

## Reivindicacion Legitimacion Activa Defensa De Prescripcion Adquisitiva Carga De La Prueba De La Posesion

### JURISPRUDENCIA

### Reivindicación. Legitimación activa. Defensa de prescripción

adquisitiva. Carga de la prueba de la posesión Se confirma el fallo que hizo lugar a la acción de reivindicación y rechazó la reconvencción por prescripción adquisitiva, al no haber probado la demandada la posesión del inmueble por todo el plazo que exige la ley.

En la ciudad de Goya, Peia. de Corrientes, a los 22 días del mes de Octubre del año dos mil dieciocho, estando reunidos en la Sala de Acuerdos de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Laboral de Goya, la Sra. Presidente Dra. GERTRUDIS L. MARQUEZ y los Sres. Vocales Dres. JORGE A. MUNIAGURRIA y LIANA C. AGUIRRE, asistidos por la Secretaria autorizante Dra. María Mercedes Palma de Balestra, tomaron en consideración la causa caratulada ?MENDEZ MARIA LAURA Y OTRO C/ MIQUEO RITA AMBROCIA S/ REIVINDICACION? Expte. GXP 19554/13, venida en apelación. Practicado el sorteo de ley, resultó el siguiente: - Dra. LIANA C. AGUIRRE Dra. GERTRUDIS MARQUEZ - RELACION DE LA CAUSA: la Dra. AGUIRRE dijo: como la practicada por el a quo se ajusta a las constancias de autos a ella me remito para evitar repeticiones. La Dra. MARQUEZ manifiesta conformidad con la presente relación. Seguidamente el Tribunal se plantea las siguientes CUESTIONES PRIMERA: ¿Es nula la sentencia recurrida? SEGUNDA: Caso contrario, ¿debe ser revocada, confirmada o modificada? A LA PRIMERA CUESTION LA DRA. AGUIRRE DIJO: a- Vienen los autos a este Tribunal de Alzada por los recursos de apelación y nulidad interpuestos a fs. 327/336vta. por la Dra. Mónica L. González en representación de la Sra. Rita Ambrocía Miqueo contra la Sentencia N° 35 de fs.307/315vta; de los que se corriera traslado por Dec. N° 3768 de fs. 337; fueran contestados a fs. 338/340 vta., por el apoderado de la actora, Dr. Mariano J. Andino, y concedidos libremente y con efecto suspensivo por auto N° 5144 de fs.342. Recibidas las actuaciones, así se las tiene por auto N° 520 de fs. 344, que además integra el tribunal, llama autos para sentencia y ordena practicar por Secertaría el Acta de sorteo para emitir voto, cumplida a fs. 345 bajo N° 132. Ante la presentación de la co-actora, Dra. María Laura Méndez, denunciando el fallecimiento del actor CPN Mariano Andino y acompañando acta de defunción, por auto N° 609 se suspende el llamamiento de autos, se la tiene por presentada y parte en los términos del art. 53 inc. 5 CPCC, en su calidad de cónyuge supérstite (extremo público y notorio) y se ordena notificar a la demandada. Fecho, por Dto. 625 de fs. 350 se dispone reanudar el llamamiento de autos para sentencia, providencia que se encuentra firme y consentida. b- El fallo impugnado HACE LUGAR a la demanda de reivindicación promovida por María Laura Méndez y Mariano Andino, contra la Sra. Rita Ambrocía Miqueo y/o quienes resulten ocupantes del inmueble sito en la Manzana N° ? del Plano Municipal de Goya (Ctes.), calle Baibiene N° ?, esquina José María Soto, individualizado como Lote N° ?, terreno de 8 metros de frente al norte, sobre calle Baibiene, por igual contrafrente, por 17 metros en su lado Oeste, y 17 metros en su lado Este, con una superficie total de 136m2. Linderos: al norte calle Coronel Baibiene, Sur: Ramona Elba Gómez, Este: calle José María Soto y al Oeste: Lote N° ? Adrema II-12.290-1, inscripto en la Municipalidad de Goya, al tomo 40, Folio 14.992, Año 1976. Matrícula N° ?, año 1976, en el Registro de la Propiedad Inmueble N° ?, Folio Real Matrícula N° ? a nombre de Pedro R. Vargas y/o Marta Ramos de Vargas. RECHAZA la reconvencción por prescripción veinteañal deducida por Rita Ambrocía Miqueo contra los actores. Y culmina IMPONIÉNDOLE las costas a la demandada, tanto de la reivindicación como de la reconvencción, en su condición de perdidosa. c- RITA AMBROCIA MIQUEO, impugna la sentencia por arbitraria, errónea y no ajustada a derecho; también por incumplir con el requisito de la motivación adecuada y suficiente. Formula luego los agravios que, resumidos son: 1) Discordancia entre el derecho aplicado y lo decidido. El a quo indicó cumplirse en el caso los requisitos legales que habilitan la acción de reivindicación sin valorar que los accionantes nunca tuvieron la posesión, ya que el Juez no intervino en el acta de entrega del inmueble luego de la subasta impidiendo así el perfeccionamiento de la titularidad del dominio (art. 586 CPCC). 2) Omisión de mérito alguno sobre la protocolización de la subasta; el título de propiedad acompañado por los actores no demuestra que tuvieron o ejercieran la posesión del inmueble, ni consta que la Actuaría se constituyera en el inmueble a los fines de hacerle entrega al adquirente sino que la misma y su aceptación se llevó a cabo en su público despacho; habiendo dejado constancia el Martillero que efectuara la subasta pública (20/02/1999), en los edictos, ?Estado ocupacional: ocupada por el Sr. Ramón Antonio Pedrozo y su flia.?. 3) La ausencia de valoración de los testimonios ofrecidos por ella, que incluía los rendidos en el marco del expediente N° 7066, ofrecido y admitido como prueba y que dan cuenta de su posesión por más de 20 años. 4) La tergiversación de su condición de concubina de Pedrozo, negada por ella y reconocida por él sin comprender el alcance del interrogante de ser concubino al manifestar que nunca vivió ahí. 5) La falta de valoración de las pruebas en conjunto (testimoniales e instrumentales), producidas en autos y en el desalojo por cuerda, y que demuestran su posesión con ánimo de dueña, pública, pacífica, ininterrumpida y por más de 20 años.

d- En orden a los vicios imputados para peticionar la nulidad, considero que bien pueden ser evaluados y corregidos, si cupiera, al analizar el recurso de apelación. Es que ?...En virtud del recurso de apelación, el Tribunal de Alzada recobra la plenitud de la jurisdicción y se halla habilitado para decidir sobre la totalidad de las pretensiones y de las defensas opuestas, no encontrándose ceñido por la decisión del Inferior, sino sólo por los agravios de las partes?. ?La jurisprudencia reiterada declara improcedente la nulidad cuando se trata de vicios o defectos que, de existir, pueden ser reparados mediante el recurso de apelación, también mantenido, y en el que el tribunal de alzada puede examinar los hechos y el derecho con plena jurisdicción.? (FASSI, Santiago C. - YAÑEZ, César D.; Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, T° 2, pág. 322, Astrea, 1989). Recordaré que, como consecuencia de la absorción de la nulidad de la sentencia por la apelación, si el agravio puede ser reparado por la Cámara, corresponde modificar el decisorio antes de decretar su nulidad. Debe estarse siempre por el principio de validez del acto jurisdiccional. (FENOCHIETTO, Carlos E., 'Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado Anotado y Concordado', Ed. Astrea, B. Aires, 1999, T° 2, p. 48). Por demás, a poco de revisar el fallo, no se advierte arbitrariedad ni falta de motivación alguna. El Juzgador consideró los elementos acercados por las partes y sobre ellos abonó su convicción. De allí que -lo adelanto- decida rechazar el planteo de nulidad para adentrarme así a la apelación también intentada y cuyos carriles son aptos para examinar las quejas de la recurrente, y decidir en consecuencia. Así voto. A LA PRIMERA CUESTIÓN LA DRA. MARQUEZ DIJO: Que se adhiere al voto del colega preopinante. Así votó. A LA SEGUNDA CUESTIÓN LA DRA. AGUIRRE DIJO: I- María Laura Méndez y Mariano Andino promovieron contra Rita Ambrocía Miqueo, demanda de reivindicación de un inmueble sito en la Manzana N° ? del Plano municipal, sobre calle Baibiene N° ?, esquina José Ma. Soto de la ciudad de Goya (Ctes.), con mejoras, individualizado como Lote ?, terreno de 8m de frente al Norte, sobre calle Baibiene, por igual contra frente, por 17m en su lado Oeste, y 17m en su lado Este. Superficie total 136m2. Dentro de los siguientes linderos Norte: calle Baibiene, Sur: Ramona Elba Gómez, Este: calle José Ma. Soto y al Oeste: Lote 2, Adrema I1-12.290-1 Mat. ? Año 1976, insc. RPI F° real Mat. ?, a nombre de Pedro R. Vargas y/o Marta Ramos de Vargas. Acompañan como prueba la escritura N° ... Refirieron haber accionado antes por desalojo, bajo carátula ?MENDEZ, MARIA LAURA Y OTRO C/RAMÓN ANTONIO PEDROZO Y/U OCUPANTES S/DESALOJO?, Expte. N° 7066/09, tramitado ante el Juzgado Civil y Comercial N° 2 de Goya, en base al préstamo gratuito de vivienda que el Dr. Andino hiciera a favor de Ramón Antonio Pedrozo y su familia (Rita Ambrocía Miqueo y sus hijos), y que fuera rechazado al admitirse la defensa de posesión invocada por la aquí accionada. Esta última, contestó la demanda negando ser los actores propietarios del inmueble, que se cumplan los requisitos para la promoción de la acción de reivindicación, en particular la legitimación de aquéllos, por tratarse el presentado de un título de propiedad posterior a su posesión, conforme lo acreditó con la documental incorporada al proceso de desalojo y que demuestra que en el 2004 ya vivía en el lugar no encontrándose allí el anterior propietario (Vargas), por lo que mal pudo transmitir un derecho que no tenía. Invocó, además, ser poseedora del inmueble en mayor extensión a la reclamada en autos. Reconvino luego por prescripción adquisitiva respecto del inmueble ubicado en la Manzana N° ? del Municipio de Goya, calle Baibiene N° ? esquina José María Soto, constante de 341.68m2 conforme plano de mensura para prescripción adquisitiva, Dup. N° 7095-N. El Dr. Saade, previo reseñar los hechos expuestos por los actores reconvenidos y la accionada reconviniente, indicó la normativa aplicable al caso y pasó a evaluar los presupuestos para la acción de reivindicación, señalando a tal fin, que el carácter de propietarios registrales del bien emergente de la escritura N° ? y del informe del Registro de la Propiedad Inmueble, creaba a favor de los demandantes la presunción de ser poseedores de la heredad reivindicada. Describió los casos contemplados por el CCyC, para ejercer la acción de reivindicación: a) cuando el actor presenta título de fecha anterior a la posesión invocada por el demandado (art. 2790 CC- art. 2256 inc. c, CCCN) se presume que su transmitente era poseedor y propietario del inmueble reivindicado; b) cuando el actor presenta título de fecha posterior a la posesión alegada por el demandado, es insuficiente para que prospere la demanda, aunque el demandado no presente título (art. 2789 CC- 2256 inc. b, CCCN). Encuadró así, la pretensión de la actora en el primer caso y la de la demandada en el segundo, y razonó que ante la presunción a favor de los actores, era Miqueo quien debía probar que poseía el predio por el término y las condiciones exigidas por la ley, para así repeler la acción reivindicatoria, sin perjuicio de los elementos que acerque el reivindicante. Respecto a la prueba, dijo que si bien la más importante era la testimonial, no debía ser la única (Ley 14159 como Dto. Ley 5756/56). Incorporó oficiosamente el plano de mensura para prescripción adquisitiva N° 7095-N de fecha 08/10/07, obrante en la causa N° 7066 caratulada ?Méndez, María Laura y otro c/Ramón Antonio Pedrozo y/u ocupantes s/Desalojo?, a la vista en original; causa esta de la que surgía -dijo-, lo siguiente: 1.- Ramón Antonio Pedrozo y Rita Miqueo, en oportunidad de diligenciarse la cédula de notificación de traslado de la demanda el 08/02/10, al interrogársele en qué calidad ocupaban el inmueble, manifestaron desconocer ese extremo; 2.- Los convenios de pago celebrados con Aguas de Corrientes S.A, son de marzo de 2009; 3- Los recibos de pago de la DPEC a nombre de Miqueo corresponden a los años 2011/2014 (18) y los originales de las facturas de pago del servicio de agua por el período 2010-2014, a nombre de Vargas (54). Analizó la prueba testimonial de Bernardina Romero de Ríos y Catalina Molina -ofrecida por ambas

partes- y vecinas del lugar, destacando haber declarado la primera la antigüedad de su llegada al barrio: el año 1982, haciéndolo la accionada a los pocos años; y la segunda, vivir allí desde hacía 30 años, llegando Miqueo a los pocos días (fs. 236/239). Evaluó lo manifestado por Rita Ambrocía Miqueo, reconociendo haber tenido tres hijos con Pedrozo sin ser su concubina; ingresado al inmueble con su hijo y no con Pedrozo, a fines del año 1988; comenzando a construir en el año 2000, e instalando los servicios de energía eléctrica a su nombre y de agua a nombre de Vargas (139/142). También la declaración del hijo de la demandada, Matías Pedrozo, quien señaló vivir con su madre en el inmueble de autos desde hacía más de 20 años, y confirmó las construcciones para mejorar la vivienda iniciadas en el año 2000. Analizó el informe de la DPEC, sobre el alta de Miqueo como usuaria activa del servicio de energía, en el domicilio de José María Soto N° ? esquina Baibiene con fecha 19/03/11, y Vargas en el domicilio de Baibiene ? con alta 01/01/1980 y baja 11/05/1998 (fs. 147/148); el informe de Aguas de Corrientes S.A., indicando poseer el inmueble sito en calle Baibiene N° ?, servicios a nombre de Pedro Vargas, con un plan pago vigente, firmado en el año 2009 por la Sra. Miqueo, Rita Ambrocía en calidad de supuesta dueña porque en esa oportunidad no se adjuntó ninguna documentación (fs. 193). Consideró el acta de inspección ocular con detalle de las instalaciones y fotografías (fs. 169); el informe de la Municipalidad de Goya, indicando no contar la obra con solicitud de factibilidad, ni permiso de uso del suelo, ni planos aprobados; y la declaración de Ramón Antonio Pedrozo, quien reconoció haber convivido con la actora 20 años más o menos, con quien tuvo tres hijos; negó haber vivido en el inmueble de José María Soto ?, pero reconoció que Miqueo sí vive ahí, por más o menos 20 años, comenzando las mejoras hacía poco. Sobre el análisis de la prueba concluyó tratarse la más remota el plano de mensura N° 7095 que data del año 2007, siendo las restantes -pagos de servicio de agua y electricidad- de períodos posteriores, por lo que no logró la accionada reconviniendo -dijo- probar de manera certera el lapso de 20 años exigidos por la ley. Advirtió las contradicciones detectadas entre lo dicho por Miqueo cuando negó haber sido concubina de Pedrozo y ocupar el inmueble desde el año 1988, y lo declarado por Pedrozo, que reconoció haber sido su concubino, extremo luego comprobado al diligenciarse la cédula de notificación del traslado de la demanda de desalojo, que los individualizó a ambos como ocupantes del fundo. Resaltó asimismo, que en la causa penal N° 14632 caratulada ?Andino, Mariano J. s/ Denuncia P/ Sup. Usurpación -Goya?, obraba la pericial documental realizada en la causa ?Pedrozo, Ramón Antonio p/sup. Falso testimonio-Goya?, de la que surgía pertenecer a Pedrozo la firma estampada en la autorización efectuada por el Dr. Andino, para ocupar el inmueble de autos, en fecha 15/04/1989, demostrativa de haber ingresado Pedrozo al inmueble con autorización del Dr. Andino, y ser concubino de Miqueo. Imputó falta de precisión a las testimoniales de Romero de Ríos y Molina, y que un análisis integrado de la prueba lo llevaba al convencimiento, a la luz de las reglas de la sana crítica, y haciendo operativa la ficción legal del art. 2256 inc. c del CCyC, que la actora detentaba la posesión desde el año 1976, fecha en que le fuera adjudicado el inmueble de autos a su antecesor, Sr. Pedro Ramón Vargas, no habiendo probado la accionada reconviniendo la posesión real y efectiva por el término de veinte años. Por ello hizo lugar a la acción de reivindicación y rechazó la reconvención por prescripción adquisitiva. II.- Previo a adentrarme al análisis de los hechos y pruebas que conforman la plataforma de este proceso, creo conveniente circunscribir el espectro normativo que, en función de aquéllos, corresponde aplicar al asunto. La digresión se impone en razón de haber el a quo, ajustado su decisión al Código Civil y Comercial de la nación, cuando en razón de la fecha de inicio del proceso (10/2013), pero sobre todo, las fechas en que invocaron las partes haber adquirido sus derechos: los actores con la Escritura N° ? de abril de 2009, y la demandada, ?por más de 20 años? al año 2013, en que se inició la causa, debió haber aplicado el Código Civil derogado, pues ?la regla es que la constitución y los efectos ya producidos de las situaciones nacidas bajo el CC no pueden ser afectadas por nuevas disposiciones? (Aída Kemelmajer de Carlucci, La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, p. 159). No se trata este asunto de un proceso en el que se discutan las consecuencias o efectos de esas situaciones y, como tal, pueda aplicarse el nuevo ordenamiento de fondo, salvo las disposiciones procesales como las contenidas en el art. 1905 CCyC. De todas maneras, vale aclararlo y anticiparlo, el seguimiento que ahora se hará de la normativa derogada no habrá de cambiar el destino de la decisión de primera instancia, ya que, en esta materia el nuevo código de fondo conserva similar estructura al anterior, y los institutos mencionados en el fallo poseen idéntica regulación en ambos, más allá de determinadas variaciones que no alcanzan al presente. En efecto, el artículo 2.758 Código Civil, disponía: ?La acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquel que se encuentra en posesión de ella?. El art. 2772: ?La acción de reivindicación puede ser ejercida, contra el poseedor de la cosa, por todos los que tengan sobre ésta un derecho real perfecto e imperfecto?. El 2.789: ?Si el título del reivindicante que probase su derecho a poseer la cosa, fuese posterior a la posesión que tiene el demandado, aunque éste no presente título alguno, no es suficiente para fundar la demanda?. Y el 2.790: ?Si presentare títulos de propiedad anterior a la posesión y el demandado no presentare título alguno, se presume que el autor del título era el poseedor y propietario de la heredad que se reivindica?. Comentando estos últimos, Claudio Kiper dice: ?De la atenta lectura del texto del artículo 2789 se infiere que la presentación de la

demanda en tales condiciones (título del actor posterior a la posesión de la accionada, agrego yo) 'no es suficiente' para que la pretensión prospere, lo que de por sí no significa que el comprador tenga su suerte definitivamente sellada, pues podrá mejorar su situación recurriendo a los títulos de sus antecesores en el dominio hasta llegar a alguno cuya fecha sea anterior a la posesión del accionado (art. 2790)?. Es decir, acreditado este recaudo por el actor (...), la única posibilidad concreta que asiste al demandado se configuraría en el supuesto de que lograra probar, en forma acabada y plena, que ha poseído animus domini de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida el inmueble objeto de la acción durante el lapso requerido por la ley, para tener por configurada la usucapión larga (art. 4016), y que oponga tal prescripción como defensa en el juicio reivindicatorio (art. 24, segunda parte, ley 14.159, y 3964 y su nota). En tal caso, deberá demostrar que se había completado el tiempo que a tal fin establece el artículo 4015 a la fecha de promoverse la acción, en virtud del innegable efecto interruptor de la prescripción que causa dicho acto procesal (art. 3986)?. Cfr.: Código Civil comentado, Derechos Reales, tomo II, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2006, p. 583 y siguientes. Es que, por tratarse el objeto de este juicio de un inmueble, por aplicación del principio del nemo plus juris, al demandante no le bastaría con demostrar la titularidad actual del derecho, sino también acreditar que su autor lo adquirió legítimamente del transmitente, éste a su vez de quien le transfirió el inmueble y, así sucesivamente, hasta agotar el tiempo requerido por la ley para adquirir por prescripción.

?La acción reivindicatoria puede ser intentada válidamente por quien no ha entrado en posesión del inmueble por encontrarse el mismo en poder del demandado. Siendo el propósito esencial del vendedor la transmisión del dominio sobre la cosa, ello lleva involucrado per se todos los accesorios de tal derecho, entre los cuales se encuentra la acción para reivindicar, a pesar de no ser el comprador un propietario stricto sensu, precisamente por la falta de tradición? (SCTucumán, 19/7/94, elDial-BB10883)?. Cfr.: Bueres-Highton. Código Civil Comentado, t. 5B, Hammurabi, 2da. edición, Buenos Aires, 2004, p.528 y sgts. III.- En función de los conceptos y normativa reseñada, pero fundamentalmente, a efectos de dar respuesta a las quejas formuladas, examinaré en primer término si la accionada reconviniente, con la prueba producida, logró acreditar su invocada calidad de poseedora para luego, y en su caso, determinar la antigüedad y características de su posesión. Es que, como se sabe, la prescripción adquisitiva es un modo de adquisición de los derechos reales sobre cosa propia y de los de goce o disfrute sobre cosa ajena por la continuación de la posesión o de los actos posesorios durante el tiempo fijado por la ley. En tales condiciones, el poseedor sin título alguno se transforma en dueño o titular del derecho real de que se trate, de acuerdo a lo dispuesto por los arts. 4015 y 4016 del Código Civil. Y tratándose de inmuebles, la adquisición del dominio se produce por la posesión continua, con los elementos característicos que marca la ley, y por el plazo que la misma exige; aquélla surge, por ende, de la ley, cuando se dan las condiciones de nacemento. Así, la intervención judicial mediante el proceso de usucapión, lleva a la comprobación de las condiciones señaladas, y en su caso, al dictado de una sentencia que da fe de tales antecedentes y logra la publicidad de la situación adquirida mediante la inscripción dominial.

?Tratándose de un conflicto entre el titular del dominio y un poseedor; éste sólo puede repeler la acción reivindicatoria si acredita su posesión a título de dueño por más de 20 años? (C.Apel. Concepción del Uruguay, sala civil y comercial., 2003/02/12 LL. Litoral 2.003 p. 1324). Se trata el de autos, ya se dijo, de un conflicto suscitado entre quienes reivindican con base en un título de dominio afirmando ser el bien de su propiedad -María Laura Méndez y Mariano Andino- y quien pretende adquirir el dominio de un inmueble de mayor extensión, por prescripción adquisitiva -Rita Ambrocía Miqueo-. ?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?. (STJCTes., Sent. 60 del 14/05/2018, Expediente N° EXP - 47244/10, caratulado: ?DIAZ, MARIA TERESA Y AGUIRRE RAMON EUGENIO C/ NAVARRO, MARIA ELVIA Y SUCESORES DE GONZALEZ, RAFAEL S/ PRESCRIPCION VEINTEAÑAL-ORDINARIO?). Y tanto con la legislación vigente como con la anterior, quien invoca la posesión veinteañal debe demostrarla acabadamente sin perjuicio de las defensas que articule el oponente y de las evidencias que éste acerque (Cfr. Expte. N° 3108, reg. al T°55, F° 72, N° 25, año 2011 del 24/06/2011 (S)). La prescripción adquisitiva como modo de adquisición del dominio de los inmuebles requiere el cumplimiento de determinados requisitos sobresaliendo: a) la tenencia en su poder por el pretendido usucapiente en forma pacífica, continua e ininterrumpida (hoy ostensible y continua s/art. 1900 CCCN) lo que constituye el corpus, con la intención de someterlo al ejercicio de su derecho de propiedad, lo que constituye el animus (arts. 2351 y 4015 CC, hoy 1909, 2565 y 1897 CCCN). Ambos manifestados a través de los llamados actos posesorios (art. 2384 CC.; art. 1928 CCCN), y b) el tiempo de la ley durante el cual debe extenderse esa posesión (arts. 4015 y 4016 CC, 1899 CCCN). IV.- Centra la recurrente sus principales quejas, en la valoración de la prueba efectuada por el Juez Inferior. Previo recordar que ?... los jueces no se encuentran obligados a seguir a las partes en todos sus planteamientos y cuando se trate de apreciación de pruebas, procederán a efectuar con los allegados a autos una reconstrucción de lo sucedido y, en esa tarea lógica-jurídica es probable y legítimo que acepten algunos elementos y desestimen otros? (Causas: N° 10.912/95; N° 71257/06 reg. al T°52, F°41, N°15, AÑO 2008 (S); y N°2970/2008, REG. AL T°55, F° 115, N° 40, AÑO 2011 (S), entre otras),

señalaré que, en función de los hechos relatados por la Sra. Miqueo cuando reconvinó por prescripción veinteañal, alegando encontrarse en el inmueble desde hacía más de 20 años a la fecha de inició de la reivindicación (10/2013), debía demostrar que para octubre de 1993 (al menos) ya lo poseía en forma pública, pacífica y continua, y con ánimo de dueña. Veamos. La prueba producida en el marco de la causa ?Méndez María Laura y Mariano Andino c/Ramón Antonio Pedrozo s/Desalojo?, Expte. N° GXP 7066/09, en particular las copias certificadas de las actas de constatación labradas en los autos ?Incidente de ejecución de honorarios, en autos Cele Nicolasa c/Pedro R. Vargas y otra s/Ordinario?, Expte. N° 16.973 (previas a la subasta de los lotes adquiridos por Mariano J. Andino y Carlos Carrea, cedidos luego a los actores, cuya posesión aquí se reivindica), dan cuenta que: Al constituirse la Secretaria autorizada en el inmueble que luego fuera adquirido por Carrea, -identificado como Lote 2- en fecha 21/02/2000, pudo verificar encontrarse el mismo abandonado; dejó constancia de la existencia de una construcción precaria sin techo, de material, las aberturas tapadas con chapa de cinc y sobre el frente alambrado, libre de ocupantes, cosas; ?Constatándose que sobre calle Baibiene el último cuerpo de casa lleva el N° ?? (fs. 10). Situación que persistía en fecha 24/05/2001, pues se dejó constancia de que se constituyeron en el inmueble y constataron que se halla totalmente abandonado, con malezas, la puerta de chapa totalmente cerrada y cercado con postes y alambres y en evidente estado de desocupación, no contestando ninguna persona a sus reiterados llamados. Y que interrogados los vecinos éstos informaron que no vive nadie allí (fs. 15). Y también en la llevada a cabo el 9 de octubre de 2003 se indicó haberse comprobado que el inmueble sito en Baibiene N° ? se encontraba abandonado, y en las mismas condiciones descriptas en el acta de constatación realizada el 24 de mayo de 2001. En función de ello, al subastarse el Lote ?, se indicó estado de ocupación: desocupado por abandono (fs. 16). Ello despeja cualquier discusión sobre el estado de ocupación y situación fáctica del lote 2 sito en calle Baibiene N° ?, diluyendo la pretensión reivindicatoria sobre el mismo. Es que, si a la fecha en que se llevara a cabo la última constatación (9/10/03) no había indicio alguno de los actos posesorios invocados por la recurrente, mal podía esgrimir usucapión cumplida sobre el mismo a la fecha de promoción de la demanda de reivindicación (03/10/13), en que sólo habían transcurrido escasos 10 años. Superado el punto, resta evaluar la prueba vinculada a la fracción adquirida en subasta judicial por el Dr. Mariano J. Andino, sita en esquina de las calles Baibiene y José María Soto N° ? (Lote 1). Surge del acta labrada en fecha 01/07/1998 haber sido atendida la Actuaría por el Sr. Ramón Antonio Pedrozo; que procedió a constatar que en el terreno se encuentra una casa de material piso de mosaico, techo de zinc, de dos habitaciones, una galería, en regular estado de conservación, todo el perímetro que rodea el inmueble se encuentra alambrado. También dejó constancia de que el Sr. Pedroso manifestó no encontrarse viviendo en el lugar que ya alquiló otra casa para vivir él y su familia, ?encontrándose muebles en el lugar y manifestando que a requerimiento del Dr. Andino, los va a retirar cuando así lo solicite? (fs. 7 causa N° 7066 y 205). Las actas de nacimiento de Matías Antonio Pedroso y Carlos Alberto Pedroso, hijos de Rita Ambrocía Miqueo y Ramón Antonio Pedrozo, indican que al menos hasta el año 1986, el domicilio de ambos progenitores era calle José María Soto N° ? (fs. 190/191), tal como lo reconociera Pedrozo al declarar en el Expte. PXG 14632/13, oportunidad en que, además, indicó haberse separado de la Sra. Miqueo, quien se había ido a vivir con su madre y el último hijo lo tuvieron en el año 1989; se veían esporádicamente pero ya no vivían juntos (fs.203). No obstante ello, al diligenciarse la cédula de notificación del traslado de la demanda de desalojo en fecha 08 de febrero de de 2010, se identificó a los ocupantes del inmueble como Ramón Antonio Pedroso y Miqueo Rita, y al consultársele el carácter en que habitaban la finca, manifestaron: ?desconociendo en que carácter se hallan? (fs. 32). En la causa: ?ANDINO MARIANO J. S/DENUNCIA P/SUP. USURPACIÓN - GOYA? PXG 14632/13 (por cuerda y a la vista), obra un escrito de autorización efectuada por el Dr. Andino a favor de Ramón Antonio Pedroso para ocupar y residir en el inmueble sito en José M. Soto y Baibiene, junto a su familia, con la obligación de devolver a su pedido, suscripta de conformidad por este último, con fecha 15 de abril de 1989 (fs. 199), cuya firma fue declarada auténtica. Aclaro que si bien el texto no especifica a cuál familia de Pedroso se refería (tenía dos), ni que se trate de Miqueo y los tres hijos de ambos, ello puede presumirse, en tanto Pedroso reconoció al declarar como imputado que tuvo su último hijo con Miqueo en el año 1989, que conoció a su primera mujer Itatí Medina en el año 1973, con quien tuvo dos hijos, que está separado y solamente vivieron unos cuantos años (fs.203). El informe de Aguas de Corrientes S.A, indica que en marzo de 2009 la Sra. Miqueo Rita Ambrocía en calidad de supuesta dueña, convino un plan de pago en la unidad de facturación N° ? a nombre de Vargas Pedro Ramón (fs. 193), y la copia del informe de la DPEC, que solicitó el alta de suministro en el inmueble sito en calle José María Soto N° ? en fecha 19/03/2011 (fs.147). En relación al plano de mensura, oportunamente valorado por este Tribunal (en su anterior composición), a través de la sentencia N° 54 dictada en el Expte. GXP 7066/9 (fs. 199/200), es fácil advertir que tenía una antigüedad de 2 años ( 2007) a la fecha de interposición de la demanda de desalojo (2009), y el pago de impuestos procedían de unos seis años atrás (2003). En definitiva, no logró la reivindicante recurrente, demostrar la extensión temporal de 20 años exigida por la ley para otorgarle la propiedad del inmueble por usucapión. El dato más antiguo de su presencia efectiva en el inmueble y como poseedora sería del año 2000, en que tanto ella como su hijo Matías Pedroso, indicaron haber comenzado a edificar las mejoras. No se me escapa que la autorización otorgada por el Dr.

Andino a Pedroso para ocupar el inmueble con su familia ocurrió en el año 1989, pero por tratarse de un permiso debía acreditarse en autos, la interversión del título en los términos del art. 2353 CC, que consagra el principio de inmutabilidad de la causa o título posesorio, e impide al poseedor o tenedor, según el caso, modificar o intervertir, por su propia voluntad, la causa o título en virtud de los cuales se encuentra en la posesión o tenencia de la cosa. Cuando se dice "propia voluntad" o "por sí mismo" se quiere significar que el poseedor no puede pasar a ser tenedor, o a la inversa, por medio de una mera operación mental o manifestaciones verbales en tal sentido, sino que deben existir actos exteriores materiales o jurídicos, que revelen de manera inequívoca, concluyente y positiva el cambio de relación con la cosa. Cfr.: Claudio Kiper, CC Comentado, Derechos Reales, t.1, p. 169, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2004. Debía Miqueo -y no lo hizo- probar que intervirtió el título en virtud del cual ingresó al bien (autorización a quien fuera su conviviente, con obligación de devolver), y la fecha de esa interversión que no podía ser -ya se dijo - posterior a octubre de 1993, en razón de la fecha de inicio de este proceso: 10/2013. El cumplimiento del plazo legal (20 años) es imprescindible -vale reiterarlo- para que por prescripción adquisitiva o usucapión se adquieran derechos reales. Es que el legislador, teniendo la oportunidad de modificar el punto con el Código Civil y Comercial vigente desde el primero de agosto de 2015 no lo hizo, por el contrario, lo ratificó: "Prescripción adquisitiva larga. Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años." (Artículo 1899). Tiene su origen, (Cfr. LORENZETTI, "Código Civil y Comercial de la Nación - comentado, t. IX, pág. 68), "... en la proscriptio logissimi temporis del derecho romano. Ello no requiere justo título ni buena fe, bastando - y lo subrayo - la posesión y el tiempo." Y concluye el autor: "La prescripción larga requiere dos requisitos: posesión y tiempo. Por regla general, ya se trate de cosas muebles o inmuebles cuya situación no encuadre en los casos de prescripción breve, el plazo requerido es el de veinte años?". Finalmente, y aún desde la perspectiva del Superior Tribunal de Justicia que requiere prueba compuesta y corroborante de las manifestaciones de los testigos (Sent. N° 40, expediente N° GXP10814/10, "Mareco Martina Jacinta c/Bertello Gerardo Manuel y/o quienes se crean con derechos s/Prescripción Adquisitiva" del 29/05/2014), no podría considerarse que los testimonios rendidos en autos y en el desalojo, fueron funcionales a aquellos fines pues, además de no contener precisiones sobre la extensión del tiempo de posesión de la recurrente, refirieron la presencia de Miqueo y su familia en el lugar (hecho no controvertido) sin alcanzar como evidencia de la interversión que no se probó. Me refiero a las declaraciones de Bernardina Romero de Ríos (fs. 236/237, Catalina Molina (fs. 238/239), Julio Cesar Aguirre (fs. 144), Adan Guillermo Zalazar (fs. 145), estos dos últimos testigos en el desalojo. Evidentemente Rita Ambrocía Miqueo no demostró de manera fehaciente poseer los Lotes 1 y 2 del plano de fs. 21, cuya superficie total es 341,68m2., en forma ostensible y continuada por más de 20 años. V.- Por último, me detendré en el agravio vinculado a la omisión imputada al sentenciante, sobre la valoración de la protocolización de la subasta, y que demostraría que los actores no tuvieron ni ejercieran la posesión del inmueble, ya que no constaría en el título que la Actuaría se haya constituido en el inmueble a los fines de hacerle entrega al adquirente sino que la misma y su aceptación se llevó a cabo en su público despacho; habiendo dejado constancia el Martillero, en los edictos, que efectuaba la subasta pública (20/02/1999), "Estado ocupacional: ocupada por el Sr. Ramón Antonio Pedrozo y su flia.". La discusión acerca de la facultad de reivindicar concedida al adquirente, aún antes de la tradición, es un tópico hoy absolutamente superado por la doctrina y la jurisprudencia. Acción real y derecho real no son conceptos equivalentes, la primera es en cierto modo un derecho de obligación distinto al derecho real que le sirve de base. Por eso la transmisión de las acciones reales es independiente de la de los derechos reales y la cesión de una acción real no implica necesariamente la enajenación del derecho real correspondiente, bien que puede tener ese alcance. (L.L. 92-463). "(...) el comprador que no ha recibido la tradición tiene acción reivindicatoria contra los terceros. Los fundamentos de esta doctrina parecen incontrovertibles, hay que observar, en primer término, que la acción real y derecho real no son conceptos equivalentes y, por ello, es perfectamente posible el ejercicio de una acción real sin la titularidad actual de un derecho real, dado que la transmisión de las acciones reales es independiente de los derechos reales que le sirven de base". (Guillermo BORDA, Derechos Reales, T.II, pág.474, entre muchos otros, agregando incluso, que también pueden reivindicar los cesionarios y los herederos aún cuando no hayan tenido personalmente la posesión de la cosa). SALAS-TRIGO REPRESAS-LOPEZ MEZA enseñan en idéntica dirección - comentando el art. 2789 CC - que cuando la ley habla de título posterior a la posesión del demandado no se refiere solamente al título mismo del reivindicante, sino también al de sus antecesores en el dominio, el artículo no se refiere al título inmediato y recién otorgado al reivindicante sino al que tuvieron sus causantes. (Código Civil Anotado, 4-B, pág. 104/105; Elena I. Highton - Alberto Bueres, Código Civil, 5 B, pág. 600 y ss; M. Mariani de Vidal, Colección de Análisis Jurisprudenciales, pág. 501/502). Sobre la legitimación del antecesor para reivindicar, el Superior Tribunal de Justicia hubo de fijar las pautas rectoras y en su caso, la excepción: cuando se trata de un actor con un título posterior a la posesión del demandado, el art. 2789 del CC, le reconoce legitimación para intentar la reivindicación siempre y cuando el vendedor hubiera poseído acción, ya que no puede aquel tener derechos mejores ni mas extensos que los del cedente. El actor debe reforzar su título "...con otros más antiguos capaces de demostrar que quien transmitió la cosa era efectivamente dueño de ella..." (Sent. N° 30 del 09/03/06, "LAGO, ALFREDO

ANTONIO C/ JUAN D'ONOFRIO Y/U OCUPANTES DEL INMUEBLES S/REIVINDICACIÓN, (s) Expte. N° 25696/05). En la especie, el título presentado por los actores consiste en la Escritura Pública N° ? del 20/04/2009, pasada por ante el Registro del Escribano Raúl Alcides Pipaón, y contiene la Protocolización de la Subasta Pública perfeccionada en el marco de la ejecución de honorarios correspondiente a la Causa caratulada: ?CELE, NICOLASA C/ PEDRO RAMÓN VARGAS S/ORDINARIO, Expte. N° 16973, tramitado ante el Juzgado Civil y Comercial N° 3 de Goya, respecto del inmueble de propiedad de Pedro Ramón Vargas, conforme informe del Registro de la Propiedad Inmueble agregado a fs. 13/14 de las actuaciones N° 7066/09. Y si bien es cierto que el edicto mediante el cual se publicara la subasta indicó como estado ocupacional del fundo, la frase aludida por la quejosa (ocupado por Pedroso y s familia, ver fs. 19 vta.), también lo es que a esa fecha el propio Pedroso le manifestó a la Actuaría interviniente en el acta de constatación referenciada más arriba, no encontrarse viviendo en el lugar (fs. 7 causa N° 7066 y 205). Incluso, de los informes de la Dirección Provincial de Energía de Corrientes y de Aguas de Corrientes S.A, surge que el servicio de energía eléctrica figuraba a nombre de Pedro Vargas con alta el 01/01/1980 y baja el 11/05/1998, habiendo Miqueo pedido el alta el 19/03/11, y continuando el servicio de Aguas de Corrientes, a nombre de aquél (ahora con plan de pago abonado por la accionada).

A la luz de los conceptos reseñados más arriba, y de las pruebas descriptas, no cabe sino considerar que el antecesor de los adquirentes, Pedro Vargas, ostentaba el dominio del bien con anterioridad a Miqueo, y en tales términos fue transferido a los sucesivos titulares dominiales sea por subasta pública, sea por cesión de los derechos emergentes de ella. ?Quién demostró que su antecesor tenía el dominio está amparado por la presunción legal de que éste también tuvo la posesión desde la fecha del título, salvo prueba en contrario? (conf. Salas-Trigo Represas-López Meza, Op. Cít., pág. 105). Por lo expuesto, la queja será desestimada.

VI.- En consecuencia, y si este voto resultara compartido, no se hará lugar a los recursos de nulidad y apelación planteados por Rita Ambrocía Miqueo a fs. 327/336, y se confirmará la Sentencia N° 35 de fs. 307/315, en todos sus términos, con costas a la apelante vencida. Así Votó. A LA SEGUNDA CUESTION LA DRA. MARQUEZ DIJO: Que se adhiere al voto del colega preopinante.

Así Votó. Con lo que se da por terminado el acto, firmando por ante mí, Secretaria, que certifico. Dra. LIANA C. AGUIRRE Vocal Excma. Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.) Dra. GERTRUDIS L. MARQUEZ Presidente. Excma. Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.) DRA. M. MERCEDES PALMA DE BALESTRA Secretaria Excma. Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.) SENTENCIA N° 53 Goya, 22 de OCTUBRE de 2018 Y VISTOS: Los fundamentos del Acuerdo que antecede;;; SE RESUELVE: 1°) NO HACER LUGAR a los recursos de apelación y nulidad deducidos a fs. 327/336, por la demandada reconviniente, Rita Ambrocía Miqueo, CONFIRMANDO en todos sus términos la Sentencia N° 35 de fs. 307/315vta. 2°) Con costas a la apelante vencida. 3°) Reservar la regulación de honorarios para cuando los profesionales lo soliciten, previo cumplimiento del art. 9 de la Ley 5822. 4°) Regístrese. Notifíquese y bajen los autos al juzgado de origen. Dra. LIANA C. AGUIRRE Vocal Excma. Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.) Dra. GERTRUDIS L. MARQUEZ Presidente. Excma. Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.) DRA. M. MERCEDES PALMA DE BALESTRA Secretaria Excma. Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.)

033890E