

## Usucapion Rechzo De La Demanda

### JURISPRUDENCIA

### Usucapión. Rechzo de la demanda

Se rechaza la demanda de

usucapación sobre la totalidad de inmueble rural, pues del relevamiento realizado sobre el terreno no surge la constatación de mejoras ni otros actos posesorios que permitan tener por acreditada la ocupación en una mayor extensión que la reconocida.

Santiago del Estero, 8 de abril de 2015. 1ª ¿Es justa la sentencia apelada? 2ª ¿Qué decidir sobre las costas? 1ª cuestión.- La Dr. a De La Rúa dijo: I) La sentencia de autos, cuyo testimonio obra a fs. 364/367 vta. resuelve rechazar la demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio promovida por los actores respecto de la fracción del inmueble identificada como fracción parte de "La Cañada" del Dpto. Copo, Distrito La Candelaria de esta Provincia, con costas a los perdidosos; y hacer lugar a la demanda de Prescripción Veinteañal promovida en contra de Blanca Nelly Nuno de Figueroa, y en mérito al Instrumento de Cesión de Acciones y Derechos instrumentado en escritura pública N° ..., declarar que el actor Ceferino Tévez ha adquirido por prescripción el inmueble que forma parte de otro de mayor extensión ubicado en Vinal Macho Depto. Copo de esta Provincia, cuyos linderos describe, con una superficie en posesión de 150 has. Con costas a los perdidosos. Asimismo difiere la regulación de honorarios una vez que se determine la valuación del inmueble litigioso. Para así decidir, respecto a la fracción denominada "La Cañada", el Inferior expresa que surge de constancias de autos (fs. 253 y vta.) que fue objeto de venta por tracto abreviado al Sr. Esteban Tallone, obrando a fs. 260 copia de plano de levantamiento territorial en donde figura como poseedor el nombrado. Agrega la juez de grado que sobre este modo de adquisición del dominio, el art. 24 de la Ley 14.159 modif. por decreto ley 5256/58, dispone que el juicio será contencioso y deberá entenderse con quien resulte titular de dominio de acuerdo a las constancias de Catastro, Registro de la Propiedad Inmueble o cualquier otro Registro Oficial del lugar del inmueble; por lo que compulsadas que fueran las presentes actuaciones, surge que la litis se encuentra debidamente integrada. Que el plano de mensura, inc. b del art. 24 ley 24.159, se vincula con la identificación del inmueble objeto de la prescripción, debiendo ubicarse lo poseído con una precisión tal que permita determinar a qué persona o personas afecta y qué partes del dominio no son afectadas y permanecen en cabeza de sus titulares. Que compulsadas las constancias obrantes en autos (fs. 2, 3, 4, y 260) surge que sobre la fracción litigiosa se superponen dos posesiones distintas. Entiende la juez a quo apreciando la declaración de los testigos ofrecidos por los actores (fs. 146/47/48) quienes son contestes en afirmar que éstos viven en Cajol Pozo el que se encuentra en "Vinal Macho", que son nacidos y criados allí, hechos éstos que también se corroboran con la documental que se agrega de fs. 12 a 19. Que también afirman que desarrollan actividades de agricultura y ganadería, situaciones todas éstas que son recogidas en la prueba de reconocimiento judicial (acta de fs. 245/246) y plano de levantamiento territorial que ilustra la ubicación de los actores (Vinal Macho Sector Norte), y las mejoras que refieren como represa, cinco hornos para quema de carbón y potrero surgiendo también que las has. se encuentran encerradas (80 has.) agregándose 40 has. de pasto y 30 has. con empostado de quebracho colorado y la presencia de animales equinos y aves de corral, actos posesorios que se localizan en el sector norte de la fracción "Vinal Macho", por lo que no surge -a su criterio- en la fracción de La Cañada la acreditación de actos posesorios que le permitan inferir que el comportamiento de los pretendientes fuera demostrativo de su ánimo de dueño por el término legal establecido para que se tenga por operada la prescripción. II) Contra lo decidido se alza la actora expresando agravios a fs. 382/384, los que merecieron la réplica del demandado Tallone admitido como tercero (fs. 388/389). Se queja el recurrente de que la Sra. juez a quo en la sentencia entienda que la posesión de los actores no se extendió más allá de las 140 Has. de Vinal Macho. Sostiene que ello no es razonable en virtud de que la prueba más fehaciente en este sentido es la inspección ocular que obra a fs. 245/246, no impugnada por ninguna de las partes y que no ha sido correctamente interpretada por la juez de grado; ya que de ésta se desprende claramente que la sola suma de las has. alambradas, empostadas y sembradas alcanza las casi 230 has. Que a más de ello, la principal actividad de los prescribientes es la ganadería vacuna, caprina y la explotación forestal, y que no se realizan actividades agrícolas, salvo la siembra limitada de pasto para forraje; por lo que pensar que en solo 140 has. se pudo desarrollar o puede continuar una explotación de las características descriptas, es desconocer aspectos mínimos de la vida de esta zona rural del norte de la provincia; ya que entre las características de la actividad ganadera y forestal, se considera que una vaca necesita con pasto sembrado entre 1 y 2 hectáreas, pero si se alimenta naturalmente (como en este caso) se calcula entre 4 a 5 hectáreas; que lo mismo vale para los yeguarizos y los caprinos que necesitan entre 10 a 15 hectáreas si se pretende no desertificar la tierra; y en el caso de la explotación forestal llenar un solo horno de carbón precisa casi una hectárea de leña. Asimismo, alega que la muestra palpable de la extensión de su posesión está dada por el reconocimiento que hace la accionada de sus actos posesorios cuando a fs. 261/262, 287 y 356/357 vta. denuncia la extracción de leña, sólo que desde su perspectiva los considera robo y usurpación. Finalmente sostiene que la prueba producida revela claramente lo improbable de que

la explotación pecuaria y forestal de la prescribiente se hubiera podido desarrollar en el limitado ámbito que admite la sentencia y/o que se pueda subsistir en el futuro en el reducido espacio concedido. III) Antecedentes de la causa: A fs. 21/22 vta. los actores Leandro Liva Tévez y Bernardo Tévez representados por el Dr. R. Y., inician formal demanda de Prescripción adquisitiva veinteañal sobre una fracción de los inmuebles denominados como: Vinal Macho y Cañada (Polígono ... en el plano de levantamiento territorial) ubicado en el departamento Copo -Distrito La Candelaria de esta Provincia, que linda al Norte con Vinal Macho; al Sur con propiedad de Nicasio Pérez, al Este con Simbol y al Oeste con Vinal Macho y Cañada. La fracción individualizada forma parte de los inmuebles de mayor extensión denominados Vinal Macho y Cañada inscriptos el primero bajo el N° ... año 1974 con una superficie de 1237 has. 50 as. a nombre de Blanca Nelly Nuno de Figueroa y el restante bajo el año 1901 F° ... con una superficie de 937 has. 44 as. a nombre de Gregorio Juárez el segundo. Manifiestan asimismo los accionantes que ocupan el inmueble objeto de la presente a título de dueños por un tiempo mucho mayor al necesario para adquirir el inmueble por prescripción ya que ambos nacieron allí en los años 1934 y 1939 respectivamente, se criaron y aún continúan viviendo allí junto con toda su familia y que dicha ocupación es ejercitada en forma pública y pacífica. Corrido el traslado a fs. 25; se presenta la demandada Blanca Nelly Nuno de Figueroa representada por los Dres. P. B. y P. L. T. de B. a fs. 88/91 y contesta demanda. A fs. 101 vta. en virtud de la incomparecencia del demandado Gregorio Juárez, se nombra al Defensor de Ausentes y se le corre traslado de los presentes. Se abre la causa a prueba y se clausura el período probatorio a fs. 248. Se presenta a fs. 286/291 vta. el Sr. Esteban Pablo Tallone, representado por el Dr. J. M. R. y promueve incidente de nulidad de todas las actuaciones procesales llevadas a cabo con el fin de prescribir adquisitivamente la fracción de terreno de 3.800 mts. de largo por 1.082,50 mts. de ancho (400 has. aproximadamente) sobre la propiedad denominada La Cañada cuya extensión total consta de 937 has- 44 as- 50 ca. ubicada en el Distrito La Candelaria del Dpto. Copo, de su propiedad. Manifiesta el ocurrente que no tenía conocimiento de la existencia del presente proceso debido a una deficiente notificación de la demanda instaurada por los actores; agrega que es dueño de las dos fracciones de terreno que componen "La Cañada" adquiridas según constancias de escritura N° ... que adjunta, y que los actores demandaron erróneamente al Sr. Gregorio Juárez quien falleció hace más de 70 años y además, no era el propietario del inmueble a prescribir conforme a las constancias que adjunta -M.F.R. N° ... con apertura en fecha 23/2/1976 (21 años antes de la demanda)- de donde surge que el propietario inscripto era Miguel Enrique Saad, a quien en cuyo caso, debería haberse demandado a la fecha de la interposición de la demanda. A fs. 348/348 vta. se resuelve hacer lugar a la intervención del Sr. Esteban Pablo Tallone en el presente proceso y a mérito de ello se desplaza al Sr. Gregorio Juárez en el carácter de parte demandada, con costas. Posteriormente, sin sustanciar la nulidad peticionada por Tallone -consentida por éste- se presentan los alegatos y se dicta la sentencia venida en apelación. IV) La prescripción adquisitiva de dominio es una de las formas de adquisición de la propiedad que se encuentran contempladas por el art. 2524 inc. 7 del Cód. Civil. El requisito ineludible para ella es que la posesión, durante un lapso de veinte años, sea a título de dueño, continua, no interrumpida, pública y pacífica. Constituyen sus elementos: la posesión y el tiempo, los que deben ser acreditados, por quien intenta la acción, de modo indudable. Es decir que, la comprobación de los extremos exigidos debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente. El carácter contencioso del juicio de usucapión supone la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho alegado por el pretense poseedor y, ello se logra cuando las pruebas arrojadas conforman lo que se denomina "prueba compuesta". En el sistema de la Ley 14.159 y su decreto reglamentario 5756/58, la pretensión emanada de quien alega ser poseedor tiene que dirigirse contra quien resulta titular del dominio de acuerdo con las constancias de Catastro, Registro de la Propiedad Inmueble o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble. Siendo pues, el titular de la inscripción registral del dominio el sujeto pasivo principal y necesario del proceso, el poseedor debe proceder a su individualización, requiriendo al efecto el otorgamiento de certificaciones registrales que debe acompañar con la demanda. V) Teniendo en cuenta lo decidido por la a quo, quien hizo lugar a la demanda sobre una parte del inmueble objeto de la acción, y atento los agravios del quejoso, la cuestión a dilucidar en esta Alzada es si asiste razón al accionante en cuanto sostiene que su parte ha acreditado la posesión sobre la totalidad del predio que pretende usucapir. Se advierte que el inmueble objeto de la demanda, según plano de mensura (fs. 2/4) consta de una superficie de 549 has. 28 as. 51 cs 91 dm2, ubicado en Vinal Macho, distrito Candelaria del Dpto. Copo, afectando parte de dos inmuebles: 1) del denominado Vinal Macho (dominio N° ... de 1.918), el que de acuerdo al informe del Registro de la Propiedad Inmueble (fs. 10 vta.) figura inscripto a nombre de Blanca Nelly Nuno de Figueroa y, conforme hijuela obrante a fs. 39/42 la nombrada es propietaria por adjudicación que se le hiciera como heredera de Antonio Jorge Nuno, y 2) del llamado La Cañada, el que de acuerdo al informe de fs. 9, era de propiedad de Gregorio Juárez (inscripto en el Registro Gral. de la Propiedad N° ... Año 1901). Habiendo incoado la actora la demanda en contra de los nombrados, y al no comparecer el demandado Juárez se designó a la Defensora de Ausentes, quien contesta el traslado de la demanda a fs. 102. Como se dijo, a fs. 286/291 se presenta Esteban P. Tallone, quien manifiesta ser el propietario de todo el inmueble denominado "La Cañada" cuya extensión total es de 937 has. 44 as y 50 cas. y que consta de dos fracciones: la fracción norte (de 465 has., 4 as., 20 cas.), sobre la que existe título de propiedad,

agregando escritura de venta de fecha N° ... de fecha 28/9/2006 de la que surge que compró parte del inmueble por el sistema de Tracto abreviado a Miguel Enrique Saad y copia de la M.F.R. N° ..., en la que figura en la columna de titularidad de dominio, Saad Miguel Enrique, compra del 14/5/74 y por venta por tracto abreviado a Tallone, Esteban Pablo en el año 2006. Y que de la fracción sur es titular de acciones y derechos que le hicieron los anteriores legítimos poseedores (Juárez Jesús Abelardo, su cónyuge Pérez Norma Graciela, Ocaranza César Leopoldo, Ocaranza Blanca Angélica y Cisneros Alfonsa Eloisa conforme Boleto de Venta 69/2006. En base a dicha presentación, la a quo le confiere intervención al Sr. Esteban Pablo Tallone en el presente proceso (fs. 348/348 vta.) desplazando a Gregorio Juárez como co-demandado. Y no obstante la nulidad planteada por el tercero, la misma no fue proveída, prosiguiendo la causa según su estado, poniéndose los autos para alegar (fs. 349 vta.), lo que fue consentido por el nombrado. Analizando la suscripta la integración de la litis, cabe señalar que si bien del informe de fs. 9 vta. surge que el titular -de acciones y derechos- del inmueble, era el Sr. Gregorio Juárez, atento la antigüedad de la inscripción -1901- debió citarse a también a los herederos y/o sucesores del nombrado. Es así, que en respuesta del oficio dirigido a la Dirección de Catastro s/ los padrones ..., N° ... y N° ... (prueba demandada), a fs. 209 obra certificación de antecedentes catastrales correspondientes al padrón inmobiliario ... (padrón de origen ...)-Propiedad: La Cañada - según títulos: 468 has. Antecedentes de inscripción en el R.G.P.I N° ... A 1918- del que surge que los propietarios son: Ocaranza Leopoldo, Rodríguez Leónidas, Ocaranza Víctor Manuel, Ocaranza Vicente Adolfo, Ocaranza Blanca Angélica, Ocaranza Segundo Eliseo, Ocaranza Martina (informe de fecha 19/05/1999). Mientras que de los antecedentes adjuntados por el demandado Tallone, cabe mencionar las piezas judiciales (sin foliar) de inventario y adjudicación de los bienes de los causantes Gregorio Juárez y Cándida Rosa Pérez, de las que surge que de ese matrimonio nacieron Isacio, Floria, Obdulia y Leopoldo Juárez. Isacio Juárez es el único sobreviviente, y Floria Juárez de Rodríguez tuvo una hija llamada Leónides de Jesús Rodríguez, Obdulia Juárez se casó con Eliseo Ocaranza, de cuyo matrimonio nacieron: Víctor Manuel, Vicente, Alfonso, Blanca Angélica, Segundo Eliseo y Marina Ocaranza. Leopoldo Juárez, falleció sin dejar herederos conocidos, pero en vida vendió a Eliseo Ocaranza sus derechos en la propiedad "La Cañada y Lote 4 de Platero y la adjudicación de derechos sobre el referido inmueble a Isacio Juárez. Leónides de Jesús Rodríguez cede sus derechos en La Cañada y Lote 4 de Platero, a Isacio Juárez. En el inventario, en el punto b) se hace referencia al inmueble denominado "La Cañada" constante de 468 has. 7225 mts<sup>2</sup> ubicada en Departamento Copo. Refiere que dicho inmueble lo hubo el causante Gregorio Juárez, por herencia de María A. Juárez en fecha 4 de Enero de 1901 ... ésta a su vez la hubo por compra a Juan de la Cruz Argañarás. El total de la propiedad cuya superficie es de 937 has. 445 mts. 2, correspondiendo a la parte del causante la mitad. En el punto c) Denominada Lote 4 de Platero o Dos Árboles, constante de 937,44 as., que le corresponde por herencia de Lucía Rojas de Pérez quien la hubo por compra al Gobierno de la Provincia. Asimismo, obra cesión de Alfonsa Eloisa Cisneros a Jesús Abelardo Juárez, de las acciones y derechos que tiene sobre 468 has. en el inmueble la Cañada -Estancia Platero-, que le corresponden por compra al Sr. Isacio Juárez con fecha 20/11/79. Y a fs. 325/329, boleto de compraventa de fecha 30/10/2006, por el que Blanca Angélica Ocaranza y Jesús Abelardo Juárez le venden a Esteban Pablo Tallone las acciones y derechos que tienen sobre la estancia Platero, catastrada bajo el padrón N° ... de 468 has. En cuanto a la otra porción, se ha agregado (fs. 307/311) escritura e informe del Registro de la Propiedad Inmueble que dan cuenta que fue adquirido por el nombrado Tallone a título de dominio. De los antecedentes referenciados, es dable concluir que la parte del inmueble que pretende prescribir el actor sobre el denominado "La Cañada", de 937 has, es de propiedad de Tallone, en parte por compra y al que también le fueron cedidos los derechos sobre la otra fracción, por los sucesores del causante Gregorio Juárez, que a su vez era titular de derechos hereditarios de los propietarios originarios del inmueble. Sin perjuicio de ello, para precisar dicha circunstancia con exactitud, se requeriría un pormenorizado estudio de títulos y antecedentes catastrales, y una pericia realizada por técnicos agrimensores a fin de determinar dentro de qué inmuebles se encuentra localizada con exactitud la fracción que se pretende prescribir. No habiendo la actora producido la prueba pericial ofrecida por su parte. Por otra parte, cabe considerar que la actora no ha acreditado los extremos requeridos para que prospere la acción sobre la fracción correspondiente al inmueble La Cañada, no siendo de recibo los agravios expuestos en tal sentido. En efecto, de las constancias aportadas a los presentes, surge que los actores nacieron en Caloj Pozo (fs. 12/19), donde tienen sus domicilios (oficio 150 vta), localidad que conforme surge de las testimoniales obrantes a fs. 146/47/48, se ubica dentro de Vinal Macho, Depto. Copo, donde habitan, crían animales, siembran, o sea que se dedican a la actividad agrícola ganadora, cortan leña y hacen carbón. Mientras que la inspección ocular practicada en autos, en mayo de 2010 (fs. 245/246) da cuenta de la existencia de 80 has. encerradas con alambre con postes de quebracho colorado y tablillas hechas de quebracho blanco, con 5 hebras de alambre, 40 has. de pasto y aproximadamente 30 has. empostado con postes de quebracho colorado, sin alambre, una represa de vieja data, 5 hornos para la quema de carbón, un potrero de aproximadamente 900 mts. todo encerrado, animales (caprinos -100 cabezas-, equinos -10 caballos y 5 yeguas- aves de corral) un potrero en la parte norte (de 30 x 40 mts.) donde se observan animales vacunos -50 vacas y 60 terneros con marcas y señal-. Asimismo una vivienda tipo rancho, construida con ladrillo cemento y revoque, cuatro habitaciones, una

letrina, 1 pileta para 3000 lts. de agua, ocupada por Tévez Leandro Liva, su esposa y sus hijos. Mejoras éstas, que conforme señala la Juez a quo, se ubican, en el plano de levantamiento territorial (fs. 4) en la porción del inmueble correspondiente a "Vinal Macho". Asimismo, las has. alambradas y empostadas sin alambre, suman 110 has., mas 40 has. de pasto, dan 150 has., superficie por la que prosperó parcialmente la demanda. Como es dable advertir, de dicho relevamiento no surge la constatación de mejoras ni otros actos posesorios que permitan tener por acreditada la ocupación del inmueble en una mayor extensión. Sin que ello pueda inferirse de lo manifestado por la actora en sus agravios respecto a la extensión que necesitan los animales para pastar etc., cuestión que recién se introduce en esta instancia y que por otra parte no resulta avalado por informes ni otra prueba en tal sentido. En cuanto al robo de productos forestales denunciado por Tallone, lo que acreditaría que los actores explotaban el bosque situado en el inmueble de propiedad del nombrado, no pueden considerarse actos con entidad para tener por acreditada la posesión que invocan, y menos con las características que exige la ley para tener por adquirido el dominio. "Debe acreditarse, inexcusablemente la ocupación real y efectiva de un inmueble o la posibilidad física de ocuparlo (arts. 2351, 2373, 2374 del Cód. Civil). Se puede o no construir, plantar, sembrar, arar, alambrar, vivir en él, alquilarlo, tenerlo por sí mismo o por un tercero, pagar o no los impuestos que lo gravan, pero es esencial acreditar la ocupación de una u otra forma ... (LAFAILLE, REALES- T. 1- p. 606; Salvat Reales I. p. 937- LEVITÁN, José, Prescripción Adquisitiva de Dominio - Ed. Astrea. p. 233/234). Puede concluirse entonces, que de la prueba producida en autos, surge que la actora ejerce solamente la posesión de una fracción del inmueble (150 has.), dentro del campo denominado Vinal Macho, cuya titularidad dominial corresponde a la demandada Nuno de Figueroa, mas no que dicha posesión se extienda a la totalidad del inmueble que pretende prescribir, según plano de mensura. No puede soslayarse que "la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio y la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente y conjugarse esa demostración con las exigencias que se desprenden del texto de la ley 14.159 con las modificaciones introducidas por el decreto -ley 5.756/58" (Cám. Nac. Civil Sala F, 28/11/80, ED, 93-353). En base a ello, no se advierte una errónea valoración de la prueba por parte del a quo, quien ha merituado razonablemente las circunstancias apuntadas, e hizo lugar a la demanda por la superficie que la actora ha acreditado poseer. Debiendo por lo tanto rechazarse el planteo agraviativo del apelante, y confirmar la sentencia venida en recurso. Asimismo, en virtud a lo decidido, deberá la actora -en la etapa de ejecución de sentencia- confeccionar un nuevo plano de mensura que se ajuste a la fracción del inmueble sobre el que prosperó la demanda a modo de posibilitar su ulterior inscripción registral. Por lo que, a la primera cuestión: Voto por la afirmativa, por que se rechace el Recurso de Apelación interpuesto por la actora, y se confirme la sentencia de fs 346/367. El Dr. Rotondo dijo: Comparto el voto con la Dra. de la Rúa. La Dra. Neiro de Jarma dijo: Voto en igual sentido que los Señores Vocales preopinantes. 2ª cuestión.- La Dr. a De La Rúa dijo: Costas en esta instancia a la actora vencida. El Dr. Rotondo dijo: Comparto el voto con la Dra. de la Rúa. La Dra. Neiro de Jarma dijo: Voto en igual sentido que los Señores Vocales preopinantes. Por el Acuerdo que antecedente, el Tribunal resuelve: 1) No hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la actora, en su mérito, confirmar la sentencia de fs. 346/367. 2) Disponer para la etapa de ejecución de sentencia, la confección por los actores de un nuevo plano de mensura ajustado a la fracción del inmueble por lo que prospera la demanda, a modo de posibilitar su ulterior inscripción registral. 3) Costas a la actora vencida. Agréguese copia, notifíquese y resérvese el original por Secretaría. Víctor M. Rotondo (h). Graciela Neiro de Jarma. María P. de la Rúa. 029534E