

Prescripcion Adquisitiva De Un Terreno

JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva de un terreno

Se confirma la

sentencia en cuanto hizo lugar a la pretensión por prescripción veinteañal adquisitiva, respecto de uno de los inmuebles, y se la rechaza respecto de otro, por no encontrarse acreditado el ejercicio de la posesión de manera insospechable, clara y convincente.

En la ciudad de San Justo, Provincia de Buenos Aires, a los 6 días del mes de septiembre de dos mil dieciocho, reunidos en la Sala de Acuerdos del Tribunal los señores jueces de la Excelentísima Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Segunda, del Departamento Judicial La Matanza, Carlos Alberto Vitale y Luis Armando Rodríguez, y para dictar sentencia en los autos caratulados ?LLANOS GUILLERMINA ROSA C/ DA COSTA LAURO DEOLINDA ROSA Y OTRO S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA?, habiéndose practicado el sorteo pertinente - artículos 168 de la Constitución y 263 del Código Procesal Civil y Comercial, ambos de la Provincia de Buenos Aires -resultó que debía observarse este orden: doctor Rodríguez y doctor Vitale; integrándose esta Sala con el señor Presidente del Tribunal doctor Héctor Roberto Pérez Catella en atención a la licencia médica del doctor Carlos Alberto Vitale (arg. art. 36 Ley 5827); resolviéndose plantear y votar las siguientes: CUESTIONES Primera Cuestión: ¿Es justa la sentencia recurrida? Segunda Cuestión: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A la primera cuestión, el doctor Rodriguez dijo: I.- a.- Antecedentes. Vienen los autos a la consideración de la Alzada como consecuencia del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada (fojas 588) contra la sentencia definitiva de fojas 570/81. El recurso fue concedido libremente a fojas 590 vta y sostenido a través de la pieza obrante a fojas 688/98, corrido el traslado de ley (fs. 697) ha recibido respuesta de la parte actora a fojas 698/701. I.-b. La sentencia. En la sentencia de fojas 570/81, luego del relato pormenorizado de los hechos configurativos de la demanda y las posiciones asumidas por las partes; el señor Juez de grado se aboca al análisis de las pruebas aportadas por las partes y resuelve desestimar la excepción de falta de legitimación para obrar opuesta por la Sra. Deolinda Rosa Da Costa Lauro y el Sr. Osvaldo Milto Kiven Gras. Hace lugar a la pretensión articulada por Guillermina Rosa LLANOS, contra Deolinda Rosa Da Costa Lauro y Osvaldo Milton Kevin GRAS, por prescripción veinteañal adquisitiva, del inmueble sito en la ciudad de Isidro Casanova, Pdo. de La Matanza, Provincia de Buenos Aires, con frente a la calle México S/N, ente calles Bruselas y Lisboa, nomenclatura catastral: Circ. VII, Secc. C, Mza.86, Parc.3e, lote 5, Inscripto bajo el número 167.970. Declarando adquirido el dominio del mismo por Guillermina Rosa LLanos y por la vía aquí escogida. Determina la fecha de adquisición del derecho real de dominio en el año 1998. Impuso las costas a la demandada en su calidad de vencida. I.-c. Apelación y agravios. El co demandado Osvaldo Milton Kevin Gras expresa agravios a fojas 688/695. Primer agravio: falta de motivación, falta de valoración del hecho, la prueba y su valoración: en lo medular resalta que la usucapiente no acreditó los actos posesorios por ella manifestados por realizados. De la prueba documental por ella acompañada a fs. 7/59 45 impuestos de servicio eléctrico correspondiente a los años 1978, 91/2000, 2005/2006. Podemos observar que se encuentran a nombre de otra persona quien no es parte en el presente pleito, pero que la actora manifiesta ser su ?conyugue? lo cual NO ACREDITA TAL CHARACTER, como así tampoco lo hace ?SUPUESTO HIJO?, quien tampoco es parte en el presente expediente.(sic) Resalta que los planos de mensura no se encuentran aprobados ni visado por la Dirección de Geodesia del Ministerio de Obras y Servicios Públicos Provincial para ser oponibles. Respecto a la documental que no se han pagado ni un solo impuesto, solo recibos de luz. Segundo agravio: Determinación de la fecha real de dominio en el año 1998. Quién pretenda acceder al dominio por prescripción adquisitiva deberá promover juicio de usucapion durante un plazo mínimo de 20 años. En el caso de autos donde, según expresa, la actora manifiesta que existe un supuesto aparente cesionario (SU CONYUGE), del cual NO EXISTE EN TODO EL CORRER DEL EXPEDIENTE UNA PRUEBA DE SU VINCULO, NI UNA PARTIDA DE MATRIMONIO. Tercer agravio: El rechazo de la excepción de falta de legitimación para obrar por la Sra. Deolinda Roda Da Costa Lauro y el Sr. Osvaldo Milto Kevin GRAS. Cuarto agravio: Por seguir el juzgador bajo las normas del Código Civil anterior mientras que por otro lado invoca artículos del nuevo código, ejemplo art. 1905 CCyC. Quinto agravio: la denuncia del propietario, la hace no pacífica. Resalta que el plazo comienza de cero en cada acto interruptivo de la posesión. Las denuncias muestran la intención de pretender la restitución. La medida para mejor proveer y su resultado La medida para mejor proveer dispuesta por esta Sala cuya acta de reconocimiento judicial luce a fojas 706/07, comparece personalmente el vicepresidente de esta Sala, en ejercicio interino de la Presidencia de la misma. Se ingresó por la entrada de la calle Bruselas N° ?, donde se puedo constatar un terreno de aproximadamente 40 o 50 metros hasta una alambrada construida por razones de seguridad, verificándose una construcción vieja abandonada que según refiere (Fabio Roberto Eula, hijo de la Sra. LLanos) vivían sus padres hace 40 años. Hasta la alambrada hay árboles de antigua data, autos estacionados, iluminación, un arco de fútbol. Por la calle México se verifica una construcción y se extrajeron fotos del lugar.

A fojas 329 se dispuso el llamamiento de autos para sentencia, providencia que una vez firme y consentida, motivó el sorteo que me desinsaculara como Magistrado preopinante. II. La solución. De todo comienzo, no resulta ocioso señalar que esta Cámara actúa como Tribunal revisor de una sentencia relativa a un hecho cuyo reclamo comienza en el año 2010 y que obtiene sentencia el 15 de agosto de 2015, por lo que, más allá de la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación desde el día 1° de agosto del 2015, corresponde que nuestro pronunciamiento se elabore en base a los parámetros de la normativa de los ahora derogados Código de Comercio y Código Civil; ello pues la ley que corresponde aplicar es la vigente al momento que la relación jurídica nació, o sea la del momento mismo del hecho sobre el que discurriré, teniendo presente además, si correspondiere, lo dispuesto por el art. 7 del NCCC en cuanto señala que "a partir de su entrada en vigencia, las leyes de aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo. (arts 3 del Código Civil derogado y art. 7 del Nuevo Código Civil y Comercial). Los temas que debemos decidir, la medida en que ha quedado abierta la jurisdicción de esta Cámara para conocer del caso, son los antes resumidos (artículos 168 de la Constitución de esta Provincia y 246, 260, 266, 270, 272, 273 y conchs. del CPCC; CSJN Fallos: 313:912; 315:562 y 839, entre otros; SCBA, P 74290 S 11-6-2003, Juez Negri (SD) JUBA 7, entre otros). Para hacerlo no estamos obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, ni ponderar todas las pruebas agregadas, sino sólo las consideradas decisivas para la resolución de la contienda (Fallos: 144:611; 258:304, 262:222, 265:301, 272:225, 274:113, 276:132, 280:3201, 303:2088, 304:819, 305:537, 307:1121, entre otros). En primer lugar y antes de entrar en el fondo de la cuestión corresponde aclarar un par de puntos. A fin de evitar planteos nulitivos, siendo que por la parte demandada sólo apeló el Sr. Gras, atento el deceso de la Sra. Da Costa, es loable destacar las reglas del condominio. Así el artículo 2251: cotitulares cosa juzgada. Las acciones reales competen a cada uno de los cotitulares contra terceros o contra los restantes cotitulares. "Cuando la acción se dirige contra los cotitulares siempre lo es en la medida de la parte indivisa. Cuando se dirige contra terceros puede tener por objeto la totalidad o una parte material de la cosa, o puede reducirse a la medida de su parte indivisa. Restablecido el derecho sobre la totalidad o parte material del objeto, el ejercicio por cada condómino se circunscribe a su parte indivisa. La cosa juzgada extiende sus efectos respecto a todos los que pudieron ejercer su derecho de defensa en juicio. Frente a terceros detentadores de la cosa desposeída, el condómino busca recuperar la posesión de toda la cosa para poder ejercer sobre ella su derecho de copropiedad, pero sin tener que compartir con los copropietarios la coposesión, porque aquellos terceros carecen de todo título y frente a ellos no tiene porque desmembrar su derecho de uso y goce, siendo este un límite que sólo pueden exigirle e imponerle sus condóminos (arg. art. 2680 Cód Civ) (CC0002 SM 48480 RSD-439-00 S 19/10/2000 Juez Mares (SD), "Vega, Luis angel c/ Recis de Proclemer, María T. y otros s/ reivindicación (ordinario), ED 23-04-01, 6, Juba B2001738). Como ya lo dijo esta Sala "En la acción de reivindicación debe admitirse que el condómino reivindique toda la cosa, porque ello surge del propio texto legal y porque frente a un tercero sin derecho él tiene interés en recuperarla por el todo, ya que resulta difícil imaginar que pueda querer iniciar una extraña relación con el usurpador ("Giuntoli Fibla Luis A. c/ Coluccio Juan Carlos s/ Reivindicación" - CC0002- LM 247 RSD-7-2 S -10-9-2002 Juez Iglesias Berrondo (SD) Mag. Votantes: Rodríguez-Sánchez- Iglesias Berrondo Trib. de Origen: JC06 el Dial.com-W1619D). Por lo tanto y teniendo en cuenta la situación de autos, la apelación del co demandado en su condición de co propietarios beneficia también a la co demandada Sra Da Costa. La segunda cuestión que amerita ser aclarada planteada en el agravio IV, respecto a la aplicación de la legislación aplicable, en breve síntesis y a fin de dar respuesta al agravio esgrimido cabe decir que tanto antes como después de la fecha indicada para la vigencia del nuevo régimen, la adquisición derivada por actos entre vivos de derechos reales requerirá de los mismos elementos que deberán necesariamente reunirse, ya sea coetáneamente, y una vez cumplidos los dos extremos causales el derecho real será el mismo y, como dijimos, sujeto a un único contenido, sea que el proceso adquisitivo se haya completado antes o después de la fecha de entrada en vigencia de la nueva legislación. Y cumplido sólo uno de esos elementos (el título o el modo) con anterioridad al cambio de ordenamientos; pero, reiteramos, no hay diferencias sustanciales que hagan pensar en una lesión de efectos ya agotados; por ejemplo, si alguien recibe la posesión en virtud de un boleto de compra venta antes del 1 de agosto de 2015, luego de esa fecha podrá exigir, igual que ahora, el cumplimiento de la promesa para así obtener el título que, reunido al modo anticipado, le otorgue el derecho real. Por lo que concluyo que en nada cambia la invocación de normas del derogado código Veleziano o la invocación del ordenamiento vigente en lo que a los requisitos de la usucapión se refiere. Zanjadas las cuestiones anteriores corresponde entrar al fondo de la cuestión: En primer término recordemos los elementos propios de la prescripción son dos: a) la posesión, que debe ser obstensible y continua, b) el tiempo, que dependerá de la naturaleza de la cosa y de la existencia, o no, de justo título y buena fé. Respecto al tiempo, no debe perderse de vista, al momento de computar el tiempo de posesión necesario para usucapir, que el código autoriza la sumatoria

del plazo de la posesión ejercida por distintos sujetos, en cuyo caso, deberá también demostrarse la posesión del antecesor, el tiempo por el cuál la ejerció y la calificación de la posesión (buena o mala fé). Ora bien, jurisprudencialmente se ha sostenido que el carácter contencioso del proceso especial de adquisición de dominio por usucapión impone al actor la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho alegado, lo que se logra cuando las pruebas traídas conforman lo que se denomina "prueba compuesta". La llamada "prueba compuesta" no es más que la coordinación de los elementos correspondientes a diferente naturaleza probatoria que deja como saldo sistematizador una acreditación. Es decir, que cada prueba se debe encontrar corroborada e integrada por evidencias de actos cumplidos a los largo de todo el periodo de prescripción, si es necesario que exteriorice la existencia de la posesión o de algunos de los elementos durante buena parte de ese período, posibilitando aseverar que en el caso concreto ha mediado posesión por el lapso ininterrumpido que exige la ley de fondo. El artículo 24 de la ley 14.159 (t.o. dec-ley 5756/1958) que regula el procedimiento de usucapión de inmuebles admite toda clase de pruebas. Sin embargo, prescribe expresamente que la sentencia no podrá basarse exclusivamente en la testimonial de ello se deriva que aquellos hechos acreditados mediante declaraciones testimoniales deberán, a su vez, estar respaldados con otras pruebas. También es doctrina legal que en materia de interpretación de la prueba los jueces tienen amplias facultades y esa tarea axiológica sólo puede ser reexaminada en sede extraordinaria en el supuesto excepcional en que se hubiera incurrido en absurdo (conf. Ac. 57.691, sent. del 20-II-1996). Al respecto se ha establecido que la valoración de la prueba realizada por la alzada puede resultar discutible o poco convincente a la luz de los intereses de las partes, pero ello no es suficiente para descalificarla por absurda, desde que no basta el disenso producto de la personal interpretación de los hechos y la pruebas, para demostrar la existencia de tal vicio lógico (art. 279, C.P.C y su doctrina; Ac. 43.535, sent. del 12-VI-1990 en "Acuerdos y Sentencias", 1990-II-440; Ac. 45.971, sent. del 14-VII-1992; Ac. 53.849, sent. del 16-XI-1993; Ac. 54.428, sent. del 30-VIII-1994; Ac. 52.932, sent. del 5-XII-1995 en "Acuerdos y Sentencias", 1995-VI-558; Ac. 51999, sent. del 20-II-1996; Ac. 64.715, sent. del 18-II-1997; Ac. 64.124, sent. del 8-IX-1998). En primer lugar, debemos aclarar que la sentencia en crisis contiene diversas contradicciones lógicas y no es congruente en sus partes; así por ejemplo dice y asevera la importancia de impuestos de Arba y servicios municipales cuando en este supuesto no se ha pagado impuesto alguno durante todo el periodo de la usucapión y luego menta el tema de edénor al mismo tiempo surge que indica como fecha de inicio de la posesión 1998, con lo cual debería ser rechazada la posesión cuando por testimonial podría surgir una posesión anterior. Así las cosas también cabe apuntar que tanto actora como demandada han sido muy deficientes en la prueba de sus dichos y es así que ni siquiera aportan una pericia de arquitectura o técnica que demuestre la antigüedad de las mejoras, alambrados etc. La prueba testimonial es también flaca y la demandada inexistente. Así puestas las cosas surge, sosteniendo lo antes dicho que no existe pago de impuesto como la medida de oficio realizada por esta cámara que no hay nada pago tanto por parte de quien plantea la usucapión como por quien se defiende argumentando ser propietario, defensa de dominio, sin que además instara reconvencción por reivindicación. Sin embargo la labor de los jueces es solucionar los conflictos y buscar dentro de lo posible la justicia, a lo que indudablemente no ayudaron las partes, trayendo por ejemplo la actora adjuntando planos de apenas unos meses antes de iniciar la demandada, exactament e 5 meses. No obstante ello, surgen inequívocamente dos cosas la primera que hay que separar la situación de los dos lotes, uno el de la calle México en el que habitan los actores y/o sus sucesores y el otro, el gran terreno inculto que hace esquina con la calle Bruselas. De la inspección ocular realizada por el Presidente de esta Sala surge el estado de abandono en que se encuentra este lote, e incluso el basural en que los vecinos tiran en la esquina los residuos, lo que no harían si hubiera perimetral de ladrillo o manpostería la vereda estuviera por lo menos insinuada. Incluso el cartel supuestamente municipal que indica no pueden tirarse allí residuos es la prueba mas palpable del abandono del lugar. En el interior hay árboles de vieja data que no surge que hayan sido plantados por los usucapientes, malezas altas y estacionamiento de autos, algunos abandonados. Contra uno de los costados que da a la medianera del vecino existe una construcción que ni siquiera puede calificarse de precaria, con lo que se advierte que el lote grande de casi 1500m2 no está verdaderamente ocupado, y si es que existe iluminación lo es derivado del otro lote que es donde viven los usucapientes. Por otro lado el otro lote surge que había construcciones viejas y se han hecho mejoras en 2010- tal surge de la declaración testimonial de fs. 338vta- que se han pagado servicios desde 1981 por lo que entiendo que debe separarse la posesión de ambos lote para llegar a una solución salomónica. Aceptando desde ya la posesión para el lote menor y rechazan la del lote mayor. En efecto el objeto de la presente demanda es divisible y bien pudo haber sido el objeto de dos juicios independientes pues se trata de la usucapión de dos lotes colindantes, pero con ocupaciones y actos posesorios distintos. Y en entonces analizaremos cada cuestión por separado a) Situación del lote mas pequeño en extensión, datos extraídos del plano de mensura incorporado en autos: Nomenclatura catastral: Circ. VII Manz. ? Secc. C Parcela 3e Partida Inmobiliaria ?. Domicilio del poseedor México ?- Isidro Casanova. bien lote ?, manzana ?, Inscripción dominial Matricula ?, La Matanza (070) Superficie 463,63 m2. En cuanto el lote mas pequeño es el único que contiene edificaciones en la que viven los usucapientes partes viejas, es decir anteriormente edificadas y partes nuevas edificadas en el año 2010. A este respecto la prueba es convincente con relación a este lote: Actos que revelan el

corpus posesorio. Pago de impuestos: cabe aclarar que la prueba del pago de impuestos tienen un valor meramente complementario por lo que aún cuando ese pago no se haya producido la usucapión puede ser demostrada por otros medios corroborantes, como la prueba testimonial. Es verdad que en autos solo hay comprobante de pago de servicios, precisamente luz, así se observa comprobantes de pago desde el año 1991 coincidentes con el domicilio de la calle Bruselas ? a nombre de Eula Roberto Aldo, pero se deja aclarado que en Bruselas ? no hay nada que amerite el servicio los que evidentemente corresponden al lote de la calle México esquina Bruselas, sobre el que actualmente está recurriendo. Tal es así que en la puerta de la calle Bruselas dice dirigirse por la calle México. En el lote mas grande en el que nos referiremos luego solo hay una vaga iluminación traída del lote ocupado, sin perjuicio de dónde esté ubicado el medidor. Todo esto revela que desde hace mas de 20 años los hoy usucapientes estaban ocupando el lote menor, construyendo usucapiones y viviendo en el mismo así también se corrobora con el comprobante de Arba de fojas 708 donde dice edificado. Prueba testimonial: La prueba de testigos es concluyente en favor de los actores, respecto de este lote porque obviamente no puede referirse al malesal y terreno inculto del lote de Bruselas. La testigo Susana Graciela Cali, argentina, de 59 años, casada ama de casa, con domicilio en México 6008 de Isidro Casanova quién declaro que en la vivienda vive un señor llamado Fabio y una señora llamada ?Chela? de apellido LLanos , y que además conoce a los abuelos de Fabio, ya fallecidos, también vivían ahí. Que sabe que el Sr. Fabio y la Sra. LLanos ocupan el inmueble hace aproximadamente 30 años. La dicidente cree el Sr. Fabio y la Sra. LLanos ocupan el inmueble en carácter de dueños del mismo, porque siempre los vio allí y porque viven hacen muchos años. Sabe que el inmueble esta compuesto por un terreno ubicado en una ante esquina con una casa de material construida (fíjese el error del testigo en cuanto a la ubicación de la casa, la que esta en el terreno mas pequeño sobre México; constancia inspección ocular) El testigo Gustavo Adrian Leonardi, dice que conoce a la Sra. LLanos por ser vecino del barrio del frente de la casa del dicidente desde hace aproximadamente 30 años. Que el dicente jugaba a la pelota con el hijo de la actora. Que el marido de la Sra. LLanos lo ayudaba a hacer una cancha de fútbol para jugar y que actualmente el mismo está fallecido. Sabe que la Sra. LLanos y sus hijos ocupan el inmueble desde hace mas de 30 años. Por último el testigo Leandro Javier Rende, que a la Sra. LLanos desde el año 1982 por ser vecino de la actora, porque el dicente se mudó a la localidad de Isidro Casanova en el año 1981 o 1982, y desde ese tiempo es que conoce a la Sra. LLanos. Para el testigo la actora ocupa el inmueble en carácter de propietaria, nunca le he pedido la escritura, pero siempre la vi como dueña de la casa que cuando conoció la vivienda era de madera y chapas, una casa muy sencilla y después con el tiempo fueron haciendo una casa de material. Que la ocupación de la actora y su grupo familiar se desarrolló en forma ininterrumpida. Existencia de plano de usucapión Se ha dicha, con justeza que el plano de mensura es un requisito de la acción, pues es el medio que la ley establece para individualizar el bien que se pretende usucapir, determinando con exactitud su superficie, medidas y linderos, de modo que no haya dificultades para vincular el inmueble sobre el que se formula la pretensión y recaen las pruebas Si bien este plano es del año 2010, realizado solo al fin de la presente usucapión, conceptúo que no obsta la admisión de la acción sobre todo ante la ausencia de prueba o contraprueba de la contraria. Pudo haber está acompañado pago de impuestos provinciales (Arba) y por tasas y servicios municipales cosa que no hizo, y algún otro elemento anexado por testigos que no declararon por los cuales pudiera acreditarse que no pasaron los 20 años necesarios para la usucapión. Nada de esto hizo en relación a este lote. Inspección Ocular: De la inspección ocular realizada en la instancia de grado, sumada al reconocimiento judicial efectuado por el Presidente de esta Sala, donde se constató la existencia de dos viviendas una al frente y otra al fondo del terreno,; está última y sin ser expertos en la materia se puede facilmente advertir que tiene una antigüedad de 20 años o mas, mientras que la primera mencionada cuanta con una fachada mas moderna. Esto se condice con los dichos del testigo Leandro Javier Rende la cual en su parte pertinente reza: ?tenían el portón del frente abierto, y estaba lleno de materiales en la entrada y lo veía al papá de Fabio trabajando y este le alcanzaba los materiales. Que la casa la construyeron en el año 2010/2011, aproximadamente.-ver fs. 338vta-. Por todo lo sucintamente expuesto corresponde confirmar a este respecto la sentencia de primera instancia con costas a la parte demandada que resulto vencida. b) lote de mayor extensión: Nomenclatura catastral Circ. VII, Manz 86, Secc.C Parcela 4 Partida Inmobiliaria 171.472, domicilio del poseedor Bruselas N° ?, Isidro Casanova bien Lote ??? manzana ?, Inscripción dominial Folio ? año 1979. : Es de toda evidencia que el lote colindante conforme los datos del reconocimiento judicial realizado por el Presidente de la Cámara, se encuentra con árboles de antigua data y evidentemente no plantados ni acreditados que fueran plantados por los hoy ocupantes, existiendo un verdadero malezal que ni siquiera amerita el paso de una bordeadora o maquina similar, montículos y pozos pequeños que revelan que la tierra no fue emparejada, autos, algunos en desuso que se encuentran ocupando el lugar, una construcción precaria en ruinas de reducido tamaño, actualmente inhabitable, es mas del impuesto bajado de la página de ARBA dice Baldio- ver fs. 707, sin que se supiera quien la hizo ni como la hizo, ubicada en un costado del lote sin ocupar el centro del mismo, del que son protagonista solamente los árboles de gran altura. A esto se suma el estado de abandono que hace que los vecinos del lugar en el angulo de la calle Bruselas y México depositen bolsas de basura, gomas (ver constancia fotográfica) e incluso existe un cartel Municipal que dice que no debe tirarse

basura en ese lugar. Si bien la basura es externa al lote, revela el total estado de abandono incluso de los que supuestamente tratan de usucapir el mismo. No lo han parquizado, no lo han puesto en condiciones y su interior revela un total abandono, siendo incluso terreno fértil para la eventual irrupción de asaltantes a los edificios colindantes. Durante el curso del reconocimiento judicial el letrado que asistió en el acto por la actora dijo verbalmente como que la construcción de ruina ubicada en forma paralela a la medianera o línea final del lote, era la construcción originaria de los Eula. Sin embargo nada de esto se ha demostrado fehacientemente en este expediente con testigos que describieran al lugar y apuntaran cosas que solo los usucapientes saben. La apoderada de la parte actora Dra. Zitto impugna el reconocimiento judicial, el que dispuesto por la Cámara debió haber sido cuestionado en cuanto a su realización para lo que estaba fuera de término. A mayor abundamiento las medidas de oficio dispuestas por los jueces no pueden ser observadas ya que el art. 36 inc. 2 del CPCC, lo cual no ha afectado el derecho de las partes, tal es así que compareció un letrado Dr. Pierri por la actora. Asimismo cabe destacar que la letrada cuestiona dos cosas, la primera el basural externo, y esto es motivo de apreciación y valoración de la prueba por los jueces (art. 384 CPCC) y en cuanto a la construcción precaria aparecida en el reconocimiento judicial también es motivo de apreciación de los jueces, sin perjuicio de destacar que la letrada indica que era un lugar para guardar cosas lo cual revela que no es motivo de habitación ni ocupación. Es más el artículo 478 establece que a la diligencia asistirá el juez o los miembros del tribunal que éste determine. Las partes podrán concurrir con sus representantes y letrados y formular las observaciones pertinentes, de las que se dejará constancia en acta. Situación esta no ocurrida. En consecuencia, con un terreno inculto, con basura acumulada en su exterior, con árboles que sin ser expertos debe tener más de 70 años, la que está plantada en forma irregular, ni siquiera en línea, con una construcción marginal en ruinas con autos abandonados, sin pago de impuestos ni servicios municipales, siendo objetable que incluso se pague luz por ese lugar, sin una prueba pericial que determine tiempo de mejoras, pozo de agua, etc. precio que no se ha acreditado los elementos para que prospere la usucapión de este lote, y debe ser rechazada la demanda a este respecto. Al respecto nuestro más Alto Tribunal ha dicho: "Cabe revocar la sentencia que hizo lugar a la acción de prescripción adquisitiva del dominio deducida por quién declaró adquirido por usucapión un inmueble, pues no existen actos posesorios realizados a título de dueño durante el lapso de veinte años para usucapir, prueba que tiene que ser plena e indubitable, demostrativa y sin ninguna clase de duda, de que están cumplidos todos los requisitos de la ley para poder adquirir por prescripción..?" (CSJN 15-7-2014, "Malossi, Noemí Adriana c/ ENA.ONABE s/ prescripción adquisitiva", Infojus: SUA 0076591, www.csjn.gov.ar y fallos antecedentes de la cita precedente. En razón del carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por prescripción la ejecución de los actos posesorios del art. 2373 y el ejercicio de la posesión, debe ser realizado de manera insospechable, clara y convincente. (CS, 1978/06/15, Alvarez, Benjamín c. Provincia de Córdoba, Fallos 300:651) En cuanto a las costas y a pesar de que la demandada no brilló por su defensa a ultranza ni aportó pruebas ni elementos, no obsta que resulte vencedor en los términos del artículo 68 del CPCC, por lo que estimo que las costas por este lote deben cargarse a la actora vencida con el alcance del beneficio de litigar sin gastos. Debo aclarar que este rechazo de la usucapión con relación a este lote no importa, diríamos, que deba ordenarse el desahucio del lote en virtud de que la demandada no instó la acción de reivindicación, ni reconvinó por ello. Por los fundamentos expuestos, voto a la primera cuestión parcialmente por la afirmativa. A la misma cuestión y por idénticos fundamentos, el doctor Pérez Catella, vota también parcialmente por la afirmativa. A la segunda cuestión el doctor Rodríguez dijo: Tal como ha sido votada la cuestión anterior corresponde confirmar parcialmente la sentencia recurrida en cuanto ha sido materia de agravio (arg. arts. 4015 y ccdtes. del C.C., su doctrina y jurisprudencia, arg. art. 24 ley 14.159 y arg. art. 375 y 384 del CPCC). 2) Revocar la sentencia apelada en relación al lote "D" manz. 86 Partida Inmobiliaria 171472. (arg. art. 2524 inc. 7 del C.C., arg. art. 375, 384 y 679 CPCC) 3) Las costas en la Alzada deberán imponerse por el lote "manzana" Partida Inmobiliaria "a" a la demandada vencida (art. 68 del CPCC). 4) Por el lote "???" manz. "a" Partida Inmobiliaria "a", a la actora vencida con el alcance del Beneficio de Litigar sin gastos. A la misma cuestión el doctor Pérez Catella, por compartir los fundamentos expuestos, vota en idéntico sentido. Con lo que terminó el presente Acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA AUTOS Y VISTOS: Atento el resultado obtenido en la votación que antecede este Tribunal Resuelve: 1) Por todo lo sucintamente expuesto corresponde confirmar a este respecto la sentencia de primera instancia con relación al inmueble cuyo datos catastrales son: Nomenclatura catastral: Circ. VII Manz. "a" Secc. "a" Parcela 3e Partida Inmobiliaria "a". Domicilio del poseedor México "a"- Isidro Casanova bien lote "a", manzana "a", Inscripción dominial Matricula "a", La Matanza "a" Superficie 463,63 m2, (arg. arts. 4015 y ccdtes. del C.C., su doctrina y jurisprudencia, arg. art. 24 ley 14.159 y arg. art. 375 y 384 del CPCC). 2) Rechazar la demanda de prescripción adquisitiva respecto del inmueble cuyos datos catastrales son: Nomenclatura catastral Circ. VII, Manz "a", Secc "a". Parcela "a" Partida Inmobiliaria "a", domicilio del poseedor Bruselas N° "a", Isidro Casanova bien Lote "???" manzana "a", Inscripción dominial Folio "a" año 1979. (arg. art. 2524 inc. 7 del C.C., arg. art. 375, 384 y 679 CPCC) 3) Las costas en la Alzada deberán imponerse por el lote "manzana" Partida Inmobiliaria "a" a la demandada vencida (art. 68 del CPCC). 4) Por el lote "???" manz. "a" Partida Inmobiliaria "a", a la actora vencida con el alcance del Beneficio de Litigar sin gastos. 5) Diferir la regulación

de honorarios para el momento procesal oportuno (arg. art. 51 ley 8904/77) 6) REGISTRESE. NOTIFIQUESE. Oportunamente vuelvan al juzgado de origen. 033955E