

Expte. N° 23378/15

///Choele Choel, 22 de octubre de 2018.

**AUTOS Y VISTOS:**

La presente causa caratulada "PINO BUSTOS CARLOS ISAIAS C/ RIELVES S.A. S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (Ordinario)" (Expte. N° 23378/15); de los que.

RESULTA: Que a fs. 01/24, se presenta Carlos Isaias Pino Bustos, por derecho propio, con el patrocinio letrado de los Dres. Javier Luis Razzetto y Leandro Ariel Ruiz, iniciando demanda de prescripción adquisitiva del inmueble rural designado según título como Lote 5, Fracción "A", Sección "XXI" del departamento Avellaneda de la Provincia de Río Negro, con una superficie de dos mil quinientas hectáreas (2.500 Has.), designado catastralmente como 063-210.870, Partida Inmobiliaria 260577, solicitando se declare adquirido el dominio del mismo en su favor.

Dirige la demanda contra quien figura como titular del dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de Río Negro, Rielves S.A.

Relata que conforme surge de la copia certificada de la Escritura Pública N° 178 pasada al Folio 240 por el Notario Santiago Hernández, Titular del Registro N° 108 de la Provincia de Río Negro, en fecha 24 de Junio de 2008 habría adquirido la posesión del inmueble objeto de autos, del Sr. Segundo Alberto Linares, DNI N° 12.469.794, quien habría ocupado el inmueble cedido durante más de cuarenta años a título de dueño sin que nadie se lo contradiga y que lo colocó en su mismo grado de prelación y como continuador de pleno derecho de la posesión ejercida.

Dice que desde la fecha en que tomó posesión del inmueble, ha realizado mejoras en el mismo tales como refacción de las dos casas que posee el inmueble; revoque de las mismas, pintura, instalación de grifería, instalaciones sanitarias, colocación de nuevo techo a una de ellas; colocación de 2.000 metros de alambrado; levantamiento de corrales en 1.500 metros cuadrados; reacondicionamiento de un galpón existente para albergar ganado caprino. Cuenta que forestó el sector aledaño a la ribera del Río Colorado con más de 30 sauces y 20 árboles frutales; que reacondicionó la mayoría de los caminos y picadas internas que poseía el campo y que ha reparado y puesto en funcionamiento el molino y el tanque australiano. También refiere que ha hecho instalaciones para proporcionar alimentos y bebida a los animales que se crían en el campo.

Sostiene que ha abonado el impuesto inmobiliario que grava el inmueble y que ha

cancelado deudas por el mismo rubro que se habrían generado en el tiempo en el que era poseído por los anteriores poseedores. Cuenta que resulta ser responsable de dicho impuesto por ante el organismo recaudador.

Sigue diciendo en cuanto al uso y explotación que ha hecho del campo, que desde la toma de posesión del mismo, se ha dedicado a la cría de ganado, mayormente caprino, teniendo en la actualidad alrededor de 300 chivos adultos que le proporcionan una cantidad aproximada de 50 crías por año y que también posee caballos y ganado menor porcino.

Refiere que como surge del informe de dominio que acompaña, la titularidad registral del inmueble, figura a nombre de Rielves S.A., sin embargo hace más de 40 años que dicha sociedad, ni persona alguna que se presente como mandatario o representante de la misma, ha ejercido ningún tipo de acto posesorio o derecho de propiedad sobre el inmueble objeto del presente.

Menciona que según le consta, la posesión del inmueble se remonta a Manuel Marileo, quién habría poseído el Lote 5 ubicado en el paraje La Japonesa, del Departamento Avellaneda de esta provincia desde antes del mes de Diciembre de 1964. Relata que con la documental que adjunta se demuestra que el Sr. Marileo explotaba el inmueble criando ganado mayor y menor en su mayoría caprino y ovino; que poseía marca registrada a su nombre y pagaba el antiguo impuesto a las actividades lucrativas por la explotación que hacía del campo.

Manifiesta que por el deterioro en la salud física del Sr. Marileo, este cedió la explotación y posesión del inmueble en favor del Sr. Segundo Alberto Linares, quien continuó con la posesión y explotación del mismo. Que en el año 1981, fallece Marileo y Linares quedó como único poseedor.

Posteriormente describe que la posesión ejercida por Marileo, continuada por Linares y posteriormente por el actor, excede ampliamente el plazo veinteañal establecido por el Código Civil. Que en todo el tiempo la posesión ha sido ejercida de manera pacífica, pública e ininterrumpida, que nunca fue cuestionada por el titular dominial o persona alguna que se hubiere considerado con derechos sobre el inmueble.

Relata que el mismo ha defendido la posesión ejercida de actos turbatorios realizados por terceros, todo lo cual habría dado lugar a la interposición ante este mismo Juzgado actuante, en fecha 19/05/2015, de un interdicto de mantener contra los Sres. Héctor Llancamil, Rubén Oscar López y/o todo otro intruso que se encontrare en el inmueble (Expte. N° 23135/5); así como también ha radicado denuncia penal ante la Fiscalía N° 1

de Choele Choel a cargo del Dr. Guillermo Mario Bodrato.

Cuenta que se ha comportado en todo tiempo como un verdadero dueño, ejerciendo su derecho posesorio con buena fe y animus domini, tal como lo exige la normativa civil vigente, acumulando más de veinte años de posesión legítima.

Describe posteriormente el cumplimiento de los requisitos que sostiene habilitan la procedencia de su pretensión, a saber informe de dominio emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble de Río Negro y Plano de Mensura suscripto por el Agrimensor Jorge Horacio Oscar.

Ofrece prueba y peticiona.

A fs. 27 se asigna a las actuaciones trámite ordinario y se ordena dar traslado de demanda.

A fs. 28/71 adjunta documental y se presenta el Dr. Marcelo Herzig Gorrián como apoderado de Rielves S.A., con el patrocinio letrado del Dr. Gerardo Hugo Costaguta, notificándose espontáneamente de la demanda en contra de su representada y contestando la misma, solicitando que al dictar sentencia, la misma sea rechazada en todas sus partes, con costos y costas a la accionante.

Asimismo reconviene por reivindicación contra el Sr. Pino Bustos Carlos Isaias y contra todo otro tenedor y/o poseedor de dicho inmueble, en los términos de los arts. 357 del CPCyC; arts. 2.252, 2.255, ss. y ccdtes del CCyC, solicitando se haga íntegro lugar a la misma, procediendo a ordenar la restitución del inmueble conforme art. 2.261 del mismo cuerpo legal, debiéndose imponer las costas a la contraparte.

A continuación y en cumplimiento de la carga procesal impuesta por la ley de rito, realiza una negación general de todos y cada uno de los hechos expuestos por la parte actora en su escrito de inicio, y niega la autenticidad de toda la documental acompañada.

En particular niega y desconoce que por escritura 178, folio 240, otorgada por el notario Santiago Hernández, de fecha 24 de junio de 2008, el actor hay adquirido de Segundo Alberto Linares, la posesión del inmueble rural que se designa según título como Lote 5, Fracción A, Sección XXI del Departamento Avellaneda. Niega que el Sr. Linares haya ocupado el inmueble cedido durante más de 40 años a título de dueño sin que nadie se lo contradiga y que el actor se haya colocado en el mismo grado de prelación como continuador de pleno derecho de la posesión ejercida por Linares. Niega que el accionante haya realizado considerables mejoras, refaccionado dos casas que posee el inmueble, que haya pintado, instalado grifería, e instalaciones sanitarias, niega la

colocación de techo nuevo y de 2.000 mts de alambre perimetral de seis hilos. Niega que haya reparado más de 3.000 mts. de alambrado existente, que haya levantado un corral de 1.500 mts cuadrados, que haya reacondicionado el galpón existente para albergar ganado caprino, que haya forestado el sector aledaño a la rivera del Río Colorado con más de 30 sauces y 20 árboles frutales.

Niega asimismo que haya reacondicionado caminos y picadas internas, reparado el molino y tanque australiano, realizado instalaciones para proporcionar alimento y bebida los animales que se crían en el campo, que haya abonado impuesto inmobiliario y que el actor sea responsable de dicho pago.

Que el actor se haya dedicado a la cría de ganado caprino teniendo alrededor de 300 chivos adultos.

Sigue negando que Rielves S.A. no se haya hecho presente en el inmueble por más de 40 años y que no haya ejercido ningún tipo de acto posesorio o ejercido derecho de propiedad sobre el inmueble objeto del presente. Niega que la posesión se remonta a Manuel Marileo, quien poseía desde antes de diciembre de 1964 y que el acta 0607 acompañada por la contraparte sea auténtica.

Niega asimismo que Marileo tuviera marca registrada a su nombre y que pagara el antiguo impuesto a las actividades lucrativas; que posteriormente por razones de salud física haya cedido la explotación y posesión a favor del Sr. Segundo Alberto Linares, quien continuara la posesión de Marileo y Linares exceda ampliamente el plazo de 20 años.

Desconoce y niega que la posesión del actor haya sido pacífica, pública e ininterrumpida y que nunca haya sido cuestionada por el titular dominial o persona alguna que se hubiere considerado con derecho sobre el inmueble. Niega que el actor se haya comportado como verdadero dueño, ejerciendo derecho posesorio de buena fe y animus domini, tal como exige la normativa civil vigente acumulando más de 20 años de posesión legítima.

Relata que la realidad de los hechos distan diametralmente con lo expuesto por la actora; que la empresa RIELVES S.A. es propietaria del campo que el actor intenta usucapir, desde el 16 de diciembre de 1978, conforme escritura pública que adjunta. Que el inmueble fue adquirido a "VINYA VINOS Y ACEITES SOCIEDAD ANÓNIMA, INDUSTRIAL Y COMERCIAL" conforme dice acreditar con la copia certificada de la escritura acompañada. Refiere que al momento de vender en el año 1977, la vendedora, por acta notarial, constató que el campo se encontraba en ocupación

precaria del Sr. Manuel Marileo y la Sra. Eleutaria Feliciano Abeloa de Inostroza, quienes reconocían la calidad de ocupantes y que Vinya Vinos y Aceites SAIC resultaba ser propietaria del campo en su totalidad. Cuenta que los nombrados se encontraban con un permiso precario sin ánimo de posesión dominial.

Refiere que en el año 1979, ya en titularidad de su poderdante, Marileo le restituyó el campo, ejerciendo su dominio en plenitud, realizando importantes mejoras como emparejamientos, galpones, casas existentes, corrales, forestación e hizo innumerables contratos de pastoreo y pastaje, entre ellos señala que entre los años 1992 y 2003 estuvo Oscar Machado, y entre los años 2004 y 2008 el Sr. Franco Fabían Gutierrez.

Sigue diciendo que éste último arrendatario, en el mes de mayo del año 2008, mientras ejercía el contrato de arrendamiento, comunica a los directivos de Rielves, que personas extrañas habían ingresado al inmueble en forma clandestina y ejerciendo violencia sobre los candados de las tranqueras, ocupando de esta forma el campo. Refiere que esas personas manifestaban ser empleados del aquí actor.

Describe que la empresa formuló inmediatamente denuncia penal por el delito de usurpación contra Pino Bustos y que dicha denuncia generó una causa penal que tuvo primero radicación en el Juzgado de Instrucción de Villa Regina, para luego tener radicación definitiva por ante el Juzgado de Instrucción N° 30 de Choele Choel bajo la carátula "PINO BUSTOS S/USURPACIÓN", EXPTE. N° 19140/11.

Cuenta que en dicha causa penal, el aquí actor se encuentra procesado por el delito de usurpación con pedido expreso del fiscal de grado de elevación a juicio. Asimismo en el auto de procesamiento se ordenó el desalojo del actor del inmueble.

Relata que así las cosas y de la causa penal mencionada, surge claramente que el Sr. Pino Bustos procedió con violencia y clandestinidad al despojar a su mandante del inmueble que ahora intenta prescribir, cuando es a todas luces evidente que no tiene ningún tipo de derecho sobre el bien en cuestión. Sostiene que el actor maliciosamente pretende continuar la ocupación clandestina del inmueble.

Sostiene que el actor no reúne ninguno de los requisitos, que su posesión no puede referirse más allá del año 2008 cuando entró clandestinamente en la ocupación del inmueble. Considera que el Sr. Marileo estuvo en el campo de acuerdo al acta notarial que presenta, pero que nunca ejerció derechos posesorios sobre el bien, sino que tenía un permiso de ocupación precario, reconociendo derechos de propiedad en la empresa que vendiera a Rielves S.A. Sigue relatando que desde que se retiró Marileo, en el año 1979, nadie ocupó el campo que no haya sido la empresa que representa.

Que el Sr. Linares, supuesto cedente de Pino Bustos, sobre derechos posesorios, jamás estuvo en el campo desde el año 1978, fecha en que tomó posesión en forma pública, pacífica Rielves S.A., y que tampoco planteó ningún derecho al respecto.

Relata que no existe ningún instrumento que acredite la transmisión de derechos posesorios de Marileo a Linares, hecho que resulta necesario para fundar la continuidad de posesiones. Relata que otro hecho trascendental es que la supuesta cesión de derechos de Linares a Pino es de fecha 24 de junio de 2008, pero éste último ingresó ilegal y clandestinamente al campo en mayo de 2008, es decir que la cesión no más que un intento de legalidad, a un hecho que en su génesis era claramente ilegal.

También niega el carácter pacífico de la posesión del actor y refiere que es forzada desde su inicio tal como ha quedado demostrado en la causa penal mencionada. Que su parte ha formulado desde el hecho de la usurpación, la denuncia correspondiente y se ha constituido como querellante, por lo que no puede hablarse de posesión pacífica.

Realiza una síntesis manifestando que el actor no ha tenido posesión ostensible, ni pacífica, ni por veinte años o más del inmueble que intenta prescribir, que solo intenta permanecer el mayor tiempo posible en una tierra sobre la cual no tiene derechos, por lo que considera que la demanda debe rechazarse con costas.

Subsiguientemente adjunta declaración jurada patrimonial y reconviene por reivindicación en los términos de los arts. 2.252, ss y 357 del CCyC contra el Sr. Pino Bustos Carlos Isaias y/o contra todo otro tenedor y/o poseedor del inmueble identificado como Lote 5, Fracción A, Sección XXI del Departamento Avellaneda de Río Negro (DC 063-210870). Sostiene que los hechos se enmarcan en lo establecido al contestar demanda y remarca que la empresa habría adquirido el inmueble el 16 de diciembre de 1987 de la empresa VINYA VINOS Y ACEITES SOCIEDAD ANÓNIMA INDUSTRIAL Y COMERCIAL, conforme copia certificada del título que dice adjuntar. Que con anterioridad al título, la empresa habría recibido posesión del inmueble de la vendedora, contando así con todos los elementos que le permiten adquirir el dominio sobre el inmueble (modo y título suficiente). Que mantuvo plena y total posesión sobre el inmueble hasta mayo del 2008, fecha en la que el Sr. Pino Bustos Carlos Isaias despojó ilegalmente a mi mandante. Que conforme informe de dominio, la empresa es titular del mismo en el Registro de la Propiedad Inmueble de Río Negro. Que Pino Bustos no cuenta con título alguno que le permita siquiera intentar discutir el pleno dominio de su mandante.

Cita jurisprudencia, ofrece prueba y peticiona.

A fs. 80 la demandada reconviniente adjunta valuación fiscal del inmueble.

A fs. 82 se tiene por contestado el traslado en tiempo y forma. Se ordena correr traslado a la contraria de la reconvenición y de la documental adjuntada.

A fs. 83 se agrega cédula de notificación debidamente diligenciada al actor.

A fs. 85/88 el actor contesta el traslado conferido solicitando se rechace el planteo de reconvenición realizado por la demandada.

Como primer punto rechaza la personería invocada por el letrado apoderado de la demandada y por su poderdante Esteban José Álvarez, por haber actuado en nombre y representación y en un supuesto carácter de presidente del Directorio de Rielves S.A. Sostiene que a la fecha de interposición de la demanda de usucapión, previa consulta realizada a la Inspección de Justicia, surgía que la demandada se encontraba en estado de irregularidad puesto que no había cumplido con su obligación de presentar la documentación contable y societaria desde el año 1995.

Expone que quien ahora pretende adjudicarse el título de Presidente del Directorio de Rielves S.A., en realidad no lo es, puesto que su designación no reviste el requisito insalvable de publicidad propio y necesario de los actos societarios que designan autoridades y/o aprueban y mandan publicar los balances de ejercicio.

Refiere que además la demandada no acompaña en su conteste copia certificada del Acta de Asamblea de Accionistas que lo ha designado Presidente del Directorio o en su defecto del Acta de Directorio donde se procedió a la distribución de cargos que acredite tal calidad que invoca Esteban José Álvarez, por lo que a la falta de publicidad del acto societario se le debe sumar el incumplimiento de acompañar los elementos que acrediten la personería que invoca, hechos estos que sindica de especial relevancia en el marco de la presentación espontánea que pretende realizar quien se presenta como interesado en defender los derechos de una Sociedad Anónima irregular que no registra actos ni giro comercial desde hace más de 20 años. Consecuencia de ello, entiende que debe desconocerse el poder general judicial otorgado a los Dres. Marcelo Oscar Herzig y Gerardo Hugo Costaguta.

Solicita el libramiento de oficio a la Inspección General de Justicia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a los efectos de que remita copia íntegra del legajo de Rielves e informe sobre los últimos cinco balances de ejercicio que la mencionada haya presentado ante dicho organismo de fiscalización, como así también informe si los contratos de pastoreo y arrendamiento que la demandada dice haber celebrado con los Sres. Oscar Machado y Franco Fabián Gutierrez se encuentran asentados en los

Balances de los años 1992 a 2003 y 2004 a 2008 respectivamente. Asimismo peticiona, una vez realizada la diligencia, se corra vista al Agente Fiscal en turno a los efectos de que se merite la posible comisión del delito de usurpación de título y estafa.

Sin perjuicio de lo expuesto, en cumplimiento de la carga procesal de ley, niega todos y cada unos de los hechos expuestos por la demandada en su conteste. Niega asimismo la autenticidad de toda la documentación acompañada que no sea expresamente reconocida por su parte.

Cita doctrina y jurisprudencia en apoyo de su tesis.

Destaca en relación al procesamiento y pedido de elevación a juicio que fuera dictado en su contra en los autos, Pino Bustos Isaias s/Usurpación, Expte. N° 19.140/11, que se trata de un simple pronunciamiento, de la presunción en su contra de que existieron oportunamente elementos indiciarios de que podría haber sido penalmente responsable de la comisión de un delito. Refiere que la causa no fue elevada a juicio por lo que los elementos indiciarios no fueron debatidos ni confirmados por un Tribunal Penal. Basándose en el principio constitucional de inocencia, sostiene que el hecho de haber sido procesado no puede ser ponderado al momento de determinar si la posesión ejercida fue clandestina o no. Sostiene que por el contrario su parte ha traído a esta causa elementos suficientes para demostrar que ha poseído el inmueble de manera ostensible y continuada tal cual lo requiere el art. 1900 del CCC.

En relación a lo dicho, destaca que fue dictado en fecha 24 de mayo de 2010 y que a la fecha se encuentra prescripta la acción penal, lo que motivo que en fecha 27 de julio de 2015, hiciera la presentación correspondiente ante el mencionado Juzgado a los efectos de que se declare la prescripción de la acción penal. Que dicha solicitud se encuentra pendiente de resolución a la fecha. Entiende que una simple denuncia de usurpación es insuficiente para demostrar clandestinidad de la posesión ejercida y que la misma denuncia tampoco puede servir como hecho demostrativo del ejercicio de la posesión.

Expone haber ejercido la posesión pacífica e ininterrumpida, y que en todo caso, si hubiera sido voluntad de la demandada recobrar la posesión perdida, debió haber incoado las acciones posesorias y/o reales que el CCC prescribe. Indica que por el contrario, la demandada no solo no ejerció la posesión del inmueble durante más de 20 años, sino que tampoco ejerció acción tendiente a recobrarla.

Ofrece prueba peticiona

A fs. 89, existiendo hechos controvertidos, se fija audiencia del art. 361 del CPCyC.

A fs. 95 obra acta audiencia a la que comparecen las partes.

A fs. 104 contesta oficio la Agencia de Recaudación Tributaria.

A fs. 106 contesta oficio el Juzgado de Instrucción N° 20 de Villa Regina.

A fs. 107/110 contesta oficio la Escribana Alba Gladys Moreyra con adjunción de copia de la actuación notarial N° 59437 A.

A fs. 111 contesta oficio el Dr. Nestor Fabián Fanjul.

A fs. 120 la notaria Alba Gladys Moreyra informa que la fotocopia de la Escritura N° 243, pasada al Folio 974 de fecha 25 de noviembre de 1988, parcela DC 06-1-B-438-01-F40 adjuntada al oficio recepcionado por ella es auténtica y se encuentra resguardada en el Archivo de Protocolos con asiento en la ciudad de General Roca.

A fs. 122 la demandada adjunta en sobre cerrado pliego de posiciones para la absolución de posiciones de la actora.

A fs. 124 la demandada peticiona, atento al informe agregado a fs. 106-, se libre oficio al Juzgado de Instrucción N° 30 de Choele Choel a los efectos de que remitan la causa penal "SUAREZ CALIXTO S/DCIA. USURPACIÓN", N° 11568/14/JP20.

A fs. 130 se recibe el expte penal N° 19140/11, "PINO BUSTOS CARLOS ISAIAS S/USURPACIÓN".

A fs. 132 contesta oficio el Sr. Oscar Isidoro Machado quien certifica que el permiso de pastaje del año 1993 que en copia le fuera remitido, es auténtico en cuanto a su contenido escrito y firmas.

A fs. 135 se adjunta informe sobre asientos vigentes expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de Río Negro del que surge que el dominio individualizado como lote 3 -pte./lote 5 - fracción A - sección 21, de una superficie de 2500 has., consta inscripto a nombre de Rielves S.A.

A fs. 150 se celebra audiencia dispuesta a los fines del art. 368 del CPCyC en la que la demandada desiste de la confesional del actor. Seguidamente se reciben las testimoniales ofrecidas por la actora respecto de Ramón Maldonado, Nélide Ester Larger, Iris Figueroa, Armando Palomo y Ricardo Palomo. Luego se toma declaración testimonial a los testigos propuestos por la demandada: Rubén Dionicio Peña, Calixto Suarez, Franco Fabián Gutierrez y Magdalena del Carmen Jara, todo lo cual queda registrado en soporte audiovisual.

A fs. 162 certifica la producción de la prueba producida y se declara clausurado el período probatorio.

A fs. 166/186 contesta oficio el Departamento de Gestión de la Información de la Inspección General de Justicia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

A fs. 188 se tiene por recibido el Expte. Penal N° 19140/11: "PINO BUSTOS CARLOS ISAIAS S/USURPACIÓN" y los autos "PINO BUSTOS CARLOS ISAIAS S/ INCIDENTE DE NULIDAD", Expte. N° 3864/11AP; "COMUNIDADES MAPUCHES S/ MEDIDA CAUTELAR", Expte. N° 3758/10 de la Cámara III del Crimen; e "INCIDENTE DE REPOSICIÓN Y APELACIÓN en actuaciones caratuladas PINO BUSTOS S/ESTAFA". Expte N° 7406-AP. Se ordena dar vista a las partes por Mesa de Entradas y atento el estado de la causa penal, se suspende el termino para alegar hasta la resolucion definitiva.

A fs. 189 vencido el plazo de vista del expte. penal por mesa de entrada, se libra oficio al Juzgado Penal N° 30, devolviendo los mismos.

A fs. 191/193 la demandada interpone recurso de reposición con apelación en subsidio contra la providencia de fecha 08 de febrero de 2017 que dispone la suspensión de término para alegar hasta el dictado de la resolución definitiva en el expediente penal traído como prueba ad effectum videndi et probandi.

A fs. 194 se deja sin efecto el proveído de fs. 188 y en consecuencia se ponen los autos a disposición de los letrados conforme el art. 482 del CPCyC.

A fs. 195/196 se agregan los alegatos presentados por las partes actora y demandada respectivamente. El letrado de la demandada peticiona el pase de autos para dictar sentencia, solicitud que reitera a fs. 199.

A fs.198 obra proveimiento en el que se ordena que previo a la prosecución del trámite se debía estar a la recepción del beneficio de litigar sin gastos denunciado por la parte actora.

A fs. 201 el demandado reconviniente interpone recurso de revocatoria con apelación en subsidio contra la providencia de fecha 05/04/2017 que dispone estar a la recepción del beneficio de litigar sin gastos del actor.

A fs. 202 pasan los autos a despacho a resolver.

A fs. 203/204 obra sentencia interlocutoria N° 128, inscripta al Tomo I, Folio 199/200 del Libro de Protocolo de sentencias, que resuelve no hacer lugar a los planteos recursivos del apoderado de Rielves S.A. y suspender el presente procedimiento hasta tanto el beneficio de litigar sin gastos cuente con Sentencia firme.

A fs. 205 se agregan por cuerda los autos "PINO BUSTOS CARLOS ISAIAS S/INCIDENTE (APELACIÓN JUZGADO DE PAZ) BENEFICIO DE LITIGAR SIN GASTOS", Expte. N° M-2CH-20-C-2017.

A fs. 206 se agrega por cuerda el Expte. N° M-2CH-20-C31-17, "PINO BUSTOS

CARLOS ISAIAS S/INCIDENTE".

A fs. 207/208 se agrega constancia de diligenciamiento de cédula de notificación a la actora.

A fs. 209 se intima a la actora a cumplimentar con los tributos exigidos por la Ley N° 5174.

A fs. 210 obra cédula de notificación a la actora.

A fs. 213 la demandada peticiona -atento a que la actora no dió cumplimiento con el pago de las contribuciones-, pasen los autos a despacho para dictar sentencia desestimando la demanda instaurada, haciendo íntegro lugar a la reconvencción interpuesta, con costos y costas a su cargo.

A fs. 214 se ordena a la demandada reconviniendo a notificar a la actora la providencia de fs. 209 al domicilio real.

A fs. 217 se agrega constancia de diligenciamiento de cédula de notificación al domicilio real del actor.

A fs. 219 el demandado peticiona, atento al vencimiento de la intimación cursada al actor sin haber cumplimentado lo requerido, pasen los autos a despacho para dictar sentencia.

A fs. 222 el Dr. Leandro Ariel Arruiz, patrocinante de la actora, acompaña constancia de valuación fiscal del inmueble de autos y F. 332 con comprobante de pago de los tributos exigidos por la Ley 5174. Solicita se proceda al dictado de la sentencia definitiva.

A fs. 224/225 obra agregado alegato de la parte actora.

A fs. 226/229 obra agregado alegato de la parte demandada reconviniendo.

A fs. 230 se ordena el pase de autos a despacho para dictar sentencia.

A fs. 231 de libra oficio a la Excma. Cámara de Apelaciones de General Roca a fin de solicitar prórroga ante el inminente vencimiento de los plazos para dictar sentencia.

A fs.232 la demandada solicita el pase de autos a despacho para resolver.

A fs. 233 se extraen los autos de despacho para resolver y se ordena el libramiento de oficio a la Fiscalía Descentralizada de Choele Choel a los efectos de requerir ad effectum videndi et probandi los autos "PINO BUSTOS CARLOS ISAIAS S/USURPACIÓN".

A fs. 242 se tienen por recibidos Exptes: "Pino Bustos Carlos Isaias s/ Usurpación", N° 19.140/11, "Incidente de Reposición y Apelación", N° 43741-J12-10-SS, "Comunidades Mapuches S/ Medida Cautelar", N° 3758/10 y "Pino Bustos Carlos Isaias s/ incidente de

nulidad", N° 5395/09/JP20. Se agregan por cuerda a las presentes y pasan a despacho a dictar sentencia.

A fs. 243 la demandada peticiona el pase de autos para resolver.

Encontrándose a despacho en estado de dictar sentencia, se agregan nuevos escritos que obraban en canasta. Se procede a su agregación a fs. 245/250.

CONSIDERANDO: I.- Que habiendo llegado estos autos al estado de resolución y analizadas las constancias, se advierte en prieta síntesis, que el actor se presenta reclamando se declare en su favor adquirido el dominio por prescripción adquisitiva del inmueble rural Lote 5, Fracción "A", Sección "XXI" del departamento Avellaneda de la Provincia de Río Negro, designado catastralmente como 063-210.870, Partida Inmobiliaria 260577, con una superficie de dos mil quinientas hectáreas.

A su turno, la demandada -titular registral- Rielves S.A., ante el pretendido progreso de la acción instaurada, a través de su apoderado, en primer término peticiona el rechazo de la demanda en los términos pretendidos por el actor y reconviene por reivindicación contra el Sr. Pino Bustos Carlos Isaias y contra todo otro tenedor y/o poseedor de dicho inmueble, en los términos de los arts. 357 del CPCyC; arts. 2.252, 2.255, ss. y ccetes del CCyC, solicitando se haga íntegro lugar a su petición y se ordene la restitución del inmueble conforme art. 2.261 del mismo cuerpo legal.

II.- Que, analizadas las constancias de autos en primer término, a los fines de determinar la ley aplicable al presente proceso, cabe aclarar, que si bien la demanda fue interpuesta bajo el régimen del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, el hecho invocado ocurrió bajo el régimen del Código Civil de Vélez Sarsfield.

Entonces entiendo que es éste Código Civil "velezano" el instrumento legal que resulta de aplicación al caso. Además de ello, cabe señalar que sin perjuicio de que la demandada reconviniente ha invocado las previsiones de los Arts. 2.252 sgtes. y ccetes. del Código Civil y Comercial de la Nación, dicha normativa prescribe un régimen similar en lo sustancial, al prescripto por el Art. 2.758 y ccetes. del C.C..

Una decisión contraria a la adoptada en cuanto a la normativa aplicable, afectaría el derecho de defensa de las partes de raigambre constitucional (art. 18 de la Constitución Nacional). Por lo tanto, y en virtud del principio de irretroactividad en la aplicación de las leyes, habré de aplicar la normativa vigente al tiempo de ocurrencia de los hechos.

III.- Dicho lo que antecede, corresponde tener presente, el trámite de los autos penales que rolan por cuerda, generados a raíz del evento caratulado "PINO BUSTOS CARLOS ISAIAS S/USURPACIÓN", N° 19140/11 que tramitara por ante el Juzgado de

Instrucción N° 30 de Choele Choel.

Conforme surge de la lectura de esos autos, se tiene que en la causa se declaró la extinción de la acción penal por prescripción (conforme aplicación de los arts. 59 inc. 3° y 62 inc. 2° del CP.), no pueden dejar de considerarse los elementos colectados y lo allí merituado y decidido.

Teniendo presente que la resolución de sobreseimiento no pone en tela de juicio la existencia del hecho y la participación del aquí actor-reconvenido no hay obstáculo alguno para el dictado de la presente sentencia generado por los autos penales; conforme la normativa del art. 1.101, siguientes y concordantes del Código Civil.

IV.- Entonces, determinada la ley aplicable al caso concreto, se tiene que la litis ha quedado trabada de la siguiente manera; siendo dos las cuestiones antagónicas a resolver por un lado si se dan los requisitos establecidos por la norma de fondo para que el Sr. Pino Bustos adquiera la posesión del inmueble en litigio por el transcurso del tiempo o si por el contrario corresponde hacer lugar al pedido de reivindicación planteado por Rielves S.A. en su carácter de titular dominial.

Así es, que el Sr. Pino Bustos refiere que el día 24/09/2008 adquirió por escritura de cesión, de parte de Segundo Alberto Linares los derechos posesorios sobre la propiedad objeto de autos, quien, a su vez, habría ocupado el inmueble cedido durante más de cuarenta años a título de dueño sin que nadie se lo contradiga, situación posesoria que le fue transmitida, y agrega que a partir de allí -desde la fecha en que tomó posesión del inmueble-, ha realizado mejoras, ha abonado el impuesto inmobiliario que grava el inmueble y ha cancelado deudas de los anteriores poseedores. Asimismo indica que se ha dedicado a la cría de ganado y que ha realizado mejoras.

Afirma que la posesión del inmueble se remonta a Manuel Marileo, quién habría poseído el inmueble desde antes del mes de Diciembre de 1964; que ése explotaba el predio criando ganado mayor y menor en su mayoría caprino y ovino; que poseía marca registrada a su nombre y pagaba el antiguo impuesto a las actividades lucrativas por la explotación que hacía del campo y que a raíz del deterioro en la salud física de ése, previa cesión de la explotación y posesión del inmueble en favor de Segundo Alberto Linares, fue este continuador de la explotación y poseedor del inmueble en cuestión. Y que a la postre, en el año 1981, al fallecer Marileo, Linares habría quedado como único poseedor.

Sostiene que la posesión ejercida por Marileo, continuada por Linares y posteriormente por el actor, excede ampliamente el plazo veinteañal establecido por el Código Civil.

Que en todo el tiempo la posesión ha sido ejercida de manera pacífica, pública e ininterrumpida, que nunca fue cuestionada por el titular dominial o persona alguna que se hubiere considerado con derechos sobre el inmueble.

Que él mismo ha defendido la posesión ejercida de los actos turbatorios realizados por terceros, todo lo cual habría dado lugar a la interposición ante este mismo Juzgado actuante, en fecha 19/05/2015, de un interdicto de mantener contra los Sres. Héctor Llancamil, Rubén Oscar López y/o todo otro intruso que se encontrare en el inmueble (Expte. N° 23135/15); así como también ha radicado denuncia penal ante la Fiscalía N° 1 de Choele Choel.

Cuenta que se ha comportado en todo tiempo como un verdadero dueño, ejerciendo su derecho posesorio con buena fe y animus domini, tal como lo exige la normativa civil vigente, acumulando más de veinte años de posesión legítima.

A su turno, luego de notificarse espontáneamente, Rielves S.A. contesta demanda solicitando que al dictar sentencia, la misma sea rechazada en todas sus partes, con costos y costas a la accionante, y en su libelo reconvenional refiere que su poderdante es propietaria del campo que el actor intenta usucapir, desde el 16/12/1978, conforme escritura pública que en copia certificada adjunta a fs. 63/66.

Relata que adquirió el inmueble por la venta que le hizo "Vinya Vinos y Aceites SAIC" y que al momento de vender en el año 1977, la vendedora, por acta notarial, constató que el campo se encontraba en ocupación precaria (con un permiso precario sin ánimo de posesión dominial) de los Sres. Manuel Marileo y Eleutaria Feliciano Abeloa de Inostroza, quienes reconocían la calidad de ocupantes y que Vinya Vinos y Aceites SAIC resultaba ser propietaria del campo en su totalidad. Cuenta que los nombrados se encontraban.

Que en el año 1979, Marileo le restituyó el campo, y de allí ejerció su dominio en plenitud, realizando mejoras y celebrando contratos de pastoreo y pastaje, entre los que se encuentra el suscripto con Oscar Machado entre los años 1992 y 2003, y Franco Fabían Gutierrez entre los años 2004 y 2008 y que este último arrendatario, en el mes de mayo del año 2008, mientras ejercía el contrato de arrendamiento, comunicó a los directivos de Rielves, que personas extrañas habían ingresado al inmueble en forma clandestina y ejerciendo violencia sobre los candados de las tranqueras, ocupando de esta forma el campo y que esas personas manifestaban ser empleados de Carlos Isaias Pino Bustos.

Que por tal motivo se formuló inmediata denuncia penal por el delito de usurpación

contra Pino Bustos y que dicha denuncia generó la causa penal "PINO BUSTOS S/USURPACIÓN", Expte. N° 19140/11; que en la misma, el aquí actor se encuentra procesado por el delito de usurpación con pedido expreso del fiscal de grado de elevación a juicio y que en el auto de procesamiento se ordenó el desalojo del inmueble.

V.- Delimitadas las posturas de las partes y adentrándome primeramente al análisis del planteo de la parte actora, ahora reconvenida, corresponde hacer mención en relación a que la usucapión o prescripción adquisitiva es un modo excepcional de adquisición dominial mediante la posesión justificada y continuada durante el tiempo legalmente requerido.

Concretamente en lo que atañe a la posesión requerida para usucapir (art. 4015 Código cit.) la misma (como especie de género) ha de satisfacer todos los principios que caracterizan a la posesión general (art. 2351 Cód. cit), vale decir que la cosa que la persona tiene bajo su poder debe ser con la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad debiendo concurrir, al efecto, los dos conocidos elementos o condiciones básicas: el corpus y el animus.

Dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio de un inmueble por el medio previsto en el art. 2524, inc. 7°, del Cód. Civil, la realización de los actos comprendidos en el Art. 2384 de dicho cuerpo legal y el constante ejercicio de la posesión debe haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente.

Para que pueda ser reconocida la posesión invocada a los fines de adquirir el dominio de un inmueble por usucapión, es necesario que el pretense poseedor no sólo tenga la cosa bajo su poder sino que sus actos posesorios se manifiesten de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad (CSJN, 27/09/2005, LA LEY, 2006-A, 234, id. 04/07/2003, LA LEY, 2003-F, 921; id. 07/10/1993, ED 159, 223; etc.). Precisamente esa excepcionalidad aludida ha hecho que, desde muy antigua data y en forma pacífica, toda la materia relativa a la prueba en este tipo de juicios deba ser juzgada con criterio marcadamente estricto y restringido (cf. v.gr. "in extenso" Peña Guzmán, L., "Derecho Civil-Derechos reales", T° III, págs. 10/12). Y siendo la posesión de quien reclama el dominio esencial fundamento de la usucapión es obvio que, por lo expuesto, su prueba debe ser plena, indubitable y concluyente, tanto en su noción general como respecto a la manifestación de los dos elementos apuntados.

Por ello se sostiene que a través de la prueba debe acreditarse en forma inequívoca: a) la existencia de actos posesorios; b) la continuidad de esa posesión; c) la inexistencia de actos turbatorios; d) el carácter público de la conducta desplegada; e) la antigüedad de

la posesión que exceda el lapso exigido por la ley (art. 4015 del Código Civil).

Entonces, repasando, el art. 4.015 del Código Civil contempla que se prescribe la propiedad de cosas inmuebles cuando se ejerce la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor. De acuerdo con ello, para adquirir el dominio por medio de la prescripción adquisitiva, la posesión debe cumplir con los siguientes requisitos: a) Se debe poseer la cosa a título de dueño. Según el art. 2.351 del Código Civil la posesión exige en el poseedor tener una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio del derecho de propiedad. Se requiere que el poseedor actúe respecto de la cosa como lo haría el propietario. b) La posesión debe ser continua, no interrumpida (art. 4.015 del Código Civil). Debe considerarse no continua solamente cuando la interrupción ha durado un año (art. 3.984 del Código Civil). c) La posesión debe ser pública y pacífica. Estos requisitos no surgen de la ley, pero son aceptados por la doctrina mayoritaria (Borda, Guillermo A., "Tratado de Derecho Civil", Reales, tomo I, nro. 370, Abeledo Perrot, 1992).

Respecto de los requisitos mencionados cabe señalar entonces, que quién pretende adquirir un bien inmueble por esta vía debe acreditar la aprehensión material del bien y la realización de actos posesorios que importen haberse comportado como dueño de aquél por espacio de veinte años. En tal sentido, nuestro ordenamiento jurídico sostiene que dicho recaudo queda revelado, en principio, a partir de ciertos actos que el poseedor realiza sobre el inmueble que detenta, entre los que menciona, cultura, percepción de frutos, deslinde, construcción y en general, su ocupación, de cualquier modo que se tenga (art. 2.384, Código Civil). Pero esa presunción se mantiene mientras el dueño de la cosa no exteriorice y pruebe que hubo de su parte una autorización previa para su realización.

Ahora bien, en el caso concreto de autos y a razón del criterio restrictivo citado, entiendo que no se configuran los requisitos aludidos precedentemente para la adquisición del dominio por usucapión en favor del actor, ya que no ha logrado acreditar que ejerció la posesión del inmueble en cuestión durante más de cuarenta años como refirió, a título de dueño, en forma continua, ininterrumpida, pública y pacífica, sin que nadie se lo contradiga y que unida a la de sus antecesores -Marileo y posteriormente Linares-, cumplió el lapso legal previsto, siendo que ninguna de las posesiones fuera viciosa.

Habiendo merituado todos los medios probatorios ofrecidos y producidos, tengo que el

actor trae a juicio (fs. 2/3) una copia de escritura de cesión onerosa de derechos de fecha 24/06/2008 por la que habría adquirido la posesión del inmueble objeto de autos, del Sr. Segundo Alberto Linares, quien a su vez habría ocupado el inmueble cedido durante más de cuarenta años a título de dueño sin que nadie se lo haya contradecido.

Refirió que por ese documento Linares lo colocó en su mismo grado de prelación y como continuador de pleno derecho de la posesión ejercida.

Lo cierto, es que ha quedado acreditado que Segundo Alberto Linares no se encontraba en condiciones de otorgar y/o ceder la posesión a terceros cuando el mismo no la detentaba; ello por cuanto ha quedado acreditado sin hesitación alguna que Marileo era un simple tenedor del inmueble objeto de autos y consecuentemente Linares solo podría haber continuado en dicha calidad.

Se ha dicho reiteradamente que cuando se trata de la adquisición de posesiones, no solamente deben probarse los extremos de la propia; sino también los de la antecedente. No solo he escuchado con el debido detenimiento los testimonios recabados en la causa, sino que he analizado la totalidad de la prueba producida en autos, los legajos que rolan por cuerda, a lo que haré referencia más adelante, y a mi juicio el principal elemento que impediría el acogimiento de la pretensión del actor, estriba en lo concerniente a la "interversión del título" de parte del Sr. Marileo en principio y consecuentemente que las pretendidas posesiones de Linares y el aquí actor, no se han logrado acreditar.

Los testigos que depusieron en autos, no colaboran con la estrategia planteada por Pino Bustos, pues las manifestaciones vertidas por los testigos Maldonado, Larger, Figueroa y Palomo, resultan ser vagas impidiendo tener por acreditados los extremos invocados por el actor. El primero dijo que conocía a Marileo, que tuvo el campo "...ubicado en el paraje conocido como La Japonesa..." y que lo vendió. Que conocía a Linares, que había estado desde el año 88' y que le había vendido el campo a Pino.

Nélida Larger manifestó que el campo era de Marileo, que estuvo allí desde que ella tenía 8 años. Que luego de Marileo estuvo Linares a quien conocía como "tito", que tenía chivas. Que actualmente sabe que el campo es explotado por Pino, que se lo compró a Linares hace 8 años, que lo sabe porque le contó Pino. Que actualmente es Pino quien trabaja en el campo y cree que le hizo mejoras. Manifestó no conocer a la firma Rielves S.A. y dijo que no se presentó nadie como dueño de ese campo.

A su turno Iris Figueroa refirió ser propietaria de un inmueble rural lindero al de Pino. Al serle leído el pliego contestó que conoció a Luis Marileo; que vivía en la chacra

sobre el río. Depuso también que conoce a Alberto Linares, refirió que este vivió con Marileo. Atestiguó que conoció a Pino en el campo objeto de autos, que en ese entonces Pino estaba con Marileo. Y dijo que sintió nombrar a la firma Rielves S.A. En referencia a la relación existente entre Luis Marileo y Linares indicó que Linares era sobrino de Luis Marileo.

Declaró que actualmente en el campo objeto de autos está Pino y tiene animales, que el nombrado hizo mejoras en el campo, que arreglo las casas. Dijo que cuando Pino llegó al campo, estaba todo destruido, abandonado y ahora "esta todo lindo". Que tiene pocos animales. Respecto a Machado Oscar dijo no conocerlo y solo haberlo sentido nombrar. No obstante el transcurso de la declaración es importante destacar que al ser interrogada por la parte demandada y al ser preguntada acerca de quién era el campo de Luis Marileo, contundentemente respondió lo que se transcribe a continuación: "...yo siempre sentí de Rielves nomás y nunca más...". Precisamente, he transcripto el pasaje del párrafo precedente, porque da cuenta de una gran contradicción.

Por último Ricardo Palomo declaró conocer el campo objeto de autos del Paraje La Japonesa, porque el posee una parte de ese mismo lote, donde nació y se crió. Dijo que actualmente está explotando el campo el Sr. Pino, que tiene unas chivas. Manifestó que Pino le compró los derechos, la posesión a Linares. Que lo sabe porque se lo comentó Linares y Pino. Refirió conocer a Linares y manifestó recordar que desde siempre Marileo estuvo en ese campo. Que desde que el testigo nació, Manuel Marileo ya estaba allí. Luego de la muerte de Manuel Marileo -aproximadamente en el año 80'-, quedó en el campo su hermano Luis Marileo y el sobrino -Linares-. Que Linares se había ido a vivir a la chacra, en la zona de Regina y se dedico a trabajar afuera, que cada tanto iba a cuidar a Manuel. Dijo también que solo de nombre conocía a la firma Rielves S.A. pero que nunca vio ningún dueño.

Transcriptas las partes pertinentes de las declaraciones es dable concluir que ninguna de ellas están dirigidas a acreditar la efectiva posesión del actor, ni la de su antecesor Linares, como así tampoco el tiempo desde que la misma habría comenzado.

Debo decir que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2.353 del CCiv. vigente para entonces, "nadie puede cambiar por sí mismo, ni por el transcurso del tiempo, la causa de su posesión...", norma que se repite en el actual C.CyC en el art. 1.915. Habiendo dicho la Corte Suprema de la Nación que "...Como regla, para variar la causa de la posesión se necesita un acto positivo, material o jurídico, opuesto al propietario; no bastan decisiones internas, subjetivas, para intervertir el

título..." (CSJN -Fallos, 253:53, LL, 109-429). Señalan Alberto J. Bueres y Elena I. Higthon -"Código Civil ...", editorial Hammurabi, Bs. As., agosto de 2.004, T. 5-A, pág. 165 y sgtes., que "... El principio es el de la inmutabilidad de la causa o título en cuya virtud se está poseyendo o teniendo la cosa...el poseedor o tenedor no puede por un acto de propia voluntad desprovisto de manifestación exterior, cambiar la causa o título de su relación con la cosa, no importa el tiempo durante el cual perdure en esa relación. No obstante el principio no es absoluto, admitiéndose ese cambio -que se denomina "interversión del título" -en estas hipótesis...b) Por actos materiales que produzcan el efecto de excluir al poseedor -caso del art. 2.458- -pág. 333- Art. 2.458...Se exige para ello, actos exteriores con intención de privar al poseedor de la disposición de la cosa, y que tales actos produzcan el efecto deseado, por lo cual no bastan aquellos que carecen de tal intencionalidad o que no logran aquel objeto..."

"...No obsta un simple querer emitido impersonalmente. Y aún cuando sea una tarea estéril intentar una caracterización abstracta de los "actos exteriores" capaces de operar la interversión, debiendo los jueces en cada caso concreto decidir de acuerdo con las circunstancias peculiares que lo rodean en el Derecho argentino, la interversión del título exige condiciones rigurosas, es decir, supone una pugna efectiva que implique impedir al propietario el ejercicio de sus facultades...". Es decir, en el esquema del Código Civil la pérdida de la posesión no se produce frente a la simple declaración del representante del poseedor de poseer como dueño, in rem. Concluyo entonces en lo que hace a las posesiones que se atribuye a los Sres. Marielo, Linares y Pino; no se advierten actos con ese alcance.

Las declaraciones impiden determinar tanto el derecho del actor como el tiempo en que habría comenzado la ocupación del mismo con ánimo de dueño. Asimismo ninguno de los débiles testimonios encuentra respaldo en otro medio probatorio.

Tampoco el actor ha logrado demostrar la realización de mejoras, ni el pago periódico de los impuestos, así como tampoco la cría de ganado cuya explotación ejerciera en el inmueble objeto de autos. Los actos, "mejoras" e inversiones referenciados por los testigos, como realizados y pagados por Pino Bustos; amen de no haber sido acreditados mediante otro medio probatorio, pueden ser los de alguien que posee a nombre propio y a título de dueño -concebido en el marco de un plexo probatorio mas amplio, no solamente sustentado en la testimonial-; pero también propios de un comodatario; porque al fin y al cabo, no se tratan en su mayor extensión de inversiones de infraestructura del campo en cuestión, sino de gastos para explotarlo.

Lo cierto es que en relación a los dichos de Pino Bustos en el sentido de que fuera el Sr. Linares -y anteriormente el Sr. Marileo- quienes lo habrían colocado como continuador de pleno derecho de la posesión ejercida por estos, nada se pudo acreditar, muchos menos que la pretendida posesión ejercida por ellos sea de la calificada para habilitar el instituto de la prescripción adquisitiva de dominio por el transcurso del tiempo.

Siendo que la posesión es *conditio sine qua non* de la prescripción adquisitiva, el poseedor que invoca la posesión como base de la prescripción debe probarla, como así también que ella reúne todos los caracteres que la ley exige.

En este sentido, adquiere significativa y determinante trascendencia el recaudo temporal pues en caso contrario, es decir cuando el usucapiente no acredite la toma de la posesión invocada durante los 20 años previstos por la ley como "minimo minimorum" al efecto, la pretensión resulta prematura.

A nivel probatorio, en lo que hace a la prueba documental adunada al expediente, la parte actora solo adjunta un plano de mensura con inscripción provisoria de fecha 31/10/2008; un certificado de libre deuda de impuesto inmobiliario de fecha 26/03/2014. Además adjunta copia certificada de testimonio de defunción de Manuel Marileo a quien le atribuye calidad de primigenio poseedor del inmueble; dos copias certificadas de impuesto a las actividades lucrativas de los años 1968 y 1978 expedidas al nombrado Marileo -antecesor remoto en la posesión según sus dichos-. Constancia de recepción de libreta sanitaria del año 1964; autorizaciones para marcar ganado del año 1968, 1969 y 1971. Por último una copia certificada de acta de inspección de fecha 1964.

En referencia a los escasos comprobantes de pago de impuesto inmobiliario (3), si bien dicho pago constituye en general una exteriorización del "animus" posesorio y es un elemento convictivo válido cuando las obligaciones tributarias se cumplen regularmente y en los términos de sus períodos de vencimiento (CNCiv., Sala A, ED 87-654), en autos, el accionante solo ha traído como prueba documental 3 constancias de pago de impuesto inmobiliario, uno por los períodos: enero 2003, enero 2004, enero 2005, enero 2006, enero 2007 y enero 2008 (sumas canceladas todas el 24/06/2008); otro por los períodos enero 2012, enero 2013 y enero 2014 abonado en fecha 25/03/2014 y otro: por el periodo 2014 abonado el 29/12/2014. Entiendo entonces en todo caso que los recibos que en copia adjunto a su demanda - y que a la postre fueron desconocidos por el demandado- reconviniente- no quedaron acreditados en cuanto su autenticidad, a través de la pertinente prueba informativa, que debería haberse producido en tal caso.

Tampoco considero que constituyan en este caso particular una exteriorización del ánimo del poseedor, pues si bien no se exige que los mismos hayan sido efectuados en forma regular mes a mes, los mismos no constituyen elementos suficientes para demostrar la antigüedad de la posesión; y siendo que tales pagos, habrían sido realizados en escasas y diversas oportunidades, con poca anterioridad a la iniciación del presente proceso, ello fué claramente con la intención de suplir la omisión en el pago de tributos en forma oportuna.

En este sentido ha dicho la jurisprudencia que si bien "...se trata de una prueba complementaria, exteriorizante del "animus domini", el pago de impuestos debe efectuarse en forma periódica a lo largo del tiempo o de parte importante del mismo..." (C. Apel. Concepción del Uruguay, Sala Civ. y Com., JA 1975-27-694), lo que no se ha acreditado en autos.

En este estado de análisis del plexo probatorio, traigo a colación la causa caratulada "PINO BUSTOS CARLOS ISAIAS C/ LLANCAMIL NESTOR FRANCISCO Y OTRO S/ SUMARIO", EXPTE. N° 23.135/15, a la que hiciera mención el actor al contestar el traslado de la reconvenición y en sustento de su postura; esto es el haberse comportado como dueño; ante el pretendido ingreso de intrusos en el predio que ahora pretende usucapir dió inicio a a

interdicto de mantener la posesión; sin embargo, habiendo consultado a través del sistema informático Lex Doctor, se verifica que la acción fue iniciada en junio del 2015 contra los Sres. Llancamil Nestor Francisco y López Ruben, pero que en dicho expediente al día de la fecha no se corrió el pertinente traslado de demanda, con lo cual no quedó trabada la litis, procediéndose a la paralización de mismo en fecha 02/02/2018.

La misma o peor suerte corrió la causa caratulada "PINO BUSTOS CARLOS ISAIAS S/ BENEFICIO DE LITIGAR SIN GASTOS", EXPTE. N° 23136/15, que solo cuenta con 3 fs. constituidas por el escrito de inicio y la orden del Tribunal de dar cumplimiento con el F.332 y posterior proveído de paralización en fecha 03/06/2015.

Esto entonces tampoco constituye a mi criterio la demostración de acto tendiente a la protección de la pretendida posesión, lejos entonces se encuentra el actor de acreditar su carácter de poseedor legítimo, pacífico.

De los autos penales que rolan por cuerda caratulada "PINO BUSTOS CARLOS ISAIAS S/USURPACIÓN", N° 19140/11 que tramitara por ante el Juzgado de Instrucción N° 30 de Choele Choel y que fuera ofrecido por ambas partes como prueba

ad effectum videndi et probandi, se puede extraer abundante prueba que justifica lo que aquí he de decidir; ello aún cuando se declaró la extinción de la acción penal por prescripción (conforme aplicación de los arts. 59 inc. 3° y 62 inc. 2° del CP.).

Se acredita que la sociedad demandada, en fecha 16/12/2008 a través de sus apoderados Dres. Fanjul y Pellizzon, interpusieron denuncia penal contra el Sr. Linares, Mansilla y el aquí pretense usucapiente; que a fs. 174/179, en fecha 24 de mayo de 2.010, se dictó el procesamiento del Sr. Carlos Isaías Pino Bustos, en orden al hecho imputado, calificado como usurpación, por aplicación del Art. 181 del C.P.

En ese momento el Juez Favio Martin Igoldi observó a fs. 174/179, que en la escritura acompañada constaba que Rielves S.A. había adquirido el campo a Vinya Vinos y Aceites S.A.I.C., que esta última le transfirió todos los derechos inherentes al dominio y posesión y que entregaba en ese acto la posesión.

El Juez sostuvo que en fecha 06/08/1977 el apoderado de la vendedora se constituyó en el predio en cuestión y junto a la escribana se constató que se encontraba Manuel Marileo quien dijo no tener derechos de propietario, que reconocía tal calidad en Vinya y que estaba en ese sitio en razón del permiso precario de pastura otorgado por la sociedad propietaria. Es decir que claramente Vinya le transmitía a Rielves el predio libre de poseedores, habiendo claramente efectuado actos posesorios.

Se verificó también que Rielves en repetidas oportunidades ejecutó actos posesorios sobre el bien otorgando permisos precarios de pastaje vg. durante los periodos 1992/1996, 1997/1999 y 2003/2004 en favor del Sr. Oscar Machado, y por el periodo 2006/2008 en favor de Franco Fabian Gutierrez. Este último como encargado del campo de la empresa Rielves ratificó en sede penal (fs. 26 del legajo penal) el convenio y agregó que sabía de la presencia de una persona de apellido Marileo, quien se encontraba en una construcción por permiso de Rielves.

El Juez Penal textualmente indicó "...Entonces es posible verificar que "Rielves" no solo adquirió en 1978 el predio en cuestión a través de escritura pública, sino que un año antes se había verificado que personas estaban en el lote mencionado los dos entrevistados reconocían en "Vinya" la propiedad...Verificó que los sucesivos contratos de permiso de pastaje denotan una clara intención de posesión y el ejercicio de dicho derecho en función de la propiedad adquirida en el año 1978. Es decir; al menos desde 1978 a mayo, junio de 2008 observo un solo propietario y poseedor del bien, con varios tenedores por contrato. Debo agregar que tanto a fs. 15/17 (acta de constatación) como a fs. 167 (testimonio de Gutierrez) surgiría la presencia de Manuel Marileo, pero no como

propietario o poseedor, sino como simple tenedor..." (extracto de la causa penal, fs. 176. El resaltado me pertenece).

Asimismo el sentenciante expresó "...he podido verificar que Rielves ejercía su derecho de propiedad, y más específicamente la posesión del mismo a través de terceras personas a quienes dió en tenencia el predio para pastoreo...en cuanto al ejercicio de violencia y clandestinidad debo señalar que Gutierrez en su testimonial de fs. 32 dijo que ejercieron violencia sobre un candado de una tranquera para ingresar. A fs. 167 agregó el testigo que efectivamente se violentó el candado de una de las tres tranqueras del predio (la tranquera cercana a la construcción que habitó Marileo). Igualmente el propio Pino Bustos expresó en su indagatoria que ingresó por el campo de un vecino, demostrando esto clandestinidad, es decir aprovechando que por la extensión y situación de indefensión del lote, pudo ingresar sin ser repelido por su poseedor legítimo o tenedor (Gutierrez)...".

Sigo citando el auto de procesamiento de fs. 174/179 por compartir la opinión del Juez Penal y adherir a la merituación de la prueba. A fs. 177 continuó diciendo que "...Quedó debidamente acreditado que Rielves ejerció desde 1978 una posesión pública y pacífica del lote en cuestión. Que desde el mes de mayo de 2008 el imputado Pino Bustos se encuentra intentando ejercer un derecho de posesión del predio...No puedo dejar de verificar una circunstancia muy especial en el presente trámite. Aparece como muy probable que Manuel Marileo ejerciera la posesión de gran parte del Lote 5 en cuestión desde su nacimiento en abril de 1915 y hasta el año 1977, cuando falleció. Del certificado de fs. 122 surge que Marileo habría nacido en la costa colorada. De la documental de fs. 117 surgiría que Marileo en el año 1964 ocupaba el Lote 5 de marras (aunque la documental no tenga fecha cierta); de la autorización de fs. 118, también podría surgir que Marileo ocupaba el predio en el año 1968 y de las de fs. 119/120 que también lo hacía en los años 1969 y 1971 (igualmente debo destacar la ausencia de fecha cierta en esos documentos, por lo que solo hablo de probabilidad)... En función de lo expresado por Manuel Marileo a fs. 15 vta. y 16, ya en el año 1977 reconocía en otro el derecho de propiedad sobre el predio en cuestión...De este modo, cae rotundamente la versión exculpatoria de Pino Bustos sobre su buena fe en la adquisición del lote por parte de Linares (este último como "criado" de Marileo)...La escritura fs. 107 da cuenta de una cesión de derechos posesorios de Linares y Pino Bustos el día 24 de junio de 2008 (cuando ya a principios de junio se había verificado el ingreso de intrusos en el predio -fs.26-). Esto último es muy gráfico al momento de verificar que Pino Bustos

ingresó ilegalmente al predio, para luego intentar darle un viso de legalidad. Se trató este último convenio de un burdo intento por dotar de legalidad a un acto ilegal ya consumado...como puede argumentar buena fe Pino Bustos cuando acompaña certificado de defunción de 1981 del presunto titular de derechos posesorios; y le "compra" esos derechos 27 años después a una persona que dice haber sido "criado" por aquel. Aparecía claramente que en todo caso, en ese año 1981 fenecieron los presuntos derechos posesorios..."

Dicho interlocutorio fue confirmado por la Cámara Tercera en lo Criminal de General Roca, mediante auto de fecha 21/10/2010 (fs. 264/266). Recurso de casación posterior que tampoco logró progresar conforme surge del interlocutorio del mismo Tribunal obrante a fs 298/299.A fs. 375/377 obra requisitoria Fiscal de Elevación a Juicio del Sr. Pino Bustos Carlos Isaias por el delito de usurpación. Finalmente en la causa penal se declaró la extinción de la acción penal por prescripción (conforme aplicación de los arts. 59 inc. 3° y 62 inc. 2° del CP.)

Sin hesitación alguna, los autos penales que rolan por cuerda, son fuente de importante y abundante prueba, lo que permite en éste estadio, tener por acreditado que Rielves S.A. es propietaria del inmueble objeto de autos y que ejerció desde 1978 una posesión pública y pacífica; que Pino Bustos ingresó al campo en forma clandestina, ejerciendo fuerza en las cosas, sin poder ser repelido por su poseedor legítimo o tenedor y que la escritura de cesión de derechos posesorios celebrada entre Linares y Pino Bustos de fecha 24/06/2008 fue realizada con posterioridad al ingreso de intrusos en el predio; con lo cual no quedan dudas de que Pino Bustos ingresó ilegalmente al predio, y luego intento darle un viso de legalidad a esa irregular situación.

Como corolario, a fs. 404 de dicha causa penal se agregan las actuaciones provenientes del Juzgado de Instrucción N° 12 caratuladas "PINO BUSTOS CARLOS ISAIAS S/ ESTAFA", Expte. N° 21047/13, cuyo inicio data del año 2010 y que fuera iniciada por denuncia efectuada por la Sra. Verónica Isabel Linares, hija del Sr. Segundo Alberto Linares -cedente del aquí actor-, promoviendo acción penal en contra de Carlos Isaias Pino Bustos, a quien denuncia que en el mes de junio del año 2008, utilizando ardid y engaño indujo a firmar la venta y cesión de la posesión que su familia ha tenido desde tiempos inmemoriales sobre un lote de terreno ubicado en el Lote 5, Fracción A, Sección XXI, del Departamento Avellaneda de la Provincia de Río Negro. La denunciante en esa oportunidad refirió que la cesión de derechos se instrumentó mediante escritura ante el notario Santiago Antonio Hernández, Titular del Registro

N° 108 de la ciudad de General Roca. Siguió relatando en su escrito de denuncia que su familia se encontraba en la posesión pacífica desde tiempo inmemorial, que su tío Manuel Marileo se encontraba en posesión de las tierras desde 1959. Que luego del fallecimiento de su tío Manuel Marileo, en el año 2008, su padre Alberto Linares volvió al campo y que Pino Bustos, sabiendo de los problemas de alcoholismo del mismo y de sus limitaciones culturales, lo indujo a que prestara consentimiento para que le vendiera la posesión de las tierras. Denuncia que se ratifica y amplía a fs. 465/467.

De la pericia psicológica realizada a Linares por la perita psicóloga del Dpto. Judicial de Bahía Blanca, obrante a fs. 501/502, se desprende que el mismo presentaba indicadores de secuelas físicas y mentales de ACV que lo limitaban a realizar una evaluación más profunda del plano psicológico acerca de su personalidad de base. Las limitaciones que presentaba hacían considerar que Segundo Alberto Linares no se hallaba en condiciones psicológicas de prestar declaración y de acuerdo a las referencias del concubino de su hija quien se ocupa de sus papeles.

Sin perjuicio de que en su declaración indagatoria negó terminantemente los hechos atribuidos, de la simple comparación del precio de la cesión traída a juicio por el pretense usucapiente (\$ 10.000) y el valor de la tasación realizada por el martillero público Ricardo Ernesto Astudillo (a fs. 544/551) en relación al valor del campo objeto de esta litis (\$ 337.500), así como las valuaciones fiscales obrante a fs. 583/585 (\$ 179.290), surge el irrisorio valor por el que se habría efectuado la operación.

En definitiva, en virtud de todo lo expuesto, no obstante los esfuerzos discursivos del Sr. Pino Bustos, entiendo que los mismos no resultan suficientes para hacer lugar a su pretensión, correspondiendo rechazar la acción de prescripción incoada.

Corresponde, ahora tratar la reconvención formulada por Rielves S.A. y en tal sentido cabe recordar, que resulta aplicable el Art. 2758 del CCiv. que establece que la reivindicación es una acción "...que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquél que se encuentra en posesión de ella..." . Su finalidad es la de conseguir el reconocimiento judicial del derecho del reivindicante y obtener así la restitución de la cosa, es decir, que no se trata de una mera pretensión declarativa sino de condena (conf. CNCiv, Sala K, 01-11-16; "Lopez Carolina y ot C/Lanje Jorge O. y otro s/ reivindicación" MJ-JU-M 10142).

Entonces, para resolver tal pretensión, principio por mencionar que se encuentra acreditado, según surge del informe de Dominio expedido por el Registro de la

Propiedad Inmueble, glosado a fs. 04 y 38 de las presentes actuaciones, que el inmueble rural emplazado en el Departamento Avellaneda de la Provincia de Río Negro, identificado como Lote 5 , fracción A, sección 21, nomenclatura catastral 063-210870, con una superficie total de de 2500 has. consta inscripto por ante el Registro de la Propiedad Inmueble a nombre de Rielves S.A. al Tomo 683, Folio 164, Finca 377.

La reivindicación fue articulada en base a la escritura pública (agregada a fs. 63/66) por la que Rielves S.A. acredita haber comprado el inmueble objeto de la litis a la titular registral de éste Vinya Vinos y Aceites SAIC. Título que ya fuera incorporado en el juicio de usurpación que precediera a este conflicto y que corre por cuerda (Autos "PINO BUSTOS CARLOS ISAIAS S/USURPACIÓN", N° 19140/11) respecto del cual se hiciera referencia anteriormente.

Precisamente de la compulsa de este expediente se verifica que ya en el año 2008, la demandada invocó contra el actor la posesión sobre el inmueble en base a la escritura pública en que aquí funda la acción de reivindicación, en ocasión de radicar la denuncia penal por usurpación que diera origen al trámite penal a cuya referencia se hizo mención anteriormente al que me remito.

En virtud de ello es dable advertir que se encuentra perfectamente legitimado para ejercer la acción reivindicatoria frente al Sr. Pino Bustos Carlos Isaias y todo otro tenedor y/o poseedor sobre la totalidad de la cosa material.

Que, en el caso que nos ocupa, el Sr. Manuel Marileo - supuesto antecesor en la posesión de acuerdo a los dichos del actor-, no poseía título de propiedad respecto del mismo inmueble; sino que reconocía la calidad de propietaria de Vinya Vinos y Aceites S.A. Industrial con respecto a la totalidad del campo.

Todo ello, conforme surge de las piezas procesales obrantes en la causa penal que rola por cuerda, a saber: copia certificada de Escritura de compraventa N° 229 de fs.7/13, acta de constatación escritura N° 242 de fs. 15/17, permisos de pastaje de fs. 18/24, permiso de pastaje de fs. 25, entre otros.

A luz de todo lo expuesto, no puede dudarse que el plexo probatorio favorece a la pretensión del demandado en oportunidad de reconvenir.

La demandada reconviniente basa su postura y logra acreditar que ejerció la posesión del inmueble a través de terceros a quienes constituyó tenedores por diversos contratos de pastaje, alquiler y que .

Sin ánimo de incurrir en reiteraciones, haré mención en esta instancia respecto de algunas de la pruebas ofrecidas por la demandada a las que ya hiciera mención para

concluir rechazando la pretensión del actor. De la actuación notarial de fecha 06/08/1977, agregada por el demandado a fs. 52/54, particularmente a fs. 52 vta. es el Sr. Manuel Marileo quien manifiesta que no posee título de propiedad respecto del inmueble objeto de autos y que reconoce la calidad de propietaria de Vinya Vinos y Aceites S.A. Industrial y con respecto a la totalidad del campo que por la misma actuación fue identificado como Lote 3, parte del Lote 5, fracción A, sección 21 de la Provincias de Río Negro y La Pampa central.

Manifestó Marileo que se encontraba en el campo de mención a merced de un permiso precario de pastura otorgado por la Sociedad Propietaria no teniendo ánimo ni derechos posesorios que invocar. Que desocuparía el campo cuando se lo pidiera la propietaria y solicitó en esa oportunidad un plazo de algunos meses para retirar la hacienda.

Respecto a este elemento probatorio, lo tengo por acreditado en cuanto además de encontrarse incorporado al legajo penal, en autos al momento de evacuarse la prueba informativa subsidiaria por parte de la demandada, conforme surge del informe agregado a fs. 107/110 -copia de la actuación notarial N° 59437 A-, es la propia Escribana Alba Gladys Moreyra quien informa que dicha copia concuerda exactamente con la escritura original que luce en los folios 397, 398 y 399, escritura N° 242 de fecha 6 de agosto de 1977 pasada por ante protocolo del Registro N° 9 a su cargo que se encuentra en el Archivo de Protocolos del Colegio Notarial de Río Negro, sito en la ciudad de General Roca.

A fs. 132 el oficiado Machado certifica que el permiso de pastaje del año 1993 que en copia le fuera remitido, es auténtico en cuanto a su contenido escrito y firmas.

En la oportunidad de la celebración de la audiencia del art. 368 del CPCyC, depusieron los Sres. Rubén Dionicio Peña, Calixto Suarez, Franco Fabián Gutierrez, y Magdalena del Carmen Jara. El primero refirió que el campo objeto de autos que individualizó correctamente, le pertenece a Rielves, que hicieron forestación, plantación de tomates en la cual él mismo trabajó como peón. Dijo conocer al representante de Rielves, al padre de Esteban Alvarez, que ha ido a su casa. Que a Pino lo conoce desde cuando se metió al campo. En relación a Marileo manifestó que lo conoció y que estuvo en el campo que compró la firma Rielves. A su turno Calixto Suarez declaró que la empresa Rielves S.A. lo ocupó para cuidar el galpón y la casa que está ubicada a unos 20 mts. del galpón. Que vivió allí con su esposa durante aproximadamente 3 meses y que se fue porque los peones de Pino que estaban armados, le tiraron sus cosas afuera, sus ropas, las mercaderías, lo que motivó su posterior denuncia penal. Franco Fabián Gutierrez

relato que Rielves S.A. -a través del Sr. Alvarez-, le alquiló el campo en el 2001. Refirió haber firmado un contrato de arrendamiento y algunos de comodato. Que estuvo allí hasta que en el año 2008 Pino Bustos fue a su casa a decirle que él había comprado el campo. Atestiguó que conoció a Marileo, y que cuando murió, en 2006, su sobrino Linares quiso venderle el campo a través de un llamado telefónico. Que a él no le interesaba el campo porque no era de Marileo, sino que solo estaba de prestado.

Refirió que Rielves sistematizó la chacra para plantar tomates y también forestó el inmueble, y que hizo todas las instalaciones. Magdalena Del Carmen Jara ratificó los dichos de su esposo Calizto Suarez.

Asimismo es oportuno hacer referencia a la prueba testimonial producida en sede penal VG. la declaración de Franco Fabian Gutierrez obrante a fs. 32 y ratificada a fs. 167; la declaración de Juan Antonio Ñancupan de fs. 40; el testimonio de Pascario Peña a fs. 41, y de Ricardo Palomo a fs. 165 y el resto de los testigos a los que hiciera mención anteriormente quienes depusieran en la causa iniciada por el delito de estafa. Testimonios todos estos que llevan a la convicción de que la empresa Rielves S.A. es la propietaria y poseedora del inmueble objeto de autos.

Con lo cual en ésta instancia, luego de todo lo dicho, con los elementos de prueba con los que cuento, ha de prosperar la reconvencción por reivindicación prosperará.

Las costas del presente proceso, atento a la forma en que se resuelve, en función del principio objetivo de la derrota y los términos del art. 68 del C.P.C. y C., son a cargo de la parte actora.

Los honorarios de los letrados intervinientes, serán regulados en audiencia ha fijarse en los términos del art. 24 de la ley de aranceles 2.212 -texto consolidado- una vez firme la presente sentencia.

Por todo lo expuesto, los arts. 2.351, ss. y ccdtes., 2460, ss. y ccdtes., 2.468, 2.506, 2.758, 4.015, ss. y ccdtes. del Código Civil, doctrina y jurisprudencia invocada.

FALLO: I.- No hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva incoada por el Sr. Pino Bustos Carlos Isaias con Rielves S.A., por los motivos expuestos en los considerandos.

II.- Hacer lugar a la reconvencción por reivindicación interpuesta por Rielves S.A. en contra de Pino Bustos Carlos Isaias, cuyos demás datos surgen de autos; y en consecuencia condenar a éste último a que en el plazo de 10 días de quedar firme y ejecutoriada la presente sentencia proceda a restituir el inmueble rural emplazado en el Departamento Avellaneda de la Provincia de Río Negro, ubicado en el "Paraje La

Japonesa", identificado como Lote 5, fracción A, sección 21, nomenclatura catastral 063-210870, con una superficie total de de 2500 has. consta inscripto por ante el Registro de la Propiedad Inmueble a nombre de Rielves S.A. al Tomo 683, Folio 164, Finca 377; bajo apercibimiento de proceder al lanzamiento del mismo y de cualquier otro ocupante, todo como resulta de los fundamentos expuestos en los considerandos.

III.- Las costas del presente proceso, atento a la forma en que se resuelve, en función del principio objetivo de la derrota y los términos del art. 68 del C.P.C. y C., son a cargo del Sr. Carlos Isaias Pino Bustos.

IV.- Los honorarios de los letrados intervinientes serán regulados en audiencia ha fijarse en los términos del art. 24 de la ley de aranceles N° 2.212 una vez firme la presente sentencia.

Notifíquese, regístrese y protocolícese.

Dra. Natalia Costanzo

Juez