

Prescripción Adquisitiva Plano De Mensura Prueba De La Posesion

JURISPRUDENCIA

Prescripción adquisitiva. Plano de mensura. Prueba de la posesión

Se confirma -por otros argumentos- la sentencia que desestimó la demanda por usucapión, en el entendimiento de que con la prueba producida no se ha logrado demostrar la posesión alegada. En la ciudad de Dolores, a los treinta días del mes de Mayo del año dos mil diecinueve reunida la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de este Departamento Judicial, en Acuerdo Ordinario, con el objeto de dictar sentencia en causa N° 97429, caratulada: "PEREYRA FERNANDO MARTIN Y OTRO/A C/ PROVINCIA DE BUENOS AIRES S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA VICENAL/USUCAPION", habiendo resultado del pertinente sorteo (arts. 263 de CPCC; 168 de la Constitución Provincial), que los Señores Jueces debían votar según el siguiente orden: Doctores María R. Dabadie, Silvana Regina Canale y Mauricio Janka. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1a) ¿Es justa la sentencia apelada? 2a) ¿Qué corresponde decidir? VOTACION A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA DABADIE DIJO: I. Contra la sentencia de fs. 367/371 deducen recurso de apelación las actoras a fs. 372 quienes expresan sus agravios a fs. 383/406, los que resultaron respondidos por el representante legal del Fisco Provincial demandado con la presentación de fecha 26/12/2018. Firme el llamado de autos para sentenciar? de fs. 415 y practicado el sorteo de rigor de fs. 416, quedó la causa en estado de ser revisada por esta Alzada -art. 263, CPCC-. A través de dicho pronunciamiento, la iudex a quo desestimó la demanda promovida considerando que las accionantes no han cumplido con uno de los requisitos de admisibilidad de la acción, de conformidad con lo establecido por la ley 14.159, reiterados en el art. 679 del CPCC., consistente en acompañar el plano de mensura del bien a prescribir realizado en debida forma. Ello en tanto considera que la parcela cuya adquisición persiguen, designada como 1g en el plano 39-3-79 acompañado al iniciar la acción -v, sobre obrante a fs. 417-, no se condice con su similar 1g del plano 39-3-1996, realizado muchos años después. En este último la parcela es designada como 1c y data de 15 años previos a la traba de la litis. Resalta que tal circunstancia es señalada por los propios accionantes, quienes solicitan que a través de la sentencia favorable se mande a rectificar las parcelas mediante la unificación de las parcelas 1g y dando lugar a la 1k, resultando tal pretensión improcedente, en tanto debe realizarse por el procedimiento administrativo y ante la autoridad administrativa competente. Agrega que el plano puede, en su forma y requisitos formales, ser ?suficiente? como requisito previo de la admisibilidad de la acción (art. 679 inc. 3 del CPCC.), pero insuficiente a la hora de pronunciar una sentencia favorable (art. 163 del CPCC.) cuando, como en el caso, y por un plano posterior, existe una duplicidad de parcelas notoriamente distintas, concluyendo en su razón que la demanda no puede prosperar. Expresan las recurrentes que persiguen por el presente proceso la adquisición por prescripción veinteañal -o vicenal- de un lote de 61 hectáreas, 51 áreas y 76 centiáreas ubicadas en el paraje ?Laguna del Maestro?, partido de Gral. Madariaga, demarcada y designada en el plano de mensura 39-3-79 como parcela ?1 g?. Que ese lote queda completamente encerrado, es decir está ?enclavado? en la propiedad de la familia Larralde y Pereyra Larralde y es poseída desde tiempo inmemorial ellos, siendo ocasionalmente motivo de transacciones familiares. Manifiestan que dadas sus peculiares características, la nomenclatura precatastral de la parcela ha sido netamente provisoria, como indica una nota aclaratoria inserta en el cuerpo textual del plano confeccionado con ese fin y que indica ?la parcela 1g se anexará a la parcela ?1 e? formando la parcela 1 k una vez producida la sentencia judicial favorable?. Que en su razón, esa parcela no está catastrada, o no lo estaba en realidad, por que el plano está visado por Geodesia y, por consiguiente, está oficialmente catastrado, aunque de modo provisorio. Aclarado ello, sus quejas se dirigen a señalar, en principio, que la decisión deviene nula por no haberse expedido la sentenciante sobre la pretensión incoada, resultándole imperativo, conforme lo establece el art. 163 del código de rito. Resaltan que el a quo desestimó la demanda sin cumplir ésta grave carga inherente a la función jurisdiccional, fundándose en una cuestión puramente formal que ni siquiera había sido controvertida por las demandadas. Luego se quejan de lo decidido señalando que no existe ?duplicidad de parcelas?, tal como se sostiene, sino duplicidad de nomenclatura, que es algo substancialmente distinto, no resultando ser causa suficiente a fin de desestimar la acción promovida. Ello por cuanto la existencia de un plano no es un requisito esencial para usucapir, sino una mera exigencia práctica puesta por una ?ley de catastro? -14.159-, pero donde no se exige como requisito esencial que ese plano tenga efectos catastrales plenos o siquiera alguno, sino únicamente el propósito de permitir la identificación geodésica, gráfica y geométrica de lo usucapido, lo cual es la finalidad primaria de cualquier plano de cualquier especie. El denominar parcelas no era la finalidad de la ley, sino ubicarlas geoméricamente, y no lo es tampoco en la estructura del proceso de usucapión. Agregan que la referida ley y el art. 679 CPCCPBA exigen solamente que el plano esté firmado por un profesional matriculado y se encuentre visado por la Dirección de Catastro o Geodesia local; y que contenga los límites, linderos y superficie de lo usucapido; nada más. Un error esencial verdadero en el plano sería una formulación

geométrica equivocada, una superficie indebida o la ausencia de los linderos. En ninguna parte se exige que lleve número o designación de la parcela, sino tan solo de su superficie, medidas y linderos. Que en autos existe efectivamente un plano de la parcela a usucapir, con su ubicación, medidas y linderos. Este plano, de 1979, está visado por la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires, la cual le ha asignado, provisionalmente y hasta tanto se dicte una sentencia de usucapición, un número parcelario determinado. Desde otro vértice señalan que el fallo resulta contradictorio, por cuanto la iudex a fs. 305 manda a rectificar la nomenclatura del plano insigne de esta demanda, y después la rechaza por defectos del plano que ella misma ha mandado a rectificar. Que al intentar la jueza modificar el número de las parcelas en los planos, sin que esta medida formara parte de la pretensión de autos y -sobre todo- sin haberse dictado previamente ninguna sentencia, constituyó simultáneamente un abuso de poder y, una vez dictada la sentencia, una gravísima contradicción. Asimismo, ponen de resalto que la jueza ha omitido considerar pruebas esenciales, como son los testimonios de los testigos, o el hecho mismo de la posesión que ostentan las peticionantes de la fracción usucapida, así como las constancias administrativas y legales que eran esenciales para la solución del pleito. Finalmente, solicitan en base a los agravios vertidos -reiterados resumidamente- que este Tribunal revoque la decisión que se cuestiona y haga lugar a la demanda entablada, con costas a su contraria. El representante legal del Fisco Provincial demandado, luego de considerar inapropiados ciertos términos empleados por las recurrentes respecto de la labor desarrollada por su parte como con el actuar del juzgador -aunque sin solicitar sanción alguna-, peticiona el rechazo del recurso de apelación interpuesto, con costas la apelante. Expuestas en forma sintética las posturas asumidas por las partes, corresponde que me aboque a la consideración de las quejas esgrimidas por la apelante.

II. Esta Alzada.

1. Nulidad de la sentencia. Como fuera anticipado, las recurrentes solicitan la nulidad del decisorio por considerar que la iudex ha incurrido en la omisión de tratar cuestiones esenciales planteadas en su oportunidad, lo que conlleva la sanción pretendida. Y más allá de lo que seguidamente propondré al Acuerdo del Tribunal, lo cierto es que la pretensión de la apelante no tiene sustento. Ello por cuanto si bien cabe recordar que la nulidad que prevé el art. 253 del digesto adjetivo se encuentra dirigida a vicios formales de la propia sentencia recurrida, por falta de fundamentación o motivación suficiente, por omisión de resolver cuestiones esenciales que fueron articuladas, decisiones que se pronuncian más allá de lo planteado por las partes o por violación al principio de congruencia, entre otras cuestiones, lo cierto es que en el supuesto de incurrirse en omisión de tratamiento de una cuestión alegada por las partes no necesariamente obliga a disponer la nulidad del pronunciamiento atacado, pues la Cámara tiene facultad para tratarla supliendo la omisión del juzgador anterior (conf. art. 273 CPCC.). La iudex ha desestimado la demanda en razón de la duplicidad de designación de parcelas, las que no se condicen catastralmente y, consecuentemente, de la total falta de precisión de la franja de campo que se dice poseída en razón de los planos presentados por la accionante, en los términos del art. 679, inc. 3° del CPCC. De ello se advierte que no ha valorado la pretensión de las accionantes, es decir, el análisis de los requisitos de admisibilidad de la demanda, quedando su análisis en un estado anterior, al considerar que no se han cumplido los requisitos formales que requeridos para la interposición, establecidos en la norma citada. Siguiendo ese camino en tanto las eventuales omisiones en que hubiere incurrido el sentenciante si pueden ser suplidas en la instancia apelatoria dan por tierra con la pretensión nulitiva. En su razón, y más allá del acierto o error en lo decidido, la nulidad planteada resulta inadmisibile, correspondiendo su desestimación, lo que así dejo propuesto.

2. Agravios. Consideración. Analizado el argumento de la Dra. Mendes de Macchi, sin perjuicio de la que en definitiva se decida, considero que las accionantes han cumplido con la carga que impone el art. 679, inc. 3° del CPCC., por lo que lo decidido no se ajusta a derecho. Efectivamente, la citada norma establece que "...se acompañará un plano firmado por profesional matriculado, que determine el área, linderos y ubicación del bien, el que será visado por el organismo técnico-administrativo, que corresponda." Y en tal sendero, el plano de mensura acompañado al incoarse la demanda, designado como 39-3-79, cumple con los señalados requisitos, al establecer el área [61 has., 51 ar., 76 cas.], los linderos y ubicación de la parcela objeto de autos, encontrándose además sellado y suscripto por el representante del organismo administrativo correspondiente -Ministerio de Obras Públicas, Dirección de Geodesia, Departamento de Fiscalización-, en fecha 3 de marzo de 1979 [v. plano original agregado en sobre cerrado a fs. 417]. A lo dicho cabe agregar que la norma en cuestión, como igualmente el 24 inc. b) de la ley 14159 y el art. 1 inc. 3 del decreto 1243/79 establecen el referido requisito como exigencia para promover la acción de prescripción adquisitiva, mas no se hace referencia a la identidad del titular de los derechos posesorios, ese extremo se hace exigible al momento de la inscripción de la sentencia en el Registro de la Propiedad, cuando la pretensión resulte acogida. Es ese el momento en que se exige que haya una perfecta identidad entre quien enarbola sus derechos posesorios y aquél al que se los confiere la sentencia. Se aclara en aquella norma que si se hubieran producido modificaciones dominiales respecto de los inmuebles afectados, deberá solicitarse la actualización del plano mediante el procedimiento común de corrección (v. mi voto en causa 91247, Int. del 9-2-2012). Tal lo ocurrido en la especie donde el plano en cuestión se encuentra confeccionado a nombre de María Larralde de Pereyra Moine, sin que dicha circunstancia tampoco obste a la validez del mismo a los fines perseguidos. Ahora bien, conforme

lo ha señalado la sentenciante en su decisión, como los propios accionantes al incoar su pretensión, la parcela a prescribir, designada originalmente como 1g en el plano de mensura acompañado, no guarda relación con la parcela 1g que surge del informe de la Dirección de Catastro -fs. 26/28- ni con el plano designado como 32-9-96. No obstante ello, la propia Dirección de Geodesia señala que ante la duplicidad de nomenclaturas catastrales recomienda su corrección en forma previa a la sentencia -v, inf. de fs. 184-. La iudex a quo ordenó dicha corrección a realizarse en forma previa al dictado de la sentencia de mérito -v, fs. 305-, cuestión que tiene por cumplida con el informe agregado a fs. 329/330 confeccionado por el agrimensor Juan Manuel Chang, en el cual refiere que, informadas las Direcciones de Geodesia y Catastro, se inició el Expte. 2360-3162/11 a fin de corregir el plano 39-3-79, aclarándose que donde figura como parcela 1g debe decir 1k y donde dice parcela 1k debe decir parcela 1m. Mas allá de haberse tenido por cumplida la manda, posteriormente en la decisión final se señala que el informe no fue ofrecido ni proveído como tal en la etapa oportuna, incurriendo de tal forma en una contradicción inadmisibles por parte de la juzgadora. Sin perjuicio de ello, y conforme lo señalado, la duplicidad de la nomenclatura catastral que identifica la parcela objeto de autos, resulta ser una cuestión que debe resolverse por la vía administrativa ante los organismos correspondientes, la que bien puede realizarse por mandato judicial en la sentencia de mérito. Admitido que el plano de posesión acompañado resulta suficiente para dar por cumplido el art. 679 inc. 3 CPCC, corresponde analizar si se han acreditado los extremos que la norma fondal requiere para que la acción de prescripción adquisitiva vicinal prospere. Sobretodo porque el recurrente alega que la sentenciante de primer grado omitió considerar otros medios probatorios producidos; tal el caso de las testimoniales. Teniendo en cuenta lo antedicho, corresponde realizar la recomposición positiva de la litis, teniéndose presente el principio de la anticipación del ejercicio de las pautas de la apelación adhesiva; todo ello a fin de no violentar normas de raigambre constitucional como lo es el art. 18 de la Const. Nacional y la tutela judicial efectiva que alberga el art. 15 de la Const. Provincial (SCBA, causa 88.683, sent. del 12-XII-2007, voto JUEZ HITTERS), respecto de las demandadas. Tiene dicho esta Cámara -siguiendo a nuestro Superior provincial- que si la sentencia que favorece a una parte es apelada por otra, toda la cuestión materia del litigio pasa al superior en la misma extensión y con la misma plenitud con que fue sometida al inferior (conf. Ac. 34.286, sent. del 17-IX-1985; Ac. 52.242, sent. del 6-XII-1994; Ac. 63.004, sent. del 8-IX-1998; Ac. 78.251, sent. del 19-II-2002; esta Alzada en causa N° 87.747, sent. del 14-5-2009). Implicando ello un nuevo análisis sobre las cuestiones que ante el cambio de rumbo del fallo le han de provocar un perjuicio a la parte gananciosa en la sentencia dictada en la primera instancia, dejada sin efecto por esta Alzada. En ese entendimiento, también debe tenerse en consideración que la sentencia que resuelve sin considerar el postulado de la apelación adhesiva o implícita, según el cual las alegaciones o defensas propuestas en primera instancia por la parte vencedora que no ha apelado por haberle sido favorable el resultado del pleito, quedan sometidas al tribunal de alzada en el supuesto de que en esa instancia sea revocado el pronunciamiento, autoriza a la declaración de nulidad requerida a través del recurso extraordinario (SCBA, C. 114178, Sent. del 9-10-2013). Las cuestiones a revisar teniendo en cuenta el principio antes mencionado consagrado por nuestro Superior Provincial que implica que se trasladen los derechos de un tribunal a otro y por lo tanto las sentencias deben plantearse de conformidad con lo alegado y probado (SCBA, Ac. 61.983 entre otros), son: el cumplimiento de los recaudos -plazo, actos, etc.- para la admisibilidad de la acción de prescripción adquisitiva interpuesta. En forma previa a tal análisis cabe señalar que la vigencia del CCCN al tiempo de conocer del recurso de apelación que ha sido deducido contra la sentencia de primera instancia impone a esta Alzada pronunciarse con relación a la eficacia temporal de la ley en relación a la acción de prescripción adquisitiva de dominio de inmueble (prescripción larga). En tal sendero, el art. 7 del CCCN reproduce el art. 3 del Código Civil conforme la redacción que impuso la ley 17.711, salvo el agregado final que dice "...con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo". Dos ejes basales impone la norma en estudio; el primer referido a su aplicación inmediata a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes y el segundo el principio de no retroactividad, con excepción de disposiciones que lo desanden. El problema se presenta cuando el cambio legislativo ocurre entre que nacen y se extinguen los hechos, relaciones o situaciones jurídicas; es conveniente recordar que el mantenimiento de la ley anterior debe tener en mira el valor de la seguridad jurídica. No debe dejarse de lado que al resolver estas cuestiones, el juez decide aplicar la ley nueva o la vieja, aun cuando las partes no lo soliciten y aun cuando la nueva ley tenga el carácter de supletoria, pues estamos ante una cuestión de derecho e impera el principio *iuria novit curia*. En el caso que nos ocupa el período prescriptivo invocado ha transcurrido íntegramente bajo el imperio del C. Civ. -ley 340- derogado; razón que hace que deba ser juzgado a la luz de aquella normativa, ello sin perjuicio de que el plazo para la prescripción larga que fija el nuevo ordenamiento no ha sufrido modificaciones. A ello se debe agregar que el art. 1905 del CCCN ha dado por concluida la disputa sobre los efectos de la sentencia dictada en los juicios de usucapión larga, es lo cierto que el legislador ha impuesto la no retroactividad de la sentencia; esa irretroactividad en palabras de destacada autoría haría deseable que los jueces apliquen el criterio de la nueva ley (KEMELMAJER de CARLUCCI, Aída; La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes, pág. 161, Ed. Rubinzal-Culzoni, Bs.As. 2015). No obstante lo señalado entiendo

que ha de fortalecer el principio de la seguridad jurídica en casos como el que me ocupa, realizar su revisión de conformidad con el Código Civil -ley 340-; ello sin perjuicio de entender que si debe cumplirse con la fijación de la fecha en que se debe de tener por cumplido el plazo prescriptivo (art. 1905 primer párr. CCCN) el juzgador lo ha de establecer de oficio sin afectar derecho alguno. Aún cuando resulte reiteratorio, corresponde recordar que este proceso se rige por la ley 14.159 en su redacción actual conforme al decreto-ley 5756/58, reeditado en el art. 679 del CPCC y las disposiciones de los arts. 4015 y 4016 del Cód. Civil, modif. por la ley 17.711. Quien ha poseído un inmueble con ánimo de dueño y detentando la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida adquiere el dominio por prescripción al cumplirse el plazo de veinte años. No es necesario para ello tener título ni buena fe (arts. 4015, 4016 Cód. Civil). A su vez, para la procedencia de esta acción es menester y esencial que se justifique la existencia del "corpus" y del "animus domini". Con relación a ello, Augusto M. Morello en su obra "El Proceso de Usucapión" expresa: "debe señalarse que a estar al art. 2384 del C.C., son actos posesorios del inmueble ..."su cultivo, percepción de frutos, su deslinde, la construcción o reparación que en ella se haga y en general su ocupación de cualquier modo que tenga", de ahí entonces que la carga de la prueba tendrá que ceñirla el poseyente actor a probar tales actos posesorios continuos, de treinta años -hoy veinte-, demostrativos de que en forma pública y continuada ha observado ostensiblemente un comportamiento activo (jurídica y económicamente) respecto del bien. En el sub examine y a los fines de revisar la valoración de la prueba, es menester perfilar además la figura conocida como "accesión de posesiones". Ello por la forma en que las accionante plantean los hechos en su escrito postulatorio (fs. 6 vta./10 vta., Pto. II. "HECHOS?"), en donde alegan ser poseedoras legítimas y de buena fe en virtud de haber recibido tal posesión por donación, herencia y cesión de derechos posesorios correspondientes al inmueble adyacente a la parcela que se pretende usucapir, conforme las copias certificadas de los instrumentos públicos que acompañan -v, fs. 20/77-. En esa tarea, debe señalarse que la figura de las llamadas "accesión de posesiones" que son distintas y separables entre sí, se caracteriza en que el anterior poseedor traspasa a otro, a título singular los derechos y ventajas emergentes del estado de hecho de su posesión y así, mediante la accesión el segundo puede completar el plazo legalmente requerido para la prescripción adquisitiva a su favor (arts. 2475 y su nota, 3262 a 3265 y 4005 y su nota del C.C.). En razón de ello, se habrá de tener en consideración la prueba que hace al derecho de los aquí usucapientes y la que hace a la posesión que realizaran a su tiempo sus antecesores, para considerar si se encuentran cumplimentados los recaudos necesarios con la modalidad antes descripta que haga posible la viabilidad de la acción. La apreciación de la prueba debe ser realizada de modo estricto, dadas las razones de orden público que se encuentran comprometidas, se trata de un medio excepcional de adquisición del dominio, de modo que la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente. Es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir, los cuales deben ser lo suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe haber tenido conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía correspondiente los derechos que le han sido desconocidos (CSJN, 7/9/93, ED, 159-233). En esa tarea, como quedará demostrado con la prueba producida no se ha logrado demostrar la posesión alegada. En principio debo señalar que la documentación acompañada, no obstante tratarse de copias de instrumentos públicos certificadas, únicamente hacen referencia a la transmisión de dominio de la parcela denominada "1" -la que luego fuera subdividida con distintas asignaciones catastrales-, sin que en momento alguno se designe que el área a usucapir se encuentre dentro de los límites de tal parcela. Adviértase que la misma se subdividió al disolverse la sociedad denominada "EL ROBLE SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES" -v, escritura n° 828, fs. 20/24-, entre los socios que la conformaban, y su subdivisión se plasmó en el plano confeccionado por el agrimensor Enrique A. Otamendi, característica 39-58-67 (v, fs. 149), en el cual el área que me ocupa figura como "superficie ocupada sin título". Sin embargo, no surge en modo alguno quién resultaba ocupante de la misma, si la sociedad referida y los restantes colindantes, titulares de las parcelas dos, tres o cuatro -v, plano señalado-. Que no obstante por escrituras n° 247 y n° 106 -fs. 60/72 y fs. 67/72- se vendieron los derechos posesorios sobre la franja de terreno de campo comprometida -v, fs. 62 vta., Pto. II, y fs. 69 vta., mismo apartado-, no surge de otros elementos de prueba que la misma haya sido ocupada con las características señaladas por las recurrentes. Respecto de los referidos instrumentos cabe decir que el escribano actuante sólo puede dar fe de aquéllos hechos cumplidos por él o que han pasado en su presencia. En la especie no se advierte corroborada por parte de los notarios intervinientes -especialmente el otorgante de las referidas escrituras n° 247 y n° 106- la efectiva toma de posesión del área referida. Ello así, por cuanto lo plasmado en los instrumentos públicos constituyen declaraciones "de contenido o dispositivas", son afirmaciones que recibe el notario sin comprobar personalmente su veracidad, que si bien hace plena fe entre las partes y terceros, al estar cuestionada la posesión por el demandado debe acreditarse por otros medios de prueba que respalden tal trascendental afirmación (v, mi voto en causa 94321, Sent. del 30-4-2015). La restante prueba acompañada se circunscribe al plano de mensura -al cual me he referido precedentemente- y a los testimonios que dan cuenta las actas de fs. 258/262, habiéndose desviado la mayor actividad probatoria a acreditar la correcta designación catastral de la parcela, descuidándose la carga que pesaba sobre las accionantes respecto de la acreditación de los

extremos de su pretensión inicial (arts. 330, 375, 384, CPCC.). En cuanto al primero, cabe señalar que constituye uno de los recaudos que debe cubrir el usucapiente conf. art. 679, inc. 3º, CPCC.-, tal como fuera señalado supra, pero el mismo, por sí solo, no resulta idóneo ni suficiente para acreditar la posesión animus domine durante el plazo legal. En cuanto a la prueba testimonial resulta igualmente insuficiente para tener por demostrado que la ocupación haya sido realizada en forma pública, pacífica, ininterrumpida y por el plazo vicenal; más aún, y en lo que en definitiva resulta de mayor importancia, que los antecesores dominiales y cedentes de los derechos señalados, como los propios accionantes hayan ejercido la posesión que alegan, pues de los mismos no se desprende la realización de actos posesorios ni han sido avalados por otros medios probatorios, siendo que expresan en forma genérica que la fracción de campo en cuestión pertenece a la familia Pereyra o, anteriormente, a la familia Larralde y que se dedican a la actividad ganadera, sin dar explicaciones concretas de sus dichos (arts. 424, 427, y concs. del CPCC.). En el proceso de usucapición la prueba de testigos es por lo común la más importante y convincente porque se trata de acreditar hechos materiales; sin embargo la ley ha establecido que los testimonios deben ser completados con otros elementos de juicio objetivos e independientes, extremo que no se advierte cumplimentado en la causa, no pudiendo fundarse el otorgamiento del dominio únicamente en la prueba testimonial (art. 24 de la ley 14.159 modificado por el dec. ley 5756/1958 y 679 inc. 1º del Código Procesal Civil Comercial), al contrario de lo sostenido por la recurrente en sus quejas. Así, del testimonio obrante a fs. 258 -que respondió a tenor del interrogatorio de fs. 251, al igual que los restantes testigos- se desprende que la fracción de campo pertenece a la familia Pereyra, y que antes era de los Larralde, desde hace 35 o 40 años, siendo que fue al campo 4 o 6 veces; que la familia Pereyra explota el campo hace 25 o 28 años. Más no señala esas visitas en que período de tiempo se produjeron, para abarcar lapso tan prolongado. A fs. 259 se encuentra agregado el testimonio de Estanga, quien resulta ser consignatario de hacienda, este refiere que la familia Pereyra hace bastante tiempo que están en el paraje El Mojón, sin precisar cuánto es "bastante", siendo que originalmente era de los Larralde. Que les ha vendido hacienda y que ha ido al campo, por lo que conoce que el lugar les corresponde a ellos. Y que el campo se encuentra alambrado. El testigo Marzullo -fs. 260-, señala que los actores ejercen derechos posesorios de toda la vida, que los conoce hace 40 años, que hace muchos años que trabaja en ese campo, que sabe de los animales que están ahí y conoce a los dueños. A fs. 261 el testigo García Balcarce, administrador rural, manifiesta que la familia ocupa el inmueble desde hace 40 años -Larralde y Pereyra- y que es explotado por ellos realizando actividad ganadera; que siempre estuvo alambrado, siendo que administra el campo hace diez años. Finalmente a fs. 262, el testigo César, señala que los actores son los dueños, y que los conoce por ser el puestero del lugar; que hacen cría de ganado y que el campo se encuentra alambrado. Sin descalificar la prueba testimonial señalada, que han referido en forma genérica que las familias Larralde y Pereyra han ocupado el campo desde hace largo tiempo y se han dedicado a la explotación ganadera, considero que resulta insuficiente para tener por acreditado los extremos que hacen a la demanda entablada (art.375 CPCC). Ello por cuanto las testimoniales no son contundentes con relación al tiempo efectivamente denunciado de la posesión, como así tampoco se identifica a los poseedores antecesores y más aún, esos dichos no se encuentran avalados por otros medios de prueba valorables a fin de acreditar que la posesión fuera ejercida con los caracteres señalados, no obstante resultar cierto que la prueba testimonial no necesariamente debe cubrir el lapso de veinte años, sin embargo debe ser acreditativa de tales actos al menos por un lapso que librado al prudente arbitrio de los jueces lleve al magistrado a la íntima convicción de que se ha exteriorizado a través de esta adecuada prueba compuesta, la existencia de una posesión con las características aludidas durante buena parte del período, adunando fuerza de convicción a los dichos de los testigos y posibilitando junto a éstos, la aseveración de que en el caso ha mediado posesión. No se ha agregado en autos ninguna documentación que acredite la explotación del predio por parte los accionantes, ni siquiera se ha ofrecido la prueba ocular a fin de acreditar mínimamente las condiciones que se encuentra el estado de la fracción de campo en cuestión; como es el hecho referido al cercado, plantado y trabajado de la fracción de terreno de campo. Cabe recordar que el reconocimiento judicial en el juicio de usucapición permite al juez tomar contacto personal y directo con la cosa, formar su propia convicción sobre la "realidad fáctica" o -como dice Alsina-, corroborar de "visu" ciertas pruebas y el conjunto de las producidas, no obstante resultar insuficiente a fin de acreditar el tiempo de la ocupación. Los señalados son los únicos medios de prueba aportados por las accionantes, y si bien aun valorándolos mínimamente como indicios de la posesión asumida por aquellas, tal como lo pretenden, resultan totalmente insuficientes a fin de tener por acreditados los extremos de su pretensión (arts. 679 del CPCC y 24 de la ley 14.159). Teniendo presente que en materia de usucapición las pruebas aportadas deben verificarse con visión de conjunto, en una ponderación global, rehuendo del método analítico que suele dar resultados disvaliosos al desvirtuar el verdadero mérito de la prueba acopiada en el proceso por la vía de una visión parcializada, máxime frente a la exigencia del art. 24 inc. 2º de la ley 14.159, sin perder de vista el valor y trascendencia que haya de otorgarse a cada medio probatorio en particular (art. 384 del C.P.C.C.; Cám. 1a. Sala IIIa. La Plata, causa 211.692 R.S. 240/92; esta Sala causa 89.225); y sin perjuicio de señalar también que, la prueba de la posesión en los procesos de prescripción adquisitiva debe ser plena e indubitable, pero que ello no importa modificar las reglas de producción y

apreciación de las pruebas. En cuanto al no pago de tributos municipales ni provinciales bajo el argumento de que la parcela no se encontraba debidamente catastrada, resulta inadmisibles pues al menos los interesados podrían haber intentado de algún modo el pago, aún con la tramitación de un pedido administrativo. Por último se ha de destacar que la adquisición de inmuebles por vía de la prescripción adquisitiva vicinal, es de tal magnitud por su implicación social y afectación del orden público que se deben verificar las condiciones prescriptas por el derecho fondal como he dicho con la máxima estrictes. III. Costas. Las costas de ambas instancias deben imponerse a las accionantes en su condición de vencidas (arts. 68, del C.P.C.C.). Con la modificación propuesta VOTO POR LA AFIRMATIVA LOS SEÑORES JUECES DOCTORES CANALE Y JANKA ADHIRIERON AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA DABADIE DIJO: En atención a los argumentos dados dejo propuesto al Acuerdo rechazar el recurso de apelación interpuesto y confirmar por los argumentos dados la sentencia apelada en cuanto desestima la demanda incoada. Costas de ambas instancias a las accionantes en su condición de vencidas (arts. 68, 260, 374, 375, 384, 385, 394, 424, 456, 679 y concs. del CPCC.; 2373, 2384, 3947, 4005, 4015, 4016 del C. Civil; 24, ley 14.159 y mod). ASI LO VOTO LOS SEÑORES JUECES DOCTORES CANALE Y JANKA ADHIRIERON AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. CON LO QUE TERMINO EL PRESENTE ACUERDO, DICTANDOSE LA SIGUIENTE SENTENCIA Por los fundamentos expuestos en el Acuerdo que antecede, los que se tienen aquí por reproducidos, este Tribunal dispone confirmar la sentencia apelada en cuanto rechaza la demanda interpuesta aunque por distintos argumentos. Costas de ambas instancias a las accionantes en su condición de vencidas (arts. 68, 260, 266, 267, 374, 375, 384, 385, 394, 424, 456, 679 y concs. del C.P.C.C.; 2373, 2384, 3947, 4005, 4015, 4016 del C. Civil; 24, ley 14.159 y mod.; Art. 15 Ac. 2514/92). Regístrese. Notifíquese. Devuélvase. 042540E