

Reivindicacion Usucapion

JURISPRUDENCIA

Reivindicación. Usucapion

Se confirma la sentencia que

rechazó la reconvencción por usucapion deducida por los demandados e hizo lugar a la demanda por reivindicación. /// la ciudad de Morón, Provincia de Buenos Aires, a los veintiocho días del mes de septiembre del año dos mil diecisiete, reunidos en la Sala III del Tribunal, el Sr. Señor Juez de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Morón, doctor Eugenio A. Rojas Molina y el Sr. Presidente de la Excma. Cámara Dr. Roberto Camilo Jordá quien integra la Sala (arts. 36 ley 5827 y art. 11, inc. i, ap. 1) en virtud de encontrarse el Dr. Juan Manuel Castellanos en uso de licencia (conf. Caso nro. 38002 del 27/9/17 DGS) para pronunciar sentencia en los autos caratulados: ?SALABERRY, ISABEL C/ QUIROZ, JOSÉ PANTALEÓN Y OTROS S/ REIVINDICACIÓN?, causa N° MO 2165 14 habiéndose practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Const. de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código de Procedimientos Civil y Comercial y Ac. Ext. N° 30 de esta Sala), resultó que debía observarse el siguiente orden Dres. ROJAS MOLINA-JORDÁ, resolviéndose plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1° ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 7 26/738? 2° ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A LA PRIMERA CUESTION: el señor Juez Doctor Rojas Molina, dijo: I.- HECHOS: a) La demanda es iniciada por el Dr. Lucas Martín Garbarino, en su calidad de apoderado de doña ISABEL SALABERRY, contra el señor JOSÉ PANATALEÓN QUIROZ, señora ÁNGELA SOFÍA GAZANIGA, JULIA MARCELA QUIROZ y/o OCUPANTES, POSEEDORES, en relación dos lotes de terreno ubicados en la calle Domínguez 3724 entre Lacarra y Saladillo, de Castelar, Pdo. de Morón, Garay n°2272; designados según plano de mensura y división aprobado por Geodesia característica 101-45-73, uno con el n°7ª, de la Manzana 166 y el otro con el n°8, de la Manzana 166.- Relata que la titularidad de los bienes surgen de la compra que hizo la actora junto a su esposo, Mario de Pizzol, conforme escrituras que adjunta; que en uno de ellos se construyó un chalet que sería el hogar conyugal y el otro lote quedaba como parque de la casa; que luego del fallecimiento del esposo (1987), inició el pertinente sucesorio en donde su mandante fue declarada como universal heredera, según testimonio que adjunta; que luego la señora Salaberry decidió mudarse a la localidad de Marcos Paz, conviviendo con su hermana; que con fecha 20 de junio de 1990 ella celebró con el señor José P. Quiroz contrato de locación y que luego de su vencimiento las partes convinieron verbalmente prolongar el alquiler hasta el momento que se requiriese su devolución; que en el año 2010 se le solicitó al demandado la restitución del bien a lo cual se negó y por esa razón debió remitirse carta documento el 10 de junio de 2010 intimando en el término de 30 días le devuelva la propiedad, que fuera desconocida por el demandado.- Denuncia que con fecha 25 de febrero de 2011 se inició demanda por desalojo, que tramitó por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial n°3, departamental, dictándose sentencia el 28/12/2012 rechazándose la demanda, confirmada por esta Sala y de allí el presente juicio de reivindicación atento que se ha configurado un abuso de confianza.- Señala que su mandante no se ha desentendido de la propiedad, que abona los impuestos provinciales y tasa municipal, que son recibidos en su domicilio particular; por otra parte adjunta plano de mensura y unificación a nombre de aquella.- Reclama también daños y perjuicios por la ocupación del inmueble desde el 25/02/2011, fecha de promoción de la demanda hasta la efectiva entrega del bien; calculado a la fecha de iniciación de la presente (junio de 2014) la suma de \$400.000.- Ofrece prueba, funda en derecho y solicita se haga lugar a la demanda en todas sus partes, con costas.- b) Se presenta la Dra. Ida Luisa Odetti, como apoderada de JOSÉ PATALEÓN QUIROZ, ÁNGELA SOFÍA GAZANIGA Y JULIA MARCELA QUIROZ, contesta demanda, formaliza las negativas de estilo, da su propia versión de los hechos y RECONVIENE POR POSESIÓN VEINTEAÑAL; relata que a principio de los años 80, los Quiroz tuvieron una relación cuasi familiar con la actora y su esposo, a tal extremo que durante largos meses previo al fallecimiento de éste último, fueron ellos quienes lo atendieron; que la actora no tiene descendencia y es propietaria de varios inmuebles, cobra jubilación y pensión; señalan que siempre tuvieron la posesión pacífica, pública y continuada desde el año 1988, han mantenido y realizado importantes mejoras útiles al inmueble y son poseedores animus domini; que siempre abonaron los impuestos y tasas y que ante el pedido de la señora Salaberry de formalizar la transferencia del bien a su nombre, le entregó las boletas que acreditaban esos pagos por ellos efectuados y que luego del 2013 fue la actora quien las abonaba; también han conectado los servicios de agua corriente y cloacas.- Insiste en la importancia del rechazo de la acción de desalojo y que el mismo no es causal de interrupción de la prescripción, invocando el art.3987 del Cód. Civil en cuanto se refiere a demanda en las que el accionado es absuelto definitivamente.- Ofrece prueba y solicita el rechazo de la acción y se haga lugar a la reconvencción deducida.- c) Nuevamente a través de su apoderado, la señora ISABEL SALABERRY contesta la reconvencción deducida; previa negación de cada uno de los hechos vertidos por la demandada, procede a analizar los presupuestos exigidos por la ley para que prospere la prescripción adquisitiva; de esa manera desvirtúa la existencia de una posesión pública,

pacífica y continuada, indicando que recién en el año 2010 fecha en que contesta la carta documento es donde los demandados invocan la calidad de poseedores y se hace pública la misma; que tampoco es pacífica su posesión sino, por el contrario, es violenta atento que se ha negado a la restitución; lo mismo ocurre con la posesión negando que fuera continúa, atento que ya en el año 2011 se interpuso demanda de desalojo y con ello interrumpió el curso de la prescripción y no obsta a esta afirmación el hecho de que dicha demanda fuera rechazada, atento que ello no significa absolución definitiva por existir otra vía de reclamo.- En relación a las mejoras realizadas al inmueble, nada señalan los demandados en qué consistieron y la calidad de las mismas; solamente indican la instalación del agua corriente y cloacas que no constituyen actos posesorios, además de ser la actora quien abonó los gastos.- En cuanto al pago de los impuestos y tasas, es falso que los mismos fueran abonados por los demandados como también las otras manifestaciones sobre el tema. Como prueba adjunta numerosa documentación de pago de tasa municipal e impuesto inmobiliario.-

Formaliza algunas observaciones sobre la pretendida relación familiar a las cuales por razones de brevedad me remito.- Ofrece prueba y solicita el rechazo de la reconvencción, con costas.- d) Los demandados contestan el traslado de la documentación acompañada por la actora y reconoce la autenticidad de los mismos, pero discute el ¿quien? fue el que pagó, por supuesto expresando que fueron abonados por Quiroz.- II.- LA SENTENCIA. APELACIÓN Y AGRAVIOS.- a) La sentencia de primera instancia (fs. 726/738) rechaza la reconvencción deducida por los demandados, toda vez que no se encuentran acreditados los extremos necesarios para hacer lugar al planteo de usucapión y, en segundo término, hace lugar a la demanda por reivindicación promovida por Isabel Salaberry y condena a los demandados José Pantaleón Quiroz, Ángela Sofía Garraniga y Julia Marcela Quiroz a restituir el inmueble en crisis dentro del plazo de 10 días.- b) Apelada la sentencia por la demandada (fs.743), es concedida libremente (fs.744), expresa agravios a fs.756/763, con réplica de la actora reconvenida (fs.766/773). Se llama ¿autos para sentencia? a fs.781.- c) Centra su disconformidad la apelante en cuanto el juez rechaza la reconvencción por la falta de pruebas que acredite el ¿animus domini? durante el plazo de 20 años; de esa manera señala que hay un error conceptual de la ¿a quo? en cuanto los términos ¿pacífico? e ¿interrupción? de la posesión; que al término de la locación con fecha 31 de mayo de 1993 intervirtió su condición de tenedor a poseedor; que la interrupción de la posesión es independiente del carácter pacífico de la posesión y se equivoca la ¿a quo? en cuanto el requisito de posesión pacífica no se cumplió atento que la actora interrumpió la prescripción el 10/6/2010 cuando remitió la carta documento, razonamiento que además no se ajusta a derecho no siendo esa intimación extrajudicial causal de interrupción; tampoco tiene razón la ¿a quo? de que la demanda de desalojo interrumpa el curso de la prescripción por razones que me remito.- En relación a las pruebas la ¿a quo? omitió considerar pruebas decisivas, entre las cuales invoca: el pago de impuestos: sostienen los quejosos que su pago tenga tal entidad para negar efectos a la prescripción y así como por el contrario la falta de prueba del pago por parte de Quiroz sea considerado como requisito ineludible para la procedencia de la acción reconviniente y que en casos dudosos debe volcarse a favor del poseedor de la tierra; prueba de testigos: señala que es la más importante en el juicio de usucapión, y que las declaraciones obrantes en el desalojo han corroborado la posesión en forma pública durante 20 años y que el inmueble se halla en perfecto estado de conservación; la inspección ocular: la sentencia no la ha considerado atento que el personal actuante no se encuentra calificado para constatar la existencia de las mejoras denunciadas -conexión de servicios-, como así también el tiempo en que fueron instaladas o por cuenta de quien fueron hechas, razonamiento erróneo ya que esta medida de prueba es la única posibilidad con que cuenta para demostrar la realidad.- III.- LA PROPUESTA DE SOLUCIÓN DEL CASO: a) Atento las características del proceso corresponde el tratamiento en primer lugar de la reconvencción por usucapión, debido que su admisión sella la suerte de la acción (conf.art.344 del CPCC).- El art.3948 define a la prescripción adquisitiva como "... 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".- "Su fundamento es consolidar situaciones fácticas, como medio de favorecer la seguridad jurídica, liquidando situaciones inestables, dando certeza a los derechos y poniendo en claro la composición del patrimonio, con lo cual se propende a la paz y el orden social. Se le agrega también un profundo contenido social, puesto que, frente al no uso de las cosas por parte del propietario, se le hace perder el derecho, confiriéndoselo al que realmente las hace producir" (conf.art.2510 del Cód. Civil; MARIANI de VIDAL, "Curso de Derechos Reales", T.III, p.247).- Los elementos de la prescripción adquisitiva son dos: la posesión y el tiempo.- 1º.- La posesión: corresponde a la requerida por el art.2351 del Cód. Civil, es decir, la existencia del "corpus" y el "animus domini", o sea, "con ánimo de tener la cosa para sí" y que la misma sea pública, pacífica, continua e ininterrumpida (conf. arg. arts. 4015 y 4016 del mismo código). Ahora bien, esta posesión debe exteriorizarse mediante la realización de actos materiales sobre la cosa.- El art.2384 del citado código establece una enumeración de carácter meramente enunciativa de actos posesorios, mediante los cuales se demuestra la voluntad de someter la cosa a un poder efectivo en los términos del art.2351.- La prueba de estos actos materiales sobre la cosa puede significar la prueba del corpus y la presunción del animus domini.- 2º.- El tiempo: En el supuesto invocado, prescripción larga, la ley exige veinte años como mínimo de posesión (arts.4015 y 4016). A estos efectos, el poseedor no necesita acreditar esa cantidad de años de posesión

requeridos en su propia cabeza, sino que puede aprovecharse de la posesión de sus antecesores, siempre que se reúnan los requisitos propios de la accesión de posesiones (arts.2475, 2476, 4005 y su nota), comenzando el término con la posesión anterior.- b) El principio dispositivo del ritual pone en cabeza de los litigantes la carga de probar los presupuestos que invocan como fundamento de su pretensión, defensa o excepción.- Por ello, tiene el actor la carga de acreditar los hechos constitutivos de la pretensión, y la contraparte, los extintivos, modificativos o impeditivos que opone a aquellos (Cám. Civ. y Com. Morón, Sala I, causa 10.989, RI 125/82, y Sala II, causa 11.485, RI 13/83).- Cabe aclarar que estamos en presencia de la invocación de la prescripción adquisitiva como acción, por lo la carga de la prueba la soporta el demandado-reconviniendo y, además, rigen los requisitos exigidos por la ley 14.159, en especial en cuanto se refiere: 1) que se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial (también establecido en el art.679 in.c1º del CPCC) y 2) que es especialmente considerado el pago por parte del poseedor, de impuestos o tasas que gravan el inmueble, aunque no figuren a nombre de él.- Por ello es necesario el análisis de las pruebas aportadas que acrediten la existencia de aquellos dos requisitos indispensables para que prospere la defensa: la posesión y el tiempo.- En ese sentido existen en la causa los siguientes elementos probatorios: 1º) Testimonial: En estas actuaciones el propio demandado-reconviniendo ha desistido de todos sus testigos y en sus agravios pretende hacer valer las declaraciones que se encuentran en el juicio homónimo sobre desalojo que fuera ofrecido como prueba ad efectum videndi et probandi.- Examinado dicho expediente se ha verificado la existencia de las declaraciones testimoniales que el demandado-reconviniendo denuncia.- La primera es efectuada por el señor Javier Pablo Banegas (fs.230), que dice conocer al hijo del actor -de nombre Ivan- hace 20 o 22 años, que sabe que en la propiedad viven la madre, el padre, Ivan y su hermana desde que conoce a Ivan, que "...siempre supo que eran los dueños, nunca se tocó el tema pero para mí siempre fueron los dueños, nunca me pareció raro siempre estuvieron ellos?, que siempre vio la casa en buen estado, impecable y adentro también.- La segunda, es la testimonial de Marcela Beatriz Martinelli, que dice conocer a José a su esposa que no recuerda su nombre, desde hace 20 o 25 años que habitan allí, supone que son dueños, que está muy linda y cuidada.- La tercera declaración es de Fidelina Victoria Cordero, que expresa conocer a José y Ángela desde hace más de 25 años, que en el inmueble viven ellos dos y su hija Marcela y la nieta, que "... yo siempre los vi como dueños de la casa, la tienen muy limpia, pintada, hermosa, arreglada, la mantienen muy bien?.- Por último declara Juan Agustín Sigh que conoce al señor Quiroz partir del año 78 u 80, que en el inmueble vive con su esposa y cree que tiene una hija, a la pregunta ¿en qué carácter viven allí?, contestó "...que no tiene la menor idea, no sé, tampoco se lo pregunté?, que es una casa normal, césped cortado, limpia y pintada.- *) Analizadas estas declaraciones testimoniales de acuerdo a las reglas de la sana crítica, resulta por demás evidente que no constituyen prueba válida para estas actuaciones, ya que no acreditan fehacientemente la realización de ningún acto posesorio que evidencien, que pongan de manifiesto que hagan uso de la cosa con realizaciones que únicamente las puede hacer quien se cree dueño de la misma. Es que los testigos solamente manifiestan que a la vivienda la tienen limpia, arreglada, cuidada, que por sí solos no alcanzan a tener la entidad suficiente para poseer valor probatorio (art.456 del CPCC). Sin ser contradictorio las consideraciones de esta misma Sala en relación a esos testimonios que pudieron ser tenidos en cuenta para acreditar ¿prima facie? una posesión valedera en el juicio de desalojo.- En este sentido se ha expresado "... las declaraciones de los testigos en particular, han de ser categóricas e inequívocas en cuanto a los actos posesorios que se dicen realizados, no pudiendo computarse los dichos en los que se incurre en generalizaciones o que carecen de la indispensable precisión y coincidencia en el relato de tales hechos"(CC0101 LP 212607 RSD-197-92 S 15/9/1992).- Además "... 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 la ocupación" (arts.2458, 2353, 2394, 2448 del Cód. Civil, Cám.C. y C. Morón, Sala II, c.20370 RS 28bis del 8/3/88).- En tal sentido, la Corte Suprema de la Nación ha dicho que cuando la detentación de la cosa comienza a ejercerse con otro carácter, no basta el cambio interno de la voluntad para la intervención del título, ni siquiera su exteriorización por simples actos unilaterales; es menester que el tenedor realice un acto positivo de voluntad que revele el propósito de contradecir la posesión de aquél en cuyo nombre se tenían las cosas, de manera tal que no deje la más mínima duda sobre su intención de privarlo de la facultad de disponer de ella (BUERES-HIGHTON, "Código Civil", Tomo V, p.238 y ss.).- *) Por otra parte estas declaraciones testimoniales fueron llevadas a cabo en otro proceso y da lugar a la denominada ¿prueba trasladada?, siendo su fundamento la unidad de la jurisdicción, al tiempo que resulta una institución útil para el mejor y más económico desarrollo de los procesos (cita del Dr.Gabriel Quadri en su libro ¿La prueba en el Proceso Civil y Comercial, T.I, p.492).- El art.374 del CPCC contempla este tema en cuanto establece la forma de incorporación de esa prueba, sin otro comentario.- En principio se sostiene que cuando la parte contra quien la prueba va a oponerse tuvo intervención en el proceso en que la prueba se recibió y pudo ejercer válidamente allí la posibilidad de controlar su producción la prueba es perfectamente trasladable (autor y libro citado, p.500).- Pero aquí se hace una diferenciación en ese análisis y que fuera mencionada anteriormente, en cuanto a que esas declaraciones se realizaron en el marco de un proceso de desalojo, ámbito de las acciones personales, en donde lo que se discute es la posesión y no el título de la cosa, además que solamente

se requiere que el demandado acredite la existencia prima facie de esa calidad de la posesión. Por el contrario en este juicio, ámbito de una acción real, lo que está en crisis es quién tiene mejor título del bien. En el caso es el titular de dominio perfectamente acreditado y reconocido o bien que se considera dueño por una posesión -con todos sus requisitos- por más de 20 años. Indudablemente que ello trae como consecuencia que la contraparte no pudo ejercer válidamente su derecho constitucional de defensa en juicio, por más que haya intervenido y repreguntado, atento que lo discutido era otra cuestión jurídica: el hecho de la posesión o el derecho sobre la cosa.- *) En conclusión, ni por una causa (poca entidad de las declaraciones), ni por otra (realizadas en otro contexto jurídico), esta prueba trasladada no tiene valor probatorio en estas actuaciones.- 2°) Informativa: Se recibieron las contestaciones a los siguientes oficios: *) De la Agencia de Recaudación ARBA (fs.596/598) informando que la boleta del impuesto inmobiliario partida N°136705, se emite a nombre de Isabel Salaberry y al domicilio de ésta en la calle Balcarce 2237 de Marcos Paz.- *) De Telefónica de Argentina S.A. (fs.548) informando que en el domicilio de la calle Domínguez 3724 de Castelar estuvo instalada la línea 1146248813 asignada desde el 01/01/1991 hasta el 09/03/2011 a Graciana Salaberry y desde el 09/03/2011 al 11/11/2011 fue su titular R.Filippini. Asimismo que la línea 116230891 está asignada desde el 27/06/2006 a la fecha a Graciana Salaberry, con domicilio de instalación y facturación en Blas Parera 470 de Castelar.- De la misma persona jurídica se recibe la contestación del oficio (fs.620), informando que en el domicilio de la calle Domínguez 3724 se encuentra instalada la línea 114636089, signada a José Pantaleón Quiroz y que la misma posee servicio de Internet desde el 31/5/2011.- *) De AYSA (fs.646) informando que en el domicilio de la calle Domínguez 3724 de Castelar, posee habilitación del servicio de provisión de agua potable desde el 27/4/95 y de desagües cloacales a partir del 23/6/2014 y no registra deuda.- *) De la Municipalidad de Morón (fs.650/662), informando que el pago de impuestos municipales del domicilio de la calle Domínguez 3724 de Castelar, cuyo responsable de pago es doña Isabel Salaberry, son enviadas a partir de 02/12/11, al domicilio de la calle Balcarce 2237 de Marcos Paz.- *) Del registro de la Propiedad Inmueble de la Pcia. de Buenos Aires (fs.665/666), informando que la señora Isabel Salaberry posee a su nombre dos inmuebles, siendo uno de ellos identificado con la partida n°130519.- *) Si se analiza todas estas informaciones nada surge de interés probatorio para el reconviniente; sí se destaca que la partida inmobiliaria figura a nombre de la actora y al domicilio de la ciudad Marcos Paz, también la tasa Municipal y en relación a la línea telefónica recién a partir de 2011 está a nombre de Quiroz. Es decir, nada aportan para acreditar los elementos de la usucapión.- 3°) Inspecciones oculares: la primera (fs.678) llevada a cabo por la Auxiliar letrada del Juzgado de Primera Instancia, quien constata la existencia de una vivienda, describe los dormitorios, baño, jardín con césped y flores, el lavadero, un amplio garaje y un galpón de material con techos de teja; indica que "...los residentes refieren haber instalado conexiones de electricidad nuevas, haber renovado los pisos de la misma, como así también haber mantenido el lugar por más de 27 años, efectuando todo tipo de mejoras... haber instalado los servicios de cloacas y agua?; también señala la funcionaria que la propiedad se encuentra en excelente estado de conservación.- La otra inspección ocular fue llevada a cabo por la Auxiliar Letrada del mismo Juzgado (fs.690) quien deja constancia que no se modificaron las circunstancias apuntadas en el acta de constatación anterior.- *) Analizando estas inspecciones nada es relevante, no hay indicios ciertos de actos posesorios que ameriten a la prueba que hace a estos actuados.- 4°) Documental: Comprende las adjuntadas por ambas partes.- En cuanto a las arrimadas por el reconviniente con el escrito de fs.165 y desconocidas por la actora reconvenida (fs.431vta), consisten en: a) el plano de mensura (fs.164) fue hecho en el año 2013; b) dos recibos de jubilación (fs.113/114), no figura dirección, nada prueba; c) fotos del inmueble (fs.115/131) no encuentro en ellas ninguna prueba de actos materiales que demuestren algo distinto de lo que puedan hacer un tenedor luego de varios años, es decir, no surgen la existencia de mejoras que exteriormente constituyan actos posesorios; d) boletas de pago de Telefónica, gas y luz a nombre de Quiroz del año 2014 y la de agua a nombre de Isabel Salaberry del mismo año. Nada relevante; e) recibos de tasa municipal (fs.88/97) a nombre de Isabel Salaberry y corresponde a los años 2009 y 2010. Sin relevancia; f) estado parcelario (fs.98/101) es del año 2010. Tampoco tiene valor probatorio.- En cuanto a la documentación adjuntas por la actora-reconvenida y reconocida expresamente por Quiroz (fs.447) consistente en: a) 72 boletas de pago de tasa municipal y a nombre de Isabel Salaberry (fs.177/298) correspondientes a distintos años desde 2004/2014; b) 66 boletas de pago del impuesto inmobiliario a nombre de Isabel Salaberry (fs.299/419) de los años 2000 al 2014; c) solicitud de trámite de Aguas Argentinas del año 1995 (fs.428) a nombre de Isabel Salaberry.- *) Se ha señalado anteriormente que el art.24 de la ley 14.159 establece que "...será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble?.- Primera consideración: el poseedor no ha acreditado el pago de dichos impuestos y tasas.- Segundo punto: el pago de impuestos no es un acto posesorio, no evidencia el poder de hecho sobre la cosa, inherente a la posesión; sólo sería una exteriorización del animus domini, es decir, demostrativo de la intención de comportarse como dueño.- De este modo el pago de los impuestos es una prueba complementaria del ánimo de poseer para sí, pero no acredita la posesión misma; debe haber otras pruebas para el progreso de la acción. Tal es así que la falta de pago de ellos no enerva la posibilidad de tener por acreditada la posesión para usucapir.- *) Así tengo la convicción de que el pago de impuestos y tasa según boletas que

se acompañan en autos, no deben ser tenidos en cuenta para acreditar, ni siquiera en forma complementaria, el hecho de la posesión.-

c) En el instituto de la usucapión, como uno de los modos de adquirir un derecho real que se ejerce por la posesión, está interesado el orden público y por ello la prueba del cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley deben ser analizadas con carácter restrictivo, es decir, que aquéllos deben ser acreditados fehacientemente, de manera cabal, exacta, clara, precisa, contundente, insospechada y convincente, y que se acceda a la petición adquisitiva cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al juzgador sobre los hechos afirmados (autor y obra citada, p.1.798).- También se ha manifestado que en estos casos "... ha de procederse con criterio restrictivo, atento a las razones de orden público interesadas" (Cám. Civ. y Com. Morón, Sala II, 9/4/81, ED. 94-229), y "... la prueba de los hechos en los que se funda debe ser concluyente"(SCBA, 31/7/90, c.42383).- Como ya se ha desarrollado ninguna de las pruebas aportadas por el apelante: testimonial, documental, informativa, inspección ocular, fueron suficientes para acreditar la petición.- En conclusión, comparto el argumento de la ?a quo?, en cuanto el demandado-reconviniente no ha acreditado fehacientemente los presupuestos básicos para hacer lugar a la prescripción adquisitiva, por lo que debe confirmarse la sentencia apelada en todas sus partes.- VOTO, en consecuencia, por la cuestión en tratamiento, POR LA AFIRMATIVA.- El señor Juez doctor Jordá, por los mismos fundamentos, vota también POR LA AFIRMATIVA.- A LA SEGUNDA CUESTION: el señor Juez Doctor Rojas Molina, dijo: Sentadas así las pautas propongo al Acuerdo que debe confirmarse la sentencia dictada en autos, imponer las costas de la Alzada a la parte demandada-reconviniente vencida (art.68 y 274 del CPCC) y diferir la regulación de honorarios para la oportunidad legal (art.51 de la ley 8904).- ASI LO VOTO. El señor Juez doctor Jordá, por los mismos fundamentos, votó en análogo sentido.- Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Morón, 28 de septiembre de 2017.- AUTOS Y VISTOS: De conformidad al resultado que arroja la votación que instruye el Acuerdo que antecede, por unanimidad se resuelve: 1°) CONFIRMAR la sentencia apelada; 2°) IMPONER las costas de la Alzada a la parte demandada-reconviniente vencida (art.68 y 274 del CPCC); 3°) DIFERIR la regulación de honorarios para la oportunidad legal (art.51 de la ley 8904).- 022840E