circunstancia que se encuentra acreditada con la ESCRITURA DECLARATIVA DE DOMINIO N°14 de fecha 07/12/1999, ya que los actos declarativos no convalidan el dominio ni sirven para consolidar la calidad de dueño frente a terceros, por lo tanto la calidad de dueño invocada por YPF S.A. es completamente falsa e inexistente. Argumenta que ha existido por parte de YPF S.A. un abandono manifiesto del inmueble objeto de autos, y como contraposición a ese abandono realizado por la demandada, ha ejecutado y exteriorizado todos los actos posesorios posibles ostensibles en calidad de dueño, de manera pública, pacífica y continua; actos posesorios que han dado lugar a la usucapión que pretende, se ha comportado como dueño y señor de la cosa, no solo impositivamente, sino también frente a la comunidad de Catriel, asimismo y lo más relevante e innegable desde el año 1995 cuando cerró y cercó la totalidad del inmueble para delimitar el alcance de su señorío del terreno, jamás fue turbado por YPF S.A. ni por otro. Solicita haga lugar a la excepción planteada.

Luego, contesta planteo de reconvención, negando todos y cada uno de los hechos esgrimidos por YPF S.A, el derecho en que se ampara como así también jurisprudencia y doctrina que cita, solicitando que se rechace el planteo intentado con expresa imposición de costas.

Vuelve a señalar que desde un primer momento, el inmueble fue ocupado a título de dueño con fines hortícolas, utilizando para el desarrollo de tal actividad un galpón; realizó mejoras sobre el mismo, para beneficio personal y de la actividad específica que realizó y realiza actualmente. En el año 1999, se consolida la posesión que ya venía detentando, sobre el inmueble ubicado en calle Azucena Villaflor N°850 de la localidad de Catriel, mediante la precaria construcción de su vivienda propia,

radicándose definitivamente allí. Vivienda que posteriormente fue refaccionada en el año 2002, y posteriormente en el año 2012 cuando incorpora una segunda planta a la vivienda.

Aduce que la Acción Reivindicatoria no puede prosperar, puesto que es solo un velo para disfrazar una defensa de Usucapión y que la demandada no logra demostrar que se comportó como dueño. Explica que quien solicita reconocimiento judicial en una Prescripción Adquisitiva por la posesión continua e ininterrumpida por un plazo mayor a 20 años, como es el caso de marras, tiene que acreditar, probar y demostrar tal posesión; pero la contraparte a la hora de reconvenir no sólo debe acreditar, probar y demostrar que tal posesión no se cumplimentó debidamente, sino que también debe probar que se comportó como dueño y que no tuvo intenciones de abandonar la cosa, que realizó actos posesorios a título de dueño, y a lo largo de su escrito y la prueba adjuntada y/o ofrecida, no hay un solo elemento que acredite la existencia de actos posesorios realizados por YPF S.A., como así tampoco actos que turben la posesión pacífica, contínua y ostensible del actor desde el año 1995. Destaca el estado de abandono en el que se encontraba el inmueble, al tiempo de iniciar la posesión en el año 1995, lo que le da fundamentos a la planteada “Teoría de los Actos Propios”, puesto que YPF S.A. no se ha interesado por un inmueble del cual había sido despojado posesoriamente en el año 1995, no realizó actividad tendiente al recupero de esa posesión, ni realizó actos posesorios, ni turbó la posesión del actor. Además de la escritura acompañada por la demandada en su título contiene la descripción declarativa de dominio, de ningún modo logra acreditar la posesión que YPF S.A. manifiesta ostentar sobre el inmueble identificado catastralmente como DC:01 C:3 S:D QTA:078 P:02; sino todo lo contrario, es la demandada quien reconoce que la mentada Escritura es sólo a los fines declarativos, situación que no generó ni genera ningún tipo de turbación en

la posesión que ejerció y ejerce el actor de manera pública, pacífica, continua y ostensible desde el año 1995.

Subsidiariamente plantea derecho de retención, mejoras, cuidados y guarda realizadas en el inmueble, desde el año 1995 a la fecha, y lo cuantifica. Por último acompaña documental y ofrece la restante prueba y peticiona se haga lugar a la demanda de Prescripción Adquisitiva planteada y se ordene la inscripción registral a su nombre, con costas.

5. Corrido el traslado contesta la parte demandada quien expresa que la parte actora alega como excepción de falta de acción, justificando el mismo en un supuesto de desinterés y abandono respecto el inmueble identificado como DC 01 C3 S:D QTA:078 P:02, refiriendo que la reconvención planteada sea una actitud procesal contradictoria a la exteriorizada en los hechos. En cuanto la legitimación activa refiere que YPF SA carece de derecho de dominio sobre el inmueble y que la Escritura Declarativa de Dominio N° 14 no sirve para acreditar dicha condición.

Refiere que ambas excepciones al estar relacionadas deben ser rechazadas por no encuadrar en los supuestos de hecho alegados por la parte actora reconvenida, ya que es la propia parte actora quien reconoce el derecho de dominio de YPF al demandarlo en un trámite de prescripción adquisitiva, no siendo procedente negar ese carácter al contestar la reconvención por acción reivindicatoria. Es que este tipo de acción se encuentra reservada al titular de dominio del inmueble, aspecto que surge acreditado del informe de dominio. YPF al ser titular registral del inmueble, cuenta con la debida legitimación activa sustancial de demandar por acción reivindicatoria al actor. Cita jurisprudencia y alega que resultan claramente improcedentes las excepciones de falta de acción y de legitimación sustancial activa planteadas por el actor, por lo que peticiona su rechazo con expresa imposición de costas.

Por otra parte, el actor plantea que resulta aplicable a autos lo dispuesto por

el art. 2587 del CCCN, reiterando la supuesta realización de mejoras en el inmueble objeto de autos desde 1995. La parte demandada manifiesta que ninguna prueba se ha producido sobre las supuestas mejoras introducidas, no acredita de ninguna manera haber realizado el cerramiento del terreno como así tampoco acredita ninguna tarea de parquización y mantenimiento del inmueble siendo a todas luces arbitrarios los montos que consigna por cada uno de los rubros. Alega que el actor no podría jamás trasladar los gastos incurridos en la ocupación ilegítima del inmueble, gastos que no implican ninguna mejora al inmueble como son los referidos a impuestos (que no son los inmobiliarios que ha abonado YPF). Destaca que YPF expresamente le comunicó al actor la negativa a realizar obras en el inmueble en las intimaciones cursadas, por lo que deberá cargar con el riesgo asumido, avanzando en la realización de las mismas pese a la expresa negativa comunicada. Comenta que contrariamente a lo expuesto por la parte actora, la demandada peticionó que la condena incluya el retiro de cualquier elemento introducido a su exclusivo costo y cargo.

Sostiene que no resulta encuadrable el supuesto de autos bajo la figura del art. 2582 CCC en cuanto el propio artículo establece que: "… Tiene esa facultad sólo quien obtiene la detentación de la cosa por medios que no sean ilícitos. Carece de ella quien la recibe en virtud de una relación contractual a título gratuito, excepto que sea en el interés del otro contratante…", ya que la ocupación ejercida por el actor resulta de mala fe, y que el actor tenía cabal conocimiento de quién resultaba propietaria del inmueble y pese a la negativa ejecutó tareas sobre el galpón, por lo que resulta improcedente el reclamo de supuestas mejoras o derecho de retención formulado. En virtud de lo expuesto, solicita se rechace el planteo subsidiario realizado por el actor.

6. En fecha 26/07/2021 y existiendo hechos controvertidos que deben ser objeto de comprobación se dispone la apertura de la causa a prueba

fijándose fecha de audiencia preliminar, la cual se celebró de conformidad con lo expuesto en el acta de fecha 31/08/2021; a la cual comparece la parte actora con la asistencia letrada de los Dres. ANGELO RAUL ZAMATARO AMARANTO Y LA DRA. CIMAR LUCÍA, y la parte demandada con su letrada apoderada Dra. MARIA SILVA. Ante la imposibilidad de arribar a un acuerdo, se proveyó la prueba. El detalle final de las efectivamente producidas, luego de vencido el plazo probatorio fijado, emerge de la audiencia de prueba de fecha 09/04/2025 y 21/04/2025 y de la certificación de la actuaria de fecha 29/10/2024, y 20/05/2025. En fecha 12/06/2025 se clausuró el periodo probatorio, presentado en fecha 01/07/2025 alegato la parte actora y en fecha 23/07/2025 la parte demandada, con lo que, en fecha 23/07/2025 se dispuso el llamado de autos que nos ocupa y;

CONSIDERANDO:

7.- Por las especiales características generadas en este proceso, con pretensiones deducidas por ambas partes, por vía de la acción de prescripción adquisitiva y la reconvención por acción reivindicatoria interpuestas, se adelanta que en primer lugar será tratada la demanda intentada por el actor, y luego y de acuerdo a su resultado, en caso de no ser admitida; se proseguirá con la reivindicación interpuesta por la accionada-reconviniente. Emerge coherente abordar ese tratamiento, no sólo porque resulta de orden lógico comenzar por la acción, sino porque también desde el plano jurídico, en caso de corroborarse el ejercicio de la posesión pacífica, ostensible, continua, ininterrumpida con ánimo de dueño sobre el inmueble en cuestión durante todo el tiempo fijado por la ley; ello acarrea correlativamente la extinción del dominio para su titular, con determinante incidencia en la decisión que corresponda adoptar en la reivindicatoria intentada por vía de reconvención (conf. arts. 2565 y 1897, y 2247 del C. Civil y Comercial).

No resultan idénticas las cargas probatorias de ambas pretensiones, pues mientras el actor no tiene un título sobre el inmueble, y pretende obtenerlo por la excepcional vía de la prescripción adquisitiva; su prueba debe enderezarse a demostrar esa posesión de hecho con el ánimo de ser el propietario, durante todo el período de tiempo que la ley exige (20 años mínimo) para que ese carácter de dueño le sea reconocido por medio de la sentencia que así lo declare. Por otro lado, la reivindicante comparece respaldando su reclamo por el título que acredita la inscripción de su propiedad sobre el inmueble en el Registro respectivo. Dispares también entonces serán sus actividades probatorias exigidas de acuerdo a sus pretensiones.

Para el encuadre normativo del caso, cabe aclarar que si bien las presentes actuaciones se iniciaron y desarrollaron bajo la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial, aunque los hechos fundantes de la pretensión transitaron al amparo del anterior Código Civil, se tiene en cuenta que es una situación de hecho que transita durante un lapso prolongado de tiempo, y cuyas consecuencias quedan alcanzadas por la nueva legislación. "Las consecuencias son todos los efectos de hecho o derecho que reconocen como causa una situación o relación jurídica existente". (Lorenzetti Ricardo Luis , Código Civil y Comercial de la Nación, Tomo I, Ed. Rubinzal-Culzoni, pag. 47 y sig.). Sin embargo, queda relativizada esa diferenciación, puesto que la nueva normativa que nos rige no conlleva incidencia determinante sobre lo que aquí se decide, desde que no se han introducido en la materia modificaciones sustanciales en el régimen del instituto de la prescripción adquisitiva, ni en cuanto a su trámite ni consecuencias; más allá de la anotación de la litis que dispone como medida previa, y los efectos que proyecta la sentencia (art. 1905 CCyC); ni tampoco en la acción reivindicatoria.

8.- La demanda:

Consecuentemente a esa normativa, corresponde verificar si se lograron acreditar aquellos recaudos exigidos para declarar adquirido el dominio del inmueble mediante el instituto de la prescripción adquisitiva en el Código Civil y Comercial; precisando que lo que será objeto de análisis es la demostración de la situación fáctica suficiente, que habilite por medio de esa posesión con la características necesarias la declaración favorable y sea ordenada la modificación de esa situación dominial que en derecho se registraba.

El inmueble que se pretende usucapir es un predio ubicado en Azucena Villaflor N°850 y Republica de Jamaica, de barrio YPF, de Catriel, provincia de Rio Negro, identificado catastralmente como DC 01 C 3 S D QTA 078 P 02, con una superficie de 16.834,40 m2, del cual efectivamente resulta ser titular registral YPF S.A., demandado en estos autos, conforme surge del informe de dominio acompañado por la accionante.

Entonces, tal como se desprende de la relación de causa que antecede, la actora pretende adquirir el dominio del bien inmueble individualizado, mediante la prescripción adquisitiva “larga o veinteñal"; la que exige verificación de concurrencia de los presupuestos elementos comunes a toda prescripción adquisitiva (“posesión y tiempo”); sin que se requieran los otros elementos propios de la prescripción breve, que son: “el justo título y la buena fe”. El Código que nos rige actualmente, delinea el instituto definiendo a la prescripción adquisitiva como “el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley.” (Art. 1897 CCyC) que para el caso que nos ocupa es de 20 años (Art. 1899 CCyC).

Como recaudo liminar, despejando obstáculos, se destaca que se agregó informe de la Municipalidad de Cipolletti manifestando que no se encuentran comprometidos intereses fiscales; lo mismo surge de lo informado por la Fiscalía de Estado al consultar con los organismos

dependientes (ART, ARSA, etc). También obra acreditada la constatación inicial del recaudo establecido en el Art. 24 de la ley 14.159 para la promoción de la demanda por prescripción adquisitiva, consistente en la obligación de acompañar con el escrito de demanda la certificación de Catastro.

Cuadra desde ya destacar, que frente al adquirente del dominio por este medio, no podrá invocarse en su contra la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión; pues ninguna de tales conductas obsta a la procedencia de su pretensión adquisitiva. También determina el código cuándo hay posesión, al decir que existe "cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no." Y define los caracteres de los que debe estar revestida esa posesión; debiendo ineludiblemente quedar demostrada que fue ostensible y continua durante el lapso legal para resultar operativa a estos fines (Art. 1900). Se deduce entonces de tal paneo normativo, que para este tipo de usucapión no interesan ni el título ni la buena fe, sino que la parte actora pruebe que medió la situación exigida, que ha poseído el inmueble con ánimo de dueño, y que esa posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida, y que con tales características ha perdurado durante el tiempo mínimo de 20 años exigido por la ley.

9. Que así asentado legislativamente lo inherente al derecho sustancial que rige la presente pretensión adquisitiva del dominio por la prescripción larga; en cuanto al procedimiento cabe ajustarse a lo establecido por la ley 14.159 (ref. Dec. Ley 5756/58), que en lo pertinente -Arts. 24 y 25- ha creado un sistema de prueba tipo "compleja", declarando expresamente que no basta al efecto la prueba testimonial por sí sola, determinando que el fallo no puede basarse exclusivamente en declaraciones de testigos. Por ello, adquieren especial relevancia corroborativa todos los aportes de otros

tipos de prueba, por ejemplo los documentales.

En tal sentido, se ha afirmado que "en los juicios de adquisición del dominio por usucapión se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y sólo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al Juzgador sobre los hechos afirmados, ya que están en juego poderosas razones de orden público, pues se trata de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente, apareja la extinción para su anterior titular en virtud del principio de exclusividad de este derecho real sentado por el Art. 2508 del Código Civil" (CNApel.Civ., sala H, 21/02/2007, "S., J. A. c/ R. de C., O. G.", LL 2007-C, 228; La Ley Online, AR/JUR/756/2007).

Con relación a la exigencia probatoria, se destaca entonces que la adquisición del dominio por la posesión continua durante veinte años debe ser objeto de una prueba contundente, compleja; lo que se traduce en un aporte de diversos tipos de prueba, cuyo resultado sea sintetizador de los requisitos exigidos para obtener el dominio de ese modo legalmente previsto por la prescripción adquisitiva. Debe la actora acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias que en su conjunto, lleven a un pleno convencimiento de la procedencia de la acción. Bien se ha afirmado que "es necesario contar con prueba compuesta o compleja, pues en procesos como el presente el juzgador debe alcanzar un pleno convencimiento de la cuestión a resolver (por la entidad y efectos de la sentencia, léase adquisición de un derecho real para una parte, y como contrapartida, su pérdida para la contraria), extremo que sólo puede dar la combinación de las distintas pruebas producidas, y no una ponderada en forma aislada" (COLOMBO, Carlos J. y KIPER, Claudio M., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y anotado, 3ª ed. actualizada y ampliada, La Ley, Buenos Aires, 2011, t. VII, p. 645).

10.- PRUEBA: Que, una vez delimitados de ese modo tanto el marco

sustancial, como el formal de la acción ejercitada; cabe ahora ingresar en el análisis y mérito de las pruebas aportadas como fundamento del derecho de adquirir el dominio pretendido por el actor; para verificar si se hallan suficientemente acreditados tales extremos requeridos para su procedencia (con obvia incidencia en la pretensión a su vez esgrimida mediante la reconvención incoada, lo que será tratado posteriormente).

En este particular caso que toca resolver, se presenta como dato relevante que la postura del titular dominial del bien inmueble objeto de la pretensión, no es pasiva y desinteresada; por el contrario, no sólo ha comparecido a defenderse reclamando a su vez la reivindicación del bien; si no que también consta que desde antes de la promoción de la acción ha formulado fehacientemente su intención de no perder el poderío sobre la cosa. Dado que la ley presume, para declarar adquirido el dominio de un inmueble, el desinterés del dueño original; sancionándolo -de alguna manera- por ese abandono y sobre esa base autoriza a declarar que ha adquirido ese derecho real quien hizo efectivo usufructo del bien como su verdadero dueño; se erige la particular manifestación de voluntad del titular como un elemento relevante a tener en cuenta. Pues en definitiva, como se coincide en jurisprudencia, la pérdida del dominio por vía de la usucapión : "...no es otra cosa que la consecuencia que el ordenamiento legal le impone al propietario que ha manifestado desinterés y no ha puesto en producción una cosa suya. Y esta consecuencia se corporiza en una caducidad o cese de derechos, la que se relaciona con la utilidad o finalidad social de las cosas. El Estado ordena cancelar la inscripción registral del propietario que se ha desinteresado de un inmueble suyo, con lo que impone a éste una consecuencia sancionatoria nacida de ese desinterés (cfr. esta Sala, 21/8/2008, dictado in re "SMITH SMITH, Helga Amalia c/ ACUÑA, Carlos Alberto s/ Prescripción Adquisitiva" SDC Nº 16, año: 2008.)" (cf. Cám. Apel. de Trelew, Sala A, en "D´ADAM, J. c/ Sucesores de

FERNÁNDEZ, I. s/ Prescripción Adquisitiva", Expte. 434 - Año 2015 CAT. Sentencia 8/16).

Ya desde el paneo general de lo que pudo constatarse, y antes de adentrarnos en el mérito específico de la prueba que cada parte aportó en defensa de sus posturas; puede señalarse que difiere la eficacia de lo demostrado según la época que se computa, destacándose que es recién en los últimos años, cuando pueden ser corroborados actos demostrativos de una efectiva posesión por parte del accionante a los fines prescriptivos. Empero, el transcurso del plazo prescriptivo, debe eludir la contradicción manifestada de parte del titular registral, topándose el ejercicio de esa posesión con el límite del reclamo del reivindicante articulado en fecha 24 de agosto del año 2018 (por escritura pública), como valladar que afecta la calificación de pacífica que debe revestir la posesión para alcanzar a alterar la titularidad del bien por vía de la prescripción adquisitiva, lo que debe mantenerse con el mismo e insospechado carácter, por un lapso no menor de 20 años. Repárese que el fundamento de consolidar una adquisición de la propiedad por esta vía, es la preexistencia y acreditación de una situación de hecho, que por medio de una sentencia se transforma en una situación de derecho.

Conforme nuestro ordenamiento jurídico, no puede soslayarse que el título de propiedad sobre un bien, debidamente inscripto en Registro de la Propiedad Inmueble; genera para el titular dominial, diversos derechos que emanan de tal carácter; y le garantizan -entre otros- la potestad de reclamar su restitución. Y en el supuesto de autos, de acuerdo a las constancias obrantes, la demandada YPF ejerció tal prerrogativa al presentarse por medio de un representante, y una escribana pública, (transcribir)

Ese acto emanado del propio titular del dominio, se erige ineludiblemente como una interrupción del plazo prescriptivo, restándole los caracteres de pacífico e ininterrumpido al modo en que el pretenso usucapiente estaba

ejerciendo -en su caso- la posesión del inmueble cuya prescripción adquisitiva pretende en este proceso. Siguiendo el trazo temporal que la ley impone como presupuesto para acceder a este derecho de usucapir, y el valladar que constituye ese reclamo ejercido en Agosto del año 2018; considero que para acoger favorablemente la pretensión del actor, debe éste inexorablemente acreditar que para la época de serle reclamada la restitución del bien que pretende usucapir, por parte del titular registral de la propiedad, ya había operado a su favor la adquisición del dominio por vía de la prescripción adquisitiva. En consecuencia, los actos que habilitarían la pretensión deben demostrar que la posesión con ánimo de dueño cubrió el período de 20 años previos a agosto del 2018 (1998) mediante actos materiales revestidos de todos los caracteres que la ley exige.

En consecuencia, atento ese reclamo fehacientemente formulado, que data del año 2018, para acceder a la pretensión adquisitiva ahora intentada por el accionante; es requisito ineludible que con anterioridad a esa fecha, haya quedado consolidado ese comportamiento que alcance a transformar la situación dominial del bien. Debe haber computarse verificado, de las pruebas aportadas, que ya se había cumplido el plazo de 20 años de ejercicio de la posesión mediante actos revestidos de aquellos recaudos legales exigidos para haber alcanzado a adquirir el dominio por vía de la prescripción adquisitiva. Y desde ya adelanto que no puede minimizarse esa exigencia, recordando que la usucapión es un modo de adquirir el dominio excepcional, regido por el orden público y en consecuencia por ceñidos requisitos que deben ser estrictamente cumplidos y verificados. Al juez sólo le cabe constatar, si tales presupuestos lograron ser acabadamente demostrados, o no.

Abordando entonces la tarea de corroborar el aporte probatorio sobre el que pretenden respaldar sus posturas antagónicas las partes, partiré por señalar

que, principio de congruencia mediante; el accionante alegó ocupar el inmueble con ánimo de dueño, desde el año 1995. Sin embargo, a excepción de los testimonios rendidos, no logro tener por constatada esa manifestación, en lo que atañe al primer segmento temporal señalado; pues no encuentro su correlato con pruebas entre los antecedentes aportados. Si bien no se desconoce que en los últimos años, han mediado diversos actos verificados que pueden calificarse de suficientes a los fines de demostrar el ánimo de dueño en el actor, realizados en el inmueble objeto de autos; desde el plano temporal exigido, no alcanzo a verificar esa sostenida relación con el bien por el lapso inicialmente denunciado. En ese contexto, señalo que no hay ningún elemento que respalde tales acciones entre el año 1997 al menos, hasta el 2002; y consecuentemente, al tomar esa fecha como punto de partida, para el año 2018 cuando le es reclamado el desalojo del inmueble (objetando así su calidad de poseedor pacífico), no se encontraban aún cumplidos los 20 años exigidos legalmente para tener por operada esta especial adquisición del dominio. Pese a haberlo denunciado, no se constata ni el cerramiento del lote, ni que cubra toda su extensión, ni la construcción de una casa, ni la vida cotidiana allí del actor y su familia como alegara. Tampoco se demostró por documentos, ni por fotografías, facturas de compra o venta, labores contratadas a terceros, etc; que acrediten la materialización de tales tareas denunciadas.

Es que cotejado su relato con las pruebas aportadas, de las manifestaciones desarrolladas por el pretenso usucapiente de esos primeros años alegados como poseedor, no hay demostración alguna; aparte de las declaraciones testimoniales (insuficientes a estos fines por sí solas, tópico sobre el que profundizaré luego). Por ejemplo ningún elemento constata el invocado desarrollo de las tareas de apicultura, ni que se haya trasladado a vivir allí con su familia en el año 1999 constituyendo en ese sitio el hogar suyo y familiar; ni hay data de la fecha de realización del cerco perimetral, ni que

lo haya abonado o encargado o concretado el actor; etc. Afirma al exponer su demanda que adquirió la posesión del inmueble de la empresa YPF SOCIEDAD ANONIMA desde el año 1997, desarrollando en la misma actividades hortícolas y de floricultura; denunciando que con anterioridad, se trataba el predio de un baldío que facilitaba hechos delictivos y tornaba inseguro al lugar.

Y si bien de las probanzas aportadas se destaca profusa documental que acredita diversos pagos de impuestos y servicios, y cierto es que se reconoce en términos generales que asumir el pago de las obligaciones tributarias del inmueble, es considerado un acto posesorio, aún cuando las boletas figuran con el nombre del titular registral, no alcanza a cubrir la exigencia temporal prescriptiva. La posesión de tales instrumentos, hace presumir que fueron abonadas por el sujeto que los detenta y presenta en juicio. En ese contexto y en este caso, de la documental aportada por la actora se tienen por comprobados los pagos efectuados de los servicios retributivos de la Municipalidad de Catriel, de manera adelantada con el sello que acredita su pago en cada año que se cancela: de la cuota 1 a 12 del año 2011, cuota 1 a 8 del año 2012, también del año 2013, y cuota 12 a 12 de los años 2014 a 2020 (fecha interposición demanda).

También, la liquidación de deuda desde la cuota 02 del año 2001 hasta la cuota 02 del año 2007, con sello de cancelación de tales períodos datado el 28 MAR 2007 (que es la que vale a los fines de acreditar el acto con fines posesorios, la de efectiva cancelación, y no aquellos periodos que comprende la liquidación abonada); y otras boletas de fecha 2008, 2009, 2011, 2012, 2013. Además se adjunta la constancia de pago anual del impuesto inmobiliario (ART RN) del año 2014 al 2020 (fecha interposición demanda), con el sello de pago correspondiente a cada uno de tales períodos anuales. Asimismo se agregaron los certificados de libre deuda de dichos impuestos con fechas de cancelación los días 18/08/2010,

01/10/2012 y 05/09/2018, figurando como propietario y responsable pago siempre YPF, y un certificado de deuda de impuesto municipal de fecha 01/10/2012.

Es decir que por vía de esa prueba documental, queda debidamente acreditado que,efectivamente, el pretenso usucapiente asumió los tributos y tasas del inmueble; pero sólo durante el período comprendido a partir del mes de marzo del año 2007, hasta la fecha de promoción de la demanda. Antes de esa fecha no existe ni siquiera adjuntado un comprobante de pago.

Otro aporte documentado que se adjuntó es una autorización de fecha 03/07/2002, del Ministerio de Economía de Catriel al sr. Cerda para realizar los trámites de luz, gas y agua en la Parcela 02 Quinta 78 Sección D para uso domiciliario: No obstante, pese a ser de fecha anterior a las constancias ya analizadas; por un lado no alcanza a posicionarse temporalmente de manera útil a la fuerza convictiva exigida para usucapir. Y además, pierde fuerza convictiva a partir del texto agregado por el cual luce expresamente aclarado que: “Dicha Autorización no implica adquisición de derechos sobre dicho inmueble y se hace a los efectos de contribuir a realizar el Proyecto bajo cubierta que se está desarrollando.”

Prosiguiendo con el detalle de lo aportado, obra la solicitud de suministro de energía eléctrica suscripta por el actor a su nombre, con fecha de alta de 16/08/2011. Además, diversas facturas abonadas, electricidad (2011) domicilio CALLE 1 EX VIVERO B*YPF; y de gas (2019) y teléfono (2019) ambas con domicilio de consumo en AZUCENA VILLAFLOR 850. Se suma un permiso de zanjeo para conexión de red de gas de fecha 13/06/2018.

Con menor aún incidencia probatoria, pero también aportado; se constata un certificado de numeración domiciliaria, que relaciona al inmueble de autos con el domicilio calle Azucena Villaflor N° 850, y el certificado de domicilio -según sus dichos- del actor en ese domicilio de fecha

14/09/2018.

Además acompañó el actor una Constancia de Censo agropecuario de fecha 03/12/2002, aunque tampoco es contundente en su demostración de comportamiento como dueño pues no está directamente relacionada con el inmueble objeto de autos, no contiene ninguna referencia al bien que pretende usucapir por esta vía.

Del mismo modo emerge insuficiente la constancia expedida por el Ing Centelles, pues -por un lado- está datada en fecha 16 de agosto de 2006, mediante la cual el empleado municipal certificó que el Sr Cerda en la Parcela 02 Quinta 78 Sección D está desarrollando actividades hortícolas y frutícultoras desde el año 1997. Reza tal nota: "La Delegación del Ministerio de Producción, sito en Roma 50 de la Ciudad de Catriel, deja constancia que el Señor Manuel Elías CERDA, DNI N° 11.346.886, domiciliado en el sector subrural del lote seis, identificado catastralmente como Parcela 02- quinta 078-Sección D, cuya superficie es de aproximadamente dos hectáreas y esta desarrollando actividades hortícolas y de floricultura desde el año 1997. La presente constancia se extiende a solicitud del interesado con el fin de ser presentado ante los organismos de créditos y financiamiento de micro emprendimientos, no otorgando ningún derecho que el invocado en la solicitud Dicha constancia se extiende a los dieciséis días del mes de agosto de 2007" Además de la expresa aclaración de no otorgar otros derechos, cabe destacar que de acuerdo a las reglas que rigen la exigencia de corroborar de manera fehaciente e indubitada los actos posesorios, no pueden hacerse valer declaraciones retroactivas. Sólo puede computarse como acto posesorio con ánimo de dueño, el que es contemporáneo al período que se alega como de ejercicio de la posesión. En consecuencia, y aún en el margen de tratarse solo de la declaración del desarrollo de las labores allí señaladas (lo que puede ser desarrollado incluso como mero tenedor también) tal afirmación data recién de fecha

2007, a la postre insuficiente para cubrir el lapso requerido por ley.

Tampoco colabora a los fines de demostrar actos posesorios, además de carecer de utilidad la fecha para la pretensión adquisitiva, el recibo de cuota de socio de la Cámara de Productores de Catriel de fecha 28/07/2003; pues aunque autoriza a tener por corroborada la invocada actividad, carece de relación tal declaración con el predio o domicilio de autos; y más aún, el domicilio denunciado por el actor no coincide con el del inmueble que se pretende usucapir. Y -se reitera- tampoco es suficiente para demostrar el ánimo de dueño pues tales actividades no aparecen demostrativas de una conducta exclusiva de quien es propietario, pues no es necesario ser dueño de un lote de tierra para explotarla agropecuariamente.

En definitiva, si bien no puede ignorarse que de manera más cercana a la fecha de promoción de la demanda, y concomitante con la verificación del acta de constatación por la que se le comunica por parte del titular registral que devuelva el bien; ha quedado acreditada la efectiva concreción de actos de parte del usucapiente, que pueden catalogarse propiamente como propios de una persona que se considera dueña del inmueble, no logra ese lapso a cubrir temporalmente el recaudo legal exigido para alcanzar a sustentar de manera suficiente la pretensión adquisitiva intentada.

Pese a lo alegado por el pretenso usucapiente, no hay ninguna demostración que acredite que las mejoras efectuadas sobre el inmueble, daten del inicio del período denunciado de ejercicio de la posesión.

Conforme el resultado que arroja el mandamiento de constatación diligenciado durante el proceso sobre el inmueble sito en Azucena Villaflor N° 850, (designación catastral es : DC 01 C 3 S D QTA 078 P 02), se constata la presencia de Cerda Manuel y Rosales Marta Gladys quienes afirman ocuparlo en carácter de dueños. Se describe la construcción, compuesta por dos habitaciones, cocina, comedor, galería, quincho, living, tres baños, lavadero. Describe el terreno, que está cerrado por alambrado,

parquizado, con una quinta con árboles que datan de muchos años, todo en perfectas condiciones.

La Sra. Aybar Soledad comenta que antes del 2019 (fecha en la cual comenzó a vivir al lado del Sr. Cerda) vio al Sr Cerda hacer arreglos y no conoce otra persona que diga ser la dueña; por su parte la Sra. Reyes manifiesta que el Sr. Cerda está viviendo desde aproximadamente 1990 y no conoce a otra persona que diga ser el dueño. El Sr Aybar Mario describe que el Sr. Cerda hace aproximadamente 25 años que ocupa el inmueble; el Sr. Piuzzi manifiesta que compró su propiedad en el año 1994 y que Cerda ya lo ocupaba, y el Sr. Acuña quien expresa que no conoce a otras personas que irroguen derechos de propiedad.

Refuerza el mandamiento de constatación, la pericial de tasación producida en autos, cuyo dictamen obra agregado en fecha 10/05/2022. En la misma se describe el terreno "Totalmente cerrado con alambrado tejido romboidal, con postes de caño. Portón de entrada eléctrico al predio y puerta entrada a la vivienda. Situado a continuación del barrio Parque (ExYPF), encierra una superficie de dieciséis mil ochocientos treinta y cuatro metros cuadrados, cuarenta decímetros cuadrados. Con posibilidad de lotear". En cuanto a lo construido: "Hay una vivienda de 150 metros cuadrados en planta baja y 70 metros cuadrados en planta alta. En planta baja hay cocina, comedor, estar, baño instalado, lavadero, galería, quincho con altillo y baño. Y una despensa con abertura al exterior. Techo de chapas a dos aguas en planta baja con entrepiso de madera de 1” con tirantes a la vista. La planta alta con techo de chapas a dos aguas también y tirantes a la vista con machimbre. La planta alta posee un baño instalado, dos dormitorios grandes y uno chico. Aberturas metálicas. Construcción de ladrillos. Pisos en planta baja de cerámicos. Paredes de 20 cms., mesada de cocina revestida en piedra y porcenalato. Hay un tinglado de techo de chapas con estructura de hierro para guardar vehículos….. Servicios: agua, gas natural,

energía monofásica, pozo ciego, telefonía fija y móvil, internet con wifi por fibra óptica y TV por cable y satelital". En cuanto al estado de ocupación el perito señala que "Se encuentra ocupado por el señor Cerda y familia". Como dato relevante a los fines de lo que debe constatarse para decidir sobre la pretensión intentada, destaco lo manifestado por el tasador en cuanto a la antigüedad de las construcciones:" Aproximadamente 24 años con refacciones en el tiempo."

También media coincidencia entre las diversas declaraciones testimoniales recolectadas en la audiencia de prueba celebrada el día 9 de abril de 2025. En esa oportunidad, el Sr. Ramón Anibal Lozano afirmó que el dueño del inmueble que se encuentra en calle Azucena Villaflor al 800 es el Sr. Cerda. Comenta que hace años que vive en Catriel, desde el año 1974 y que el Sr. Cerda está en el inmueble desde el año 1995, que antes estaba abandonado y hoy en la actualidad hay una casa de familia con plantas, con un patio que está bien arreglado, con mantenimiento. Que los arreglos los hizo Cerda. Antes del año 1995 había un galponcito de chapa, y ahora hay una casa.

El Sr. José Acuña comenta que vive a 120 metros del Sr. Cerda. Que vive desde el año 1976 y que el Sr. Cerda vive desde el año 1996/1997. Antes del ingreso del Sr. Cerda el inmueble (cuando se retiró YPF) estaba todo abandonado. Luego ingresó Cerda y lo arregló, e hizo una vivienda en la que vive y además es el que se encarga del mantenimiento. Considera que la superficie es de tres hectáreas. Lo que está construido es una vivienda de mampostería desde el año 1996/1997, enseguida comenzó a construir y cerca del 2000 le colocó los vidrios. Cuando funcionaba YPF el lugar que hoy habita Cerda era utilizado para guardar herramientas, había solo un galpón de chapa. Cuando llegó Cerda estaba todo abandonado. Cerda cultivó la tierra, hizo huerta.

José María Piuzzi comenta que tiene un juicio que se encuentra pendiente

de cobro contra YPF. En el año 1994 compró un pedacito de tierra a 1000 metros del inmueble en cuestión. Que el Sr. Cerda ocupa desde el año 1995/1996 y lo veía limpiando el lote. Antes estaba todo abandonado. Hoy hay una casa y el lote está cercado. También plantó verdura y comenta que luego de que Cerda se instaló en el inmueble nunca más lo vio abandonado.
María Rosa Iemolo declara que en el inmueble de la Calle Azucena Villafor vive Cerda. Comenta que durante el período que ella fue intendente (desde el 1991-2011) la Municipalidad de Catriel hizo varios acuerdos con YPF respecto de varios inmuebles. Concretamente con el inmueble en el que está Cerda no pudo formar parte de ese acuerdo porque se encontraba ocupado porque ya vivía Cerda o estaba trabajando en él. (no lo recuerda bien) Describe que el Sr. Cerda presentaba peticiones a la Municipalidad para legalizar la situación con el inmueble. Describe que el inmueble era un basural, y que el Sr. Cerda lo cercó, hizo su casa que es donde vive y lo limpió. También hizo una huerta. Es común que cuando un terreno no está ocupado y no hay gente se convierta en basural y fue Cerda quien lo limpió en el año 1995 aproximadamente.
Julián Amador Centelles declara que fue al inmueble cuando era técnico del Ministerio. Que recibió del Sr. Cerda una solicitud de constancia como floricultor. Reconoce la firma inserta en la constancia emitida en agosto de 2007 como así también la autorización, ambas están adjuntadas a la demanda. En la actualidad en el inmueble vive el Sr. Cerda quien posee una huerta. Desde 1996 hasta el 2019 lo vio al Sr. Cerda en el inmueble. El galpón se transformó en una casa. Realizaba horticultura y fruticultura
De los testigos ofrecidos por la contraria surgen las declaraciones de Javier Maximiliano Perez, quien declara que es empleado de la demandada YPF desde el año 2013. En 2016 pasa del servicio jurídico a gestión inmobiliaria que es el cargo que ocupa actualmente. Declara que conoce el ex vivero de Catriel que es un gran parque que está ubicado en la zona donde están las

viviendas de un barrio que pertenecían a los ex empleados de YPF propiedad de la compañía, en cercanías a la base operativa. Forman como un triángulo: está el barrio las oficinas y el ex vivero que es un gran parque. Desde que cumple funciones cada vez que va a Catriel cada tres o cuatro meses visita el inmueble. La primera vez estaba desocupado, descampado con alambrados caídos y había materiales de construcción. Había una construcción de ladrillos a la vista y techo de chapa. Los árboles que había son los perimetrales que son las mismas del parque. Históricamente el inmueble era denominado vivero y se guardaban herramientas. En mi visita no ingresé, lo vi por afuera. Declara que la primer visita fue en julio/agosto de 2017 y no vio ninguna actividad económica que se realizara en el inmueble. A Cerda lo conoció en la constatación que se hizo, quien lo recibió los hizo pasar a su vivienda y les mostró la construcción y se establecieron a groso modo las medidas del terreno. Explica que se hizo una investigación interna y se constató que Cerda trabajó en empresa que dependía de YPF y tenía domicilio que no era el del vivero, era en otro lugar, no en Catriel. El pago de tasas y de impuestos se hace en un gran bloque y se abona por adelantado el pago anual. Así se abonó hasta el año 2019 y 2020 año en el cual se tuvo problemas para descargar las facturas de la página de rentas y no se abonaron los impuestos. Comenta que de cada inmueble que posee la empresa hay una carpeta digital con los antecedentes. Respecto del Sr. Cerda se realizó la tasación del inmueble, se trasladó dicho valor y el Sr. Cerda ofreció un precio mucho menor. La provincia o la municipalidad también tuvo intención de comprar alrededor del año 2000. Declara que conoce a Farroni quien tenía la llave del galponcito donde se guardaban herramientas y mangueras. Describe que en el año 2018 fue a realizar la constatación del inmueble con la escribana Publerini y fue la primera vez que vio al Sr. Cerda.

María Carmen Sabatini declara que desde el 2012 al 2016 fue representante

de gestión oeste en sector inmobiliaria y realizaba relevamientos cada tres meses sobre los inmuebles de YPF. Comenta que nunca ingresó al inmueble ya que siempre estaba cerrado y había como una casilla. No se notaba a nadie habitándolo y tampoco observó la realización de ninguna actividad económica, ni modificaciones a la construcción. Recuerda que en septiembre de 2016 el Sr. Cerda la llamó para comprar el inmueble, por lo que se tasó la propiedad e hizo una contrapropuesta muy inferior al tasado con lo que no se pudo concretar la operación. El inmueble siempre estaba en muy mal estado y había una casillita al fondo. No había plantas, solo gramilla. El inmueble estaba alambrado en su perímetro y había una tranquera o portón de acceso.

11. A modo conclusivo, por todo lo así analizado, es que que me inclino por la solución negativa ante la pretensión intentada; puesto que de lo verificado y merituado en autos, y allende haber afirmado el actor que su posesión con ánimo de dueño principió en el año 1195; no aportó respaldo probatorio por fuera de testimonios -insuficientes a los fines prescriptivos- tendientes a demostrar su comportamiento como dueño, lo que recién logro posicionarlo entre los años 2002/2007 y no antes; y por lo tanto no alcanza a cumplir el requisito temporal de esa demostración hasta que le fuera reclamado por la constatación notarial del año 2018.

Es cierto que han mediado variadas declaraciones e información brindada por los vecinos, que corroboran su relato en cuanto a los inicios de su posesión y su calidad de dueños. Empero, no dejan de tratarse de testimonios, y expresamente la ley impide basarse sólo en tales constancias para fallar; lo que es seguido de manera uniforme jurisprudencialmente, basando siempre los fallos que declaran adquirido el dominio por vía de la usucapión en prueba de tipo compleja, es decir exigiendo que tales declaraciones testimoniales cuenten con algún tipo de respaldo por otro medio distinto.

No puedo menos de destacar la dificultad de adoptar esta decisión, complejidad que radica en la evidente disparidad entre lo que declaran los testigos, y lo que se constata de la restante documental aportada. Sin embargo, además de lo ya señalado sobre la insuficiencia de las prueba testimonial para fundar sólo sobre esa base un fallo que reconozca la adquisición dominial por esta vía; también cuadra señalar que desde la faz pasiva, los actos de simple tolerancia no fundamentan la usucapión; ya que el propietario puede tolerar cierta presencia o actividad en su fundo sin que ello genere derechos para el ocupante y no alcanzan a los fines prescriptivos. Se exige una realidad fáctica indubitable, y que se extienda por el plazo de 20 años, evidenciando una realidad fáctica incompatible con la del derecho, generando una modificación y nacimiento de una nueva situación jurídica.

No hay constatación alguna que acredite quién hizo esas mejoras que los testimonios adjudican al actor. Para que proceda una sentencia favorable a la pretensión del actor, se exige que: "La intención de tener la cosa para sí debe acreditarse en forma indispensable mediante actos que no sean comunes a toda ocupación, sino propios y exclusivos de la posesión propiamente dicha. En síntesis, la voluntad de cambiar de título la posesión, requiere la prueba de actos materiales, que objetivamente sean compatibles con el ejercicio del dominio del dueño de la cosa (conf. Alterini, Jorge N., "Código Civil Anotado" dirigido por Llambías, Jorge J. T.IV-A, pág. 83, com. art. 2353 y pág. 1078, com. art. 3468; Salvat-Argañaraz, ob. cit., T.II, no 991; Laquis, M. "Derechos Reales" T.I, pág.380 y sigs.). El respaldo probatorio debe ser pleno e indubitable, y en forma inequívoca poner de manifiesto el ánimo posesorio y no la mera ocupación del bien, lo cual lleva aparejado la exigencia de estrictez y rigurosidad con que la prueba debe apreciarse (esta Sala, entre otros, Expte. no 121.028/2004, "Pisapia, Antonio José c/ Sucesores de Rafael Vicente

Pisapia s/ Prescripción adquisitiva", del 09/6/2008, Expte. N° 21.250/2008; ídem, "Nieto, Haydee Ofelia y otro c/Arce, Federico Miguel y otros s/ Prescripción adquisitiva" , del 05/12/ 2013)." (Cf. CNCiv. , Sala J, "Battilana Roberto Jorge y otro c/ Battilana Luis Juan s/ prescripción adquisitiva", Se. del 09/05/2018. Cita: MJ-JU-M-111130-AR||MJJ111130).

Y de todo lo colectado en autos, si bien existen elementos probatorios que pueden en cierto modo ser demostrativos de actos materiales compatibles con los que realizaría una persona que se cree dueño; prima en la materia una apreciación estricta al juzgar una adquisición del dominio por esta vía, cancelando la anterior situación dominial; y desde ya que en el caos de autos, el sustento de la usucapión no es ni suficiente ni contundente, ni tampoco cubren el plazo mínimo exigido que alcance para declarar adquirido el inmueble. Tal como fuera señalado desde un principio, al haberle sido reclamada su restitución en el año 2018, los actos suficientes para declarar adquirido el dominio por medio de esta especial vía debieran estar demostrados como sucedidos durante los 20 años anteriores, con demostración inhesitable de haber ejercido la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida del bien objeto de autos.

No hay pruebas que acrediten lo afirmado por el actor, ni que puso en condiciones el galpón utilizándolo a efectos de pernoctar y guardar las herramientas para su actividad hortícola en él desde el año 1997, ni que luego se mudó y radicó con su familia en el año 1999 con fines habitacionales. Ni que utilizó unas pocas chapas del galpón para el techo de su precaria vivienda que fue construida meses después, y refaccionada y ampliada en el año 2002, y nuevamente ampliada en el año 2012 cuando agregó una segunda planta a la vivienda. tampoco se acredita que fue él quien cercó todo el terreno, colocando candados, ni que mantuvo el inmueble forestado, plantado, cuidado desde su ingreso. No respaldo con prueba suficiente que haya efectuado el cerramiento total del terreno

mediante la colocación de un cerco perimetral y comenzó con la reparación y refacción de la estructura existente.

Al respecto, la Excma. Cámara de Apelaciones local ha dicho: "De la prueba producida en autos surge que el actor no logró acreditar de manera plena e indubitada que haya realizado actos posesorios durante los veinte años exigidos por la ley; cuando además en este tipo de procesos la apreciación de la prueba debe llevarse con absoluta estrictez y quien alega la prescripción adquisitiva debe probar, en forma indubitable, el ejercicio del poder físico sobre la cosa, así como la intención de tenerla para sí por el tiempo exigido por la ley. De conformidad con el art. 1928 del C.C. "Son actos posesorios de cosas inmuebles: su cultura, percepción de frutos, su deslinde, la construcción o reparación que en ellas se haga, y en general, su ocupación, de cualquier modo que se tenga, bastando hacerla en alguna de sus partes". Dichos actos, en forma meramente enunciativa, constituyen la prueba del corpus y la presunción iuris tantum de la existencia del animus domini. Dicha presunción creada por el art. 1928 del C.C. facilita la prueba de la posesión, pero se advierte que, cuando se trata de la prescripción adquisitiva, su fuerza se debilita impidiendo al usucapiente que descanse en la presunción legal exigiéndole acabada prueba de los actos posesorios que realizó en el inmueble que pretende usucapir. Lo que debe quedar en claro, no son los actos materiales de ocupación, sino la realización de actos que difícilmente el mero ocupante habría de ejecutar, es decir, aquellos de tal envergadura o características que sólo quien se ha trazado el objetivo de apropiarse de la cosa estaría dispuesto a llevar a cabo. Tampoco tienen eficacia para la prescripción adquisitiva otros actos materiales que no son necesariamente demostrativos de la posesión, ya que pueden ser también realizados por quienes reconocen en otros la propiedad". (CNCiv., sala C, "Sigal Berko c. Musa de Villar, Amelia y otros s/prescripción adquisitiva" del 22-06-2000). Entonces no basta acreditar asiladamente la realización de

actos materiales sobre la cosa, tampoco la realización de actos jurídicos que, como el pago de impuestos, puede hacer presumir la existencia del animus pero nada prueban con relación al corpus posesorio. Es preciso que de la conjunción de ambos surja indubitable que el poseedor ha tenido la cosa para sí, comportándose como lo hace un propietario, sólo así esa realidad fáctica extendida en el tiempo, dará lugar al cabo de veinte años, al nacimiento de una nueva situación jurídica que erige al poseedor en titular del derecho real. Y así se restablece la coincidencia entre los hechos y el derecho, protegiendo la apariencia en beneficio de quien confió en ella de buena fe procurando certeza en beneficio de la seguridad del tráfico inmobiliario. De esta manera, jurisprudencialmente se ha sostenido que: ?Cuando se alega la prescripción como fundamento de la acción, la prueba aportada respecto de la posesión debe ser plena e indubitable, tanto en lo atinente a la individualización del bien, como de los actos posesorios invocados, que deben ser inequívocos y evidenciar el ánimo posesorio y no la mera detentación de la cosa, pues el usucapiente que invoca la posesión como base de la prescripción debe probarla, así como también que ella reúne todos los recaudos que la ley exige.? (CNCiv., Sala F. 9/12/99, in re: ?BOSCO?, JA, 2000-III-678)." (Cámara de Apelaciones local, en autos "Cea Hipolito Eusebio c/ Ayala Luis s/ Usucapion", Expte. Nº 3935-SC-19, Se. 89 del 28/09/2020).

En sentido concordante, e igual de contundente en la exigencia que requiere la comprobación de la plataforma fáctica suficiente para acoger favorablemente la pretensión aquí ejercida; el Superior Tribunal de Justicia de Río Negro ha afirmado: "Como sostienen Bueres y Highton: Dada la naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio y aún cuando el mismo se adquiere sin necesidad de una sentencia que así lo declare, es evidente que, cuando se recurre a la justicia en busca de esa sentencia, deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que han servido de base

a la adquisición." (Voto de los Dres. Sodero Nievas y Balladini Cf. STRJN "B. DE M., E. c/ A., F s/ REIVINDICACIÓN s/CASACION" (Expte. N°19947/05- STJ-) sent. de fecha 21/02/2006).

De tal manera, no cabe más que concluir en la insuficiencia de la prueba apretada, pues no existen expresiones claras del ánimo de dueño del comportamiento del actor, sobre la cosa inmueble objeto de prescripción, a través de actos de posesión que constituyen un ejercicio nítido y directo del derecho de propiedad por el plazo exigido de 20 años; y dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por prescripción, la referida insuficiencia probatoria define que me incline por rechazar la demanda.

12.- La reconvención.

A la par de responder la demanda, la demandada planteó a su vez la reconvención por acción real reivindicatoria contra el actor. Aduce en este sentido la reconviniente reivindicante, que YPF tiene derecho a poseer el inmueble objeto de autos por ser titular registral y que ha perdido la posesión del inmueble por los actos ejercidos por el actor posicionándolos temporalmente en el año 2018.

En cuanto al marco normativo que le cabe aplicar a esta acción intentada, se encuentra regulado por normas contenidas en el Código Civil y Comercial, y para su determinación debe acudirse principalmente a lo prescripto por los artículos 2247, 2248 primer párrafo, 2249, 2250 y 2255 primer párrafo.

Liminarmente, en términos generales, cabe recordar que se trata la acción reivindicatoria de una herramienta que la ley brinda para resguardar el dominio que un sujeto tiene sobre una cosa; respaldada por el art. 2248 CCC que la define de esta manera: "la acción reivindicatoria tiene por finalidad defender la existencia de un derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que producen el desapoderamiento".

Está enderezada a proteger al propietario que ha perdido la posesión que sobre esa cosa detentaba, y en ese contexto la reclama y reivindica, respecto de quien la detenta en contra de su voluntad (art. 2255), erigiéndose como relevante la constatación de no estar el accionado facultado a conservarla en su poder. Es la vía legal de defender la existencia de un derecho real, cuyo titular se encuentra privado de ejercer, por el ataque que impide su ejercicio. La acción reivindicatoria es "...la acción real que tiene por objeto hacer declarar en juicio la existencia del derecho real en aquellos casos en los que haya mediado desposesión de la cosa -mueble o inmueble-, y así obtener su restitución..." (Kiper, Claudio "Tratado de Derechos Reales", Código Civil y Comercial de la Nación, ley 26.994, Tomo II, pág. 450).

13.- DEFENSA FALTA LEGITIMACIÓN ACTIVA: Como presupuestos exigibles para que prospere, se requiere en primer lugar, acreditar esa legitimación en este caos cuestionada; mediante la constatación del dominio del bien inscripto a nombre del reivindicante; y además, que esa calidad la detente desde el tiempo de la demanda y hasta la sentencia (art. 2249 CCC). Se trata de exigencias relativas a la legitimación de quien reivindica (su calidad de propietario) y de quien es accionado, y constituyen presupuestos de admisibilidad y procedencia de la acción. Es carga del accionante el aporte de la prueba necesaria que demuestre el cumplimiento de tales recaudos legales, que habilitan su procedencia.

El actor reconvenido previo a contestar la acción reivindicatoria, planteó la falta de legitimación activa de YPF S.A., negándole detentar el derecho de dominio sobre el inmueble, y que en consecuencia la acción carece de uno de los elementos fundamentales, denunciando que resulta insuficiente la ESCRITURA DECLARATIVA DE DOMINIO N°14 de fecha 07/12/1999 para consolidar ese derecho en la reivindicante. Sin embargo, no se comparte esa perspectiva, desde que se considera suficientemente

respaldado el derecho de la reconviniente en esa instrumental aportada, así como la restante prueba (informe de dominio)

En términos generales sobre la legitimación activa para la promoción de dichas acciones sostienen Rivera y Medina: “ a) La acción real de reivindicación corresponde a los titulares de los derechos reales que se ejercen por la posesión, para hacer frente a los actos que provoquen el desapoderamiento de la cosa mueble o inmueble. Así, están legitimados para esgrimirla los titulares de los derechos reales de dominio, condominio, propiedad horizontal, conjuntos inmobiliarios, tiempo compartido, cementerios privados, superficie, usufructo, uso, habitación, anticresis y prenda.” (Código Civil y Comercial de la Nación Comentado Tomo V, Ed. La ley, ed. 2015, pág.941). “El derecho a reivindicar no nace de la posesión, sino del título de dominio.”FLORES RIQUELME REINALDO ISIDRO C/ ASOCIACION EMPLEADOS DE COMERCIO DE CIPOLLETTI S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA (ORDINARIO)" (Expte. N° CI-37883-C-0000) 03/09/25 “En cambio, la acción reivindicatoria se vincula con el título, con el derecho a poseer, con independencia de la posesión misma". (Cf. Guillermo A Borda. Manual de Derecho Civil - Derechos Reales - 7a. Edición. edit. La Ley, sitio de web Thomson Reuters Pro View- proview.thomsonreuters.com).

A todo evento, dado el argumento sobre el que afinca el reconvenido la excepción que opone; cabe diferenciar entre acción real y derecho real pues son conceptos distintos; reconociéndose incluso que es posible transmitir la acción sin que se perfeccione la transmisión del derecho, lo cual explica el ejercicio de la primera sin la titularidad del segundo (Guillermo A. Borda "Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales", tomo II, 5ª edición actualizada por Delfina Borda, p. 1484 a 1486, La Ley, 2008). Justamente la acción real tiene por finalidad defender el derecho a la posesión legítima, es decir la posesión con título, característica definitoria de la pretensión. Lo

que se discute en el proceso reivindicatorio es el derecho a poseer (no el hecho de la posesión), y se procura por esa vía la determinación de quién tiene título para poseer.

Es cierto, tal como la reconviniente señala, que es la propia parte actora quien le reconoce el derecho de dominio a YPF SA sobre le inmueble, al demandarlo por prescripción adquisitiva. En este caso la reivindicante tiene suficiente título para reclamar el ejercicio de su derecho a poseer, pues es quien tiene el dominio inscripto del bien inmueble por cuya restitución acciona. En consecuencia, no cabe más que rechazar la defensa de falta de legitimación opuesta.

14.- Retomando entonces las normas que respaldan esta acción intentada por reconvención, para su procedencia, debe además de esa legitimación acreditada y debidamente reconocida, también verificarse que haya mediado efectivamente la pérdida de la posesión, que no se la detente en términos actuales; y que por el contrario que quien está en ese ejercicio de poseer el inmueble sea el sujeto reivindicado. Conceptualmente se la define como una herramienta para que : "El titular de un derecho real sobre una cosa cuya posesión ha perdido por desapoderamiento (se descartan los casos de desprendimiento voluntario) puede intentar la acción reivindicatoria para recuperarla." (Cf. Ricardo Lorenzetti, comentario al Código Civil y Comercial de la Nación. págs. 286/287).

De tal paneo surge que se estatuye legislativamente a esta acción entonces como la herramienta para defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión, ante una pérdida involuntaria de ese derecho, siendo viable en casos de desapoderamiento. El art.2255 del CCyC prevé como legitimados pasivos al poseedor o tenedor del objeto, aunque lo tenga a nombre del reivindicante. Es una acción que nace del dominio que el sujeto tiene sobre una cosa, y está enderezada a proteger a aquel titular de dominio que ha perdido la posesión que sobre esa cosa detentaba; y que en

ese contexto la reclama y reivindica, en contra de quien se lo impide.

En cuanto al objeto que persigue, la acción reivindicatoria se endereza a recuperar la posesión del bien al que se tiene derecho, por medio de una sentencia que declare quién tiene mejores prerrogativas en relación al objeto de la acción entre ambos litigantes de acuerdo al título que enarbola cada uno para adquirir un derecho real. En definitiva para su resolución, se requiere que el reivindicante justifique, por un lado, el título que da derecho sobre el bien, y por el otro, que demuestre la pérdida de la posesión y su ejercicio por parte del reivindicado, sin haber mediado desprendimiento voluntario; y que tales actos de desapoderamiento alcance a provocar el efecto de excluir absolutamente al poseedor o al tenedor, con intención a su vez de tomar la posesión, conforme lo establece el art 2238 CCC. Asimismo el art 1882 CCC define al derecho real como el poder jurídico que se ejerce sobre el objeto, y que atribuye a su titular las facultades de persecución de la cosa en poder de quien se encuentre.

En ese contexto, de acuerdo al desarrollo de autos, reconocida y probada la propiedad del inmueble a nombre de la reconviniente; corroborado que quien lo detenta no puede acreditar una razón que autorice a retenerlo, por haber sido negativamente receptada su pretensión usucapiente sobre el inmueble; no cabe otra alternativa que admitir la acción reivindicatoria.

Habiendo sido considerada insuficiente la prueba y el respaldo sobre el que se afincaba la pretensión adquisitiva de dominio por parte del actor reconvenido, como contrapartida lógica se impone la recepción favorable a la acción reivindicatoria aquí intentada por reconvención por el sujeto titular del dominio sobre el bien objeto de autos. De la prueba colectada, surge que para el momento en que se verifica su reclamo de manera fehaciente (2018), no había alcanzado a cumplirse el tiempo suficiente para que se haya consolidado el derecho de usucapir del Sr. Cerda. Someramente cabe señalar que el reclamo subsidiariamente planteado del

derecho de retención, mejoras, cuidados y guarda realizadas en el inmueble, desde el año 1995 a la fecha, requiere otro carril de debate solución, en su caso mediante un trámite aparte; por exceder lo que fuera materia de pretensión y contradicción en el presente proceso.

Tal es la solución que cabe en autos, y no otras; pues en palabras del doctrinario López Mesa en el Código Civil y Comercial Comentado en el art. 2248 CCyC: "… el paradigma de las acciones reales es la acción reivindicatoria que compete a un titular de un derecho real que perdió la posesión contra quien posee la cosa indebidamente. Entonces, basta con que el titular del derecho real haya sido privado del uso o goce de la cosa para que proceda la acción, salvo que se oponga en su contra una prescripción adquisitiva exitosa." (Código Civil y Comercial Comentado. Tomo 12B. Ed. Hammurabi. Pg. 570)

En el caso de autos, se ha descartado que haya operado la prescripción adquisitiva a favor del actor reconvenido; y en razón de la titularidad registral, los actores tienen el derecho recuperar el uso y goce del inmueble. Es por ello, que no encuentro elementos suficientes que impidan hacer lugar a la reivindicación incoada.

Por todo ello, RESUELVO:

I.- RECHAZAR la demanda por prescripción adquisitiva del dominio INTENTADA POR CERDA MANUEL ELIAS en contra de YPF S.A. por el inmueble designado como DC 01 C 3 S D QTA 078 P 02 inscripto bajo T°457, F°55, Finca 97499 ante el Registro de Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro, de la ciudad de Catriel.

II. HACER LUGAR a la reivindicación intentada por YPF S.A. en contra de Cerda Manuel Elias, por el inmueble designado como DC 01 C 3 S D QTA 078 P 02 inscripto bajo T°457, F°55, Finca 97499 ante el Registro de

Propiedad Inmueble de la Provincia de Río Negro, de la ciudad de Catriel; ordenando que sea restituido a la reconviniente.

III.-Imponer las costas del proceso al actor reconvenido, vencido, tanto por la prescripción adquisitiva rechazada, como por acción reivindicatoria que prospera (Art. 68 del CPCC).

IV.- FIJAR AUDIENCIA ARANCELARIA, una vez firme que se encuentre la presente, en los términos del Art.24 de la L.A.

V. La presente queda Registrada mediante Protocolo Digital.

VI. Notifíquese conforme arts 38,120 y 138 CPCC.

Peruzzi Soledad

Jueza