

Derechos Reales Servidumbre Forzosa Camino Vecinal

JURISPRUDENCIA

Derechos reales. Servidumbre forzosa. Camino vecinal

Se

modifica la sentencia que dispuso una servidumbre real de paso por el plazo de 10 años sobre un camino vecinal que atraviesa el campo de los demandados, estableciendo la Alzada que la servidumbre mencionada durará hasta que se acredite que la vía trazada como camino alternativo al vecinal se encuentre operativa y no por el plazo decenal establecido en baja instancia. En la ciudad de Goya, Pcia. de Corrientes, a los 27 días del mes de octubre del año dos mil diecisiete, estando reunidos en la Sala de Acuerdos de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Laboral de Goya, la Sra. Presidente. Dra. LIANA C. AGUIRRE y los Sres. Vocales Dres. GERTRUDIS MÁRQUEZ y JORGE A. MUNIAGURRIA asistidos por la Secretaria autorizante Dra. María Mercedes Palma de Balestra, tomaron en consideración la causa caratulada "ECHENAUSI, FERNANDO JAVIER Y OTRA C/PROPIETARIOS DEL ESTABLECIMIENTO LOS OLIVOS Y/O Q.R.R S/SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO? EXPTE. N° GXP 804/9, venida en apelación. Practicado el sorteo de ley, resultó el siguiente: Dr. JORGE A. MUNIAGURRIA - Dra. GERTRUDIS MÁRQUEZ -. RELACIÓN DE LA CAUSA: El Dr. MUNIAGURRIA dijo: como la practicada por el a quo se ajusta a las constancias de autos a ella me remito para evitar repeticiones. La Dra. MÁRQUEZ manifiesta conformidad con la presente relación. Seguidamente el Tribunal plantea las siguientes CUESTIONES PRIMERA: ¿Es nula la sentencia recurrida? SEGUNDA: Caso contrario, ¿debe ser confirmada, revocada o modificada? A LA PRIMERA CUESTIÓN EL DR. MUNIAGURRIA DIJO: Que no se observan en la Sentencia vicios de procedimiento ni defectos de forma que obliguen al Tribunal a un pronunciamiento de oficio por lo que no corresponde considerar la cuestión. Así voto. A LA PRIMERA CUESTIÓN LA Dra. MÁRQUEZ DIJO: Que adhiere al voto emitido por el Sr. Juez preopinante. Así voto. A LA SEGUNDA CUESTIÓN EL DR. MUNIAGURRIA DIJO: I) Vienen los autos a este Tribunal por los Recursos de Apelación interpuestos a fs. 445/450 por el Dr. Alejandro Caprioglio, por la parte demandada, y a fs. 452/456 por la Dra. Analía Bravo y el Dr. Ariel Medina, por la parte actora, contra la Sentencia N° 136 del 25/09/2015, agregada a fs. 432/442. Sustanciados (fs. 451 y 457 respectivamente), contestado el traslado corrido a fs. 451 (fs. 461/464), se conceden las apelaciones, libremente y en ambos efectos, elevándose las actuaciones (Dec. 10.186). Previo integrarse Tribunal, se lo tiene por recibido y se ordena bajar las actuaciones al Juzgado de origen a fin de que se practiquen las notificaciones pertinentes (fs.471), Fecho. Se elevan junto con el Expte. N° 242/8 ?RABADAN, SILVIA Y OTROS C/ESTABLECIMIENTO LOS OLIVOS S/INTERDICTO DE RETENER? (fs.482). Se tiene por recibido, se integra el Tribunal con los miembros titulares, y se llama autos para sentencia (Providencia N° 704, fs. 485). II) El decisorio impugnado hace lugar a la demanda de servidumbre real interpuesta por el Sr. Fernando Javier Echenausti y la Sra. Érica Nuria Varga contra los propietarios del establecimiento ?Los Olivos?, Sres. María Emilia Antonia Díaz, César Antonio Díaz, María Teresa Jacinta Díaz, Miguel Alfredo Díaz, María Belén Camacho Díaz y María Luciana Camacho Díaz, por el plazo de 10 años, sobre el camino existente por un largo de aproximadamente 400 metros desde la Ruta Nacional N° 12, por 10 metros de ancho o lo que determine la Mensura particular a practicarse sobre el mismo, hasta su heredad, con costas en el orden causado. III) Los antecedentes. Fernando Javier Echenausti y Érica Nuria Varga promueven demanda, solicitando se constituya una servidumbre de tránsito y tendido eléctrico en los términos de los arts. 3068 del CC contra los propietarios del establecimiento Los Olivos, Sres. María Emilia Antonia Díaz, César Antonio Díaz y María Teresa Jacinta Díaz, Miguel Alfredo Díaz, María Belén Camacho Díaz y María Luciana Camacho Díaz. Dicen que Echenausti es propietario de un inmueble individualizado en el Plano de Mensura N° ?, como Lote ?, constante de una superficie total de 8076m2., entre los siguientes linderos: Norte: Lote N° ?; Sur: Lotes ? y ?; Este: calle proyectada, remanente del mismo inmueble y Oeste: Río Corriente. Inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble Ctes. al F° Real Mat. N° ?, corresponde por compraventa instrumentada en escritura pública N° ? del 18/09/99, donde se halla edificada una explotación dedicada al hospedaje y prestación de servicios turísticos que gira bajo la denominación ?Posada del Cauce?, y la Sra. Varga, es propietaria de un inmueble individualizado como Lote ? del Plano de Mensura N° ..., constante de una superficie de 1200m2, entre los siguientes linderos: al Norte: calle pública, Sur: Lote ?, Este: calle pública y Oeste: calle a abrir, adquirido mediante escritura pública N° ? de fecha 05/07/08, ubicados en la Colonia ?Villa Oristía?, Ira. Sección, Departamento de Esquina (Ctes.). Expresan la necesidad de seguir sirviéndose de un pasillo comunero -camino vecinal- de 400m de largo por 10m de ancho, con tendido eléctrico, que por más de 40 años fuera utilizado por los vecinos de Villa Oristía para llegar desde sus viviendas ubicadas en la orilla del río y hasta el nuevo trazado de la ruta Nac N° 12°, y que en su caso les permite unir la Ruta Nacional N°12 con los inmuebles de su propiedad, que se hallan ubicados en la mitad Norte del Lote N° ? del plano de Mensura N° ? Refieren que en fecha 14/10/09, fue cerrado el lado Oeste con alambrado y tranquera tipo cimbra, con candado en el lindero Este con la ruta, impidiéndoles el tránsito

por el camino en cuestión, sin que cuenten, para ello, con otra vía de acceso alternativa. Los Sres. Miguel Alfredo Díaz, María Emilia Antonia Díaz, María Belén Camacho Díaz y María Ernestina Díaz de Camacho y María Teresa Rita Jacinta Díaz contestan la demanda, niegan los hechos descriptos por los actores y en particular el uso y goce por más de 40 años en forma pública y pacífica del camino que une la Ruta Nac 12 con las heredades de los denunciados, y afirman que el fundo del Sr. Javier Echenausi no se encuentra destituido de toda comunicación con el camino público, no está encerrado o enclavado en las condiciones requeridas por la ley para que su pretensión obtenga una favorable respuesta jurisdiccional. La Posada del Cauce al igual que todas las heredades vecinas, encuentran salida suficiente a la Ruta Nacional N° 12 a través de un camino que rodea el Establecimiento "Los Olivos", y cuyo trazado figura en los planos de mensura que adjunta a la instrumental, incluso en la escritura N° ? de fecha 30/11/85, que también acompaña. La juez interviniente, luego de circunscribir la cuestión, esto es; la constitución de una servidumbre forzosa de tránsito; como vimos, hace lugar a la demanda entablada, reconociendo el derecho de los actores a que se establezca a su favor -en calidad de propietarios de los inmuebles que individualiza- una servidumbre real de paso por el plazo de 10 años sobre el camino existente, por un largo de aproximadamente 400 metros desde la Ruta Nacional N° 12, por 10m de ancho, o lo que se determine en la mensura particular a practicarse, hasta su heredad, por parte de los demandados y/o quienes resulten propietarios del inmueble individualizado como una fracción de campo ubicada en la 1ra. Sección del Dpto. Esquina, como LOTE ?, constante de una superficie de 5has. Inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble Ctes. al Folio Real Matrícula N° ? y el Folio Real Matrícula N° ?, identificado como una fracción de campo ubicada en la 1ra. Sección del Dpto de Esquina, individualizada como Lote ???, constante de una superficie de 107has 93as 62cas. Conclusión a la que arriba analizando a) que existe una real necesidad de los vecinos de Villa Oristía, entre los que se cuentan los actores, de acceder al camino público que es la Ruta Nac N° 12, b) que el camino público trazado en los planos aprobados por la Dirección General de Catastro, que constituyen la salida a la vía pública, se encuentra diseñado fuera del predio de los demandados, c) que este camino no se encuentra operativo, dado que en los hechos resulta inexistente, por cuanto se encuentra literalmente invadido por construcciones, forestaciones, alambrados, y por los propietarios que han extendido su ocupación sobre el mismo, d) que la única vía de paso, acceso y egreso actual desde la heredad de los actores al camino público es el camino vecinal que atraviesa la propiedad de los demandados. IV) Los agravios de la parte demandada. Se resumen en que: 1. Interpreta la inferior incorrectamente los dispositivos de los arts. 2166 y cc del CCyC. al no presentarse el enclavamiento o encerramiento de la heredad de los actores. 2. Valora arbitrariamente la prueba pericial del agrimensor Antonio Alberto Espíndola, suprimiendo sin razón plausible sus explicaciones, como también las pruebas instrumentales. Agrega que las limitaciones funcionales de la salida existente no son oponibles a su parte. 3. Inaplica el criterio restrictivo para el otorgamiento de una servidumbre forzosa de paso. La parte actora contesta el traslado y respecto al primer agravio dice, que debe desestimarse porque el recurrente pretende tergiversar la realidad al confundirla con otra que solo figura en instrumentos y que no tiene respaldo en los hechos, soslayando el principio de realidad. Que se ha comprobado -con abundante prueba-, que los inmuebles tienen características de encerramiento o enclavamiento, pues se encuentran destituidas de toda comunicación con un camino público a excepción del trazado que se utiliza desde hace 40 años a la fecha que se encuentra emplazado en el inmueble de los demandados, constituye y ha constituido el más directo a la vía pública (Ruta Nac N° 12) subsumiéndose esta situación en la prevista en el art. 2166 del CCyCN. En cuanto al segundo agravio, expresa que no es atendible el argumento de que no le son oponibles a su parte las limitaciones funcionales de la salida, porque ellos permitieron y consintieron el uso del camino que atraviesa su inmueble durante 40 años provocando el desuso del alternativo que figura en los planos, el cual nunca existió, y además no ofrecieron probar que lo hubo alguna vez. Sobre el informe del perito agrimensor, argumenta que tiene un claro tinte parcial, no pudo dar explicaciones técnicamente satisfactorias y concretas, evidenciando una clara extralimitación de las cuestiones técnicas de su profesión, arrogándose prerrogativas de juzgamiento que no le corresponden, y que no obstante él, la realidad que da sustento a la servidumbre quedó demostrada con las pruebas que fueron consideradas de manera objetiva, y afirmadas por la constatación que realizó la Juez en la zona de conflicto. Y en relación al tercer agravio también pide que sea desestimado, manifiesta que el recurrente sugiere la reversión de una situación de hecho consolidada -con su colaboración- por más de 40 años, sobre el trazado de un camino que obra en los planos, que no constituye un camino público o del dominio público, y que motivó la apelación de su parte. Que en el caso de autos la diferencia entre el camino dibujado en los mapas (que solo existe técnicamente en instrumentos, pero no en la práctica) y el que atraviesa la heredad del recurrente, es que este último es el único operativo de ingreso y egreso a sus propiedades, y es el trayecto más cercano a la vía pública. Que el art. 2166 del CCyCN describe el caso de las servidumbres forzosas y reales de tránsito a favor de un inmueble sin comunicación suficiente con la vía pública, sin hacer distinción entre la falta de comunicación física y técnica, como el recurrente pretende cuando afirma que las heredades poseen comunicación con la vía pública, porque existe trazado un camino -en los planos- que en realidad se encuentra obstruido. V) Agravios de la parte actora. La actora se agravia de que la sentencia resuelva de manera temporaria y no definitiva

el litigio traído a juzgamiento. Argumenta que aun en el caso de que algún Ente Provincial y municipal tome intervención, quien garantizaría una decisión política para hallar una solución y más aún, quien puede precisar que ello ocurra en el tiempo de 10 años, cuando este juicio ha llevado más de 6 años, para obtener una sentencia de primera instancia. Sostiene que la solución salomónica que propone la sentenciante, no tiene apoyatura legal, por el contrario la servidumbre real se presume perpetua, según el art. 2165 del CCyCN. Se agravia también de que se imponga un pago por el uso de la servidumbre cuando debería serlo en concepto de indemnización, por la constitución de la servidumbre de manera permanente, como lo prescribe el art. 2166 del CCyCN, de acuerdo a las pautas que el Estrado fije para su determinación, que solicita se resuelva. Se pregunta cómo se establecería esa compensación.

VI) Con el objeto de despejar las cuestiones controvertidas a través del remedio impugnativo propuesto por la demandada, la cuestión merece algunas consideraciones previas a saber: El Código Civil legisla, entre las servidumbres - reales y personales - a la de tránsito, otorgándole el derecho al propietario, usufructuario o usuario de una heredad destituida de toda comunicación con el camino público, por la interposición de otras heredades, a imponer a estas la servidumbre de tránsito, satisfaciendo el valor del terreno necesario para ella y resarciendo todo otro perjuicio (art. 3068). Y conceptualizaba que se entendía "heredad cerrada" por las heredades vecinas, no solo aquellas privadas de toda salida a la vía pública, sino también las que carecían de una salida suficiente para su explotación (art. 3069). Lo que fue replicado en el Código Civil y Comercial (art. 2166), el que denominó "Servidumbre forzosa". Y determinó que "Nadie puede imponer la constitución de una servidumbre, excepto que la ley prevea expresamente la necesidad jurídica de hacerlo, caso en el cual se denomina forzosa". Y enumeró, entre ellas la de tránsito: "Son servidumbres forzosas y reales la servidumbre de tránsito a favor de un inmueble sin comunicación suficiente con la vía pública" "Si el titular del fundo sirviente no conviene la indemnización con el del fundo dominante, o con la autoridad local si está involucrada la población, se la debe fijar judicialmente". Se trata del "supuesto funcional" previsto en el art. 3069, esto es, cuando el predio no se encuentra destituido de todo acceso pero este es insuficiente para el uso que requiera "la explotación" (Ver. Ghersi-Weingarten, "Código Civil", Análisis Jurisprudencial Comentado, Concordado y Anotado, T. IV, pág. 3070). "Es menester que se trate de un inmueble "sin comunicación suficiente con la vía pública...". Y debe tenerse especialmente en cuenta que: "Para determinar si existe encerramiento funcional deberá detectarse la existencia de una verdadera necesidad, descartando su procedencia cuando se presente la petición de esta servidumbre como una mera comodidad para el fundo dominante" (Conf. Ricardo Luis Lorenzetti, "Código Civil y Comercial de la Nación" comentado, T.X, pág.24). De tal modo que, se presenta como primer requisito para la constitución de la servidumbre de tránsito a favor del fundo dominante que se trate este de una "heredad cerrada" o como lo denomina el Código Civil y Comercial "sin comunicación suficiente con la vía pública" y solo bajo esa condición sería admisible la pretensión de los actores. En el caso, y respecto al recurso articulado por los accionados, los interrogantes a responder son: si las heredades de los actores están privadas de toda salida o sin comunicación suficiente con la vía pública (Ruta Nacional N° 12), y si el camino trazado en los planos de mensura les permite a los actores tener una comunicación suficiente con la Ruta Nac. N° 12. Sin dudas, se adelanta opinión, y se responde a la primera en forma afirmativa y a la segunda negativa. Es que ello emerge de lo que pudo comprobar la Juez actuante al realizar el reconocimiento judicial. Allí indicó: "En primer lugar ingresamos por un camino que no figura trazado en los planos obrantes a fs. 382/397, el mismo está en estado de transitabilidad, se observa que está mantenido, hay un tendido de electricidad, y es utilizado por los pobladores de la zona, andamos hasta el punto de intersección con la traza del camino público, que corta al camino que veníamos circulando en forma transversal, pudiendo ingresar al mismo por un trayecto de aproximadamente 200 metros, por cuanto a partir de allí existe un alambrado que impide la circulación, y este se encuentra abandonado, en desuso, con vegetación que impide la circulación. Seguidamente regresamos a la Ruta 12 a efectos de verificar si se puede ingresar desde otro punto al trazado de la calle pública. Nos trasladamos hasta el campo de Gerónimo Sánchez por el cual podemos acceder por camino interno, que topa con una propiedad que se encuentra cercada con alambrado, se observa que la tierra se encuentra removida con signos de haber sido recientemente arada, se observa que este camino es solamente usado por los propietarios, no estaría abierto al uso público, en la línea del camino que figura en el plano se observa una línea de forestación a los largo del camino y que hace una L hasta la costa del Río Corriente. Finalmente nos constituimos en la intersección donde marca el plano, lindero con Strugo, aquí se puede ingresar unos 100mts. aproximadamente, pero no se puede continuar por la traza, está todo alambrado con monte crecido, se observa forestación" (fs. 428 y vta.). Obstrucción esta que fuera comprobada -además- al diligenciarse el mandamiento de constatación N° 33, ordenado en los autos: "RABADAN, SILVIA NOEMÍ Y OTROS C/ESTABLECIMIENTO LOS OLIVOS Y/O SUCESORES DE AUGUSTO CÉSAR DÍAZ Y/O QUIEN RESULTE RESPONSABLE S/INTERDICTO DE RETENER" QXP242/2008, el día 01/03/11 (fs. 196 y vta. QXP 242/08). Allí se dejó constancia que "las calles públicas trazadas en sentido transversal al camino de ingreso están cerradas en sus extremos N y S. La calle "Chingolo" se encuentra cerrada en el extremo S por una tranquera donde se observa un cartel "Propiedad Privada" Calle Ángel Rubencito Barrios Ruiz (Privado) y al costado de esta un cartel más pequeño que reza "Quinta Don Héctor A. Barrios Torrent

a 120mt? y en el extremo Norte está delimitado por arbustos y maleza. La colonia se encuentra delimitada en su lado Oeste por el Río Corriente?. Lo cual se ve reflejado en las fotografías que lo integran (fs.203 expte QXP 242/08). A su vez, el perito Espíndola en el punto III del informe: Inspección del lugar de los hechos, para verificar la situación referida a las vías públicas de circulación existentes y las que conforme lo determinan los antecedentes estudiados, deberían existir por el carácter de calle pública de las que están imbuidas. Dijo: "Es así que mi acceso al lugar, desde la Ruta Nacional N° 12, fue por un camino que atraviesa la propiedad de la demandada, con dirección este-oeste y que en la copia del Registro Gráfico Catastral que se acompaña, se indica con color marrón y una leyenda "camino no público". Dicho camino que termina en el límite de la propiedad de la demandada, llega hasta una calle que se desplaza en dirección norte-sur y que en el gráfico mencionado en el párrafo inmediato anterior se señala con color azul. Esta vía se halla abierta al tránsito vehicular hacia el norte, hasta llegar a una plantación de pinos, donde abruptamente se corta, aun cuando los antecedentes catastrales, ponen de manifiesto que debe continuar en la dirección indicada, precisamente por constituirse en la vía de salida de los lotes "al" de la Colonia Villa Oristía y obviamente, a todos los inmuebles generados por la mensura, a los que se originaron por operaciones posteriores practicadas en base a ella y de todos aquellos que surgieron como resultado de otras actuaciones y cuyo frente limita con la calle referida". Tal constatación lo llevó a responder el segundo punto de pericia "Determine, conforme la totalidad de las constancias de autos, incluyendo las que se encuentran obrantes en el expte. 242/08 ofrecido como prueba instrumental (planos, títulos, mensuras, etc), si existe un camino o sendero alternativo a la servidumbre requerida en el presente proceso, que permita una salida a la vía pública (Ruta Nacional N° 12), desde y hacia el predio perteneciente a los actores": Existe un camino público, irregularmente cerrado al tránsito vehicular y peatonal (...). (fs. 378/381). Y, del Duplicado de Mensura "elaborado en fecha 16 de febrero de 1980, por los agrimensores Jorge Foguelman y Diego Lauritto, por encargo del Sr. Eliseo Rodríguez, surge que se dejó constancia de que la vía que en autos se considera como alternativa (que se resalta en azul), "calle proyectada en el año 1927 pero no abierta" (ver fs.385). Entonces, los actores motivan su petición en la necesidad de comunicación entre sus heredades y la Ruta Nac 12, y las pruebas de referencia indican definitivamente que la vía señalada en los planos de mensura no se encuentra operativa, por el cerramiento con tranquera, y la abundante vegetación tal como se puede advertir también en las fotografías obrantes en estos autos (fs.347/399) y en la causa QXP 242/08 (fs.203). En suma emerge como única vía idónea a tal fin la que atraviesa el inmueble de los accionados, que ha sido utilizada desde hace más de 40 años por los vecinos, según lo declarara el testigo, Juan Gómez "yo cuando me di cuenta ya estaba, hace como 40 años que está abierto el camino" "ese es el único" "hay luz" "Todos los que estaban adentro usaban" "soy vecino de esa zona y conozco" (fs.217 QXP242/08), y que se encuentra en buen estado, según lo reflejan las fotografías obrantes en la causa QXP 242/08 (sobre adjunto). De lo anterior se colige que cerrada esta, los fundos que pretenden ser dominantes, no tendrían comunicación con la vía pública. Concluyendo habiéndose acreditado el encerramiento de los fundos de los actores, con la prueba producida, y que en la actualidad la única vía que se encuentra operativa para conectar sus inmuebles con la vía pública (Ruta Nac. N° 12) es la que cruza el de los accionados, el juzgamiento de la sentenciante resulta ajustado a derecho. Los agravios no serán receptados y se rechazará el Recurso de Apelación deducido por la parte demandada, confirmando la Sentencia N° 136, en todo lo que fuera materia del mismo. Con costas al apelante vencido. VII)- Luego, y en orden al agravio de la actora, centrado en el hecho de que la sentencia resuelve en forma temporaria y no definitiva el litigio traído a sometimiento, en tanto reconoce el derecho a que se establezca a su favor una servidumbre real de paso solo por el plazo de 10 años, es oportuno resaltar que se encuentra autorizado el establecimiento de una servidumbre por un plazo (art. 2988 CCivil, 2171 CCyCN). Sin embargo aquí el suscripto entiende que el fijado por la sentenciante -diez años- podría resultar exiguo a los fines de la remoción de los obstáculos que presenta la vía alternativa trazada en los planos de mensura, que fueran comprobados por la Juez actuante al realizar el reconocimiento judicial, y sobradamente descriptos; invasión de construcciones, forestaciones, alambrados, e invasión por parte de los propietarios que han extendido su ocupación sobre el mismo. Por ello, se propone que la servidumbre real se establezca bajo la condición de que durará hasta que se acredite por el interesado, que la vía trazada en los planos de mensura " (fs.385), " (fs.166 y 382), " (fs. 267 y 387), " (fs. 388), " (fs. 389), " (fs.390), " (fs.161 y 386), " (fs.391), " (fs.395) y " (fs.383), y que comunica las heredades de los actores con la Ruta Nac. 12, se encuentra operativa. En relación al tema la Dra. Areán sostiene: "Se sustituyen normas que enuncian modalidades diversas sin incluirlas todas, aunque sean aplicables, por una disposición que con carácter general permite el sometimiento de la servidumbre a cualquier modalidad; plazo o condición, resolutorios o suspensivos, y cargo". Cfr. Areán Beatriz, en CCyCN comentado, dir. Bueres, ed. Hammurabi, t.2, análisis del art. 2171, p. 438. Y el Dr. Claudio Kiper al comentar el art. 2171 del CCyCN, explica: "La condición puede ser suspensiva o resolutoria, lo que no ofrece mucha dificultad. Claro que si la servidumbre queda diferida al cumplimiento de una condición, no puede hablarse estrictamente de la adquisición de un derecho real, pues hasta que no se haga el primer uso de ella no habrá "modo suficiente"; mientras que si la servidumbre nace con la condición de resolverse, será temporaria, a no ser que la condición fracase, en cuyo caso se volverá perpetua" cfr. Kiper, Claudio, en CCyCN comentado, dir. Lorenzetti,

Ricardo L, T. X, ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, p 33. Según lo anterior, a criterio del suscripto, la solución propiciada aparece como la que más se ajusta a las características particulares del litigio. Como consecuencia de lo resuelto es que el agravio atinente al pago de una compensación por el uso de la servidumbre no será receptado, en tanto resulta ajustada a derecho la carga impuesta. Sobre la manera de precisa la compensación realmente no ofrece dificultades de interpretación lo ordenado en el punto II del decisorio. Allí se consigna que la suma que debe abonar la actora a los demandados, por el tiempo que se establece la servidumbre de transito sobre su fundo, será la que resulte de la determinación por proceso incidental del valor del terreno o compensación por su uso. Desde luego los pormenores se discutirán en ese incidente. Atento lo expuesto se receptorá parcialmente el recurso deducido por la actora, modificando el punto I de la Sentencia N°136, y se confirmará el punto II de la misma. Con costas por su orden, según se resuelve el mismo y ante la ausencia de oposición. Así voto. A LA SEGUNDA CUESTIÓN LA DRA. MÁRQUEZ DIJO: Que adhiere al voto emitido por el Sr. Juez preopinante. Así voto. Con lo que se da por terminado el acto, firmado por ante mí, Secretaria, que certifico. FIRMADO: Dres. GERTRUDIS L. MÁRQUEZ - JORGE A. MUNIAGURRIA - Dra. María Mercedes Palma - Secretaria-. CONCUERDA: Con su original de fs. ...494/500... del Libro de Sentencias del corriente año. Para ser agregado expido el presente a los veintisiete días del mes de octubre del año dos mil diecisiete. DRA. M. MERCEDES PALMA DE BALESTRA SECRETARIA Excma. Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.) Goya, Ctes. 27 de Octubre de 2017 SENTENCIA Y VISTOS: Los fundamentos del Acuerdo que antecede; SE RESUELVE: 1°) Rechazar el recurso de apelación deducido por la demandada, confirmando la Sentencia N° 136 en lo que fuera materia del mismo. Con costas. 2°) Haciendo lugar parcialmente al recurso de apelación deducido por la parte actora, modificando el punto I de la sentencia N° 136 y estableciendo que la servidumbre real de paso se dispone bajo la condición de que durará hasta que se acredite que la vía trazada en los planos de mensura obrantes en autos, que comunica las heredades de los actores con la Ruta Nac. 12 se encuentra operativa. Confirmando el punto II de la Sentencia N° 136, en lo que fuera materia del mismo. Con costas por su orden. 3°) Reservando la regulación de honorarios hasta que los profesionales lo soliciten previo cumplimiento del art. 9 de la ley 5822. 4°) Regístrese. Notifíquese y bajen los autos al juzgado de origen. DR. JORGE MUNIAGURRIA Vocal Excma. Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.) DRA. LILIANA G. MÁRQUEZ Vocal Excma. Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.) DRA. M. MERCEDES PALMA DE BALESTRA SECRETARIA Excma. Cámara de Apelaciones GOYA (Ctes.) 023400E