

Reivindicacion Reconvenccion Por Prescripcion Adquisitiva

JURISPRUDENCIA

En la ciudad de La Plata, a 3 días del mes de marzo de dos mil veinte, reunidas en Acuerdo la señora Jueza de la Excma. Cámara Primera de Apelación, Sala Segunda, Dra. Irene Hooft y su Presidente, Dra. Ana María Bourimborde (art. 35 ley 5.827), para dictar sentencia en la causa caratulada: "DE MAESTRI NESTOR GABRIEL Y OT. C/MORAN, VICTOR OMAR Y OT. S/REIVINDICACIÓN" y habiéndose procedido con anterioridad a efectuar el pertinente sorteo de ley el cual arrojó el siguiente orden de votación: Dres. HOOFT - BOURIMBORDE, resolviendo el Tribunal plantear las siguientes: CUESTIONES: PRIMERA: ¿Corresponde modificar la sentencia de fs. 596/602? SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento debe dictarse? VOTACION: A LA PRIMERA CUESTION planteada, la señora Jueza, Dra. Irene Hooft dijo: I. El señor Juez de primera instancia hizo lugar a la reivindicación promovida por Gabriel y Eduardo De Maestri contra María Emilia Surraco, Gabriel Osvaldo Marcos, Víctor Omar Moran y Adela Morales y rechazó la pretensión reconvenicional por prescripción adquisitiva. En consecuencia condenó a los accionados a restituir a los actores, totalmente desocupados, los inmuebles identificados bajo la nomenclatura catastral Circ. ..., Secc. ..., Mza. ..., parcelas ... y ..., partidas inmobiliarias ... y ... de City Bell. Desestimó, además, el reclamo por mejoras formulado por los demandados. Impuso las costas a la demandada reconviniente y difirió la regulación para la oportunidad prevista en el art. 27 inc. a de la ley 8904 (v. fs. 596/602). II. Contra este fallo los accionados interponen recurso de apelación (v. fs. 605). 1. A fs. 617/634 expresan agravios Víctor Moran y Adela Morales, los que son replicados a fs. 655/657. Denuncian los recurrentes su estado de indefensión durante la tramitación del proceso por supuestas irregularidades -v.gr. el error en la foliatura- (v. fs. 618). A continuación, tachan de arbitraria la decisión de grado y exponen que sus agravios se relacionan de modo directo con la falta de análisis de las pruebas aportadas que respaldan su pretensión reconvenicional. a. Así, en primer lugar, manifiestan que yerra el magistrado al tener "por reconocido" su carácter de ocupantes de los lotes y analizar la cuestión como si fuera una simple reivindicación, omitiendo sus planteos defensoristas. Que desde el año 1990 detentan la posesión de los lotes y que si bien en el fallo se indica que la reivindicación tiene lugar ante la pérdida de la posesión de los reivindicantes, el magistrado no examinó cuándo ello tuvo lugar. Esgrimen que tal circunstancia fue acreditada cabalmente tanto mediante prueba directa (testigos y acta notarial) como indirecta (recibos de pagos de impuestos, facturas por materiales, confección de planos de posesión y cesión de derechos) cuya razonable interpretación demuestra sus actos posesorios desde noviembre de 1990 (v. fs. 618 vta.). A todo evento, consideran que se ha justificado que habitan los lotes linderos (a saber, parcelas ... y ...) desde octubre de 1992, lo que sumado a la forestación acreditada, mantenimiento y construcciones realizadas en los lotes 21 y 22 evidencia su posesión por más de 20 años (v. fs. 619). b. De otra parte, admiten que la parte actora se encuentra legitimada para incoar su reclamo reivindicatorio. Empero, estiman que éste debe ser desestimado por la adquisición de dominio por usucapión de los reconvinientes, aspecto que no fue receptado por el judicante de grado al soslayar la prueba documental e informativa, sumadas a las fotografías y testimonios (v. fs. 619). Objetan que luego de señalar que se ponderaría la prueba idónea para dilucidar la cuestión litigiosa a la luz de las reglas de la sana crítica y luego se incumplía tal tarea. Insisten en que han probado por diversos medios su posesión en las condiciones exigidas por la ley, la que tuvo inicio tras ocupar los lotes linderos 19 y 20 y ante el abandono de los lotes 21 y 22, omitiéndose el máximo valor probatorio que detentan el acta notarial y la inspección ocular de fs. 588 (v. fs. 619vta./620). Afirman que se acreditó que los lotes estaban abandonados por los titulares dominiales cuyo desinterés debe ser meritado. Que desde 1990 los señores De Maestri no abonaron impuestos ni tasas, mientras su parte plantó gran cantidad de árboles, arbustos y plantas y actuó públicamente ante los vecinos como si los lotes fueran de su propiedad (v. fs. 620/1). Insisten en el valor de convicción de los elementos aportados al proceso y remarcan que coetáneamente con su queja solicitan la producción de prueba ante la Alzada, la cual terminará de justificar los extremos ya acreditados (v. fs. 621 y vta.). Reprochan que la sentencia no aplique la teoría de las cargas probatoria dinámicas que determina un desplazamiento del esfuerzo probatorio. Que su parte acreditó el inicio de su posesión en tanto los actores reconvenidos no hicieron lo propio sobre la desposesión supuestamente acaecida en 2008 a cuyo respecto sólo produjeron prueba testimonial. Que tampoco se ponderó la demora en promover la reivindicación iniciada en 2013 siendo que alegaron haber advertido la desposesión en el año 2008, ni la falta de producción de prueba enderezada a probar la antigüedad del muro construido por los demandados y el pedido de caducidad o negligencia de la ofrecida a esos fines por sus adversarios. Reiteran después los diversos elementos con que entienden demostrada la posesión en las condiciones requeridas por la ley para adquirir el dominio (v. fs. 622/623vta. y 627vta./633vta.). c. Finalmente, se alzan contra el rechazo de su reclamo por mejoras cuya existencia dicen fue ignorada por el juez sin fundamento. Entienden que aquéllas fueron acreditadas por la testimonial, el acta notarial y la inspección ocular. Se alzan, asimismo, por el no reconocimiento de los pagos por

compra de mercadería e impuestos de ARBA (v. fs. 623vta./624). 2. A fs. 646/647 se desestimó el replanteo de prueba. 3. Mediante resolución de fs. 636/7 se declaró la deserción de la apelación interpuesta en representación de los codemandados reconvinientes María Emilia Surraco y Osvaldo Marco Gabriel (art. 254 y 261 CPCC). III.- Liminarmente, y a diferencia de lo sostenido por los actores reconvenidos (v. fs. 655 y vta.), considero que la expresión de agravios satisface mínimamente la carga impuesta por el art. 260 del CPCC. En efecto, tras rechazar la adquisición de dominio por prescripción adquisitiva que, por vía reconvenzional, plantearon los accionados, el señor Juez a quo juzgó procedente la reivindicación promovida por los actores en su condición de titulares de dominio. Asimismo, desestimó el reclamo por mejoras por falta de prueba sobre su existencia y utilidad. Pues bien, las críticas ensayadas por los apelantes apuntan a desvirtuar ambas premisas del fallo e intentan demostrar por qué, a su entender, ha sido debidamente justificada la posesión exigida por la ley a los fines de usucapir los lotes de terreno cuya restitución se solicita en autos. A su turno, objetan la negativa a reconocer las mejoras e impuestos que dicen haber realizado en los predios. Por consiguiente, más allá de su procedencia o fundabilidad, corresponde su abordaje sin perjuicio de aquellos aspectos puntuales que puedan evidenciar una falta de réplica suficiente y que, en su caso, así se indicará. IV. Corresponde, seguidamente, que los hechos ventilados en la presente causa deben juzgarse a la luz de la legislación vigente al momento en que comenzó a ejercerse la posesión del bien, esto es del Código Civil derogado (art. 7 y 2537, CCC; CCCom. SI, sala I, causa "R.B.O. y ot. c/s.u. de T., del NA, sent. del 01-XII-2015, LLeYonline AR/JUR/67181/2015; esta sala II, causa C. 251.668 "Varano", sent. del 06-VIII-2019).

IV.1. Efectuado el señalamiento anterior, a efectos de dar respuesta a los agravios planteados ante esta Cámara cabe efectuar una reseña de los antecedentes del caso. a. Tras fracasar las audiencias de mediación llevadas a cabo en octubre y noviembre de 2013 (v. fs. 1/3), con fecha 10 de diciembre del citado año los señores Néstor Gabriel y Eduardo Enrique De Maestri promovieron demanda de reivindicación de las parcelas ... y ... ya individualizadas (v. pto. I) contra María Emilia Surraco, Gabriel Osvaldo Marcos, Víctor Omar Moran y Adela Morales (v. fs. 31/34). En su escrito inicial relataron que, conforme se acredita mediante escritura de compraventa original del año 1975, resultan propietarios de los referidos lotes, cuya posesión recibieron del vendedor Roberto Marranguelli. Que con cierta frecuencia y a los fines de su mantenimiento, se hacían presentes en ellos a fin de limpiar, cortar el pasto o encomendar dichas tareas a terceros. Que en 2008, luego de haber contratado a Martín Alejandro Gómez para realizar tareas de limpieza y emparejamiento y a Juan Carlos Arturo para su mensura, requirieron a Juan Adolfo Casasola la confección de un proyecto para construir una vivienda, advirtiendo que los mojones colocados habían sido retirados por los ocupantes de una de las propiedades linderas a saber, la familia Moran-Morales, quienes habían construido una pared a la altura de la línea municipal, impidiéndoles el ingreso a los terrenos. Que luego de una serie de conversaciones y ante la negativa de los ocupantes a restituir los inmuebles, incoan demanda para lograr su recupero. b. En su responde, los demandados se opusieron al progreso de la acción (v. fs. 171vta./172) y reconvinieron por prescripción adquisitiva del dominio de ambos lotes. i] En su presentación de fs. 170/183 alegaron que el matrimonio Morales-Moran comenzó a poseer los predios en noviembre de 1990, en forma pública, pacífica e ininterrumpida, y que en el año 2012 cedieron sus derechos posesorios sobre uno de ellos -el lote ...- al matrimonio Surraco-Marcos. Que se confeccionaron los planos de mensura para la usucapión por el agrimensor Borio los que fueron visados por Geodesia el 7/3/2012 y el 26/11/2013 (v. fs. 170 vta.). Precisarón que desde octubre de 1988 aproximadamente detentan la posesión de las parcelas ... y ... de la manzana ..., formalizando su adquisición en 1990. Que allí construyeron la vivienda en la que habita la familia Morales-Moran. Que dichos lotes resultan linderos a los aquí en litigio -parcelas ... y ...- cuya posesión iniciaron aproximadamente el 28 de noviembre de 1990 cuando comenzaron con su relleno y mejoramiento, realizando a partir de allí innumerables actos a título de dueños tales como abonar impuestos, tasas y contribuciones y llevar a cabo tareas de forestación tal como surge de las fotografías acompañadas con el acta de constatación (v. fs. 172 vta./174). Expresaron, a continuación, que en octubre de 2008 conocieron al matrimonio Surraco-Marcos que habían adquirido el lote nro. ... de la manzana ... quienes estaban interesados en adquirir otro predio. Que tras hacer consultas y comenzar los trámites a fin de regularizar la situación, les cedieron sus derechos sobre la parcela 22 (v. fs. 174 vta./175). ii] Subsidiariamente, reconvinieron por cobro de las mejoras que dijeron haber realizado en los inmuebles para su mejoramiento (relleno, forestación, construcción de muros, bases, parrilla, alambrados, etc) y de las sumas abonadas en concepto de impuestos, tasas y contribuciones y por el mantenimiento de los predios (corte de césped, poda de árboles, pintura de muros) lo cual -adujeron- demostrarían mediante las pericias a practicarse (v. fs. 170 vta./171). c. A fs. 185/197 los actores contestaron la reconvencción cuya desestimación solicitaron. d. Concluida la etapa probatoria, el fallo de primera instancia rechazó la pretensión reconvenzional deducida. i] El magistrado de la instancia reputó que había sido reconocida la ocupación de los predios por los demandados (art. 330 inc. 4, 354 inc. 1 CPCC), por lo que correspondía analizar la procedencia de la reivindicación y de las mejoras invocadas o, en su defecto la viabilidad de la reconvencción por prescripción adquisitiva (v. fs. 598). A fin de dirimir tales tópicos, puntualizó que mediante la segunda copia que luce a fs. 20/22 de la escritura nro. 132 de fecha 3 de septiembre de 1975 pasada ante el notario Failbe, cabía tener por acreditada la titularidad de los

inmuebles en litigio en cabeza de los actores, circunstancia corroborada mediante el informe del Registro de fs. 463/486. Seguidamente, reparó en que los demandados reconocieron haber ocupado los lotes que calificaron de "abandonados" y estimó que los nombrados ocuparon el bien sin el acuerdo de sus propietarios que podían prestarlo, lo cual legitima a los accionantes en su condición de titulares registrales para pedir su recupero (v. fs. 598/599 vta.). Destacó, además, que dado el carácter perpetuo del dominio, mientras no se demuestre la intención de abandono de los propietarios, ese derecho permanece incólume aun cuando el terreno se mantenga baldío o, como en el caso de autos, sea ocupado por terceros, salvo que los dueños permitan que terceros los posean durante el tiempo necesario para adquirir el dominio por usucapión (arts. 7 CCC, 2454, 2506, 2510, 2513, 2516, 2526 y cc. CC).

ii] Efectuado tal señalamiento, examinó si efectivamente los reconvinentes acreditaron haber adquirido el dominio por prescripción adquisitiva cuya procedencia -sostuvo- exige que la prueba reúna las condiciones de exactitud, precisión y claridad y que se demuestren los actos posesorios efectuados de modo público, pacífico, continuo e ininterrumpido durante el plazo legal. Dicha prueba -indicó- debe analizarse desde la perspectiva de quien pretende usucapir pues no está en juego el desinterés, abandono o posesión del titular registral, sino la posesión de quien reclama la prescripción (v. fs. 600 y vta.). En tal entendimiento, sostuvo que en el sub lite no se produjo prueba que acredite tales extremos cuya demostración pesaba sobre los pretensos usucapietes. En este sentido, puntualizó que se adunó prueba documental, fotografías, facturas de materiales de construcción -la más antigua de 2001 y sin precisar la numeración del inmueble, las restantes de los años 2011/2013-, plano de mensura de la propiedad lindera (parcelas ... y ...), factura de Edelap de 1995 y otra de 1993, escritura de cesión del 2012, plano de mensura de los lotes ... y ... de los años 2013 y 2012 respectivamente, factura de Camuzzi del 2000 sin constancia de pago de la calle 453 3690 y otras dos pagas del 2000 y del 2002 y recibos por tasa, alumbrado, limpieza y conservación de la vía pública que no se refieren a los lotes en litigio. Tuvo presente, además, que en cuanto a la prueba pericial ofrecida y no desistida los reconvinentes fueron declarados negligentes en su producción, al igual que respecto de parte de la informativa (v. fs. 600vta/601). En suma, juzgó que los demandados reconvinentes no lograron conformar la prueba compuesta idónea para permitir el acogimiento de su pretensión, pues ni la documental acompañada ni la informativa justifican la existencia de verdaderos actos posesiones ni el animus domini durante el lapso legal, a cuyo efecto resultan insuficientes los testimonios rendidos (v. fs. 601 y vta.).

iii] Por lo demás, entendió que el reclamo por las mejoras tampoco podía ser receptado por no haber los interesados acreditado su existencia ni que aquéllas hubieren incrementado el valor de la cosa (arts. 375 CPCC, 2440, 2442 y 2589 del CC) (v. fs. 601vta./602).

IV.2.- Frente a tal base y desarrollos argumentales, los apelantes exponen los agravios "ut supra" reseñados (v. pto. II.1), los que -adelanto- han de prosperar de modo parcial.

a. En primer lugar, merecen desestimarse los genéricos planteos vinculados con cuestiones previas a la sentencia de mérito en razón de la supuesta indefensión por irregularidades -v.gr. errores de foliatura y de agregación de documentos- (v. fs. 618). Tales tópicos no sólo fueron objeto de tratamiento y desestimación mediante resolución de fs. 375/377, sino que aluden a supuestas infracciones relacionadas con presuntos vicios anteriores a la sentencia de mérito, cuestiones de procedimiento que han quedado precluidas y resultan ajenas al recurso de apelación bajo examen que tiene por objeto el análisis de la decisión final y no el reexamen de la estructura del procedimiento antecedente (arts. 242 y 253 su doc. CPCC; doc. SCBA C. 115.243, sent. del 11-III-2013; C. 104.122, sent. del 2-V-2013; C. 120.835, sent. del 18-IV-2018, e.o.).

b. Tampoco son de recibo las protestas en torno al cumplimiento de los recaudos de procedencia de la prescripción adquisitiva. Veamos.

i] La usucapión constituye una causa originaria de adquisición de derechos reales que, ante las dudas que despierta una realidad fáctica extendida en el tiempo que no se corresponde con la realidad del derecho, concluye alumbrando una nueva situación jurídica en cabeza del usucapiete, para reestablecer la deseable coincidencia entre los hechos y el derecho (cf. Alterini, Jorge H., La seguridad jurídica de las incertidumbres en la usucapión de inmuebles", LL 2008-D, 867). De tal modo, el estado de hecho que se prolonga en el tiempo se convierte en estado de derecho (Albaladejo, Manuel, Derecho Civil III, Derecho de Bienes, Barcelona 1977, vol. I, 3º edic. p. 164; Valdés, Horacio y Orchansky, Benito, Lecciones de Derechos Reales, 1969, t. I, p. 284). Ello en orden a la necesidad social de que la propiedad sea asegurada y, en consecuencia, que la larga posesión sea protegida y puesta al abrigo de toda contestación. Los derechos no pueden ser ejercidos indefinidamente por lo que la vida social impone que determinados hechos de una cierta antigüedad pasen a pertenecer al terreno de la historia y no puedan ejercer influencia en la vida actual (cf. Díez-Picazo, Luis, Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, Madrid, 1978, vol. II, nº 582, p. 585) (cf. cita de la CNCiv., sala G, "Díaz, Antonia y ot. c/G., E. A. Y ot.", sent. del 17-IV-2013, LLeyonline AR/JUR/10547/2013) Así, el art. 4015 del Código Civil autoriza a adquirir la propiedad de un inmueble por la posesión continua durante veinte años, posesión que debe ser a título de dueño y, según una opinión dominante, pública y pacífica. No es necesario, en cambio, ni la buena fe ni el justo título, no mediando obstáculo para adquirir el dominio conocer que el inmueble no es de propiedad del poseedor. Basta por tanto poseer animus domini, durante el tiempo y con los caracteres que exige la ley (cf. CNCiv., sala E, "Mariani Olivetto", sent. del 01-XII-2010, LLeyonline AR/JUR/83780/2010; íd. sent. del 13-V-1996, LL 1997-B, 553).

ii] Ahora bien, dentro de la institución de la prescripción

adquisitiva pueden darse situaciones fácticas que determinan un tratamiento diferenciado. Así, puede suceder que quien reclama la usucapión haya gozado de la posesión siempre a título de dueño -v.gr. cuando un extraño ingresa a un bien abandonado y ejerce sobre él actos posesorios- supuesto en el cual basta acreditar cuándo comenzó a poseer para establecer el punto de partida del plazo legal. Dicha hipótesis difiere de aquella en la cual, al inicio, la ocupación lo haya sido a título de comodatario o arrendatario -reconociendo la posesión en otro- y se alega que en cierto momento cesó de reconocerle al dueño su carácter de tal y comenzó a poseer por sí. Aquí es menester demostrar no sólo su posesión actual sino también la interversión del título. En la especie, el matrimonio Morales-Moran no recibieron los lotes ... y ... de los propietarios ni representaron la posesión de aquéllos. Antes bien, arguyen haber adquirido su posesión por ocupación, para sí y a título de dueños, cediendo luego sus derechos posesorios sobre uno de dichos predios a los también demandados-reconvinientes Surraco-Marcos (art. 2382 CC), no dándose por tanto la hipótesis apprehendida por el art. 2458 del Código Civil -en cuanto refiere a quien "tiene la cosa a nombre del poseedor"- ni por el art. 2353 del citado ordenamiento -en cuanto alude "al que ha comenzado a poseer por otro".

iii] Cabe ahora examinar las pruebas rendidas a efectos de dilucidar si resulta procedente la pretensión articulada. Este análisis, por cierto, fue acometido por el judicante de grado, careciendo de razón el embate que le imputa haber abordado la cuestión como si fuera una simple reivindicación y omitido el planteo y pruebas producidas por los reconvinentes (v. fs. 618vta.). Basta al efecto remitirnos a la reseña del contenido del pronunciamiento efectuada en el considerando IV apartado 1.d. Sentado ello, advierto que la valoración integral de los elementos de convicción aportados a este proceso permiten tener por acreditada la posesión a título de dueños que los accionados-reconvinientes detentan hoy día de la referidos inmuebles sitios en la calle 453 entre 31 y 30 bis de City Bell (v. planos de mensura de fs. 138 y 148). Me explico. Las fotografías glosadas a fs. 46/55 -cuya coincidencia con la realidad actual surge de la inspección ocular de fs. 588- y a fs. 56/75 -cuya extracción en los predios en litigio fue constatada por el notario a fs. 134/135- muestran el paredón y portón de uno de los terrenos y la existencia -en etapa de colocación- de una pileta de fibra de vidrio, a lo que también alude la inspección de fs 588 donde además se observa la existencia de 4 árboles y plantas de hojas verdes tipo agapantos en el frente y una casa premoldeada de "no mucha antigüedad", todo lo cual denota su utilización por parte de los demandados-reconvinientes. La posesión denunciada se ve también corroborada por las testimoniales de fs. 311/314 y 316/317, donde se reconoce como dueños a la familia Morales-Moran. En efecto, la señora Soto luego de aludir al estado del inmueble que adquirieron Moran y Morales que inicialmente era un "quincho sin techo" y ahora una casa de material, señaló que los terrenos en disputa situado a la izquierda de la casa "al principio no" estaban cercados, "después se cercó con alambre, ahora tienen paredón" (v. preg. 10º), realizando el señor Moran tareas de mantenimiento (v. preg. 11º). Expuso además que pusieron árboles de copa y plantas, ciruelos y frutales y "comunes como hay en todas las casas", no puntualizando si se refería a los lotes 19 y 20 o 21 y 22 (v. preg. 13º), precisando seguidamente que en "los linderos llenaron todo" (v. preg. 14º). Preguntada sobre la fecha en que se hicieron las tareas de mantenimiento y forestación respondió que "lo he visto trabajar, pero no recuerdo cuando empezó" (v. 3º repregunta.) (v. fs. 310 y 311). A su turno, Villalba se refirió a la vivienda de la familia Moran-Morales donde había "una casita, tenía alambre tejido, todo super bien cuidado, la casa era ya de material, había árboles, el pasto estaba bien cortado" (v. preg. 2º) y que el terreno que está "pegado a la izquierda está alambrado y siempre tuvo el pasto cortado" y que "no hace mucho sacaron el alambrado e hicieron un paredón" (v. respuestas 5º y 6º), indicando que en el parque o terreno libre siempre veía a los accionados "cortando el pasto" (v. respuesta 11º), lote en el cual "había árboles pero no tantos, a lo largo del tiempo ellos han plantado tanto en el predio de la casa como a un costado" (rpta. 14º), afirmando que la deponente siempre los veía "manteniendo, cortando el pasto eso, otra cosa no" (rpta. 15º) (v. fs. 310 y 312). La señora Rodríguez aludió a que siempre "cuidaron el parque" (v. rpta. 2º), que "aparte de hacer la casa nueva, arreglaron el parque, plantaron árboles, hicieron el jardín, tenían alambre de púa alrededor y ahora le hicieron paredón" (v. rpta. 9º) y que en el predio lindero a la vivienda "plantaron, tenían muchas plantas" no recordando como se llaman (rpta. 13º) (v. s. 310 y 313). Molina, por su parte, relató que a la izquierda está el parque donde "hay plantas", ocupándose los accionados de su "cuidado", que "desde la fecha que [conoció] la casa a la actualidad, está más rellenado el suelo" (rpta. 1º ampliación), que en el año 1997 la propiedad estaba delimitada "tenía alambre de dos hilos, ahora ha ido creciendo el libustrino" (v. 2º ampliación) y que siempre vio trabajar a Omar "plantando, cortando, sembrando" (v. 3º ampliación) (v. fs. 310 y 314). Finalmente la testigo Encinas manifestó que en 1990 los demandados se fueron a vivir al "quincho quemado", ocupándose desde antes el señor Moran de hacer trabajos de limpieza en el predio que estaba cercado con alambre, arreglando "el quincho" y "después con los años se fueron dando las mejoras y hoy es una hermosa casita, tiene un parque grande", el que hoy día no se ve porque hay un paredón (v. rpta. 2º y 3º) (v. fs. 315 y 316). Y Grimoli dijo que los demandados arreglaron la casa, el techo, que los árboles habían crecido, tienen pinos y fresnos, corona de novia, y que "a la izquierda de la casa" cree que quieren hacer un quincho y levantaron un paredón con un portón en el frente, siendo que antes los lotes estaban cercados por alambre (v. pta. 2º y 5º) (v. fs. 315 y 317). En adición, mediante escritura del 27 de septiembre de 2012 se justifica que Moran y Morales cedieron a los codemandados Marcos y Surraco

los "derechos posesorios" sobre el lote 22 de la manzana 15-b (v. fs. 136/137). También se acompañó plano de mensura de la parcela ... del 26 de noviembre de 2013 (v. fs. 138) y de la parcela ... del 7 de marzo de 2012 (v. fs. 148). A fs. 159/165 se agregaron facturas de pago de Arba correspondientes al lote ... de las que surge que, en el año 2013, los accionados abonaron la liquidación del plan de pago por los períodos que corrieron desde 2008 hasta 2013. A fs. 76/80 y 93/98 obran facturas de materiales que datan de los años 2001, 2011 y 2013, si bien no se desprende de tales documentos el destino final de los elementos allí consignados. Asimismo, mediante documentos de fs. 159/165 se justifica el pago efectuado por los apelantes en concepto de impuesto inmobiliario de la parcela ..., erogaciones que comprenden la liquidación de deuda por períodos a partir del año 2008 y hasta la cuota 2 de 2013 efectuadas el 26 de junio de 2013 (v. fs. 159/165 correlacionada con la de fs. 503 y 505 donde se indican "periodos cancelados" y fs. 522/524). Pues bien, los actos materiales ejecutados por los accionados que refieren los testigos y el uso que le han dado a los lotes 21 y 22 -este último luego cedido a los codemandados Surraco y Marcos- constituyen claros actos posesorios y denotan su comportamiento como dueños de los predios objeto de esta litis (arts. 375, 384, 394, 456, 477 y cc. CPCC; arts. 2351, 2373, 2384 su doc. CC). iv] Con todo, con apoyo en la prueba reseñada no es posible concluir que dicha posesión alcanzó el plazo legal exigido por el art. 4015 del Código Civil, demostración que pesa indefectiblemente sobre quien pretende sostener la prescripción adquisitiva, resultando aplicables las reglas generales del onus probandi (SCBA, C. 121.408, sent. del 13-II-2019). El pretense usucapiente debe justificar la posesión pública, pacífica e ininterrumpida durante 20 años, a lo que se suma que, dada la trascendencia económico social del instituto la prueba de los hechos en los que se funda debe ser concluyente (cf. SCBA, Ac. 61.899, sent. del 28-X-1997; C. 98.183, sent. del 11-XI-2009; C. 121.408 cit.). Ello, en palabras de la Corte provincial, torna necesario acreditar la posesión animus domini "actual", también la anterior y especialmente la que se tuviera en el inicio de la ocupación, como único medio de demostrar el cumplimiento del plazo legal (cf. SCBA, C. 98.83, C. 121.408 ya cit.), o dicho de otro modo, el usucapiente debe acreditar fehacientemente cuando comenzó a poseer para sí a fin de poder tener por cumplido el plazo legal (SCBA, C. 119.916, sent. del 31-V-2017). En la especie, dejando de lado la prueba testimonial, los elementos examinados permiten con certeza retrotraer la posesión a una fecha relativamente cercana al 2008 -año en el cual los propios actores reconvenidos reconocieron que advirtieron la ocupación y construcción del paredón, siendo que según las testimoniales de fs. 311/314 y 316/317 tomadas en noviembre de 2014 aquel fue construido "ahora" (v. fs. 311, 313 y 316) o "no hace mucho" (v. fs. 312) en reemplazo del alambre- o si se quiere al año 2001 -fecha de la que datan algunas facturas de materiales que puede presumirse utilizadas en la construcción del paredón, si bien no hay prueba sobre su destino final (v. fs. 76/78). En efecto, con antelación a dicha fecha no concurren -en cambio- otros aportes objetivos que conformen la necesaria prueba compuesta que autorice a retrotraer el inicio de la ocupación a inicios de la década del '90 como pretenden los reconvinentes. Insisto, por el período previo al año 2008 o, en la mejor de las hipótesis para los apelantes, al año 2001, tan sólo se cuenta con los dichos "ut supra" reseñados que aludieron al cuidado, mantenimiento y uso de los lotes 21 y 22 como parque lindero a la vivienda de los co-accionados reconvinentes sita en el lote contiguo. Mas no se han aportado otras pruebas que corroboren tales testimonios -que, de otra parte, se contraponen con lo depuesto a fs. 264/265 por Gomez y Casasola- y que permitan tener por demostrada la posesión durante el tiempo faltante -por cierto considerable- y así tener por cumplidos los veinte años requeridos por el citado art. 4015. El hecho de que el ordenamiento legal estatuya que es admisible toda clase de pruebas pero que el fallo no puede basarse exclusivamente en la testimonial (art. 24 inc. c, 1º parte, ley 14.159; art. 679 inc. 1º del CPCC), no importa una descalificación de esta última ni su relegamiento a un rol secundario. Antes bien, 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 querido que los testimonios sean completados y corroborados por elementos de juicio objetivos e independientes (cf. Palacios, Lino E., Derecho procesal civil, t. VI, n° 828, p. 320). Y es aquí, en lo que atañe exclusivamente al plazo legal de veinte años, donde encuentro un déficit probatorio que impide acoger la pretensión adquisitiva. Ciertamente no ignoro que la prueba no testimonial no debe cubrir necesariamente los 20 años. Empero ello es así en tanto acredite actos posesorios durante 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 esa adecuada prueba compuesta la existencia de la posesión con las características aludidas durante una buena parte del período, adunando fuerza de convicción a los dichos de testigos y posibilitando, junto a éstos la aseveración de que en el caso ha mediado posesión adquisitiva (esta sala II, causas C. 248.836, entre otras). En el sub examine, la rendida no alcanza a esos efectos. El hecho de que se haya demostrado que, aproximadamente desde 2001 o cuanto menos desde el 2008 se construyó un paredón en el frente de los lotes en litigio ciertamente permite presumir su preexistencia un tiempo anterior a dicha época, e incluso su cerramiento previo con alambres -no obstante que ello sólo surge de las testimoniales. Empero tomando la fecha de promoción de la demanda (en diciembre de 2013, cf. fs. 34), la admisión de la pretensión articulada requiere que la posesión haya tenido inicio en el año 1993 resultando el lapso faltante (de entre 8 a 15 años aproximadamente) por demás extenso para ser sostenido exclusivamente en los referidos testimonios. Los restantes aportes

incorporados a la causa no arrojan luz sobre este tópico. Así, el plano obrante a fs. 81 carece de valor a los fines perseguidos en tanto se refiere a los lotes 19 y 20 propiedad de los demandados reconvinientes, y no a los lotes 21 y 22 que son objeto de disputa. Lo mismo acontece con las dos facturas de Edelap -una de 1993 y otra de 1995- y Camuzzi Gas Pampeana del 2000 y 2002 (v. fs. 82/3 y 99/101) las cuales no se vinculan con el suministro eléctrico en los lotes en litigio sitos en calle 453 entre 31 y 30 bis (v. planos de mensura de fs. 138 y 148), sino con la vivienda familiar de los accionados ubicada en calle 453, esquina 31, nro. 3690. Nótese, además, que la firma Edelap informó que al año 1997 el señor Moran era el titular del servicio de calle ... entre 453 y 454 -esto es, el lote ...- (v. fs. 240), mas nada se justificó en relación a las parcelas ... y ... que están situados en calle ... entre 31 y 30 bis.

Igualmente irrelevantes resultan los recibos por tasas e impuestos incorporados a fs. 102/120 que en su totalidad pertenecen a las parcelas ... y ...; del boleto de compra venta de julio de 1992 (v. fs. 127 y 234) y escritura del 24 de febrero de 2014 correspondiente a la adquisición que el matrimonio Morales-Moran hiciera de las parcelas ... y ... (v. fs. 232/233); la escritura de la compraventa realizada en 2008 por los codemandados Surraco y Marcos relativa al lote nro. ... de la manzana ... (v. fs. 128/131); los documentos de fs. 84/90 que dan cuenta del nacimiento, libreta de vacunación y boletín de calificaciones de Tamara Belén -donde además se consigna como domicilio uno diverso al que aquí interesa, Tacuarí bis y 31 (esto es, la esquina donde está situada la vivienda de los accionados)-; de fs. 91 supuestamente referido a la primera comunión de la nombrada con domicilio en Gral. Belgrano y San Luis y el recuerdo del Jardín de fs. 92 que carece de domicilio alguno. En cuanto al plano de obra aprobado en mayo de 1996 glosado a fs. 81 está referido a la vivienda construida en los lotes 19 y 20. A su turno, la certificación mediante acta notarial de fs. 134/135 da cuenta de la comprobación de la extracción de las fotografías de fs. 56/75 que se corresponden con el estado que presentaban los lotes en discusión en septiembre de 2012. Mas ello no hacen fe sobre la veracidad de las manifestaciones que en dicho acto vertieran los demandados-reconvinientes, concretamente sobre lo declarado por Moran y Morales sobre su posesión desde el 28 de noviembre de 1990 del lote ... y tareas que dicen haber llevado a cabo en el lugar (arts. 993 su doc. del CC). Tan es así que en dicha oportunidad los nombrados expresaron que habían pagado algunos impuestos provinciales y municipales del lote que ocupaban, hecho que no ha sido acreditado toda vez que los documentos glosados a fs. 102/120 pertenecen a los lotes ... y ... adquiridos por boleto en 1992 y no a las parcelas ... o ..., en tanto los pagos que surgen de fs. 159/165 fueron efectuados un año después a la constatación. Por lo demás, la certificación bajo examen si bien comprueba el estado del predio en 2012 no permite determinar la antigüedad de los elementos que allí se describen. Tampoco alcanza al efecto la inspección ocular de fs. 588. Dicho reconocimiento judicial corroboró que en el lote lindero a aquel donde está situada la vivienda de la familia Moran-Morales hay una casa premoldeada de "no mucha antigüedad" y "cuatro árboles, plantas de hojas verdes tipo agapantos en el frente y un paredón con portón de chapa corredizo", en tanto en el ocupado por Surraco-Marcos se observa la construcción de una pileta de fibra de vidrio con el borde de ladrillos. Tal comprobación, no obstante, no justifica su realización durante la década del '90, máxime si se tiene en cuenta que dicha constatación tuvo lugar en marzo de 2018 y que las pruebas periciales ofrecidas a fin de acreditar los extremos pertinentes no fueron producidas por los interesados. c. En suma, las pruebas examinadas demuestran que el matrimonio Moran-Morales posee a título de dueño el predio identificado bajo la nomenclatura catastral: Circ. ..., Sección ..., Manzana ..., parcela ..., partida ... y que poseyó la parcela ..., partida ... que en 2012 cedió a los codemandados Surraco-Marcos, empero no permiten situar su inicio en una época sustancialmente anterior a los años 2001-2008 ni concluir que el tiempo de su ejercicio hubiere alcanzado los 20 años al momento de promoverse la reivindicación en el año 2013 (cf. fs. 34). En este singular contexto cabe concluir que no se ha cumplido el plazo requerido por el art. 4015 del Código Civil, imponiéndose la confirmación de lo decidido en la instancia. V. Igual suerte parcialmente adversa ha de seguir la protesta contra el rechazo del cobro pretendido por las mejoras. a. A fs. 170vta./171 los apelantes solicitaron que en subsidio se condene a los actores reconvenidos al pago de "todas las sumas de dinero erogadas por nuestra parte para el mejoramiento (relleno, forestación, construcción de muros, bases, parrilla, alambrados, etc.), pago de impuestos, tasas y contribuciones, como así también para el mantenimiento (corte de césped, poda de árboles, pintura de muros, etc.) de los lotes objeto de litis, siempre de acuerdo a lo que resulte de las pericias a producirse en autos". Este pedimento fue desestimado en el fallo apelado. Con cita de los arts. 2440, 2441 y 2589 de Código Civil, mi distinguido colega de grado sostuvo que, en virtud de los principios que rigen la carga probatoria (art. 375 CPCC), sobre los demandados reconvinientes pesaba la tarea de acreditar la existencia de las mejoras introducidas en el inmueble y, en su caso, si aquellas incrementaron el valor de la cosa (v. fs. 601 vta.). Seguidamente, destacó que los interesados supeditaron la procedencia de tal reclamo a lo que resulte de las pericias a producirse, prueba en cuya producción fueron declarados negligentes (v. fs. 347/8, 444/5 y 561 vta., 602). b. Ello agravia a los codemandados Moran y Morales quienes aseveran que la existencia de las mejoras fue acreditada mediante la prueba testimonial, acta notarial e inspección ocular y peticionan se reconozcan los pagos por compra de mercadería e impuestos de ARBA no desconocidos por su contraria (v. fs. 623 vta./624). La queja ensayada en tales términos debe ser receptada con el limitado alcance que se expondrá seguidamente. i] Como surge del contenido del pronunciamiento

atacado y fundamento normativo invocado en su aval, el judicante de grado reputó que los nombrados revestían la calidad de poseedores de mala fe, aspecto que no fue controvertido ante esta Alzada y luce concordante con lo normado por el art. 2356 su doc. del Código Civil. Consecuentemente, el derecho a reclamar las mejoras se encuentra sujeto a las previsiones de los arts. 2440 y 2441 del citado ordenamiento que, en lo que aquí interesa, establecen que el poseedor de mala fe tiene derecho a ser indemnizado de los "gastos necesarios hechos en la cosa" y "puede repetir las mejoras útiles que hayan aumentado el valor de la cosa hasta la concurrencia del mayor valor existente". A su turno, el art. 2589 prevé que si ha edificado o plantado de mala fe en terreno ajeno, el dueño del terreno puede pedir la demolición de la obra y la reposición de las costas a su estado primitivo, mas si quisiere conservar lo hecho debe el mayor valor adquirido por el inmueble. ii] Por "gastos o mejoras necesarias" se entiende aquellos indispensables sin los cuales la cosa no podría ser conservada (art. 591 CC su doc.) -v.gr. los impuestos extraordinarios- (art. 2427 CC), no así los derivados de la simple conservación o gastos de mero mantenimiento que se entienden "compensados" con los frutos percibidos y no pueden ser cobrados (art. 2430 su doc. CC), quedando por tanto a cargo del poseedor que goza de la cosa hasta el momento de su reintegro al propietario. Así, en lo que atañe a los impuestos, a tenor de lo prescripto por el arts. 2427 del Código Civil el pago de los afrontados por el poseedor exige que se trate de impuestos "extraordinarios", descartando la indemnización de los impuestos, tasas o contribuciones que revisten carácter ordinario como las municipales o provinciales de tal tipo. Ello dado que los impuestos ordinarios se reputan una contrapartida de la posesión que se ejercitara (cf. Llambías, Jorge Joaquín-Alterini, Jorge H., Código Civil Anotado, Abeledo Perrot, Bs. As., 1988, t. IV-A, p. 173 y 177; CNCiv., sala A, sent. del 5-IV-1988, LL 1988-D, 279; id., 27-IX-1985, LL 1986-B, 50 CCCom. SI, sala I, 22-III-1988, DJ 988-2-548; CCCom. MdP, sala I, 05-IX-2006, LLBA 2006,1460; CNCiv. Sala A, sent. del 3-XI-1999, LL 2000-D,477). En tal entendimiento, el genérico reclamo por gastos de "mantenimiento (corte de césped, poda de árboles, pintura de muros, etc.)" y por "impuestos, tasas y contribuciones" ordinarias -tal el caso de las que surgen de las boletas de fs. 159/165-, debe ser desestimado. iii] En lo que atañe a las denominadas "mejoras útiles" -esto es, aquellas que resultan de manifiesto provecho para cualquier poseedor (cf. art. 591 su doc. CC), su repetición requiere que hayan aumentado el valor de la cosa y hasta la concurrencia del mayor valor existente (art. 2441 CC) pues de otro modo se generaría un enriquecimiento ilícito (CCCom. Mercedes, Sala II, sent. del 3-VI-2014, LLeyonline AR/JUR/23269/2014). En el caso, en vista del contenido de la pretensión inicial de reembolso por las erogaciones afrontadas "para el mejoramiento (relleno, forestación, construcción de muros, bases, parrilla, alambrados, etc.)" (v. fs. 170 vta. in fine), se impone el siguiente distingo. El enunciado "relleno" no ha quedado certeramente demostrado, y menos aún su entidad y necesario incremento del valor de la cosa en razón de él. En cuanto a los alambrados que se observan en las fotografías de fs. 46, 51/2, 54, 58, 64/6, 71 y 74 nada se ha aportado en torno a sus características, no justificándose su carácter de mejora útil y en especial el aumento del valor del precio del lote. Por lo demás, respecto de las "bases" no media elemento de convicción alguno y en relación a la casa premoldeada de escasa antigüedad mencionada en la inspección de fs. 588 ella no fue materia de reclamo puntual en la demanda reconvenional, no surgiendo tampoco su manifiesto provecho (arts. 34 inc. 4, 163 inc. 6, 375 CPCC, 591, 2441 y 2589 CC). En razón de lo anterior, he de proponer confirmar el rechazo de los citados ítems. Ello sin perjuicio de que tales mejoras como así también otras que revistan el carácter de voluntarias -v.gr. la pileta de fibra de vidrio, v. fs 588- puedan ser retiradas por los accionados reconvinientes, si al hacerlo no causan perjuicio a la cosa (art. 2441 CC). A diferente conclusión he de arribar en relación a la construcción del muro o cerco perimetral y la denominada "forestación" -esta última, en rigor, limitada a la plantación de cuatro árboles (cf. inspección de fs. 588, fotografías de fs. 56/63 y 66/73 e inspección de fs. 588), cuya demolición o retiro no fue requerido por los actores reconvenidos (art. 2589 su doc. CC) y que es dable presumir revisten utilidad para cualquier poseedor del terreno y hacen al aprovechamiento regular del bien (art. 591, 2440, 2441 CC; 384 CPCC su doc.; CNCiv., sala B, sent. del 5-XI-1969, LL 139-441;ST de Entre Ríos, sala Civ. yCom., LL Rep. XXIX-1607). No así respecto de la parrilla y las plantas de hojas verdes de tipo agapantos -ornamentales- (v. inspección de fs. 588), elementos que traslucen la adecuación del predio para el destino específico que le dieron los poseedores del que no es dable inferir su manifiesta utilidad para cualquier poseedor (art. 2441 CC). En consecuencia, si mi voto es compartido, cabe admitir el reembolso de los gastos por la construcción del muro y plantación de árboles. En cuanto a su justipreciación si bien no se ha producido prueba que ilustre tal aspecto, resulta indudable que tanto los ladrillos, aberturas y demás materiales para la construcción del cerco, a lo que se adiciona la mano de obra correspondiente y plantación de cuatro árboles, tienen un valor en el mercado. Y ante la ausencia específica de prueba corresponde, en ejercicio de las facultades conferidas por el art. 165 del CPCC, proceder a su cuantificación de modo cauteloso (CCCom. Mercedes, sala II, "R., C. c/ocupantes inmueble", sent. del 3-VI-2014, LLeyonline AR/JUR/23269/2014). Propongo, por tanto, estimar en \$ 50.000 el costo del muro perimetral y \$ 15.000 la plantación de cuatro árboles, esto es un total de \$ 65.000 por el cual habrá de prosperar este reclamo -en tanto no se ha invocado ni probado que opere el tope contemplado en el art. 2441 CC-, sin intereses pues tales accesorios no fueron peticionados en la reconvenición (v. fs. 170vta.171 y 183) (arts. 34 inc. 4, 163 inc. 6 CPCC; SCBA, Ac. 33.140, sent. del 23-VII-1985; Ac. 69.734, sent. del 14-III-2001; C.

102.887, sent. del 15-IV-2009; C. 110.319, sent. del 15-IV-2015). Por las razones y con los alcances expuestos, voto por la AFIRMATIVA. La Señora Presidente, Doctora Ana María Bourimborde, adhirió al precedente voto por idénticos fundamentos.

A LA SEGUNDA CUESTION, la Señora Jueza, Doctora Irene Hooft, dijo: En atención a lo expuesto precedentemente corresponde acoger parcialmente la apelación interpuesta por los coaccionados reconvinientes Víctor Omar Moran y Adelan Morales y, en consecuencia -de un lado- confirmar la sentencia dictada a fs. 596/602 en cuanto admitió la reivindicación promovida y desestimó la reconvenición por usucapión y -del otro- modificarla en cuanto rechazó íntegramente el reclamo por mejoras el que se receipta con el alcance indicado en el considerando V (arts. 34 inc. 4, 164, 266, 267, 269, 375, 384 y 679 CPCC; art. 24 inc. c, 1º parte, ley 14.159; 3 y 4015 su doc. CC; art. 7 CCC). Y a tenor del resultado alcanzado, las costas de ambas instancias por la acción de reivindicación y la reconvenición por prescripción adquisitiva se imponen a los accionados reconvinientes vencidos; y las devengadas por la reconvenición por mejoras a los actores (arts. 68 CPCC su doc.; SCBA, C. 120.628, sent. del 8-III-2017; C. 116.072, sent. del 29-IV-2015; C. 106.933, sent. del 5-IX-2012; C. 89.530, sent. del 25-II-2009). Así lo voto. La Señora Presidente, Doctora Ana María Bourimborde, adhirió al precedente voto por idénticos fundamentos, con lo que se dio por finalizado el Acuerdo, dictándose por el Tribunal la siguiente: SENTENCIA AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: Que la sentencia de fs. 596/602 debe ser parcialmente modificada con el alcance indicado en el considerando V (arts. 34 inc. 4, 164, 242, 253, 266, 267, 269, 375, 384, 394, 456, 477 y 679 CPCC; art. 24 inc. c, 1º parte, ley 14.159; 3, 591, 993, 2351, 2356, 2373, 2384, 2427, 2430, 2438/9, 2440, 2441, 2589 y 4015 su doc. CC; art. 7 y 2537 CCC). POR ELLO: y demás fundamentos del precedente Acuerdo se hace parcialmente lugar al recurso de apelación interpuesto a fs. 605 y fundado a fs. 617/634. En consecuencia, se confirma el pronunciamiento recurrido en cuanto admite la reivindicación y desestima la reconvenición por prescripción adquisitiva, modificándose exclusivamente en lo que concierne a las mejoras condenándose a los actores reconvenidos a abonar a los impugnantes, dentro del plazo de 10 días de quedar firme la presente, los gastos por la construcción del muro y plantación de cuatro árboles que se justiprecian en la cantidad total de \$ 65.000, sin intereses (arts. 34 inc. 4, 163 inc. 6; 164, 242, 253, 266, 267, 269, 375, 384, 394, 456, 477 y 679 CPCC; art. 24 inc. c, 1º parte, ley 14.159; 3, 591, 993, 2351, 2356, 2373, 2384, 2427, 2430, 2438/9, 2440, 2441, 2589 y 4015 su doc. CC; art. 7 y 2537 CCC; SCBA, Ac. 33.140, Ac. 69.734; C. 102.887; C. 110.319 ya cit.). Las costas de ambas instancias por la acción de reivindicación y la reconvenición por prescripción adquisitiva se imponen a los accionados reconvinientes vencidos; y las devengadas por la reconvenición por mejoras a los actores reconvenidos (arts. 68 CPCC su doc.; SCBA, C. 120.628; C. 116.072; C. 106.933; C. 89.530 ya cit.), difiriéndose la pertinente regulación de honorarios para su oportunidad legal (art. 31 de la Ley 8904 y 31 de la ley 14.967). Regístrese, notifíquese y devuélvase a la instancia de origen.

002921F