

## Prueba Relevante Prescripcion Adquisitiva

### JURISPRUDENCIA

### Prueba relevante. Prescripción adquisitiva

### Se revoca el

rechazo de la demanda de prescripción adquisitiva haciendo lugar a la acción iniciada y declarando adquirido por prescripción el inmueble pues la sentencia no solo se basa en la prueba testimonial, sino que es escoltada con probanzas que acreditan la veracidad de la posesión, sea con impuestos, cargas públicas o contribuciones municipales, acompañadas de la ejecución de actos posesorios concretos con ánimo de dueño.

En la Ciudad de San Isidro, Provincia de Buenos Aires, a los 14 días de Diciembre de 2015, se reúnen en Acuerdo los señores Jueces de la Sala Primera de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de San Isidro, Dres. Carlos Enrique Ribera y Hugo O.H. Llobera (artículos 36 y 48 de la ley 5.827), para dictar sentencia en los juicios acumulados: ?R. B. O. Y OTRO/A C/ S. U. DE T. DEL N. A. S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO? y ?S. U. DE T. DEL N. ARGENTINOC/ S. C. S/DESALOJO (EXCEPTO POR FALTA DE PAGO)?, y habiéndose oportunamente practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires y 263 del Código Procesal Civil y Comercial), resulta que debe observarse el siguiente orden: Ribera y Llobera, resolviéndose plantear y votar la siguiente: CUESTIÓN ¿Es justa la sentencia apelada? VOTACIÓN A la cuestión planteada el Dr. Ribera dijo: I. Recursos i. Sentencia definitiva En los autos acumulados ?R. B. O. y otro/a c/ S. Ú. de T. del N. A. s/ prescripción adquisitiva de dominio? y ?S. Ú. de T. del N. A. c/ S. C. s/ desalojo?, se dictó sentencia única de fecha 28/5/2015, que rechaza la demanda de desalojo del S. Ú. de T. del N. Argentino (SUTNA) contra B. O. R. y C. A. S.. Impone las costas a la actora. También rechaza la acción de prescripción adquisitiva de B. O. R. y C. A. S. contra mencionado Sindicato. Impone las costas a los primeros. En ambos casos se difiere la regulación de los honorarios. ii. Recurso con efecto diferido En el proceso por desalojo se declaró abstracto el tratamiento de la excepción de litispendencia y se rechazó la excepción de prescripción adquisitiva, imponiendo las costas a los demandados R. y S. (fs. 471), quienes apelaron esto último a fs. 470, recurso que fue concedido en relación y con efecto diferido (fs. 471). Sostuvieron los demandados que tuvieron que oponer las excepciones ante la desnaturalización que el propio S. hizo del proceso de desalojo, pues encontrándose una usucapión en estado procesal avanzado, se iniciaron las actuaciones por desahucio (fs. 470). Si se tiene en cuenta que los demandados consintieron el rechazo del planteo de prescripción adquisitiva, su condición de vencidos impide cambiar la decisión, pues el art. 68 del C.P.C.C. encuentra su razón de ser en el hecho objetivo de la derrota. Por lo expuesto propongo que se rechace el recurso concedido con efecto diferido a fs. 471 del proceso de desalojo, lo que así dejo propuesto. II. Antecedentes de los recursos interpuestos i. ?S. Ú. de T. del N. A. c/ S., C. s/ desalojo? La actora apeló a fs. 504 y fundó el recurso a fs. 519/20. Los demandados contestaron fuera del plazo legal (fs. 536). Los accionados S.-R. apelaron a fs. 506 y fundaron el recurso a fs. 521/9, contestando la actora a fs. 531/3. ii. ?R., B. O. y otro/a c/ S. Ú. de T. del N. A. s/ prescripción adquisitiva de dominio? A fs. 550 apela el representante del S. y expresa agravios a fs. 561/2. La actora contesta fuera de término (v. fs. 576/7 y 578). A fs. 552 apelan los actores R.-S., expresan agravios a fs. 563/71, contestando su contraria a fs. 573/5. III. Autos: ?S. Ú. de T. del N. A. c/ S., C. s/ desalojo? i. Agravios del S. La actora pide que se revoque la sentencia en cuanto desestima la demanda de desalojo, pues afirma que: \* los demandados no probaron ser poseedores; \* es titular desde hace más de 30 años; \* el uso que le daban los demandados al terreno siempre fue eventual, para estacionar sus vehículos; \* los demandados no pagaron ningún impuesto ni servicio; \* que intentaron comprar el lote a su parte; \* la demandada reconoce que en el año 1987 inició acciones con miras a usucapir el terreno lindero, y sin embargo en 20 años no hizo lo mismo con el terreno objeto de este juicio; \* solo alambraron el terreno; \* realizaron los trámites del plano para usucapir una semana antes de promover el presente juicio. ii. Agravios de los demandados S.-R. Según el matrimonio demandado la sentencia que rechaza la demanda por prescripción adquisitiva les causa agravio porque: \* se hizo una valoración arbitraria de la falta de constancias de pago de impuestos por parte de los apelantes; \* se consideró que el S. dio en préstamo el uso del lote al coactor S., fundándose la sentencia en suposiciones; \* se hizo una interpretación equívoca de la norma aplicable, apartándose incluso del espíritu del legislador y no se valoró la prueba; \* no se tuvo en cuenta la prueba pericial la cual, dice la apelante, acredita acabadamente la antigüedad del cerramiento del lote; \* se valoró la prueba en base a suposiciones personales de la juzgadora. Piden que se revoque la sentencia y que se haga lugar a la prescripción adquisitiva, por haber ejercido la posesión en forma continua, ininterrumpida, pública y pacífica por más de 20 años. El S. contesta los agravios en similares término a sus agravios y pide que se rechace el recurso de los demandados. iii. Fundamentos de la sentencia para rechazar la defensa de prescripción adquisitiva y la demanda de desalojo En la sentencia se analizan conjuntamente la defensa de prescripción adquisitiva planteada en el juicio de desalojo, pese a que ya había sido rechazada a fs. 465, y la pretensión de prescripción

adquisitiva. Así, se tuvo en cuenta que: \* no se acompañaron constancias del pago de impuestos lo cual se dice es demostrativo de la intención de comportarse como dueños; \* según la prueba ofrecida testimonial, surgía que el predio fue prestado por el S. a S. para que lo ocupara con animales y pudiera usarlo; \* en ese orden de ideas, si S. había comenzado a poseer como tenedor y por lo tanto continuaba como tal mientras no demostrara lo contrario; \* no había quedado probada la interversión del título; \* las plantaciones de árboles frutales de 20 años de antigüedad, no constituía un acto que exteriorizara la conducta de dueños, excluyendo de la posesión al S. e intervirtiendo el título de tenedores originalmente habido; \* no quedó probado cuándo se cerró la entrada propia del lote; \* el plano de mensura para demandar la prescripción data de una semana antes de la promoción de la acción de usucapión. Por ello, en atención a que había quedado probada la calidad de poseedores de los demandados R.-S., se rechazó la demanda de desalojo y de prescripción adquisitiva, atento que habían ingresado como tenedores del inmueble convirtiéndose en poseedores, sin que a la fecha de promoción de la demanda se hubiese cumplido el plazo requerido por la Ley. IV. Autos: ?R., B. O. y otro/a c/ S. Ú. de T. del N. A. s/ prescripción adquisitiva de dominio? i. Agravios del matrimonio S.-R. y del S. Cada parte reproduce textualmente los agravios vertidos en el proceso de desalojo, por lo cual a ello me remito. ii. Solución de la sentencia apelada Tal como mencioné en el punto III-iv la sentencia única dictada analiza conjuntamente la prueba ofrecida con relación a la excepción de prescripción adquisitiva opuesta en el juicio de desalojo con la del juicio por usucapión, el matrimonio había ingresado a la propiedad como tenedores del inmueble convirtiéndose luego en poseedores, pero sin que a la fecha de promoción de la demanda se hubiese cumplido el plazo legal, por lo cual la misma, en estos autos también fue rechazada. V. Prescripción adquisitiva de dominio i. Normas aplicables De manera inicial voy a referirme a la cuestión relativa a la ley aplicable al caso en materia de prescripción adquisitiva, ante la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, a partir del 1º de agosto del corriente año (texto según Ley 27.077). En casos tales como el de autos, en el que se pretende adquirir el dominio mediante prescripción larga, se impone aplicar la ley vigente al momento que comenzó a ejercerse la posesión del bien, destacando que las leyes, en principio, no se aplican retroactivamente, y que este supuesto no se encuentra entre los específicamente determinados por la ley a manera de excepción (art. 7 del Código Civil y Comercial -CCyC). Considero entonces que corresponde aplicar en la especie las normas contenidas en el Código Civil, ello sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 1905 del CCyC, lo cual será analizado más adelante. ii. Principios generales La prescripción adquisitiva de dominio constituye uno de los medios de adquisición de la propiedad enumerados en el art. 2524 inc. 7º del Código Civil. A ella se refiere el artículo 3948 al decir que la ?prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión durante el tiempo fijado por la ley 3?. Puede concluirse, entonces, que la usucapión o prescripción adquisitiva es un medio de acceder a la propiedad expresamente enumerado en el art. 2524, en virtud del cual el poseedor adquiere el dominio del bien, sustituyendo al anterior propietario por la posesión continua, con ánimo de tener la cosa para sí, durante el plazo legal. En materia de inmuebles, el artículo 4015 del Código Civil establece que ?prescribese también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor?. Concordantemente, reza el art. 4016 que ?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?. La condición requerida por la ley a tales efectos es que la posesión durante un lapso de veinte años sea a título de dueño, continua, no interrumpida, pública y pacífica, sin importar la mala o buena fe del poseedor (esta Sala 1º, causa 62.503, RSD-252-94, del 25/10/1994). El fundamento de esta institución reside en el interés social que tiene la adquisición del dominio por prescripción; la cual intenta brindar adecuada tutela a quien en el transcurso de largos años se comportó como propietario del fundo, incorporando riqueza a la comunidad, conducta que se contrapone con el desinterés y la incuria del titular de dominio (ver nota al art. 3965 del C.C.; Salvat, Raymundo, Tratado de Derecho Civil Argentino. Derechos Reales, 4º, actualizada, Bs. As. Tea, 1952, t. II, p. 285, nº 978; esta Sala 1º, causa 78.919; CA1ªCC La Plata, sala III, causa 211.692, RSD-240-92 del 27/08/1992; ídem. sala II, causa 232.602, RSD-149-99 del 23/09/1999; cc. arts. 2533 y 2535 del CCyC). El carácter contencioso del juicio de usucapión supone la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho alegado, lo cual se logra cuando las pruebas arrimadas conforman lo que se denomina ?prueba compuesta?. La prueba compuesta es la coordinación de elementos correspondientes a diferente naturaleza probatoria y deja como saldo sistematizador una acreditación (esta Sala 1º, causa 62.503, RSD-252-94, del 25/10/1994, entre otras). Desde ya que la ley requiere que la prueba testimonial no sea la única aportada por el demandante, es decir que se halle corroborada por la evidencia de otro tipo que formen con ella la prueba compuesta. Empero, ello no quita importancia a las declaraciones testimoniales que, analizadas a la luz de la sana crítica, son sumamente relevantes para resolver la cuestión cuando los testigos dan cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios realizados por la accionante. Además, debe tenerse en cuenta que, tal como lo tiene decidido la Suprema Corte de Justicia de nuestra Provincia, ?el plazo necesario para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva es el de 20 años, sin que quepa hacer distinción alguna según hayan comenzado antes o después de la

reforma del Código Civil por la ley 17.711, o se cumplan antes del 30 de junio de 1970 (conf. Ac. 33.560, sent. del 21 IX 1984 en ?D.J.B.A.?, 128 218, ?Acuerdos y Sentencias?, 1984 II 23)?.

iii. Antecedentes del caso En el juicio de prescripción adquisitiva, iniciado en abril del año 2010, B. O. R. y C. A. S. manifiestan que en el año 1984 tomaron posesión del inmueble de la calle Simón de Iriondo s/n de la Localidad de Victoria, Partido de San Fernando (Nom. Cat.: Circ. ..., Sec. ..., Mza. ..., Lote ..., inscripto al F° 133/1968), que se encuentra a nombre del S. Ú. de T. del N. A. Refieren que en dicho año cercaron el frente del terreno, por lo cual solo se pudo ingresar por el lindero de su propiedad. Describe diferentes actos de posesión de manera continua, pacífica e ininterrumpida por casi 26 años. En el juicio de desalojo, al contestar la demanda notificada en junio del 2012, el matrimonio planteó la excepción de prescripción adquisitiva, en similares términos a los utilizados para iniciar la acción de usucapión. Argumentaron que se encontraban en posesión pública, pacífica e ininterrumpida del bien desde el año 1984. Como mencioné, dicha defensa fue rechazada previo a la apertura a prueba (fs. 465 del juicio de desalojo). Por su parte el representante del S. Ú. de T. del N. Argentino, al contestar la demanda de prescripción, señaló ser titular del terreno desde el año 1967, negó los hechos invocados y explicó que había autorizado al codemandado S. al simple uso del terreno como vecino. Cuando el referido alambrió el predio, pedidas explicaciones, dice que le contestó que lo había hecho por seguridad. Refiere que como propietario siempre abonó los impuestos y contribuciones y que en el año 2009 tenían intención de vender el inmueble, por lo cual posiblemente lo visitaría personal de la inmobiliaria para su tasación, lo cual advirtieron que había cambiado su actitud, manifiestan que esto les dio certeza de era un usurpador. Agrega que en el año 2010 el matrimonio intentó comprarles el lote, pero como la oferta era insuficiente, inició la demanda de desalojo. En esta última acción, el S. cuando promueve el juicio explica que ante la usurpación de S. y su negativa para desocupar el inmueble, promovía el desalojo.

iv. Fundamento principal del rechazo de la demanda de prescripción Para el rechazo de la defensa y la demanda de prescripción adquisitiva, en la sentencia se partió del presupuesto que el matrimonio había ingresado al lote por autorización del S. Por ello se interpretó que por el principio de inmutabilidad habían continuado por el mismo título de simples tenedores, hasta que se pruebe la interversión del título. A mi juicio, como se analizará en el punto siguiente, no se probó que R.-S. ingresaron al lote por autorización de la propietaria, por el contrario interpreto que de la valoración de la prueba compuesta ofrecida, los referidos han reunido los presupuestos para que les sea reconocida la prescripción adquisitiva invocada.

v. La prueba aportada Uno de los agravios principales del matrimonio S.-R. es que en la sentencia no se les tuvo como poseedores desde el año 1984, sino como tenedores con obligación de restituir, ello porque se consideró que al comienzo de la ocupación tenían una voluntad distinta a la de dueños. Fundan su queja en la prueba testimonial ofrecida. Aclarar en qué condición comenzaron a ocupar el lugar, si como poseedores o simples ocupantes, es un tema que adquiere suma importancia a los efectos de la acción de usucapión intentada, pues S. y R. dijeron que en 1984 con motivo de la compra de un caballo y la necesidad de contar con un predio más amplio tomaron posesión de dos lotes de terreno, los cuales se encontraban unidos, en estado de abandono y desocupados. Manifestaron que años más tarde con el fin de usucapir los mismos, mandaron confeccionar el plano del terreno ubicado en la calle Saavedra ..., que es de mayor extensión. Según la constancias de la copia de la escritura pública de fs. 125/33, el matrimonio compró el inmueble (23/4/1991). Describen los actos posesorios que hicieron en el lote que pretenden adquirir por prescripción (limpiaron, rellenaron, cercaron e hicieron plantaciones), de manera pacífica, pública y sin violencia. Toda la prueba confesional y testimonial ofrecida por las partes en los dos procesos, fue producida en el de prescripción adquisitiva.

En la absolución de posiciones ambas partes mantienen la versión de sus dichos (fs. 310, 313/4 y 316).

a. Prueba testimonial Para acreditar la condición de poseedores el matrimonio ofreció la declaración de: - R. L. quien dijo conocer al matrimonio desde hacía 36 años y que el lote se encuentra cerrado con un portón corredizo. Aclaró que anteriormente el lote no estaba cerrado pero para que no se escaparan los animales plantaron ligustrina y colocaron unas chapas. Explicó que el lote cuya prescripción se solicita y el de la calle Saavedra siempre estuvieron unidos por dentro. Describió los animales que tiene el actor en el predio y las plantaciones que realizó. Describió quienes habitan como vecinos linderos (fs. 318/9); - D. M. P. dijo conocer a S. como vecino desde hacía aproximadamente 35 años. En cuanto al terreno en cuestión declaró que los propietarios y poseedores son S. y R. Describió que antes el terreno estaba abierto pero que luego cerraron el frente y que el ingreso es por la calle Saavedra. Refirió que siempre tuvo animales en el lugar. Antes que habitara S., dijo que se trataba de un terreno baldío. Describió a las personas que aparecen en las fotografías acompañadas con la demanda de usucapión. Dijo que el matrimonio realizó actos a título de dueño como tener caballos, que el pasto está siempre cortado y que todo ello era de conocimiento público en el barrio. Agregó que los terrenos de la calle Simón de Iriondo y Saavedra se encuentran vinculados (321/2); - O. B. P., quien conoce a B. O. R. desde hace aproximadamente 32/3 años cuando fue a vivir al barrio con su marido C. A. S. Interrogada acerca quiénes son los propietarios y poseedores del terreno de la calle Simón de Iriondo contestó los actores, quienes mantienen el pasto ?y nunca ví nadie más ahí?. Refirió que hay un ligustro muy alto, que no tiene acceso o puerta y que no se puede ver nada hacia adentro. Antes el terreno fuera habitado por S. dijo que ?era pelado baldío, después C. le puso tejido y plató el libustro? (sic). Los terrenos de Simón de Iriondo y

Saavedra dijo que están unidos en el fondo. Que siempre tuvieron caballos, gallinas, perros y ovejas en una oportunidad. También identificó a las personas que aparecen en las fotografías agregadas (fs. 324/5); - D. A. P. declaró que conoce a S. desde hace 15 o 20 años, porque tenía caballos en los lotes. Coincidió que ?B. y C.? son los propietarios y poseedores del lote en litigio. El lote se encuentra comunicado con el de la calle Saavedra, que es todo un parque y que en ambos hay frutales. Dijo que hay un cerco vivo verde y que los vecinos siempre ven a ?C. con los animales?. Previo a la llegada de S. era un lote baldío y hoy está parquizado. Refirió que los actos que realizaron en el terreno fueron públicos, pacíficos y continuos. También reconoció las personas que aparecen en las fotografías (fs. 327/9); - F. C. M. quien conoce a R. y su esposo desde hace más de 36 años. Dijo que eran los propietarios y poseedores del lote que pretenden prescribir ?porque uno vive ahí en el barrio y sabe? (sic). Coincidentemente con las declaraciones anteriores, describió el frente del terreo y la unión con el lote que da sobre la calle Saavedra, donde tienen animales, plantaron árboles, agregó que la posesión ha sido pacífica y conocida por los vecinos (fs. 378). Conforme surge de las declaraciones testimoniales mencionadas ofrecidas por R.-S., éstos son conocidos por los vecinos desde hace mucho más de 20 años, que respecto al terreno en cuestión se comportan como dueños y poseedores, manteniéndolo, utilizándolo para sus animales y realizando plantaciones, de manera pública, continua y pacífica. Por su parte los testigos ofrecidos por el S. han declarado que: - R. A., integrante de la Comisión Directiva del S., quien dijo conocer a S. porque había concurrido a la sede Central con motivo de realizar una oferta para la compra del terreno, pero como no satisfizo a todos los miembros, allí finalizó la transacción, habiendo iniciado el juicio de desalojo. Dijo que los impuestos son abonados por el S. y que S. utilizaba el predio para sus animales (fs. 360/3); - S. M. L., de profesión abogada, declaró que conoció a S. en el año 2009 o 2010, en oportunidad que éste concurrió a la sede del S. a varias reuniones, en la cual estaban presente otros miembros del S., con el fin de pretender adquirir el terreno de la calle Simón de Iriondo. Explicó que como la oferta era muy inferior al precio de plaza, la operación no se concretó. Dijo que S. tenía el carácter de usurpador (fs. 368/70); - R. G., miembro de la Comisión Directiva del S. y dijo conocer a S. pues en una oportunidad fue a ver el terreno que posee el S. en la calle de Simón de Iriondo y en dicho momento S. le dijo que él era el dueño del terreno, esto ocurrió, manifestó, hace 6 años (declaró el 28/3/2012). Agregó que S. ocupa el terreno porque miembros del S. se lo habían ?dejado encargado?, donde guarda animales y un automóvil. Refirió que conforme información que tiene el S. recibió una oferta para la compra del terreno, la cual fue rechazada por la Comisión Directiva por insuficiente. Aclaró que los impuestos son pagados con fondos del S. Aclaró que intentaron ?tomar la posesión del terreno? con la idea de tomar el terreno con la idea de formar una Farmacia ahí viene desde hace 7 o 6 años? (sic)(fs. 372/5). A modo de síntesis, las declaraciones de los testigos del titular de dominio, han coincidido que aproximadamente entre los años 2009 y 2010 S. hizo una oferta de compra, pero como era insuficiente, fue rechazada. Debido a que éste los desconoció como propietarios, iniciaron el juicio de desalojo. Uno de los testigos también dijo que el S. al adquirir el terreno autorizó al matrimonio para que lo cuidaran. S. y R. pidieron la inhabilitación de los testigos del S. por ser integrantes de su Directorio, lo cual fue rechazado (fs. 358 y 379). Sin perjuicio de lo decidido en la instancia de origen (fs. 379), cabe recordar que el art. 456 del C.P.C.C. contempla la falta de idoneidad subjetiva del testigo, pudiendo alegarse cualquier causa referida a sus condiciones personales que pueda influir en el grado de certeza que los dichos de ese testigo puedan llevar al juez. No está incluido el ataque a la declaración misma, ya que no existe en nuestro ordenamiento procesal la ?tacha del dicho? que, en su caso, puede ser objeto de investigación en el fuero penal. Ello, obviamente, sin perjuicio de la potestad del juez de apreciar la declaración de conformidad con las reglas de la lógica y las máximas de la experiencia, y juntamente con los restantes elementos de convicción aportados (doc. art. 384 del C.P.C.C.). Por las consideraciones expuestas y las circunstancias del caso, entiendo que no corresponde desvirtuar la presunción de idoneidad de los testigos, porque si bien se trata de integrantes de la Comisión Directiva del S., ello es como consecuencia que declararon con respecto a las negociaciones que la titular de dominio hizo referencia en su contestación de demanda en la prescripción adquisitiva y al iniciar el juicio por desalojo. Por ello, la circunstancia que los testigos de la demandada sean integrantes del órgano ejecutivo del S. o la letrada que dijo intervenir en las transacción por la compra-venta del terreno, ello por sí, no es suficiente para quitar fuerza de convicción a sus declaraciones (arts. 375 y 384 del C.P.C.C.). Sin perjuicio de ello y analizando la prueba ofrecida respecto a que el matrimonio habría ingresado por autorización del S., la única referencia al tema surge de la declaración del testigo Gómez, integrante de la Comisión Directiva del S. cuando dice que S. ocupa el lote porque miembros del S. se lo habían ?dejado encargado?, para guardar animales y un automóvil. No existe ninguna otra prueba que permita aceptar la versión del S. El resto de los testigos ofrecidos por el S. no fueron interrogados sobre este aspecto, tampoco se ofreció la declaración de las autoridades que habría permitido la ocupación, no hay constancias escritas de la autorización, ni siquiera actas de la Comisión Directiva que surja la supuesta autorización. Por ello, la manifestación del testigo Gómez es insuficiente para tener por cierto que el matrimonio ingresó al terreno como simples tenedores, más aún cuando en esta clase de procesos, como dije, el análisis de la prueba debe ser compuesta. b. Prueba pericial Se ofrecieron dos pericias: - El ingeniero civil A. informó que el terreno objeto de este juicio no tiene ingreso por la calle Simón de Iriondo, siendo la entrada por

Saavedra .... Dijo que entre estos dos terrenos no hay ni hubo división alguna, que el alambrado tiene una antigüedad de más de 20 años, que había animales, frutales, depósito de materiales y que los actores se desplazaban por el lote en forma pública (fs. 428/30 y explicaciones de fs. 451/3). - El ingeniero agrónomo M. explicó que el ligustro en el frente del terreno tiene una antigüedad superior a 15 años, hay un níspero, limonero, damasco, ciruelo, sauce y otros árboles frutales de una antigüedad de 20 años y algunos entre 7 y 10 años (fotos de fs. 469 vta/70, pericia fs. 468/9). c. Inspección ocular A fs. 518 consta que un funcionario del Juzgado se constituyó en el terreno de la calle Simón de Iriondo, ingresando por la calle Saavedra donde habita S., ya que el frente del lote en cuestión, cubierto con ligustrina, no tiene acceso directo. Hace referencia a las medidas y a la existencia de plantaciones, coincidiendo con las fotografías de fs. 137 y siguientes. La prueba pericial y la inspección ocular, son coincidentes, en cuanto a que los árboles frutales, el cerramiento del frente del lote y el alambrado, tal como afirman los testigos de la actora, tienen una antigüedad mayor al plazo de prescripción que exige la Ley, para adquirir el dominio. c. Informativa El Banco de la Provincia de Buenos Aires remitió copia del movimiento de la cuenta corriente del S. donde constan los débitos de ARBA respecto al terreno cuya usucapación se solicita desde junio de 2010 hasta octubre del 2011 (fs. 269/74). La Municipalidad de San Fernando también informó acerca del pago de los servicios generales desde el año 2007 a cargo del Si. (fs. 395/405). Esta prueba, demuestra que el S. pagó los impuestos y servicios municipales, respectivamente, pero desde los referidos años (2007 y 2010). No acredita que se hayan realizado con anterioridad. Desde que el matrimonio comenzó a ocupar como poseedores el terreno en 1984, hasta el año 2007 y 2010, la propietaria no abonó los servicios e impuestos. Los autos ?S. Ú. de T. del N. A. c. S., C. s/ desalojo? (expte. 34.318), acumulados al de prescripción adquisitiva, fueron iniciados el 15/9/2010 y la notificación de la demanda se concretó el 29/6/2012 (fs. 239), todo ello ocurrió con posterioridad al inicio de la prescripción adquisitiva. Sin perjuicio de ello, cabe recordar que conforme la doctrina legal de la S.C.B.A. ?La acción personal de desalojo reglada por el art. 676 del C.P.C.C. no constituye una vía sucedánea de las acciones petitorias o posesorias. Es decir: no procede, si el accionado comprueba "prima facie" la efectividad de la posesión que invoca, justificando lo verosímil de su pretensión. Toda investigación que la trascendiera desnaturizaría la acción en la que está excluido lo referente al derecho de propiedad, al "ius possidendis" o el "ius possessionis". -cfr. SCBA, Ac 35351 S 12-6-1986; C105530, S 15-6-2001, entre muchas, Sum. 7867, Juba). La acción de desalojo persigue el recupero del uso y goce del inmueble, por lo que prospera contra aquel tenedor cuya obligación de restituir resulte exigible (art. 676 del C.P.C.C.). No así contra el poseedor a título de dueño, pues ese carácter elimina la posibilidad de que exista obligación del demandado de restituir el inmueble en el marco de este proceso (arg. art. 2758 del Código Civil y 676 citado). Por ello, la demanda de desalojo no interrumpió la posesión. vi. Valoración de la prueba Analizada la prueba de manera compuesta, interpreto que reúne condiciones para admitir la demanda de prescripción adquisitiva de dominio. Señalo, que en mi criterio, los hechos afirmados, analizados juntamente con los que han sido negados, son suficientes para tener por cierto que R. y S. ejercieron la posesión de la finca desde el año 1984 con exclusión del S. titular de dominio (art. 679 inc. 1° del C.P.C.C. y 24 inc. c) de la ley 14.159, texto según Decreto-Ley 5.756/58). Para ello, tengo en cuenta que, los testigos ofrecidos por el matrimonio han sido contestes al expresar que viven en el lugar desde hace mucho más de veinte años, plazo en el cual han ejercido diferentes actos posesorios como plantaciones, cerramiento del frente del terreno debiendo ingresar por otro inmueble de propiedad de los poseedores, que se utiliza para animales, actividades familiares y sociales, tal como surge de las fotografías que reconocieron, lo cual permiten tener por demostrado el animus domini y el corpus, extremos que, en mi criterio, son concordantes con las dos pericias y la inspección ocular realizada. Respecto a la valoración de la prueba en materia de posesión adquisitiva cabe mencionar que para la procedencia de la acción de usucapación, el art. 24 de la ley 14.159, con las modificaciones introducidas, por el dec. ley 5756/1958 y, en forma concordante, el art. 679 del Código Procesal Civil y Comercial, especifican que la sentencia de usucapación no puede fundarse sólo en la prueba de testigos (inc. "c"). En el caso, la prueba testimonial es concordante con lo informado por los peritos respecto a que el terreno no tiene ingreso por su frente, la existencia de un alambrado de más de 20 años, en el cual hay un ligustro de 15 años, también se comprobó la existencia de animales, frutales de más de 29 años y un depósito de materiales. Informaron que los actores se desplazaban por el lote en forma pública como si fueran sus dueños. Ello es coincidente con lo comprobado por la inspección ocular, respecto a que S. habita en la calle Saavedra, que el lote está cerrado en su frente por una ligustrina por lo que no se puede acceder desde Simón de Iriondo, se hace referencia a la existencia de plantaciones y además se comprobó que las fotografías de fs. 137 y siguientes eran del lugar. En cuanto a la prueba ofrecida por el propietario, como dije, no se acompañó la compuesta que permita aceptar que el matrimonio fue autorizado por el S. y además, las referencias que hacen los testigos en cuanto a la oferta de compra del matrimonio, no se encuentra acompañada tampoco por ninguna otra prueba, lo cual, en esta clase de procesos, es insuficiente para aceptar sus dichos (art. 375 del C.P.C.C.). Respecto al pago de los impuestos y servicios, no hay constancias que desde 1984 hasta los años 2007 y 2010, el propietario haya realizado pago alguno, época para la cual se había cumplido ampliamente el plazo de prescripción adquisitiva, más aún cuando no se inició ninguna acción posesoria interruptiva. Además,

este único acto, cumplimiento de las obligaciones fiscales, por sí no es suficiente para interrumpir la prescripción, ya que no se ofreció ninguna otra prueba que permita aceptar que no haya abandonado el inmueble (art. 375 del C.P.C.C.). Para arribar a la solución que propondré, revocar la sentencia de prescripción adquisitiva y hacer lugar a la misma, he valorado la testimonial producida pero también he abordado la cuestión desde el análisis de la prueba compuesta que exige que el fallo se funde en algo más que la testimonial, a fin de reflejar la circunstancia de iniciación y continuidad de la posesión en distintos años, lo cual me lleva a la conclusión que Rodríguez y S. ejercieron la posesión, al decir de la nueva legislación, de manera ostensible y continua (art. 1900 CCyC). Por estos fundamentos y la normativa citada, estimo que debe revocarse el criterio adoptado en Primera Instancia, haciendo lugar a la demanda por prescripción adquisitiva, operada en el año 2004 (cfr. art. 1905 CCyC), lo que así dejo propuesto.

VI. Desalojo En cuanto a la demanda de desalojo, en primera instancia fue desestimada. Por ello y teniendo en cuenta la solución que propongo al Acuerdo, hacer lugar a la prescripción adquisitiva, es innecesario analizar los agravios relativos a dicha acción, por lo cual, debe mantenerse su rechazo, lo cual así también propicio. VII. Costas i. Primera instancia En cuanto a las costas de primera instancia por la demanda de prescripción adquisitiva deben ser impuestas al S.en su condición de único vencido (art. 68 del C.P.C.C.). Con relación a la demanda por desalojo las costas fueron impuestas al S. actor, por ello y atento que propongo mantener el rechazo de la acción, en lo que hace a este aspecto la decisión debe ser confirmada (art. 68 del C.P.C.C.).

ii. Por los recursos Respecto a las costas ante esta Alzada, atento la solución formulada, en el juicio por prescripción adquisitiva, las costas por el recurso de la actora y del S. demandado deben ser soportadas por éste último en su condición de vencido (art. 68 del C.P.C.C.).

En cuanto al juicio por desalojo, las costas de los recursos interpuestos por ambas partes deben ser cargadas al S. en su condición de vencido (art. 68 del C.P.C.C.). Por todo lo cual y fundamentos expuestos, voto por la NEGATIVA. Por los mismos fundamentos el Dr. Llobera vota también por la NEGATIVA. Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente:

SENTENCIA Por lo expuesto en el Acuerdo que antecede: 1) se rechaza el recurso de apelación concedido en relación y con efecto diferido a fs. 471 del proceso de desalojo, con costas ante esta Alzada a los demandados R. y S. 2) se revoca el rechazo de la demanda de prescripción adquisitiva haciendo lugar a la acción iniciada por R. B. O. y C. A. S. contra el S. Único de T. del N. A., declarando adquirido por prescripción a favor de los primeros, en el año 2004, el inmueble de la calle Simón de Iriondo s/n de la Localidad de Victoria, Partido de San Fernando (Nom. Cat.: Circ. ..., Sec. ..., Mza. ..., Lote ..., inscripto al F° 133/1968).

Oportunamente, procédase a la cancelación del dominio asentado a nombre de la demandada e inscripción de la presente decisión en el Registro de la Propiedad (art. 682 del C.P.C.C.). Confirmando el resto que fuera materia de agravios. 3) Las costas de primera instancia se imponen en el juicio por prescripción adquisitiva al S. Ú. de T. del N. A.. Respecto al juicio por desalojo, las costas se imponen también al S.

Por los recursos ante esta Alzada, se imponen las costas en el juicio por prescripción adquisitiva, por el recurso de los actores y el de la demandada, en ambos casos, a cargo exclusiva del S. Ú. de T. del N. A. En los autos por desalojo, las costas de los recursos de las dos partes serán soportadas por el S. Ú. de T. del Neumático A.. Oportunamente se regularán los honorarios (art. 27 inc. a, D-L 8.904/77). Regístrese, notifíquese y devuélvase. Carlos Enrique Ribera Juez Hugo

O. H. Llobera Juez Mariano A. Bonanni Secretario

005254E