

Reivindicacion Prescripcion Adquisitiva

JURISPRUDENCIA

Reivindicación. Prescripción adquisitiva

Se confirma el fallo

que hizo lugar a la demanda de reivindicación, por considerar que no ha llegado a acreditarse suficientemente el carácter de poseedora invocado por la demandada, lo que resultaba fundamental para enervar -mediante la defensa de prescripción adquisitiva- la pretensión reivindicatoria instaurada a su respecto.

En la Ciudad de Morón, Provincia de Buenos Aires, a los 07 días del mes de Mayo de 2019, reunidos en la Sala de Acuerdos del Tribunal, los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Segunda, del Departamento Judicial de Morón, Doctores José Luis Gallo y Roberto Camilo Jordá, para pronunciar sentencia en los autos caratulados: "CANTALAMESSA CRISTINA C/ VAZQUEZ OLGA GLADYS Y OTROS S/REIVINDICACION? MO-33311-2013, habiéndose practicado el sorteo pertinente -art. 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires- resultó que debía observarse el siguiente orden: JORDÁ-GALLO, resolviéndose plantear y votar la siguiente:

CUESTION ¿Es justa la sentencia apelada? VOTACION A LA CUESTION PROPUESTA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR JORDA, DIJO: I.- Apela la sentencia de autos (fs. 383/390vta.) la parte demandada (fs. 398), su recurso se le concede a fs. 399 y es fundamentado con la expresión de agravios de fs. 408/415vta., replicada con la presentación electrónica código de referencia 236900416015007195.- II.- La sentencia en trance de revisión hace lugar a la demanda de reivindicación, con costas a la demandada y diferimiento de la regulación de honorarios.- III.- La demandada cuestiona tal temperamento, habla de los presupuestos que -a su juicio- deberían haber sido tenidos en cuenta, haciendo referencia a diversos antecedentes jurisprudenciales como así también realizando un análisis de la actividad probatoria llevada a cabo en autos, y su resultado.- A los términos de la fundamentación recursiva, y su réplica, cabe remitirse en homenaje a la brevedad.- IV.- A fin de iniciar mi discurso debo referirme, inicialmente, al planteo de deserción que se formula al replicar los agravios.- Diré, en tal sentido, de que mas allá de que pueda -o no- asistirle razón en sus planteamientos, y de algunos tramos del fallo que (como lo diré) se dejan sin rebatir, en líneas generales la expresión de agravios sortea las exigencias del art. 260 del CPCC en cuanto a la crítica concreta, y razonada, de las partes del fallo que el apelante estima equivocadas.- Zanjada tal cuestión, he de referirme a los agravios.- Y, para ello, creo que es importante dejar suficientemente establecido el encuadre jurídico del caso, a la luz de la pretensión, y oposición, que anida este expediente.- Aquí tenemos que la parte actora ha entablado una demanda de reivindicación (ver fs. 30/33) y la accionada procuró resistirla argumentando, como planteo tendiente a enervar su progreso, la configuración de los recaudos que hacen a la prescripción adquisitiva del inmueble (ver fs. 158/161vta.) opuesta, aquí, como defensa y no vía reconvenzional.- Por otro lado, el Sr. Juez de Grado juzga el caso a la luz del Código Civil (ahora derogado) -ver fs. 354/vta.- y al respecto no existe queja de la recurrente (por lo demás, comparto el enfoque del magistrado de la instancia previa, a la luz de lo establecido por el art. 7 del CCyCN).- Circunscripto así el asunto, y el derecho que resulta aplicable, puedo ahora irme focalizando en su encuadre jurídico a fin de corroborar si, como lo sostiene el fallo, ha de prosperar la demanda o si, como lo sostiene la recurrente, la misma debe desestimarse.- Y, en tal sentido, como plataforma argumental voy a evocar un precedente de esta Sala, donde se virtieron conceptos que comparto totalmente; ello -claro está- articulando posteriormente lo allí considerado con las específicas circunstancias de este caso.- Dijo la Sala en la causa nro. 55035, R.S. 312/08, con voto de mi colega Dr. Gallo, que: "el art. 2758 del Código Civil estatuye que ?la acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cuál el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquél que se encuentra en posesión de ella?.- Hemos dicho asimismo que ?si bien en principio se pensó que la acción reivindicatoria nacía solamente del dominio, conforme lo determina el art. 2772, la acción de reivindicación puede ser ejercida contra el poseedor de la cosa por todos los que tengan contra ésta un derecho real perfecto o imperfecto, o sea que no se trata del propietario solamente, sino de todos los que tengan un derecho real sobre la cosa (claro está, pues que la acción reivindicatoria se confiere a los titulares de los derechos de dominio, usufructo, uso y habitación, prenda y anticresis, esto es a los derechos reales que confieren la posesión de la cosa; conf. Doct. Arts. 2950, 3980 y ccs del Código Civil".- ?Aún más y a mayor abundamiento, soy de opinión que inclusive el comprador al que no se hizo entrega de la tradición de la cosa, tiene acción reivindicatoria. En tal sentido, he adherido antes de ahora ver autos: ?Romero c/ Iglesias s/ Reivindicación? de fecha 24 de mayo de 1979 (sentencia de mi autoría cuando estaba a cargo del Juzgado en lo Civil y Comercial nro. 12 de este mismo Dpto. Judicial de Morón) a la teoría que sostiene tal afirmación, pues la acción real y derecho real no son conceptos equivalentes, y por ello es perfectamente posible el ejercicio de una acción real sin titularidad actual de un derecho real, pues la transmisión de las acciones reales es independiente de los derechos reales que le sirven de base y aún está admitido la posibilidad de ceder la acción de reivindicación, y que se tiene en cuenta no la última adquisición de dominio sino también la de sus

antecedentes en el mismo(conf, entre otros: Borda, Guillermo A., ?Tratado de Derecho Civil-Derechos Reales?, t II, nro 1485 y 1486, págs. 473/474 y jurisprudencia allí citada).-? Además, por esta misma Sala y por voto del Dr. Conde se ha dicho, posición que comparto, que el art. 2353 del Cód. Civil consagra el principio de inmutabilidad de la causa de la relación real, que no puede ser cambiada por la mera voluntad del sujeto (?nadie puede cambiar por si mismo?), prolongándose en el tiempo el emplazamiento originario (?ni por el transcurso del tiempo?). De modo que quien ?comenzó a poseer por si?, continúa en ese carácter mientras no se pruebe que se ha convertido en tenedor (?ha comenzado a poseer por otro?). Y, quien comenzó su relación real como tenedor (?poseer por otro?), persiste en tal condición hasta tanto acredite que se transformó en poseedor (?mientras no se pruebe lo contrario?).- La interversión del título no puede operarse por un acto de propia y exclusiva voluntad del sujeto -en este caso y según lo dicho en el párrafo precedente, meramente tenedor-, sino que es necesario que la misma se exteriorice por actos que no dejen lugar a la más mínima duda y que claramente revelen al público la decisión de alcanzar aquél propósito, ya sea por un acto jurídico que manifiesta esa voluntad -art. 2.387-, o por la expulsión violenta de la parte interesada o por actos exteriores que tienen por finalidad privar al poseedor de disponer de la cosa, produciéndose ese efecto -arts. 2.455 y 2.458 del Código Civil-, requiriendo el 2.458 ?un acto de rebelión? del tenedor contra el poseedor, con el propósito de privarlo de la posesión, siendo necesario, obviamente que tenga la suficiente publicidad, como para que el poseedor pueda conocer aquél propósito -como mínimo-, no siendo idóneas, en consecuencia, las intenciones ?in mente retenta? del tenedor (conf. Causa nro. 34.460, R.S. 117/96).-? En relación a la temática de la prescripción adquisitiva, creo necesario recordar que antes de ahora esta Sala ha sostenido, con voto en primer término del Dr. Calosso el cual hemos adherido el suscripto y el Dr. Suárez (conf. Entre otras: causa nro 40.129, R.S. 472/98; causa nro. 47.331), que ?...Dispone el art. 2351 del C. Civil que ?habrá posesión de las cosas cuando alguna persona, por si o por otro, tenga una cosa bajo su poder, con intención de someterla a su ejercicio de un derecho de propiedad?.- Para poder adquirir el dominio de inmueble por intermedio de esa posesión ?animus domini? es necesario acreditar una posesión continua e ininterrumpida durante un lapso no menor a veinte años, sin necesidad de título y buena fe.- En tal sentido el art. 4015 del C. Civil dispone: ?Prescribese también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años ánimo de tener la cosa para si, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor, salvo lo dispuesto respecto a las servidumbres, para cuya prescripción se necesita título?.- En correspondencia con dicha norma, el art. 4016 establece: ?Al que ha poseído durante veinte años, sin interrupción alguna, no puede oponérsele ni la falta de título, ni su nulidad, ni la mala fe en la posesión?-ésta Sala en causa 25.286, R.S. 152 del 5/9/91.- El art. 4015 del C. Civil exige no sólo la ocupación de la cosa durante veinte años -es decir, el corpus-, sino el ?ánimo de tener la cosa para si? en el carácter de poseedor. Así el Superior Tribunal ha declarado que ?La posesión debe ser ejercida con ánimo de poseer para sí, es decir a título de dueño, con la publicidad que exige el art. 2479 (S.C.B.A., 5/10/71, J.A. 13-972-551) -conf. esta Sala en causa 20.370, R.S. 28bis del 8/3/88.- Ha dicho también nuestra Suprema Corte Provincial que ?La usucapión supone el apoderamiento de la cosa con ánimo de dueño, y mientras no se demuestre de algún modo que el bien es tenido ?rem sibi habendi?, los jueces deben considerar a quien lo ocupa como mero detentador. Si así no fuera, todos estarían en situación jurídica idéntica a la de los verdaderos poseedores? (arts. 2351. 2373, 2384, 4015 del C. Civil), agregando que ?nuestro sistema legal no contiene la presunción de cualquier ocupación es para si y a título de dueño, siendo carga de quien invoca el título probar el ?animus domini? (Acuerdo 34.411 del 29/7/86, ?Seminarios de Fallos de la S.C.B.A., julio 1986, pág. 14) -conf. esta Sala en causa 20.370, R.S. 28 bis del 6/03/88.- Pero además, dicho ?animus domini? o ?rem sibi habendi? debe existir desde el comienzo de la posesión y mantenerse inalterado durante el lapso de veinte años. Así, ha dicho esta Sala que ?resulta necesario acreditar la existencia del ?animus domini? desde el origen de la ocupación. En los juicios de usucapión es necesario analizar los elementos aportados con suma prudencia y debe probarse la posesión ?animus domini? actual, la anterior y especialmente la que tuviera al inicio de la posesión, como único medio de demostrar el cumplimiento del plazo legal. La circunstancia de ocupar un inmueble, aunque fuere por largo tiempo no permite concluir que dicha ocupación se haya hecho con la intención de adquirir la propiedad mediante usucapión. El locatario, comodatario, el cuidador, el simple usuario, el usufructuario y aún el intruso que no posee para si, jamás podrán adquirir la propiedad mediante prescripción veinteañal si no intervienen el título que originariamente motivara la ocupación(arts. 2458, 2353, 2394 y 2448 del C. Civil)? -conf. Causa 25.286, R.S. 152 del 5/9/91.- Con relación a la prueba en los juicios de usucapión, ha sostenido también este Tribunal que ?La prueba de haber mediado una posesión quieta, pacífica e ininterrumpida sobre todo el inmueble que se pretende usucapir, durante el lapso legal, queda exclusivamente a cargo del pretendido usucapiente -art. 375 del Cód. Procesal-, quien debe traer al litigio elementos de juicio suficientes que sirvan para desplazar la titularidad del derecho de propiedad -conf. causa citada al final del párrafo precedente.- Es criterio unánime de nuestros Tribunales que el análisis de las pruebas de la posesión en sus dos aspectos -o sea, animus y corpus- debe llevarse a cabo con la mayor estrictez (S.C.B.A, Acuerdos y Sentencias 1971, t. II, pág. 493; Morello ?El proceso de usucapión?; Wemberg, ?La prueba de la posesión, E.D., t 44, pág. 445).- Respecto de la usucapión, por tratarse de cuestiones en que está interesado el orden

público (esta Sala II, E.D., t. 94, pág. 228), la prueba sobre el cumplimiento de los recaudos para usucapir deber ser examinada por el Tribunal de Alzada, con independencia del análisis que sobre el particular pueda haber hecho el Juez de Primera Instancia, y sin que enerven dicha facultad ni la limiten las defensas que pueda haber opuesto el titular de dominio, cuyo allanamiento tampoco sería eficaz?-conf. ésta Sala en causa 21.225, R.S. 145 del 23/8/88; S.C.B.A. del 9/6/59, Ac. y Sent. 1959-II-204.- También afirmó éste Tribunal que "La prueba testifical debe ser fidedigna, completa y concluyente, sin que pueda dejar dudas sobre los hechos que autoricen a tener por cumplida la usucapión (C. 1ra. La Plata 25/6/69, D.J.B.A., 58-90; c 2da., La Plata, 10/12/58, D.J.B.A 54-105) -conf. Salas-Trigo Represas, "Código Civil Anotado. T. 3, pág. 508-. Pero además, el juez no puede basarse sólo en la prueba testimonial, pues ello violaría una expresa disposición legal -art. 24 inc. C) de la ley 14.159 (t.o. por dec.-ley 5.756/58) -conf. causa 25.286, R.S. 152 del 5/9/91.- En cuanto a la prueba referente al pago, el segundo párrafo del inc. C) de la ley 14.159 (t.o. por dec.-ley 5.756/58) establece expresamente que "Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que gravan el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión?-. Es cierto que la ley no establece expresamente que los pagos cubran el período de veinte años necesario para usucapir; pero también es cierto que la importancia del período cubierto con los impuestos o tasas deberá ser apreciado por el sentenciante como prueba corroborante, no surtiendo eficacia cuando el lapso cubierto es bastante inferior al previsto por el art. 4015 del C. Civil y no existen otros elementos de juicios idóneos para tener por debidamente justificada la posesión "animus domini" durante los veinte años exigidos.- Es entonces que se admite toda clase de pruebas, inclusive las testimoniales, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en éstas (conf. art. 1ro inc. C. del ya mencionado decreto -ley); y que la ley otorga especial importancia a las boletas que demuestren el pago de la contribución territorial y otros impuestos que agraven el inmueble, aunque -y reiterando- en los recibos no figuren el nombre de quien invoque la posesión (art. 1ro. Inc. 6 del mismo decreto-ley (S.C.B.A., 1/8/72, E.D., t 44 nro. 20.950; Borda, Guillermo A., "Tratado de Derecho Civil-Derechos Reales, t. I, págs. 316, 390 y sgs.)".- Como lo decía anteriormente, comparto plenamente estos conceptos, que -obviamente- he de ir trasladando al caso específico.- Ahora, y sobre este piso de marcha, puedo ir dando tratamiento a los agravios.- Y así diré, en primer lugar, que desde mi punto de vista el encuadre jurídico del fallo es correcto, no asistiéndole razón a la parte demandada cuando pretende objetarlo.- Por lo demás, y dadas las reiteradas evocaciones que se hacen en la expresión de agravios en cuanto a lo actuado o decidido en otros expedientes, es del caso señalar que el temperamento que pudiera haberse adoptado en otras actuaciones de manera alguna resulta vinculante para las presentes; mas aun si no se intenta, siquiera, demostrar que las plataformas fácticas (y probatorias) son cuanto menos similares.- No debemos olvidar que, para decidir, debemos abreviar -por un lado- en lo normativo pero además, y fundamentalmente, en lo fáctico (las circunstancias del caso de la que nos habla el art. 171 de la Constitución Provincial, en su parte final) con lo cual, lo trascendente cuando se evoca lo resuelto en otras actuaciones es procurar siquiera acreditar la coincidencia de situaciones de hecho, cosa que la apelante no intenta.- Efectuada esta aclaración, iré ahora abordando sus críticas de manera ordenada.- Vemos que en las quejas se traen algunas cuestiones vinculadas con la legitimación activa de quien reclama la reivindicación.- Diré, en tal sentido, que es indisputable que el inmueble de autos se hallaba bajo la titularidad dominial de Guido Cantalamessa (ver fs. 14/5) y que la aquí actora es su heredera.- El carácter de heredera surge claro de las constancias de fs. 16/7 (copia certificada de la declaratoria) y ni siquiera la demandada lo cuestionó, oponiendo la defensa de falta de legitimación activa.- Es mas: reconvino por usucapión (lo que implica reconocer el carácter de titular del inmueble) con lo cual no puede venir, ahora, a desconocer tal calidad (doctrina de los actos propios).- Luego, y en su carácter de heredera del titular dominial, continúa la posesión que ejercía el mismo (art. 3418 Código Civil).- Llegado este punto, es tiempo de señalar que el titular registral (Guido) tenía dos herederos: la aquí actora y el Sr. Jacinto Cantalamessa (hermano de ella e hijo del titular); fallecido el primero, estos últimos continuaron su posesión en los términos de la norma citada.- Podemos ir ingresando, entonces, a los términos y alcances de la defensa opuesta.- Como nudo de su resistencia a la pretensión, sostiene la apelante que este Jacinto le había cedido los derechos posesorios en el año 1992 (ver fs. 83) y que, poseyendo por veinte años, se habría producido la prescripción adquisitiva.- Enfocándome en el tema, he de señalar que además de que -a todo evento- este último no era el único heredero (con lo cual, no hubiera podido transmitirle a la demandada un derecho mejor de aquel que tenía), la existencia de dicha cesión no surge acreditada de ninguna manera de las constancias del expediente; no hay ningún instrumento de cesión ni nada similar.- Asimismo, y de manera -a mi modo de ver- algo inverosímil (según las máximas de la experiencia), la quejosa ha venido a afirmar que -luego de esa cesión- se inició una relación sentimental con el cedente (ver fs. 84).- Lo cierto es que, de las constancias del expediente sucesorio de Jacinto Cantalamessa (que fuera requerido por el Sr. Juez de Grado -ver fs. 357/vta.- sin que ello implique infracción procesal alguna, desde que el artículo 36 del CPCC lo habilitaba plenamente y ello se llevó a cabo con posibilidad de todas las partes de ejercer su defensa) surge glosada a fs. 17/vta. una información sumaria en la cual el nombrado y la aquí demandada declaran que conviven en el inmueble desde hace catorce años (la declaración data de 2010), sin hacer ninguna referencia a la aludida cesión posesoria.- Estos catorce años refieren, justamente, a 1996 (con una muy simple

cuenta matemática).- Dicha información sumaria es aportada, allí, ni mas ni menos que por la aquí demandada con su presentación de fs. 25/6vta.).- Es mas, en dicho expediente a fs. 25 la hoy apelante habla de la convivencia en aparente matrimonio con Jacinto, sin hacer ninguna referencia a la cesión posesoria.- De las constancias de dicho expediente (también aportadas por la hoy demandada) surge que la hija del nombrado (declarada allí heredera del mismo -ver fs. 46-) le reclamó a la hoy demandada la restitución del inmueble en cuestión (ver fs. 21), respondiendo la hoy quejosa que el inmueble se encontraba sujeto a prescripción adquisitiva (ver fs. 22).- Destaco que, a la luz de lo así expuesto, no es cierto lo que se afirma a fs. 158vta. en cuanto a que la demandada no había recibido reclamo ni perturbación posesoria alguna hasta Octubre de 2012, cuando -meses antes- la heredera del Sr. Jacinto Cantalamessa le había reclamado el inmueble.- Ahora, y yendo a esta prescripción adquisitiva (que la quejosa refiere en su responde a la Carta Documento) había sido iniciada en Abril de 2013 (fs. 87) y allí la hoy demandada sostenía lo mismo que aquí: ser poseedora desde 1992 y haberse comenzado su relación sentimental con el cedente en 1996 (ver fs. 83).- En aquel expediente, la hoy quejosa desistió de la acción a fs. 97.- Y emprende el camino de la oposición de la prescripción adquisitiva como defensa, en el presente.- Recapitulando: tengo por demostrada, hasta aquí, la legitimación activa de la reclamante, y su carácter de continuadora del poseedor original.- Tengo por demostrado, además, que la heredera del hermano de la actora, también reclamó la restitución del inmueble en cuestión.- Tengo, además, que aquí la apelante esgrimió una cesión de posesión que se expuso de manera no muy clara, y no se acreditó documentalmente.- En todo este contexto, y teniendo como norte siempre el carácter estricto de la evaluación de la prueba en el ámbito de la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva, no surge de ninguna manera acreditado que la hoy quejosa hubiera comenzado a detentar la posesión del inmueble en el año 1992.- Veamos esta cuestión, a la luz de los agravios.- Destaco, de todo comienzo, que sus quejas vinculadas con la incorporación de documentación -por parte de la actora- con posterioridad a la ocasión del art. 332 del CPCC devienen insustanciales por cuanto la documental así traída no resulta dirimente para resolver el caso (art. 384 del CPCC); con lo cual, las quejas sobre su aporte caen en el abstracto.- En cuanto a la instrumental aportada por la hoy recurrente, el Sr. Juez de Grado le resta fuerza acreditativa porque, desconociéndose la misma, no se acreditó su autenticidad (ver fs. 388, tercer párrafo).- Y entiendo que le asiste razón, pues no se ha ofrecido la prueba pertinente en orden a demostrar su autenticidad y es un principio básico, en materia de instrumentos y documentos privados, que los mismos carecen de valor probatorio en la medida en que -si son desconocidos- su emisor no los reconoce.- Por lo demás, y aun tomando la hipótesis mas favorable a la recurrente, desde esta Sala se ha señalado que el pago de los servicios no constituye un acto posesorio, no implicando los servicios una carga que pese sobre el bien sino el pago de un consumo propio y podrían ser realizados incluso por el mero tenedor (causa nro. 57.454 R.S. 94/10; 3390 R.S. 70/12).- Y, en cuanto a los impuestos, cosa que sí podría ser tenida en cuenta, el fallo remarca que el mas antiguo data del año 1998.- Pero aquí hay algo que el decisorio señala, y la quejosa no controvierte: que dada la particular situación de autos, no existía constancia de que fuera ella y no su concubino quien había efectuado esos pagos (ver fs. 388).- Lo cual es harto razonable, dado su carácter de heredero del titular registral y la convivencia de ella con este.- Luego, si la demandada sostenía que ella era la poseedora, debería existir alguna prueba de que fue ella -y no el Sr. Cantalamessa- quien efectuó esos pagos, diluyéndose -en el singular contexto de autos- la presunción que implica la mera tenencia de las constancias de pago (esta Sala en causa nro. 47.331 R.S. 100/03, entre otras).- Por otra parte, y en cuanto a la valoración de la prueba testimonial, el fallo en crisis -analizando particularizadamente cada uno de los testimonios- les resta eficacia convictiva a los deponentes señalando que se trata de testigos de oídas y que reproducen aquí lo que dicen haber escuchado, además de dar varias razones vinculadas con el escaso aporte de varios asertos testimoniales (ver fs. 389/390).- Ello agravia a la apelante con consideraciones mas bien genéricas (punto 5c de su fundamentación) y sin referirse, puntualmente, a cada uno de los testimonios que el Sr. Juez de Grado se ha ocupado de analizar (lo que hubiera correspondido, en los términos del art. 260 del CPCC).- Ninguna de las consideraciones que efectúa hacen mella en el postulado del fallo.- Es que, mas allá de las eventuales limitaciones de los deponentes, ninguno refiere concretamente haber visto hechos que impliquen la realización de actos posesorios por parte de la quejosa y que se remonten al tiempo en el cual ella refirió comenzar a haber poseído (1992).- El mismo fallo, incluso, le endilga a la recurrente el haber indicado que traería a declarar a un obrero de la construcción, y no haberlo hecho luego (ver fs. 390, primer párrafo).- Gomez (fs. 292/4) habla del mantenimiento de la vivienda y de arreglos, pero no nos brinda fechas en concreto; incluso, y en disfavor de la tesis de la quejosa, no dice que ocupe como dueña o poseedora, sino como concubina del Sr. Jacinto.- También Castro (fs. 296/8vta.) sostiene algo similar al responder la tercera pregunta (ver fs. 296 in fine); y refiere la mantención de la vivienda durante el tiempo que Jacinto estuvo muy delicado de salud; también habla de reformas, pero sin situarlas específicamente en el tiempo.- Denaro (fs. 298/vta.) también nos dice que la apelante vivía ahí porque vivía con el Sr. Jacinto, y sitúa esto en el año 1995 aproximadamente (fecha muy cercana a la referencia de 1996 antes aludida); habla de algunas mejoras, pero tampoco las sitúa concretamente en el tiempo; y cuando se le pregunta por lo gastado en los últimos veinte años, no afirma algo que haya percibido, sino algo que estima

(ver fs. 297vta., séptima pregunta).- Guzman (fs. 299/vta.) también relaciona la ocupación de la vivienda con la convivencia con el Sr. Jacinto: "vivía con el marido"; y los gastos que dice efectuados por la demandada, los relaciona con la época de enfermedad del Sr. Jacinto; también habla de algunas mejoras, pero igualmente no las sitúa en el tiempo.- Ahora, y como quiera que sea, lo trascendente era la demostración -específica- del momento en el cual la apelante habría devenido -según sus dichos- en poseedora del bien; ella dijo que lo fue en 1992, pero ninguno de los testigos relata -concretamente- hechos de esa época.- Es mas: todos son contestes en afirmar que ella vivía allí en virtud de su relación con el Sr. Jacinto, y nadie la menciona como poseedora del bien.- Y, en este contexto, lo que pudiera haber hecho mas adelante en el tiempo (ponderado, con benevolencia, como una eventual interversión) no resulta suficiente para resistir este planteo reivindicatorio.- Por otra parte, tampoco prospera su pretensión recursiva mediante los agravios vinculados al estado del inmueble, que fuera constatado con la actuación de fs. 350/vta.- Es que, mas allá del estado de conservación del inmueble, lo trascendente aquí -y lo reitero una vez mas- era acreditar la posesión en la manera en que fue invocada por la quejosa (desde 1992); y el estado del inmueble (para el año 2017, que es cuando se realiza la actuación) poco contribuye en tal sentido.- Finalmente, la quejosa argumenta desde el ángulo de su carácter de concubina.- Pero la convivencia con el co heredero no le da derecho a resistir el planteo reivindicatorio instaurado.- Nótese que, incluso, en el ámbito del CCyCN (si fuera aplicable) su carácter de conviviente no la autorizaría a resistir indefinidamente la restitución del bien propio de la persona con quien convivió (art. 527); por cierto, el Código Civil (derogado) no contenía previsión alguna que le confiriera un derecho de esta naturaleza.- Con lo cual, entiendo que tampoco varía la solución el hecho de haberse tratado de una conviviente de unos de los co herederos del titular registral del bien.- Recapitulando: no está en duda que la aquí demandada ocupe el inmueble; también está acreditado que lo hizo como conviviente del Sr. Jacinto Cantalamessa; pero ella sostuvo su carácter de poseedora del inmueble desde 1992, cuando el Sr. Cantalamessa aún vivía y era co heredero del titular registral del inmueble.- Es este carácter de poseedora -y desde esa época- el que no ha llegado a acreditar suficientemente (art. 375 del CPCC), lo que resultaba fundamental para enervar -mediante la defensa de prescripción adquisitiva- la pretensión reivindicatoria instaurada a su respecto.- Luego, y no habiéndolo hecho, considero que es correcto el decisorio apelado en cuanto ha hecho lugar a la demanda.- En suma, y por todas las razones que he dado, entiendo que no le asiste razón a la apelante en sus quejas y, por ello, el fallo en crisis ha de confirmarse, con costas de Alzada a la recurrente vencida (art. 68 del CPCC).- Voto, en consecuencia, POR LA AFIRMATIVA A la misma cuestión, y por idénticos fundamentos, el Sr. Juez Dr. Gallo adhiere al voto del Dr. Jorda. Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente: SENTENCIA AUTOS Y VISTOS: De conformidad al resultado que arroja la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE CONFIRMA el fallo apelado en todo cuanto ha sido materia de agravio.- Costas de Alzada, a la apelante (art. 68 del CPCC).- SE DIFIERE la pertinente regulación de honorarios para su oportunidad. REGISTRESE. NOTIFIQUESE. DEVUELVA.- 041794E