

## Reivindicacion

### JURISPRUDENCIA

### Reivindicación

Se confirma la sentencia que hizo lugar a la

demanda de reivindicación.

En la ciudad de Bahía Blanca, Provincia de Buenos Aires, a doce días del mes de octubre de

2018, reunidos en acuerdo los Señores Jueces de la Sala II de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial

Departamental, María Cristina Díaz Alcaraz y Leopoldo L. Peralta Mariscal, para dictar sentencia en los autos caratulados

?Laheranne, Emilia Margarita contra Ibarra, Rubén Alfredo sobre reivindicación? (expediente número 150.109) y, practicado el

sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 263 del Código Procesal), resultó que la votación

debe tener lugar en el siguiente orden: Doctores Díaz Alcaraz y Peralta Mariscal, resolviéndose plantear y votar las siguientes

CUESTIONES 1) ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada, dictada a fs. 281/296? 2) ¿Qué pronunciamiento corresponde

dictar? VOTACIÓN A LA PRIMERA CUESTIÓN LA SRA. JUEZ DRA. DÍAZ ALCARAZ DIJO: A- El asunto juzgado.

A. 1) Emilia Margarita Laheranne promovió demanda de reivindicación contra Rubén Alfredo Ibarra respecto del inmueble sito

en calle 12 de Octubre N° ... de Tres Arroyos, nominado catastralmente como Circunscripción ..., Sección ..., Chacra ..., Manzana ...,

Parcela ..., Partida ..., Matrícula ... Explicó que el inmueble de marras ?ha sido propiedad de mis padres?, Sres. Bautista

Laheranne y Emilia López, habiendo sido adquirido por el primero, y acotó que la vivienda se construyó al momento en que se

casaron. Señaló que su fallecido esposo (Sr. Alberto Ancho) colaboró con algunas modificaciones. Dijo que el inmueble constituyó

la residencia permanente de su familia durante 35 años ?dado que desde el momento en que nací hasta los 35 años residí en la

misma, retirándome luego de los 5 años de quedar viuda. Que allí crecieron y crie a mis tres hijos?. Indicó que su padre falleció en

junio de 1976, siéndole adjudicado en su sucesorio el 50% del bien, que continuó habitando su madre hasta su fallecimiento en

septiembre de 1989. Manifestó que su hija Graciela Margarita Ancho residió en la vivienda, conviviendo en algún momento con su

esposo, el Sr. Ibarra, quien permaneció en el bien luego del fallecimiento de aquélla en 1994. Explicó que por la relación familiar

que existía no creyó necesario celebrar un comodato con Ibarra, quien se comprometió a abandonar la vivienda cuando encontrase

un inmueble para alquilar o comprar. Acotó que en el año anterior al de la promoción de la demanda realizó actos posesorios sobre

el bien a fin de que se confeccionara la correspondiente cédula catastral, para adjudicarse el 100% del bien en la sucesión de su

madre. Destacó que el Sr. Ibarra no cumplió con su promesa de restituir el bien, lo que motivó un infructuoso intercambio epistolar

-que transcribe-, donde el requerido desconoció la titularidad dominical invocada por ella, alegando haber poseído el inmueble de

manera pública, pacífica e ininterrumpida por más de 35 años. Ofreció elementos de convicción y fundó en derecho. A. 2) A fs.

128/133 se presentó Rubén Alfredo Ibarra, negando la versión de los hechos y la calidad de propietaria invocada por la actora.

Dijo que en julio de 1975 contrajo matrimonio con Graciela Margarita Ancho, residiendo desde esa fecha en el inmueble litigioso.

Agregó que desde el fallecimiento de su esposa, ocurrido el 4 de marzo de 1994, continuó viviendo allí con sus tres hijos (habidos

del matrimonio con la Sra. Ancho), destacando que siempre ocupó el inmueble a título de dueño en forma pacífica, pública e

ininterrumpida, ejecutando diversas mejoras y actos posesorios. Dijo que se hacía cargo del impuesto inmobiliario y de las tasas

municipales, pero que luego de cerrar la fábrica donde trabajaba y quedar desocupado continuó pagándolos esporádicamente.

Destacó que desde que comenzó a poseer no recibió reclamo alguno de parte de la actora, quien recién se opuso con fecha 6 de mayo

2011 (rectius 26 de mayo) mediante carta documento. Desconoció la calidad de propietaria invocada por la accionante, acotando que

las adjudicaciones ordenadas en las sucesiones de sus padres no le dan el carácter de propietaria, puesto que ?en el caso que nos

ocupa no basta la posesión legalmente diferida?, y agregó que ?Tampoco alcanzan los pretensos actos posesorios que invoca, como

la confección en fecha 11.07.11 de cédula catastral... y/o el plan de pagos de tasas por servicios sanitarios y urbanos... concedido de

acuerdo a resolución 1568/12?. Señaló que la actora, luego del fallecimiento de su marido, abandonó el inmueble que hoy pretende

reivindicar, circunstancia que superó los 35 años, y afirmó que durante ese lapso detentó la posesión del bien. De manera

subsidiaria, para el ?hipotético caso que se considerare que a la señora Laheranne podría corresponderle algún derecho sobre el

inmueble?, opuso como defensa de fondo la excepción de prescripción adquisitiva, reiterando que detenta la posesión del bien con

las calidades exigidas por la ley y que ha superado el tiempo por ella previsto. Fundó en derecho y ofreció prueba. A. 3) A fs.

140/145 la actora contestó la excepción de prescripción adquisitiva opuesta por el accionado, negando los hechos y la

documentación acompañada por éste. En lo esencial, reiteró la versión de los hechos brindada en la demanda y destacó que Ibarra

nunca se comportó como dueño, reprochándole que en su relato omitió referir a que convivió con su familia. Asimismo, enfatizó en

que todos en el ámbito familiar eran concientes de que la casa pertenecía a sus padres ?y que es mía desde su fallecimiento?.

También destacó que, como consecuencia del comportamiento de Ibarra, se ve obligada a alquilar un inmueble, circunstancia que la

coloca en situación de precariedad, puesto que vive sólo de su jubilación y de la ayuda que le brindan sus hijos. Cuestionó los elementos de prueba aportados por el excepcionante y destacó que no acompañó un plano de mensura debidamente aprobado. Ofreció prueba. A. 4) A fs. 183 se abrió el juicio a prueba y, producida la misma y agregados los respectivos cuadernos, los autos quedaron conclusos para definitiva. B- La solución dada en primera instancia. El Sr. Juez de primera instancia hizo lugar a la reivindicación promovida, con costas. Destacó que ¿a la procedencia de la acción intentada por la actora, el accionado, luego de objetarle su calidad de titular del dominio invocado (legitimación activa), le opone como defensa la prescripción adquisitiva?. Dicho ello, se abocó al análisis de los extremos indicados. En primer lugar, señaló que con los instrumentos públicos agregados a la causa (escritura de fs. 10/11, constancias de los autos n° 38.108 y testimonios de adjudicación sucesorios de fs. 47/49 y 50/54), se encuentra probado que la actora adquirió la totalidad del dominio del bien por transmisión universal operada de los sucesorios de sus progenitores, y acotó que, además, el título se halla debidamente inscripto en el Registro de la Propiedad (informes de fs. 55/56 de estos actuados y fs. 41/42 de los autos n° 38.108). Luego, explicó que la procedencia de la reivindicación requiere que se demuestre: a) el título que da derecho a la cosa, b) la pérdida de la posesión por el reivindicante; c) la posesión actual del reivindicado; y d) que la cosa es susceptible de ser poseída. Sentado ello, previo destacar que la actora acreditó la causa en la que sustenta su derecho a poseer (art. 2513 del Código Civil), manifestó que ¿en cuanto al presupuesto de la pérdida de la posesión, la actora la ha recibido por sucesión de sus transmitentes y de hecho la ha ejercido hasta el momento que el propio accionado manifiesta hizo abandono del bien. Y aun cuando alguna duda pudiese resultar al respecto, la SCJBA. ha dicho: Los arts. 2758 y concordantes del C.C. no se oponen a la aplicación del art. 2790 de ese mismo cuerpo legal en el caso de reivindicación por parte del reivindicante que pudiera invocar a su favor títulos de dominios anteriores a la posesión del reivindicado, aun cuando no probare la preexistencia de la propia posesión, porque debe presumirse que los antecesores del reivindicante -que transfirieron la cosa ´cum omni sua causa´ es decir subrogándolo a aquél en todos los derechos de garantía- tuvieron la posesión de la cosa desde la fecha de su título, lo que basta para que, como sucesor pueda ampararse en los derechos que hubiesen tenido aquellos para reivindicar, pero tal presunción es ´iuris tantum´ (ver Ac. 89847 del 05-10-05 y Ac. 92.990 del 24-05-06)... Por ello, tengo por suficientemente probada la legitimación activa para reclamar la reivindicación intentada. Como también, por acreditados todos los presupuestos de la acción base de la pretensión actoral. A saber, título de propiedad debidamente inscripto, pérdida de la posesión original y detentación actual de la misma en manos del demandado que la invoca a su favor?. Y en relación a la defensa de prescripción adquisitiva articulada por el accionado, previo definir el instituto y explicar que sus recaudos de procedencia cuando es opuesta como excepción difieren de los legalmente exigidos para el supuesto en que se deduce como acción, señaló que ¿Será carga entonces de quién invoque tal detentación, acreditar, además de la tenencia corpórea (corpus) de la cosa por el tiempo continuo que fija la ley, que la misma lo ha sido, a título excluyente de dueño (animus domini)?. Bajo tales premisas, analizó la prueba rendida en autos, destacando que: a) ¿Los testigos de fs. 206, 207 y 209 declaran que tal domicilio era originalmente el de los padres de la actora y que en el mismo vivía la misma con sus hermanos, hasta que se casó y se fue. Reconocen también que el demandado comenzó a habitar dicha vivienda y que a tal momento compartía el uso de la misma con la Sra. Emilia López, hasta que la esta falleció. Tal domicilio, es el denunciado en el certificado de defunción que corre fs. 24 de la sucesión aneja?; b) ¿los testigos de fs. 230, 232, 233, 234, 236, 238, 240 y 241, vecinos, amigos y compañero de trabajo del Sr. Ibarra manifiestan que al menos desde hace 28/30 años el mismo habita dicho inmueble y que para ellos es/era el dueño; y que así se comportaba y manifestaba. Refieren que ha realizado reparaciones en el mismo e instalado la conexión de gas y agua?; c) el Sr. Rodríguez (fs. 238), quien dijo conocer al demandado desde antes del año 1982, manifestó que el Sr. Ibarra lo contrató y le pagó la instalación de gas y agua en una fecha que sitúa en los años 86/87 (lo que concuerda con el informe de Camuzzi de fs. 246), y cuando se le preguntó si pudo observar quién habitaba la casa cuando realizó los trabajos, contestó que: ¿estaba su señora, los hijos y estaba la abuelita ahí, no me acuerdo bien el parentesco?; y d) ¿aporta otro dato esencial el testigo Bardelli de fs. 240. Dice que ahí vivía Ancho (en realidad se refiere a Laheranne) y que Ibarra fue a habitar allí cuando se casó, pienso yo con la hija del matrimonio Ancho y la señora Ancho (sic). Concuerda el Sr. Mugica (fs. 241) quién dice que fue a vivir a dicho inmueble en los años 77/78 cuando se casó con Graciela y que en tal momento su suegra (la actora) estuvo también compartiendo la vivienda y luego se fue a Mar del Plata?. Reseñada así la prueba, concluyó en que: a) el accionado accedió al bien por generosidad de la familia Laheranne, en razón de haberse casado con la hija de la actora; b) ¿en principio compartió la vivienda con sus propietarias dominiales -madre e hija- sucesoras del anterior dueño Sr. Bautista Laheranne fallecido el día 11 de septiembre de 1975 (ver certificado de fs. 09 causa sucesoria adjunta)?; c) luego continuó dicho uso habitacional conjuntamente con una de las condóminas, la Sra. López, hasta su fallecimiento el 4 de septiembre de 1989, habiendo -luego de ello- permaneciendo en el inmueble junto a esposa e hijas; d) ¿fallecida su cónyuge en el año 1994, siguió viviendo con su prole en forme ininterrumpida hasta el presente reclamo?; e) resulta ¿mendaz? la manifestación del accionado de que comenzó a poseer como dueño en el año 1975, puesto que se ha probado que una de sus propietarias condominiales, la Sra. López ¿-al menos- lo cohabitó hasta su

muerte en el año 1989?; e) ?Sin duda el primigenio y generoso uso compartido del mismo concedido al matrimonio Ancho-Ibarra por sus dueñas López-Laheranne, fallecida la condómina (madre de la actora), se continuó como un préstamo gratuito de uso (comodato precario) que la propietaria sucesoria del dominio (actora) le concedía a su hija, esposo y nietos, pues ella vivía en Mar del Plata. Y que se prolongó, aún fallecida en el año 1994 su hija. Por ello, al hasta el fallecimiento de la Sra. López, nunca pudo tener la posesión con ánimo de dueño el accionado, pues la pertenecía a la misma y la actora; y la primera, la hacía efectiva cohabitando el inmueble con el mismo... Que luego sin duda, este continúa el uso gratuito del inmueble, sabiendo -como lo había hecho hasta dicha fecha- que la propiedad se encontraba ahora en su totalidad en cabeza de su suegra (actora)?. Sentado ello, sostuvo que ?es a partir de este momento (habitación o uso exclusivo de la casa), o en uno posterior, que el excepcionante asume la carga de demostrar que su original tenencia como comodatario, mutó en su ánimo y se manifestó en actos posesorios con pretensión de señorío dominial excluyente. (arts. 2353, in fine, 2384, 2458 y c.c. del Cód. Civ.). Tiempo en el cual comenzará a correr y computar el plazo veinteañal. Y tal prueba de la interversión unilateral del título no ha sido aportada en autos. (arts. 2384, 2458 y c.c. del Cód. Civ.)?, conclusión que extrajo efectuando diversas consideraciones: a) ?los actos posesorios manifiestos y expresos consistieron en la instalación del gas y arreglos y mejoras en el inmueble. Ello, más el pago de impuestos y tasas, que luego por imposibilidad económica interrumpió?; b) aun cuando se probó que fue el accionado quien contrató y pagó por los trabajos para la instalación de gas y agua ?a dicha fecha en la casa habitación convivía la condómina Sra. López; por lo cual dicha actitud... no puede ser interpretada inequívocamente respecto de las propietarias como un acto posesorio a título de dueño excluyente. Igual suerte corren las mejoras o reformas que admiten los testigos?; c) las mejoras ?aún basándose en las meras afirmaciones de los conocidos y vecinos, fueron realizadas y se los ubicó temporalmente en los años 86/87 (fs. 238), años 77/78 (fs. 240). El resto declaró de su existencia de manera difusa y confusa. Por ello, dichos actos no pueden ser entendidos como posesorios (animus domini) en los términos del art. 2384 del Cód. Civ., pues para reunir tal condición debieron ser excluyente de otra posesión. Y en el caso, tal circunstancia no puede operar cuando se convive con uno de los poseedores copropietario. Podrán encausarse en otras razones, sea como compensación de uso, mera solidaridad en la asunción de los gastos, simple aporte de mejoras a la vivienda de uso común y por cualquier otro motivo; pero no como acto propio de un dueño de la cosa?; d) ?Descartados los anteriores hechos probados pero anteriores al año 1989 fecha de fallecimiento de la Sra. López, ninguna otra prueba ha aportado el accionado para justificar su pretensión defensiva de prescripción adquisitiva, que prueben que intervirtió el título original de mero tenedor precario por comodato, en poseedor de mala fe, con ánimo de dueño?. Por último, en cuanto al pago de tasas e impuestos, señaló que el demandado adjuntó 19 recibos (ver informe fs. 109/257) y, no obstante acotar que el art. 24 inc. c) de la ley 14.149 otorga a dichos pagos especial valor probatorio, concluyó en que en el caso ?tal pago -breve por cierto- tampoco puede resultar inequívoco en cuanto a la prueba de la voluntad de hacerlo con ánimo de dueño. El uso del inmueble a modo de comodato gratuito, no excluye el compromiso de abonar las tasas municipales como modalidad actual de integración del precio generalizado en los contratos de alquiler o préstamo. Ni tampoco alcanzan dichos actos, para otorgarles naturaleza posesoria y expresión exteriorizante de una interversión del título?. C- La articulación recursiva. Contra lo así decidido el demandado dedujo apelación a fs. 297, siendo concedido libremente su recurso a fs. 298. Expresó agravios a fs. 304/307, no habiendo sido replicados por su contraria. D- Los agravios. D. 1) Se queja del análisis de la prueba efectuado por el a quo. Afirma, en contraposición a lo argumentado en la sentencia sobre la causa de su permanencia en el inmueble luego del fallecimiento de la Sra. López en 1989 (fs. 292 vta.), que nunca existió un comodato precario ni un compromiso verbal de devolución hacia la actora, acotando que ésta no se opuso a su posesión sino hasta el 24 de mayo de 2011, fecha en la que intimó la restitución del bien. D. 2) Asimismo, sostiene que el juez no valoró correctamente los actos posesorios efectuados con posterioridad al referido fallecimiento. En tal sentido, se queja de que sólo ponderó la instalación del gas en 1986 ?y allí se quedó?, explicando que ?sin embargo llevé a cabo mejoras a título de dueño con posterioridad al fallecimiento de la señora López, las que si bien las da por acreditadas (fs. 293/vta. in fine) no las enmarca desde el año 1989 en adelante como realmente fueron?. Sentado ello, postula que el juez interpretó erróneamente las declaraciones de los Sres. Rodríguez y Baradelli (fs. 238/240). Sostiene que si bien el primero ubica la instalación del gas en 1986, también dijo que ?no hace muchos años él hizo algunas reformas? (respuesta a la segunda repregunta de la actora), argumentando que esa expresión se refiere al resto de las reformas o mejoras efectuadas y alude a una época posterior a la instalación de gas. Y en cuanto a Baradelli, quien manifestó haber visto gente efectuando diversos arreglos, los que ubica en los años 77/78, sostuvo que ?el testigo no miente, se hicieron arreglos en esos años, pero también se hicieron otros con posterioridad, a los que el mismo hizo referencia?. Señala que los referidos testigos y los restantes que depusieron en autos -a excepción de Morán- eran conocidos y vecinos, pese a lo cual el juez consideró que expusieron sobre las mejoras y reformas de manera difusa y confusa (fs. 294), cuando en realidad coincidieron en su existencia y tipo, aunque no hayan sido del todo preciso con las fechas. También destaca que Olsen despejó toda duda, dado que detalló las reformas y explicó que se hicieron ?cuando vivía Rubén, ya no vivían la abuela de su esposa y la suegra?, agregando

que la abuela falleció en 1989 y la suegra vivía en Mar del Plata. D. 3) Afirma que la actora en 1978 ya no vivía en el inmueble litigioso, habiéndose trasladado a Mar del Plata. Indica que ello surge de la interpretación conjunta de lo dicho por ésta al absolver posiciones (sexta posición, fs. 265) y de la declaración de los testigos Martínez (respuestas a las preguntas sexta/novena y a la primer repregunta, fs. 230/231), Mugica (fs. 236) y Olsen (fs. 234). Concluye entonces en que "en 1978 la actora ya no vivía en 12 de Octubre ... de Tres Arroyos, allí solo visitaba a sus parientes hasta la muerte de su madre (1989) y si no sabe las mejoras o reformas (además de la instalación de gas natural) que Ibarra allí realizó resulta claro que fueron efectuadas con posterioridad a la muerte de la señora Emilia López?". D. 4) Se queja de que el juez haya manifestado que el pago de impuestos debe resultar inequívoco en cuanto a la voluntad de hacerlo con ánimo de dueño, toda vez que el uso del inmueble a modo de comodato gratuito no excluye el compromiso de abonar las tasas municipales. Contra esta consideración, reitera que solo pagó algunas tasas por haber quedado desocupado, pero que igualmente lo hizo con ánimo de dueño, por lo que reviste carácter de acto posesorio. D. 5) Identifica también como acto posesorio de su parte el pago del servicio de gas (v. informe de fs. 296), que se efectuó mensualmente por todo el periodo prescriptivo, acotando que de ello no se hizo mención en la sentencia. D. 6) Postula que el juez se equivocó al sostener a fs. 293, apartado 2º, que a partir del fallecimiento de la Sra. López (04/09/1989) la propiedad del inmueble se encontraba en su totalidad en cabeza de la actora, puesto que, aun siguiendo su criterio -es decir, que solo podía prescribir a partir de la fecha del deceso de López- "lo cierto es que al 04.09.2009 la actora no tenía la posesión del 50% que era titular por adjudicación en la sucesión de su señor padre ni del 50% que le hubiere correspondido como heredera de su madre, atento que durante ese período Ibarra se había comportado como verdadero dueño de la totalidad del inmueble?". D. 7) Señala que al momento en que la actora intimó la restitución (24/05/2011) ya había operado la prescripción en su favor. Afirma que ese fue el único acto de aposición efectuado por la accionante, acotando que la promoción de la sucesión de su madre (19/04/2009) y la inscripción del 50% del inmueble a su favor no cambia la situación de hecho y de derecho existente a la fecha de esos actos, ocurriendo lo mismo con la confección de la cédula catastral (11/07/2011).

E. El análisis de la sentencia apelada en función de los agravios. E. 1) Dado que la presente sentencia es declarativa de derechos y no constitutiva, juzgándose un hecho ocurrido con anterioridad a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial, por aplicación de su artículo 7º, ha de resolverse la cuestión en función de lo dispuesto en el hoy derogado Código Civil, pues lo contrario implicaría una improcedente aplicación retroactiva de la ley. E. 2) Razones de método me imponen el tratamiento de los agravios del demandado sin atender al orden en que fueron expuestos, anticipando que el recurso no puede prosperar. E. 2. a) Ingresando en la legitimación de la accionante para reivindicar, potestad que niega el demandado, cabe destacar que la reivindicación es una acción real que compete al titular de los derechos reales que se ejercen por la posesión cuando ha perdido el corpus y desea recuperarlo. Es una acción de condena y de carácter restitutorio, derivada de un derecho real, y ejercitable erga omnes (art. 2758 del Código Civil). Se probó en autos que el inmueble litigioso era de titularidad de los padres de la actora, Bautista Laheranne y Emilia López (v. fs. 44/45), que aquella resultó adjudicataria del 50% indiviso en la sucesión de su padre (v. fs. 46/49) y luego del restante 50% en la de su madre (v. fs. 50/56). Así las cosas, a partir de la muerte del primero de sus progenitores, Bautista Laheranne (occurrida el 11 de septiembre de 1975, fs. 7 de su sucesorio), la actora entró en posesión de su herencia, pudiendo ejercer desde ese mismo momento las acciones pertinentes en defensa del patrimonio transmitido -que contenía el 50% indiviso del bien litigioso- (arts. 3410, 3417, 3418, 3421 y 3450 del Código Civil) y, naturalmente, también pudo ejercerlas luego del fallecimiento de su madre (quien murió el 4 de septiembre de 1989, fs. 4 de su sucesorio), momento en que ingresó en la posesión de una nueva herencia que contenía el restante 50% indiviso del inmueble de marras. Entonces, por disposición legal, la heredera entró en posesión de las respectivas herencias desde el momento mismo del fallecimiento de sus padres. Y en cuanto a la pérdida del corpus -recaudo necesario para que proceda la reivindicación-, no requiere efectuar el menor análisis desde que el demandado niega a la actora su calidad de propietaria, se dice poseedor y se opone a restituir. Lo expuesto torna innecesario pronunciarme sobre el embate relativo al momento en que la actora adquirió la titularidad y la posesión del bien, reseñado en el ítem D. 6. E. 2. b) El agravio del recurrente referido a la causa de su permanencia en el inmueble luego del fallecimiento de la Sra. López (ítem D. 1) resulta inatendible. Se advierte un absoluto desentendimiento del quejoso respecto del razonamiento seguido por el juzgador sobre la causa y la naturaleza de su relación de hecho con el inmueble. El magistrado de primera instancia fue muy claro en la exposición cronológica de los hechos vinculados al ingreso del accionado en el bien, concluyendo en que luego del fallecimiento de la Sra. López, e incluso del de la Sra. Ancho, la causa de su permanencia se identifica con un préstamo gratuito de uso (fs. 292/292 vta.) Contra tales consideraciones, el apelante se limita a negar la existencia de un compromiso que lo obligue a restituir y destaca que recién en mayo de 2011 la actora le solicitó la restitución del bien (ver carta documento y aviso de recibo de fs. 58/59), afirmando que para ese entonces ya había operado la prescripción a su favor. Pues bien, en primer lugar, resulta irrelevante si las partes celebraron o no de manera expresa un comodato precario que obligue a restituir, toda vez que si el demandado no acredita una causa que habilite su presencia en el inmueble y justifica suficientemente en

ella su derecho a negar la restitución, inevitablemente deberá hacerlo, puesto que la actora, como fuera expuesto precedentemente, se encuentra legitimada para reivindicar. En segundo lugar, resulta aún más irrelevante conocer en qué momento la actora solicitó la restitución de la vivienda, puesto que la acción de reivindicación es imprescriptible y, además, no puede presumirse que por no habitar el bien existe abandono de la posesión; máxime cuando la permanencia de la Sra. Ancho, de su esposo y de sus hijos y, luego del fallecimiento de aquélla, de los últimos nombrados, se fundó en cuestiones de solidaridad familiar. De todas formas, aún cuando pudiese compartirse que existió desinterés por parte de la demandante, tal circunstancia no resultaría coadyuvante a la usucapión pretendida, puesto que su progreso no depende de la acreditación del abandono de parte del dueño, sino de la prueba de la propia posesión por el término y con los recaudos de ley. La adquisición del dominio por prescripción impone la necesidad de demostrar cabalmente la realización de actos posesorios por quien pretende usucapir, no siendo suficiente la acreditación del desinterés del demandado (arg art. 24 de la ley 14.159). Ello así, carece de toda relevancia analizar el argumento relativo a que la actora vivía en Mar del Plata y que esporádicamente se apersonaba en el inmueble. E. 2. c) Y a esta altura es menester señalar la normativa aplicable. El Código Civil dispone que "Nadie puede cambiar por sí mismo, ni por el transcurso del tiempo, la causa de su posesión...El que ha comenzado a poseer por otro, se presume que continúa poseyendo por el mismo título, mientras no se pruebe lo contrario" (art. 2353). Ello así, la interversión del título requiere de actos de oposición y no de meras expresiones verbales. El acto de oposición consiste en la afirmación de la posesión propia al mismo tiempo que se desconoce la posesión ajena, lo que necesariamente exige la ejecución de actos públicos y ostensibles para que el poseedor la conozca o pueda llegar a conocerla. Esto se confirma en el art. 2447 que dispone que "La posesión subsiste, aun cuando el que poseía a nombre del poseedor, manifestare la voluntad de poseer a nombre suyo..." y en el art. 2354 que estatuye que "Tampoco se pueden cambiar por la propia voluntad, ni por el transcurso del tiempo, las cualidades ni los vicios de la posesión; tal como ella comenzó, tal continúa siempre, mientras no se cree un nuevo título de adquisición?". Entonces, para que se configure la interversión del título no alcanza con un cambio interno de la voluntad, ni tampoco con su exteriorización por simples actos unilaterales; se requiere a esos efectos que el cambio se produzca mediando la conformidad del propietario o actos exteriores suficientes de contradicción del derecho del dueño, además de la prueba de esos extremos y de la fecha desde la que datan. Esos actos deben ser lo suficientemente precisos para significar la voluntad del tenedor de excluir al poseedor, y lo suficientemente graves para poner en conocimiento de la situación al poseedor, a fin de que pueda hacer valer sus derechos. Y conforme lo resuelto por el a quo en el decisorio en crisis, "tal prueba de la interversión unilateral del título no ha sido aportada en autos" (fs. 293 v., primer párrafo). En el caso, el demandado no estuvo ni cerca de acreditar tales extremos y tampoco se hace cargo del reproche que en este punto le formuló el magistrado, puesto que no ofrece argumentos ni destaca elementos orientados seriamente a acreditar que la actora conoció o pudo conocer su intención de poseer. Además, el comportamiento mismo del accionado exhibió notas incompatibles con el pretendido desconocimiento de la posesión de la actora, puesto que el 11 de julio de 2011 le franqueó el acceso al inmueble para que el agrimensor Gonzalez pudiera confeccionar la cédula catastral destinada a ser presentada en la sucesión de su madre con el objeto de solicitar su adjudicación (v. fs. 57 y lo manifestado por el demandado a fs. 129 vta.). Por otra parte, cabe destacar que en un contexto como el descripto, en el que, además, no se exigió canon locativo o contraprestación alguna, no llama en absoluto la atención que quien reside en la vivienda tome a su cargo ciertas reparaciones o asuma el pago de impuestos y servicios, y mucho menos cuando en su mayoría se trata de actos esporádicos y notoriamente escasos en relación al tiempo que lleva en el inmueble, todo lo cual da respuesta al embate relativo al servicio de gas, reseñado en el ítem D. 5. En suma, ninguno de los actos que alega haber ejecutado y llama "posesorios" dan cuenta de una verdadera oposición a la posesión de la actora. Ello así, nada indica que la Sra. Laheranne haya podido conocer con anterioridad al intercambio epistolar la intención del demandado de quedarse con el bien (ver concretamente fs. 58/62). E. 2. d) Corresponde ahora ingresar en el análisis de los restantes embates articulados por el quejoso, vinculados a la interpretación de las pruebas rendidas, con los que pretende torcer la suerte adversa que obtuvo su defensa de prescripción adquisitiva en la instancia anterior. Llega firme a esta instancia que "hasta el fallecimiento de la Sra. López, nunca pudo tener la posesión con ánimo de dueño el accionado, pues la pertenecía a la misma y la actora; y la primera, la hacía efectiva cohabitando el inmueble con el mismo" (fs. 293, primer párrafo). Ello por cuanto de la simple lectura de la memoria se advierte que el recurrente destaca ciertos testimonios y la absolución de posiciones de su contraria de manera fragmentada y subjetiva -intentando por momentos imponer conclusiones que no se condicen con lo estrictamente declarado-, que darían cuenta de que realizó actos posesorios con ánimo de dueño con posterioridad al fallecimiento de la Sra. López (ver agravios reseñados en los apartados D. 2 y D. 3). Es decir que sus manifestaciones, lejos de exponer un yerro del juzgador y resultando por consiguiente inidóneas para conmover sus consideraciones, exhiben su acuerdo con la conclusión del juez sobre su imposibilidad de poseer en vida de la Sra. López (v. fs. 293, primer párrafo) sin advertir que con tal postura no hace sino contradecir su propia versión original de los hechos brindada al contestar la demanda (oportunidad en la que dijo que desde que ingresó en el inmueble poseyó con ánimo de dueño, v. fs. 128 último párrafo y 129),

tornándose endeble su relato y provocando una mayor confusión con respecto al momento al que remonta el inicio de la posesión que invoca. Por otro lado, la referida admisión de la conclusión del a quo sobre el momento a partir del cual pudo poseer, también trae aparejado otro reconocimiento: que ingresó en el inmueble como tenedor precario en virtud de la solidaridad de los titulares de dominio, lo que lo obliga, como bien destacó el colega de grado anterior, a probar de manera contundente en qué momento mutó la causa de su ocupación, realizando actos públicos incompatibles con la posesión de los propietarios. Sobre esta cuestión reposa el rechazo de la de defensa de prescripción adquisitiva opuesta por el demandado, puesto que el juez no tuvo por acreditada la interversión unilateral del título del demandado (v. fs. 293, último párrafo y 294, primer párrafo). Cabe aquí acotar que, a mi entender, del modo en que se sucedieron los hechos y ante la -a esta altura- evidente generosidad de la familia Laheranne-López, solo deberían ponderarse a favor de la posesión invocada por el demandado -lógicamente en caso de que resultasen contundentemente acreditados-, actos posteriores al fallecimiento de la Sra. Ancho, puesto que antes de ese momento, difícilmente su madre -la actora- pudo haber siquiera sospechado que los actos ejecutados por el esposo de su hija estaban orientados a excluir su posesión. Aunque ya adelanté mi opinión, entiendo oportuno detenerme un momento y hacer hincapié en el intercambio epistolar entre las partes. Como surge del memorial en tratamiento, el quejoso lo interpreta como el primer acto de oposición real a su posesión efectuado por la actora, alegando que en ese entonces ya había operado la prescripción a su favor (ver. agravio reseñado en el apartado D. 7). Todo lo contrario, se trató del primer acto de oposición del demandado usucapiente a la posesión de la actora, naciendo recién allí el plazo prescriptivo. Vuelve a olvidarse el recurrente que, habiendo ingresado en el inmueble como tenedor precario (extremos que, como vimos, admitió), es quien debe demostrar en qué momento y con qué actos se opuso a la posesión que, por imperativo legal, detentaba la titular de dominio, para que pueda comenzar a computarse un plazo prescriptivo a su favor. Por otro lado, la queja contra las consideraciones del juez sobre los tributos (reseñada en el apartado D. 4), lejos de contener una crítica concreta al respecto y un argumento sólido orientado a exponer un yerro de juzgamiento, se limita a ofrecer una justificación sobre el motivo por el cual no pagó con mayor asiduidad, lo que redundará inevitablemente en su deserción (art. 260 del Código Procesal). En definitiva, los embates analizados, en su mayoría, no exponen más que una apreciación subjetiva de la prueba diversa a la efectuada por el juez. El recurrente olvida que, en su rol de apelante, su tarea es demostrar que lo fallado es erróneo y no, simplemente, que pudo decidirse de otro modo. Considero que los argumentos expuestos resultan suficientes para elucidar el alzamiento del demandado, siendo innecesario pronunciarme sobre las restantes cuestiones contenidas en su memorial. Por las razones expuestas, a la primera cuestión, doy mi voto por la afirmativa. A LA PRIMERA CUESTIÓN EL SR. JUEZ DR. PERALTA MARISCAL DIJO: Adhiero al voto de la Dra. María Cristina Díaz Alcaraz. A LA SEGUNDA CUESTIÓN LA SRA JUEZ DRA. DÍAZ ALCARAZ DIJO: En atención al resultado arribado al votar la cuestión anterior, propongo al acuerdo confirmar la sentencia apelada en cuanto ha sido materia de agravios. Asimismo, propongo que las costas sean impuestas a la parte demandada en su calidad de vencida. Así lo voto. A LA SEGUNDA CUESTIÓN EL SR. JUEZ DR. PERALTA MARISCAL DIJO: Adhiero al voto de la Dra. María Cristina Díaz Alcaraz. Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente SENTENCIA VISTOS Y CONSIDERANDO: Que en el acuerdo que antecede ha quedado resuelto que la sentencia 281/296 se ajusta a derecho. Por ello, el tribunal RESUELVE: 1. Confirmar la sentencia apelada en cuanto ha sido materia de agravios. 2. Imponer las costas de alzada a la demandada vencida 3. Diferir la regulación de honorarios para la oportunidad en que exista base y se hubiese efectuado la de la instancia anterior. Hágase saber y devuélvase.

038619E