



Poder Judicial de la Nación

Cámara Federal de Apelaciones de General Roca

“Estado Nacional c/ Rivas, Osvaldo y otros s/ ordinario
(reivindicación)” (FGR 71000078/2009) Juzgado Federal
de San Carlos de Bariloche

En General Roca, Río Negro, a los 10 días de diciembre de dos mil catorce se reúnen en Acuerdo los señores jueces de la Cámara Federal de Apelaciones con asiento en esta ciudad para dictar sentencia en los autos del epígrafe, conforme con el orden de asignación previamente establecido.

El doctor Richar Fernando Gallego dijo:

I.

La sentencia de fs.1204/1213 hizo lugar a la demanda impetrada por el Estado Nacional - Ejército Argentino por la reivindicación del inmueble identificado como DC 19, C: 1, S: L-L10-02, plano 419/97, contra los codemandados Osvaldo Rivas, Roberto Nielsen, Julio Lorenzo Goye, Silvio Delfor Herrera, Cecilio Parra, y todo otro ocupante, inquilino, subinquilino, o intruso que permanezca en el predio.

Condenó a éstos a restituir el inmueble y desalojarlo dentro de los diez días de notificados bajo apercibimiento de lanzamiento de la fuerza pública.

Impuso las costas del proceso a los accionados.

En su decisión el juez de grado hizo referencia al dictamen del Procurador Fiscal en punto a la inconstitucionalidad planteada en el cual se expidió de acuerdo a los fundamentos vertidos en el precedente ratificado por esta alzada en “Ferrada, Genoveva c/Estado Nacional s/ usucapación” (S.D. 022/97).

USO OFICIAL

Dió por acreditada la legitimación activa que corresponde al Ejército Argentino con el informe de fs.375/378 en donde quedó asentado que en el año 1937 el Presidente de la Dirección de Parques Nacionales hizo reserva de las tierras en cuestión y otorgó el beneficio en calidad de cesionario al Ministerio de Guerra, antecesor del Ejército Argentino; actos éstos que no han sido atacados por los demandados y que imposibilita la defensa del estado.

Sostuvo que los demandados no pueden beneficiarse con la prescripción adquisitiva pues solo quedó acreditada la tenencia de la tierra por muchos años pero no, en las condiciones requeridas por el instituto de la usucapión, aspecto que no reclamaron por acción judicial y que pretenden solucionar en la presente. De este modo, entendió abstracto el análisis de la normativa que a partir de 1980 vedó la usucapión sobre inmuebles situados en zona de seguridad fronteriza. Remarcó que excede al Poder Judicial hacer "reconocimientos históricos" como el que aquí persiguen los accionados.

En oposición a lo expuesto, los demandados Rivas, Nielsen y Herrera interpusieron recurso de apelación a fs.1217. También lo hicieron Nora Claudia y Nestor Rubén Goye tras haber denunciado el fallecimiento del codemandado Julio Lorenzo Goye, su padre.

A fs.1257/1275 luce el memorial acompañado por los accionados Rivas, Herrera, Nora y Néstor Goye. El codemandado Nielsen presentó el escrito a fs.1278/1292.



Poder Judicial de la Nación

Cámara Federal de Apelaciones de General Roca

El Estado Nacional respondió el traslado de ambos escritos a fs.1296/1320vta.

II.

Para una mejor comprensión sintetizaré los agravios en el orden en que fueron presentados ante esta alzada:

1. En el primer escrito, los accionados exponen siete aspectos en discrepancia con los argumentos invocados en la sentencia. Así, en el número 1) se agravian porque el juez consideró que tanto la defensa de prescripción adquisitiva como el argumento de que el señor Eduardo Goye habitaba y trabajaba la tierra de acuerdo a las pautas previstas en la ley del Hogar para ser adjudicatario a título gratuito, no constituían una defensa válida contra el desalojo; a lo que sumó no haber iniciado oportunamente el reclamo de la titularidad.

Sustentan la discrepancia en la falta de análisis de la titularidad de la tierra en el marco de la ley mencionada y a partir de la cual se otorgaron predios gratuitamente a los colonos para emprendimientos agrícola-ganaderos. Describen el contexto histórico de implementación de la ley como los hechos que se sucedieron alrededor del 1900 respecto de la conformación de la Colonia Nahuel Huapi a partir de concesiones. Dicen que desde 1907 el señor Eduardo Goye venía trabajando la tierra que habitaba y que tenía derecho al título de propiedad conforme lo exigía la ley que las otorgaba y que luego fuera erróneamente incluida en la reserva para Parques Nacionales.

USO OFICIAL

Prosiguen en su fundamento sobre transcripciones de la sentencia y documentos históricos agregados como prueba.

En el agravio 2) se refieren al rechazo de la prescripción adquisitiva planteada. Luego de definir el instituto de la usucapión remarcan el ánimo de dueño del señor Goye -ante los reiterados reclamos por la titularidad- hasta que la Intendencia de Parques Nacionales lo intimó al desalojo del predio, a 42 años de habitarlo. Continúan en su desarrollo sobre el contenido histórico de la prueba de autos y señalan que a partir del año 1928 se había resuelto otorgarle la posesión luego de intimarlo a hacer la mensura -único aspecto faltante- por lo que entiende, ya era propietario del terreno.

Califican al desalojo como un delito de lesa humanidad e invocan doctrina al respecto.

En el punto 3) se agravian por desestimar, *el a quo*, el título de dueños también de los herederos y considerarlos como tenedores, ante la ausencia de prueba que de cuenta de actos posesorios. Se refieren al video que se adjunta como prueba, a las declaraciones testimoniales, a los impuestos pagos por el señor Rivas, todo lo cual -dicen- es concluyente en ese sentido, en tanto cuatro generaciones se asentaron en el predio en cuestión por más de 100 años; razón por la cual el plazo de 20 años para ser acreedores del dominio por prescripción adquisitiva está por demás cumplido.

En cuarto lugar se agravian por no haberse tenido en cuenta el abandono del bien por parte del Estado, el



Poder Judicial de la Nación

Cámara Federal de Apelaciones de General Roca

cual no tenía registros del inmueble, no lo habían inscripto -lo hicieron recién en 1996- y no habían ejercido acto posesorio alguno sino hasta la intervención de Beatia cuando comienzan los trámites para verificar a quién le correspondía. Vuelven a remarcar la oposición por prescripción adquisitiva con cita de jurisprudencia que entienden aplicable y agregan que el Ejército no probó la posesión del bien; los contratos de explotación de un año -sobre el lote 88 y donde su parte no estuvo involucrada- no pueden ser reconocidos como tal.

En el punto 5) se agravan por cuanto el juez luego de considerar improcedente la prescripción adquisitiva tanto para el señor Goye como para sus herederos, no atendió a los demás planteos esgrimidos en la demanda y controvertidos por su parte. En ese ánimo los reeditan con remisión al capítulo correspondiente en la contestación y reiteran que el Ejército nunca hizo uso del predio y que tomó conocimiento de aquel, recién con el "descubrimiento" del guardaparque Beatia y a partir de allí comenzó una investigación acerca del posible poseedor, mensura y posterior registro (1998).

En el sexto agravio hacen referencia a lo decidido respecto a la reparación histórica pretendida y señalan que el inmueble les corresponde por cualquiera de los caminos expuestos por su parte.

En último término y subsidiariamente plantean la eximición en costas.

2. En el segundo escrito de agravios presentado por el señor Nielsen, dos son los puntos a los que refiere; el

USO OFICIAL

primero, respecto a que el juez no solo desestimó la defensa de prescripción por entender que Eduardo Goye tuvo la tenencia de la propiedad por muchos años pero no la posesión en los términos de la ley civil, sino también por considerar innecesario analizar la imprescriptibilidad en zonas de seguridad de frontera dispuesta por decreto-ley 15.385/44 y ley 22.153.

En ese sentido expone que la actora hizo expreso reconocimiento de la posesión -en la demanda- por parte de los codemandados. A ello agrega que de acuerdo al art.2380 del C.C., les corresponde la adquisición de la propiedad por tradición y no por ocupación; cuyos requisitos se encuentran concurridos desde el 1907, los que luego enunció.

Sostiene que la prueba producida es concluyente en que los accionados han ejercido la posesión en las condiciones previstas en el art.4015 desde el año indicado, para lo cual se detiene en las declaraciones testimoniales y la documentación histórica.

Respecto de la ley 22.153 y decreto reglamentario 15.385/44 dice que no resultan oponibles a los demandados debido a que la entrada en vigencia de dicha norma fue posterior a los 20 años y a los requisitos cumplidos que el C.C. en su art.4015 prevé para el instituto de usucapión.

En el segundo punto el recurrente expresa que el juez yerra al decir que luego de la muerte del señor Goye, sus herederos "pudieron comenzar a poseer por sí y a título de dueños el lote...", lo cual -entiende- no es



Poder Judicial de la Nación

Cámara Federal de Apelaciones de General Roca

necesario en los términos de los arts.2475, 3417 y 3418 del C.C.

III.

Conforme lo señalado precedentemente en su sentencia el *a quo* trata y resuelve como primer tema, introducido por las partes, la cuestión referida a la legitimación de la parte actora, aspecto que había sido cuestionado por alguno de los demandados.

Ello ha sido analizado en el pto.III de la sentencia (fs.1208vta) concluyendo por el reconocimiento de la legitimación.

Dicho aspecto del pronunciamiento no fue cuestionado en los recursos de apelación, por lo que ninguna consideración al respecto corresponde efectuar en esta instancia.

Diferente es el caso de la segunda defensa que interpusieron los tres codemandados y que motivó también las consideraciones del *a quo* en el pto.IV de la sentencia recurrida, referida a la prescripción adquisitiva del lote cuya reivindicación pretende la parte actora, defensa que fue desestimada y que conforme lo señalado precedentemente al efectuar un detalle de los agravios que fueron desarrollados por los apelantes en sus respectivos escritos de fundamentación, constituye lo central de la controversia en esta instancia.

En la decisión recurrida si bien se reconoce que Eduardo Goye a partir del año 1907 ingresó a ocupar el inmueble objeto de la pretensión reivindicatoria y que lo hizo hasta su muerte en 1964, no le reconoce que tal

USO OFICIAL

ocupación reúna los requisitos exigidos por nuestra ley civil, en concreto el art.2351 del C.C., para beneficiarse con el instituto de la usucapión; ello es, que no ejerció la posesión del inmueble con intención de someterla al ejercicio del derecho de propiedad, por cuanto concluye el sentenciante que siempre reconoció en otro -el Estado Argentino- como titular de aquel derecho, para lo cual describe una serie de actos y comportamientos del nombrado Goye de los cuales deriva esa consecuencia.

En cuanto a los demandados, que ocupan actualmente el inmueble, descendientes o herederos de Eduardo Goye, el *a quo* considera que aquellos pudieron comenzar en todo caso a poseer el lote para sí y a título de dueños a partir del fallecimiento de aquel en el año 1964 y ello por cuanto al fallecido Goye no le reconoce la calidad de poseedor a título de dueño. Pero en relación a los ahora ocupantes la defensa de prescripción es rechazada por entender el sentenciante que no se ha producido prueba acabada que dé cuenta de la existencia de actos posesorios sobre los cuales sostener que aquellos han poseído la tierra en las condiciones establecidas por la ley para beneficiarse con la prescripción adquisitiva, señalando o apuntando los resultados de prueba que se aportaron, los que considera insuficientes para cumplir aquel requisito.

Como se expresó, al desestimar la defensa de prescripción adquisitiva que los codemandados ejercieron, se concluye en la instancia anterior por la admisión de la pretensión de reivindicación. Ello lleva a que declare abstracto el análisis de la constitucionalidad de la ley



Poder Judicial de la Nación

Cámara Federal de Apelaciones de General Roca

22.153, en cuanto veda la posibilidad de usucapir en contra del Estado los inmuebles situados en zonas de seguridad de frontera.

Los agravios -tal lo señalado- han comenzado por la crítica sobre la desestimación de la defensa de prescripción, aspecto éste que deberá ser en consecuencia el punto inicial de la decisión en esta instancia.

Seguiré el tratamiento puntual de los agravios de acuerdo al orden y enumeración brindados por los apelantes, comenzando con los fundamentos expuestos por los codemandados Osvaldo Rivas, Delfor Silvio Herrera, Nora Claudia Goye y Néstor Rubén Goye (fs.1257 y ss); a saber:

1. El primer punto de agravio (fs.1257vta) cuestiona que el *a quo* no analiza el argumento respecto a que Eduardo Goye era acreedor de la titularidad de la tierra en virtud de la *ley del hogar* y a pesar, conforme lo entienden los apelantes, que se reconoce que ello había sido planteado en el proceso.

En efecto, insisten los apelantes en señalar y describir en este agravio que el nombrado Goye estuvo en condiciones y con derecho para exigir el título de propiedad sobre la tierra que ocupaba de acuerdo a la legislación vigente por aquella época -inicio de la ocupación- y que sobre ello nada se resolvió en la sentencia.

A pesar del intento argumentativo que se efectúa en este agravio, no resulta acertada tal afirmación, ya que el *a quo* en forma expresa se refiere a dicha situación y

USO OFICIAL

lo hace en la cita que incluso los apelantes exponen de la sentencia y que entiendo es decidido en forma correcta.

Si bien lo hace el juez dentro de los argumentos que utiliza para desestimar la defensa de prescripción adquisitiva, aspecto al que luego me referiré, en lo que respecta a la situación señalada comparto que si bien Eduardo Goye pudo haber estado en condiciones de exigir del Estado Nacional que se le transfiera la titularidad de la propiedad de las tierras sobre la base de leyes vigentes en aquella época, tal el caso de la "ley del hogar" (dictada el 2 de octubre de 1884, bajo la presidencia de Julio Argentino Roca), dos son los motivos o circunstancias que impiden admitir un pronunciamiento que pueda acoger una pretensión de esa naturaleza. En primer lugar, también conforme lo refiere el juez de grado, no existió en éste proceso una pretensión por reconvencción -en el sentido correcto y técnico de su ejercicio- por parte de los demandados, los cuales simplemente se limitaron en su alegación dentro de la defensa de prescripción ejercida y de esa forma lo analizó el sentenciante. No podía hacerlo de otra forma sin violentar la regla de la congruencia procesal.

En segundo lugar, nunca podría reconocerse ahora un derecho en base a una ley que actualmente ya no se encuentra en vigencia y declarar que corresponde -en base a esa legislación- el derecho a obtener el título de propiedad en beneficio de Eduardo Goye, además de reiterar -conforme lo expuesto en el párrafo anterior- que no se ejerció una pretensión de ese tipo, seguramente por



Poder Judicial de la Nación

Cámara Federal de Apelaciones de General Roca

entender los demandados la circunstancia apuntada en cuanto a la imposibilidad de un pronunciamiento de esa naturaleza. Es doctrina de la CSJN que la modificación de normas por otras posteriores no afecta derecho alguno emanado de la Constitución Nacional, pues nadie tiene un derecho adquirido al mantenimiento de las leyes o reglamentos ni a su inalterabilidad (Fallos, 308:1361; 310:1924; 311:1880); todo ello, sin perjuicio de la interpretación de los actos que refiere el apelante en su análisis vinculado a la defensa de prescripción.

2. El segundo motivo de agravio (fs.1260vta) está referido en forma directa a la desestimación de la defensa de prescripción adquisitiva y en relación a la situación de Eduardo Goye.

Como lo señalara, el *a quo* consideró que tanto en el caso de dicha persona, como de sus descendientes y herederos luego del fallecimiento de aquel, no ejercieron la posesión en las condiciones requeridas por la ley civil para beneficiarse con el reconocimiento de la prescripción. En cuanto al primero, el principal argumento para ello fue el de considerar que en todo el tiempo que ocupó el inmueble siempre reconoció la calidad de titular registral del lote en el Estado Nacional.

En este agravio se cuestiona que se haya considerado que Eduardo Goye no actuó como dueño del inmueble desde que se estableció en el año 1907, principalmente en lo que se refiere a la acreditación y demostración del "*animus domini*", ya que la ocupación se le reconoce desde aquel año pero se la califica como una

USO OFICIAL

tenencia y no como una posesión con el ánimo -aspecto subjetivo- de tener el bien inmueble con la intención de someterlo al ejercicio de un derecho de propiedad.

El extenso agravio desarrollado sobre el tema, con la pretensión de revertir la conclusión arribada por el sentenciante, conduce al análisis y valoración de la prueba aportada al proceso y la secuencia de las circunstancias fácticas que se fueron produciendo desde el ingreso y ocupación de Eduardo Goye al inmueble.

Sin perjuicio de pecar por extenso, creo imprescindible para el caso realizar un detalle pormenorizado de la secuencia de hechos y acontecimientos, tanto fácticos como jurídicos, que se produjeron en todos esos años; ello con la finalidad de analizar si los apelantes logran revertir la conclusión de la sentencia.

De ello surge que:

- (09/04/1902)- Dictado del decreto del Poder Ejecutivo Nacional referido a la fundación de la colonia "Nahuel Huapi" (fs.683);
- (22/04/1902)- Informe de agrimensor y agrónomo, como también resolución que da cuenta de parajes aptos para fundación (fs.78/79 y fs.688/689);
- (18/09/1902)- Concesión de lotes de la Colonia Nahuel Huapi (fs.692); aún no se menciona a ningún Goye;
- (30/09/1903)- Concesión de los lotes 86 y 87 a Maffat y Vicini, respectivamente



Poder Judicial de la Nación

Cámara Federal de Apelaciones de General Roca

(fs.723/728). Cabe aclarar que los referidos no ocupan los inmuebles;

- (1904)- Llegada del señor Eduardo Goye a la Argentina, conforme constancia de ficha individual de aquel (fs.72/74) y testimonial de Liliana Lolich (fs.477);

- (Octubre/1907)- Fecha de ocupación del predio objeto del juicio, "como primer ocupante" en relación a Eduardo Goye y según es reconocido en el informe de la Dirección General de Tierras del 26/07/1928, (fs.669/672);

Dicha fecha de ocupación está reconocida en el citado informe que lleva el número 19 y como fecha de inspección la referida (25/07/1928), en relación al lote 87. También en la copia de la nota de fs.673/674, firmada por Emilio Frey, en su calidad de Encargado de Territorio, se realiza una descripción del terreno e identifica como "concesionario" a Eduardo Goye, describe a su grupo familiar que habita el inmueble, además de especificar como fecha de ocupación, desde octubre de 1907 y tal lo señalado en el párrafo anterior lo señala "como primer ocupante" (fs.671). También registra las mejoras existentes;

- (Años 1912/1917)- Informes por inspecciones realizadas en tales años, de acuerdo a nota de fs.1082. En ambos se deja constancia que la ocupación de Eduardo Goye data del año 1907 y se

USO OFICIAL

describen las mejoras. En el primero de ellos se detalla que el lote 87 figura como reservado para parque nacional (fs.1082/1086);

- 23/05/1913)- Informe de la Dirección General de Tierras y Colonias, del Ministerio de Agricultura, en el cual se realiza un detalle de lotes. Entre ellos se identifica como "LOTES DE 625 HAS RESERVADAS PARA PARQUES NACIONALES" individualizándose los lotes 86 y 87, este último con mejoras y haciendas introducidas por Eduardo Goye (fs.824/827);

- (07/08/1925)- Expediente de la Dirección General de Tierras (117329), Ministerio de agricultura de la Nación, que refiere a la necesidad de mensura de los lotes para activar la entrega de los títulos (fs.49/56);

- (26/07/1928)- Informe del inspector, encargado del Territorio, Emilio Frey, ya referido anteriormente (fs.668/672);

- (27/07/1928)- Informe complementario del anterior, también elaborado por Emilio Frey en relación a la ocupación del lote 87 por Eduardo Goye.

En dicho informe -que se vincula a un expediente individualizado como 93927-1928- se puede leer, entre otras consideraciones, que:

"Atento lo dispuesto precedentemente inspeccionaré el lote pastoril N° 87 de la Colonia Nahuel Huapi el día 25 del corriente, detallando en el formulario letra D que se agregará,



Poder Judicial de la Nación

Cámara Federal de Apelaciones de General Roca

el estado actual del lote, ascendiendo el valor de las mejoras introducidas a \$ 7.890.- m/n. y de las haciendas a \$ 1.180 m/n.

Como podrá observarse el Señor Goye posee los animales indispensables de servicio para una chacra, habiéndose dedicado con ahínco a ésta última. Tiene unas 15 hectáreas cultivadas, en su mayoría con alfalfa y pastos que son los productos que vende. Además se dedica a la siembra en pequeña escala de trigo, avena, cebada y papas para su consumo.

Se trata de un lote sumamente quebrado, queda en los faldeos de la cordillera, teniendo en total unas 20 a 25 hectáreas aptas para cultivos, que hay que limpiarlas primeramente de los raigones y arbustos que la cubren, lo que demanda un gasto de 100 a 300 pesos por hectárea según el bosque.

El lote no admite muchos animales porque tiene poca extensión de invernada sobre la costa, lo demás es serranía alta donde en invierno carga mucho la nieve. En el lote podrán pastar 50 animales mayores ó su equivalente en ovejas que serán 200.

ANTECEDENTES. El Señor Goye está en la región desde el año 1904 y tomó posesión de la tierra en Octubre de 1907 con el permiso del Señor Umberto Giovanelli, que en aquel entonces estaba encargado de la Oficina de Tierras y a quien elevó la solicitud correspondiente por compra del lote de que se trata de acuerdo con las disposiciones entonces vigentes.

Se trata de una persona honrada, trabajadora cargado de familia, son 12 hijos todos nacidos en el lugar y es de lamentar que el Señor Goye no hay podido adquirir entonces el lote en propiedad para bien suyo, lo merece.

Si bien el lote queda en la Reserva del Parque Nacional, tengo entendido que la Comisión del Parque ha propuesto al Gobierno la modificación del Decreto, limitando el Parque en ésta zona a la Península Llao-Llao y Brazo Tristeza, quedando fuera del mismo los lotes pastoriles Nros.83 al 133 de la Colonia Nahuel Huapi en su mayoría ya escriturados, entre éstos el lote 87 de que se trata aún fiscal.

Hasta tanto se levante esta reserva podría optar el Señor Goye por el arrendamiento del lote a Título Precario con opción a la compra del mismo o a una chacra de 100 hectáreas donde tiene sus mejoras.

USO OFICIAL

La fracción ocupada queda demostrada aproximadamente en el croquis adjunto. En el plano oficial se da al lote 87 un frente de unos 1.800 metros sobre el Lago Moreno, pero en realidad no debe tener más de 1.000 metros en ese frente de lo contrario se afectaría a los lotes linderos 86 y 88. Lo que corresponde otorgar al Señor Goye son 300 metros al Oeste de la población y 700 metros al Este de la misma con el fondo que corresponda. En todo caso la gran cascada del Arroyo de la Cascada deberá quedar fuera de la fracción que se adjudica al Señor Goye.

El lote está cruzado por el camino de automóviles en construcción que unirá a Bariloche con Laguna Frías".

- (Octubre/1928)- Se deja constancia de "posesión a darse a Eduardo Goye", conforme copia de ficha nro.89 y por el lote 87 (fs.164). También, de los emplazamientos posteriores de los años 1932 y 1934 para efectuar la diligencia de mensura. Al dorso de dicha ficha, se detallan las gestiones realizadas por Eduardo Goye, la primera registrada en 1914 y la última en 1928, coincidente ésta con la fecha señalada. Asimismo se individualiza como "ficha individual" nro. 54801 a la del nombrado Goye, la cual obra agregada en copia a fs.1038 y en cuyo dorso -y también en referencia o vinculación con el expediente individualizado 93927-1928- puede leerse lo siguiente:

"/86779 - 6885-G923 El 27 noviembre 923 s/c: solar (¿) manz:67 pueblo Bariloche. R. Negro.

Concedido en venta 1/2 Oeste y desestimado ped 1/2 Este, R.15 Agosto 925-6885-G-923 ()

Prov. n° 12116, por volante n° 288 Insp aconseja escriturar expte 96331-928.- ()16 mayo.



Poder Judicial de la Nación

Cámara Federal de Apelaciones de General Roca

931-96331-928 acuerda tit. de prop. (T°) N° 11410 entregado al int. por la ofic. del territ. El 3 de febrero 932.- ().-

s/125430- 93927-1928 El 01 de enero 928 s/reconsideración de resolución sobre concesión lote 87 Col. Nahuel Huapi. R. Negro, Posesión a darse por el término de un año

R.10 Oct.928-93927-928 Emplazamiento de 180 días para que presente diligencia de mensura (2 932-93927-928) Nuevo emplaz: improrrogable de 60 días para que presente diligencia de mensura 93927-928- s/permiso para extraer madera 95403-934 (M). En exp.9617-936 la Legación Suiza prov int. del Minist.de A. L. y Culto sol.inf. sobre (extra) conc.()

5354 G 1914 El 12 de noviembre 1914 s/compra Archivo Resol 23 noviembre 1914

Lote 87-Colonia Pastoril Nahuel Huapi Neuquén-";

- (1930)- Sigue registrándose a Eduardo Goye como poblador, individualizándose en el lote objeto del juicio (fs.1010/1012);
- (12/11/1931)- Nota que refiere a la circunstancia que en fecha 18/09/1931 se dispuso la realización de mensura general aludida (fs.52);
- (23/11/1931)- Informe que se refiere a lotes agrícolas y que menciona la reserva hecha para el Ministerio de Guerra. No se hace referencia a los lotes 86 o 87 sino al 36 (fs.53/55);
- (21/01/1932)- Resolución del Ministerio de Agricultura que resuelve, según sugerencia de agrimensor del Castillo, replanteo de subdivisión lote 36 (no 86 ni 87) -fs.56-;
- (24/11/1932 y 02/1934)- Se realizan los emplazamientos a Eduardo Goye para la confección

USO OFICIAL

de la mensura, tal lo señalado anteriormente y de acuerdo a lo que surge de la ficha agregada a fs.1083;

- (12/04/1937)- Se dicta Resolución del Presidente de Parques Nacionales, en la cual se hace reserva de lotes, entre ellos el lote 86, para el Ministerio de Guerra (fs.34);
- (17/05/1937 y 21/05/1937)- Se hace entrega por actas de la posesión para edificar cuarteles del Ministerio de Guerra, mencionándose al lote 86 entre otros (fs.32 y 33);
- (1941)- Obra acta del censo nacional agropecuario de fecha 8/12/1941 en relación al lote 86 y a Eduardo Goye, con descripción del tipo y característica de la explotación (fs.86);
- (08/10/1941)- Resolución del Presidente de Parques Nacionales en la que se levanta la reserva y se concede en venta una fracción del lote 86 a Eduardo Goye, "con la superficie de la mensura que resulte a practicarse por cuenta del interesado" (fs. 87/88);
- (13/09/1948)- Título de propiedad de parcela o parte del lote 86 a favor de Eduardo Goye (fs.597/604);
- (31/07/1964)- Defunción de Eduardo Goye (fs.526 y fs.159).

Tal lo señalado, éste agravio cuestiona que el a quo no le asignó o no le reconoció a la ocupación que



Poder Judicial de la Nación

Cámara Federal de Apelaciones de General Roca

ejerció Eduardo Goye los elementos necesarios para poder ser viable la defensa de prescripción y la razón o argumento sobre el cual sustentó aquella conclusión es que siempre reconoció en otro, el Estado Nacional, la calidad de propietario del inmueble, circunstancia esta última incompatible con la propia naturaleza del instituto de la usucapión, según lo conceptualizara el juzgador en virtud de lo establecido en el arts.2351 y 3989 del Código Civil.

Del detalle efectuado, adelanto que la ocupación realizada por Eduardo Goye en el inmueble desde el año 1907 hasta su fallecimiento no ha sido correctamente conceptualizada por el sentenciante. Los hechos y acontecimientos relatados, unido a la restante y extensa prueba aportada al proceso, me permiten afirmar y concluir que la posesión que ejerció del inmueble ha sido siempre con el ánimo de comportarse como dueño.

La circunstancia que Goye reconociera la calidad de titular del dominio en cabeza del Estado, solo debe entenderse desde un aspecto formal y no puede considerarse como un elemento indicativo de la falta de ánimo de poseedor. En efecto, conocer o saber que la titularidad del inmueble corresponde a otro no es suficiente para excluir el carácter o calidad de la posesión ejercida con la intención de someter el inmueble al ejercicio del derecho de propiedad. Aquel conocimiento no excluye por sí solo que la posesión pueda ser ejercida con el ánimo de tener la cosa para sí, ya que si ello fuera de esa forma nunca podría funcionar la usucapión, por cuanto toda persona que lo intenta o que posee con esa intención y

USO OFICIAL

ánimo sabe que el bien -en cuanto a su titularidad- corresponde a otro. Lo que interesa, no es ese conocimiento o incluso reconocimiento de la titularidad en otra persona, sino la forma como es el comportamiento en la posesión y los actos ejercidos en relación a ésta; ello es, si su ejercicio es del modo como lo hace quien se considera realmente propietario del bien. El "*animus domini*" está vinculado a la forma o manifestación del comportamiento del poseedor en relación a la cosa.

Aquel simple conocimiento no impediría, tal lo explicitado, una pretensión de usucapir.

En efecto, del hecho de que el poseedor conociera que el dominio se encontraba en cabeza de la Estado Nacional, no impide poseer "*animus domini*" ni transformar a quien pretende usucapir en simple tenedor, si éste tiene la cosa bajo su poder y lo hace con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad (art.2351 Cód. Civil). La distinción entre uno y otro carácter -poseedor o tenedor- surge, al margen de la detentación, que es común a ambos, del elemento intelectual de la posesión, el "*animus rem sibi habendi*".

Asimismo, entiendo que no puede dejar de considerarse que el dueño de las tierras que ocupaba era el Estado Nacional -con las deficiencias corroboradas en cuanto a su registración que luego señalaré-, circunstancia ella que debe valorarse para analizar el comportamiento de Eduardo Goye, tanto a la fecha de ocupación del bien y su mantenimiento en el lugar, aspecto éste último que tampoco es materia de discusión. En



Poder Judicial de la Nación

Cámara Federal de Apelaciones de General Roca

efecto, no existe incertidumbre en base a la amplia prueba aportada en el proceso -mucho de ella constituida por documentos históricos- que aquel estuvo en el inmueble hasta su fallecimiento y en ese lugar vivió con su familia (mujer y catorce hijos), como también que su sustento económico se basó en lo obtenido de la explotación de esa tierra.

Decía que no puede dejar de considerarse que Goye reclamó en forma reiterada la titularidad del bien a quien él consideraba como dueño originario de esas tierras, el Estado Nacional. Por ello, no puede ser valorado dicho comportamiento en forma tan desfavorable a su posición en relación al bien. Debemos ubicarnos también en los años durante los cuales se produjo e inició tal ocupación, principio del siglo pasado. No existía otro a quien reclamar el reconocimiento de un derecho. Diferente ello a la actual valoración que puede hacerse de una conducta como la descripta, ya sea tanto en la situación en la cual el bien se encuentre inscripto a nombre del Estado o de un particular.

Si bien Goye sabía que el inmueble no estaba a su nombre, que pertenecía al Estado Nacional -éste en su calidad de dueño primigenio de las tierras- aquello no es impedimento para reconocer que la posesión que ejerció la efectuara con la pretendida intención o ánimo de comportarse como dueño. El Estado Nacional en diferentes ocasiones y por intermedio de distintos organismos o actuaciones -tal el detalle efectuado precedentemente- reconocía a Goye como ocupante y merecedor incluso de la

USO OFICIAL

posesión que ejercía. Solo cabe mencionar las constancias identificadas anteriormente y en especial aquellas que se producen en el año 1928, en las cuales se le reconoce la ocupación.

No puede valorarse exclusivamente, como se ha realizado para desestimar la pretensión, la circunstancia que Goye reconocía la propiedad en el Estado, sino que también debe ser considerado que el Estado reconocía a Goye en la ocupación y con derecho incluso en obtener la propiedad del inmueble, la que no llegó a concretarse por no haberse realizado la mensura del lote. Esto, y el hecho que nunca pudo en aquella ocasión entregársele la calidad de propietario de todo el lote, no puede entenderse como contrario a los intereses y pretensiones de Goye. Su intención y ánimo de ser propietario siempre existió, antes de ese reconocimiento y luego del mismo, a pesar que no se pudo concretar en aquel entonces por la ausencia de la mensura.

El *a quo* solo valoró, en contra de la posesión de Goye, la circunstancia que le reclamaba al Estado -a quien consideraba dueño del inmueble- la calidad de propietario. Pero no ha tenido en cuenta que el Estado reconocía la posesión de Goye en dicho lote, incluso con diferentes calificativos, concesionario o poseedor. El reconocimiento que hace el Estado, por medio de sus instrumentos, no puede ir en perjuicio de Goye. La posesión ejercida por éste en el inmueble hasta su fallecimiento en el año 1964 ha sido siempre la misma. Posesión que tuvo -en el transcurso de todos esos años- actos y acciones públicas



Poder Judicial de la Nación

Cámara Federal de Apelaciones de General Roca

que han sido calificados como demostrativos de comportarse públicamente como propietario o por lo menos con la intención -no oculta- de serlo, tales los establecidos en el art.2384 del Cód. Civil.

También resulta importante destacar, ello en relación a la valoración de la conducta y comportamiento del poseedor del inmueble, las condiciones de éste en relación a su inscripción registral. Si bien se han señalado -en la descripción que realicé- varios datos, resoluciones y decisiones vinculadas a la calidad dominal de aquel, puede advertirse del expediente administrativo que en copia obra agregado a partir de la fs.555 de la Administración de Parques Nacionales, referido al lote objeto de la pretensión ejercida en éste proceso, expediente aquel que se origina en virtud de la presentación que realizó el guardaparque en el año 1996, que de acuerdo al informe de fs.576 el lote en cuestión no registraba inscripción dominal ante el Registro de la Propiedad Inmueble, ello a la fecha de expedición del informe (febrero 1997). Incluso, toda esa actuación administrativa se realizó para recabar información, de la propia administración, del estado de dominio perteneciente a esa parcela. Solo basta constatar tales actuaciones para observar la incertidumbre del propio Estado en relación al dominio y titularidad del bien, actuación ésta que se inicia recién en el año 1996.

Como lo expresé, el reconocimiento que se le endilga a Goye en su conducta no ha sido correctamente conceptualizado en base a la prueba de éste expediente. En

USO OFICIAL

la sentencia se hace mención a diferentes reclamos que Goye efectuó para que se le reconozca la propiedad del lote que ocupaba, pero no se individualiza concretamente la documentación que avala tal afirmación. La interpretación de actos concretos -documentados- está ausente. Aún en la circunstancia que se tengan por existentes, ya que los demandados en sus respectivas presentaciones lo refieren, de ellos no puede interpretarse que se renuncia a los derechos que sobre el inmueble le correspondía; todo lo contrario, tales reclamos presuponen la afirmación o la creencia en quien los hacía -en el caso Eduardo Goye- de su derecho de propiedad sobre el lote que poseía. En base a tal hecho asertivo -considerarse como propietario del bien inmueble- efectuaba aquellos reclamos al Estado Nacional.

El reconocimiento al que se hace referencia en el art.3989 del Código Civil, y que conlleva la renuncia del beneficio -en el caso de la prescripción adquisitiva- requiere el reconocimiento del derecho de aquel contra quien se está prescribiendo. El o los reclamos que pudieran haber existido frente a quien se sabía y reconocía como titular dominal no es suficiente para ser conceptualizado de la forma como lo presupone aquella norma jurídica. La consecuencia de renunciar al derecho o beneficio de la prescripción implica y requiere un reconocimiento del derecho de aquel contra quien prescribiría; ello es, en el caso de la prescripción adquisitiva, el reconocimiento del derecho de propiedad del otro. Diferente ello a la situación en la cual solo se



Poder Judicial de la Nación

Cámara Federal de Apelaciones de General Roca

le reclama por su calidad de titular dominial, pero afirmando y presuponiendo que ya el derecho le corresponde a quien lo ha adquirido por prescripción. En esta situación, es claro que no hay una renuncia a un derecho adquirido; caso contrario, toda intimación o emplazamiento que pueda hacer quien se considera que adquirió por prescripción adquisitiva contra el titular dominial o registral, traería aparejada aquella consecuencia.

Tal como lo señalé precedentemente, incluso la circunstancia de que el poseedor conociera que el dominio se encontraba en cabeza de la demandada, no impide reconocer que se posee con *animus domini*, por cuanto lo importante es analizar cómo ha sido tal comportamiento en relación a la posesión. Para ello, configuración de tan especial posesión, como para la interpretación de actos que puedan tener un efecto interruptivo de la prescripción por ser considerados como reconocimiento del derecho de otro, se debe ser muy estricto en la apreciación y valoración de los hechos, debido al trascendente efecto que produce el reconocimiento, borrando todo el tiempo de prescripción. Ello es, debe emanar de actos concretos, identificados y de los cuales no existan dudas que impliquen una renuncia a un derecho, extremos que no advierto en el caso. En tal sentido es necesario que el poseedor acepte el derecho del propietario, de manera clara y precisa, que no admita dubitaciones.

En relación a la adquisición de Eduardo Goye de las tres hectáreas efectivizada en el mes de septiembre de 1948 y que la propia actora lo reconoce en su demanda

USO OFICIAL

(fs.37; pto.VII, 3er. párr.) debo señalar que dicho inmueble, no integra el objeto de la acción reivindicatoria, por cuanto conforme también lo señala la accionante, el mismo se encuentra inscripto a nombre de aquel en el Registro de la Propiedad Inmueble. Por ello, es una obviedad que la defensa de prescripción adquisitiva no está referida tampoco a dicho bien, por lo que no corresponde analizar cuál ha sido el comportamiento que Goye tuvo en la adquisición del mismo e interpretarlo como una conducta que perjudica su situación en relación al resto del lote o entenderlo como una renuncia de su derecho o pretensión de adquisición por prescripción. Más aún, cuando del texto de la escritura que formalizó dicho acto, agregada en copia a fs.597/604, no surge que hubiera aquel aceptado permanecer en la tenencia del resto del lote a título precario. En efecto, la afirmación que hace el juez en su sentencia (fs.1210vta. 2do.párrafo) no surge de la lectura de dicho instrumento.

De lo expuesto precedentemente concluyo que la posesión descripta, ejercida con los caracteres de continua, pacífica y pública, se mantuvo hasta el fallecimiento de Eduardo Goye en el año 1964 y ha sido continuada -en cuanto a su ejercicio y de aquella forma- por los sucesores universales que han seguido ocupando el inmueble, también demandados en este proceso por la parte actora y quienes han hecho valer la defensa prescriptiva.

En ese sentido debe tenerse en cuenta que de acuerdo al art.3417 del Código Civil, el sucesor universal continúa la persona del causante, y no sólo lo sucede en



Poder Judicial de la Nación

Cámara Federal de Apelaciones de General Roca

la propiedad, sino también en la posesión, la que recibe con todas sus ventajas y vicios (art.3418 C.C.). En efecto, las posesiones del causante y de los sucesores se encuentran imperativamente unidas, sin que sea necesario ningún acto voluntario de parte de los últimos.

Ello viene a cuenta por cuanto no se puede hacer referencia o mencionarlas como si fueran dos posesiones separadas; todo lo contrario, tan unidas están ambas que ni siquiera pueden separarse intentando comenzar una posesión nueva, como lo señala el art.2475 C.C. En concreto, el sucesor continúa la posesión del causante con todas sus cualidades y sus vicios. No son dos posesiones que se unen, sino una sola posesión, la del causante continuada por el sucesor universal.

Ella es la situación en la que se encuentran los demandados en su calidad de sucesores universales de Eduardo Goye y en relación a la posesión que éste ejercía del inmueble y que ha sido por aquellos continuada.

De tal forma ha sido la continuación de la posesión por parte de los sucesores, que de las constancias documentadas aportadas al proceso, recién en el año 1996 -y en virtud del informe de un guardaparque que solicita un relevamiento del inmueble en el cual constata la ocupación de aquellos- el Estado por parte de su organismo administrativo, la Administración de Parques Nacionales, inicia el expediente al que también ya hice referencia -agregado a fs.555 y s.s.- para determinar tal como en dichas actuaciones se expresa: "...a los efectos de la

USO OFICIAL

comprobación de propiedad del lote 86 de Colonia Suiza y si corresponde iniciar algún trámite" (fs.556).

Por todo lo analizado debo concluir que el reconocimiento de la posesión con los caracteres señalados se presenta hábil para sustentar la defensa de prescripción adquisitiva interpuesta en el caso.

En efecto, ello implica que deba admitirse el presente agravio en el cual se sustenta la defensa de prescripción ejercida al contestarse la pretensión y hace innecesario el tratamiento de los restantes que fueron introducidos en los respectivos escritos de fundamentación.

3. En virtud de lo expuesto y la revocación de la sentencia de grado que aquello implica, corresponde hacer mención a las cuestiones introducidas -también en debate al plantearse aquella excepción- vinculadas a las normas que a partir de 1980 han prohibido la usucapión de inmuebles en contra del Estado Nacional en zonas de seguridad de frontera, como asimismo la afectación del bien con fines de utilidad pública en el año 1937 por el Presidente de la Dirección de Parques Nacionales; aspectos que el *a quo* declaró abstractos por cuanto desestimó la defensa de prescripción adquisitiva.

Sin perjuicio de la revocación de la sentencia y la admisión de la defensa de prescripción, entiendo que los aspectos mencionados en el párrafo precedente tampoco corresponde que sean analizados y resueltos en la presente oportunidad, por cuanto conforme quedó señalado -en varias oportunidades- la prescripción adquisitiva en el presente



Poder Judicial de la Nación

Cámara Federal de Apelaciones de General Roca

proceso fue interpuesta como defensa, no habiéndose ejercido reconvención al respecto, por lo que no existirá un pronunciamiento judicial que declare adquirido el dominio por usucapión por parte de los demandados, oportunidad en la cual -previo ejercicio de una pretensión de tal naturaleza- será el lugar donde deban tratarse las cuestiones apuntadas.

Lo expuesto no implica una incoherencia con la admisión de la defensa que se propone, por cuanto el límite del pronunciamiento judicial -regla de congruencia- es el que las partes -en el caso los demandados- han impuesto al debate.

Lino Palacio en su obra *Derecho Procesal Civil* (t.V pág.327 y s.s. ed. Abeledo Perrot, 1977) al explicar el ejercicio de la usucapión como defensa, señala que el objeto en tal supuesto no estriba en la formación de un título supletorio de dominio sino en la conservación de la posesión, frente al ejercicio de la pretensión reivindicatoria de la recuperación de la posesión perdida.

En efecto, me permito señalar que cuando la prescripción adquisitiva se plantea como acción se pretende obtener el pronunciamiento judicial que habilite a mutar la titularidad dominial en los respectivos registros, declarando el dominio en cabeza del usucapiente, mientras que cuando se opone como defensa sólo se pretende defender la posesión ante la pretensión de recuperación del inmueble incoada por el propietario reivindicante.

USO OFICIAL

Asimismo, como lo refiere Beatriz Areán en *Juicio de Usucapión* (pág.350 y s.s. ed. Hammurabi, 1998) al distinguir la formulación de la usucapión como pretensión o defensa, el demandado que se defiende invocando la prescripción trata de evitar ser privado de la posesión, pero no persigue en cambio la obtención de un título en sentido instrumental. A lo que agrega que "...el progreso de la defensa de usucapión, de ninguna manera implica que la sentencia que rechaza la reivindicación, sirva al mismo tiempo de título para el demandado vencedor. Si éste pretendía lograr esa finalidad, debía haber reconvenido y no limitarse a oponer la usucapión como defensa. En consecuencia, deberá iniciar un nuevo proceso donde peticione la adquisición del dominio por vía de acción".

En este sentido y conforme lo adelanté, la resolución debe ser acorde con las pretensiones y defensas deducidas en el juicio. Limitándose los demandados en el caso a defenderse, no habiendo solicitado la declaración -por parte del órgano jurisdiccional- de un pronunciamiento con respecto al derecho adquirido por prescripción, no se puede suplir su omisión.

Tal lo apuntado, en el caso se propone admitir los agravios y desestimar la pretensión por encontrar elementos de prueba que hacen admisible el ejercicio de la prescripción como defensa, resultando improcedente pronunciarse sobre las cuestiones invocadas al inicio del presente punto al no haberse ejercido una reconvención.

IV.

Por todo lo expuesto, propongo al acuerdo:



Poder Judicial de la Nación

Cámara Federal de Apelaciones de General Roca

Hacer lugar al recurso interpuesto por los co-demandados, revocar la sentencia dictada en la instancia de grado, admitir la defensa de prescripción adquisitiva y rechazar la acción reivindicatoria ejercida por el Estado Nacional.

Conforme lo establecido por el art.279 del CPCyC corresponde adecuar las costas y los honorarios al nuevo contenido del pronunciamiento.

En consecuencia las costas en ambas instancia se imponen a la parte actora perdedora, conforme la regla establecida por el art.68 primer párrafo del código de rito.

En cuanto a los honorarios por las tareas de la instancia de grado, con carácter previo las partes deberán estimar el valor del inmueble objeto de la reivindicación (art.23 de la ley 21.839) a los efectos de la determinación del valor del proceso.

En cuanto a los honorarios por las tareas en la instancia recursiva, corresponde fijarlos en un 35% en beneficio de los demandados apelantes y en un 26% en beneficio de la parte recurrida (art.14 de la ley de aranceles), en ambos casos de los que oportunamente se fijen en la instancia de grado.

El doctor Ricardo Guido Barreiro dijo:

Adhiero a las conclusiones del voto que antecede y me pronuncio en igual sentido.

El doctor Mariano Roberto Lozano dijo:

No acompañaré a mis colegas en la solución del caso ya que, a diferencia de lo que postuló al acuerdo el juez

USO OFICIAL

Gallego -y que ya cuenta con la adhesión del juez Barreiro-, entiendo que los recursos de los demandados deberían ser rechazados.

A mi modo de ver el meollo del asunto pasa por dar contenido al aspecto subjetivo de la posesión que debe aquilatar quien pretende usucapir un inmueble. Concretamente, me refiero a qué es lo que la ley exige cuando pregona que la posesión continua lo sea a título de dueño (*animus domini*).

El art.2351 del CC reza que *"Habrá posesión de las cosas, cuando una persona, por sí o por otro, tenga una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad"*, a lo que suma el art.2352 que *"El que tiene efectivamente una cosa, pero reconociendo en otro la propiedad, es simple tenedor de la cosa, y representante de la posesión del propietario, aunque la ocupación de la cosa repose sobre un derecho"*. Por otro lado, el art.4015 del mismo código, al sentar las bases de la usucapión de cosas inmuebles, señala que *"Prescribese también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí..."*.

Al decir de la doctrina, del juego de esos artículos surge que esa posesión "para sí" -o *animus domini*- importa que se la ejerza "sin reconocer la titularidad del dominio en otro"; lo que no significa que el usucapiente niegue lo que para él es evidente e innegable: que no es dueño de lo que pretende usucapir. Tampoco, que quien se dice poseedor actúe bajo el error de



Poder Judicial de la Nación

Cámara Federal de Apelaciones de General Roca

creerse dueño de lo que no le pertenece. ¿Qué es entonces lo que se quiere afirmar con ese requisito negativo?

Antes de abordar la respuesta señalo que otra cuestión que plantea cierta dificultad es cómo debe acreditarse tal condición (el no reconocer señorío en otro), porque al igual que acontece con la demostración de todo hecho negativo, no queda otro camino que acometer su probanza a través de indicios que por tener cierta entidad permitan formar la convicción de su existencia.

Es por esa razón que se sostiene que la posesión *animus domini* se exterioriza -es decir, trasciende el fuero íntimo del poseedor para pasar al mundo de los hechos- con la acreditación de que se han llevado a cabo actos posesorios. La posesión no se identifica con esos actos, porque no se es poseedor por el mero hecho de evidenciar, asépticamente, sucesos que, individualmente, pudiesen considerarse como típicamente posesorios; pero es claro que si ellos son los que ordinariamente lleva a cabo quien se considera dueño de una cosa, la demostración de que una persona los ha realizado es un indicio claro y cierto de que efectivamente es poseedor de ella, y de que la posee para sí y con la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad (si el animal ladra y mueve la cola puedo presumir que se trata de un perro).

De allí que Borda sostiene, con razón, que puesto en términos positivos el "poseer para sí" no es otra cosa que comportarse como si se fuese dueño ("Tratado de Derecho Civil, Derechos Reales", T° I, pág.312). O mejor dicho, del mismo modo en que lo haría un dueño; es decir, desprovisto de toda consideración o interés por cuanto pueda hacer el efectivo titular del derecho real. Luego,

USO OFICIAL

si quien es dueño hace y deshace con lo suyo cuanto quiere y puede, no otro que ese comportamiento es el que debe exhibir quien dice que posee *animus domini* y, sobre la base de esa posesión, pretende hacerse propietario por vía de usucapión.

Ahora bien, distinta es la cuestión cuando existe una conducta positiva expresa o tácita que, de adverso, reconozca el dominio en cabeza de un tercero. En este caso, la presencia de ese hecho positivo (el reconocimiento como manifestación de voluntad) hace que desaparezca la necesidad de echar mano a los indicios (los actos posesorios) para la acreditación del hecho negativo contrario; y por esa razón es que en la inteligencia del código de fondo la significación de ese suceso prevalece por sobre lo que pudiese predicar la probanza de actos concretos con ropaje de posesorios. Vale decir que en tal hipótesis no sería útil recurrir a los indicios derivados de la existencia de actos en apariencia posesorios, para deducir de ellos que quien los hizo se ha comportado de igual manera en que lo haría el dueño, porque hay un hecho positivo concreto, de mayor relevancia, que demuestra lo contrario. Del mismo modo en que en una relación locativa el pago del alquiler alcanza para desacreditar la posesión que se arrogase el inquilino invocando la realización de actos típicamente posesorios, cualquiera que fuese la entidad que tuviesen.

Esta es la razón de ser del art.3989 del CC -según el cual *"La prescripción es interrumpida por el reconocimiento, expreso o tácito, que el deudor o el poseedor hace del derecho de aquel contra quien prescribía"*- que purga el tiempo de prescripción corrido,



Poder Judicial de la Nación

Cámara Federal de Apelaciones de General Roca

y más aún, me atrevo a decir, resta eficacia a los actos posesorios anteriores para la acreditación de la posesión *animus domini*. Básicamente, porque al igual que lo haría el dueño, el usucapiente nada ha de pedir para conducirse con relación a lo que posee, y por esa razón la realización de actos concretos que impliquen reconocer en otro el señorío sobre la cosa (como la petición de permisos, el ceñimiento a directivas, o la realización de actos jurídicos respecto de la cosa que solo se explican en la inteligencia de reconocer en otro la propiedad) borra de un plumazo la posesión por sí y para sí.

Llegado a este punto, considero que para dar respuesta al interrogante planteado -esto es, si Eduardo Goye fue poseedor por sí y para sí del lote 86 -ex 87- de la Colonia Agrícola Nahuel Huapi o poseedor por otro -es decir, en este caso, mero tenedor-, es menester analizar, en primer lugar, y dada la regla de permanencia de la posesión que surge del art.2353 del CC, en qué condiciones fue que comenzó su relación física con ese inmueble. Y en segundo término, de estarse ante la segunda hipótesis, si ese título originario fue intervertido y en qué momento ello aconteció. Veamos.

Los propios demandados han dicho que su antepasado Eduardo Goye se instaló en el mentado lote 86 a principios del siglo XX, en respuesta al llamado que el Estado Argentino hizo para colonizar las tierras que se habían incorporado al territorio nacional con la Campaña del Desierto; concretamente, al amparo de lo que estableció la ley de tierras n° 1501. Más allá de cierta promiscuidad terminológica, el texto de la norma permite descifrar que lo que se dio bajo el régimen que estableció no fue la

USO OFICIAL

posesión sino la mera tenencia de las tierras que se prometían en donación a quienes estuviesen dispuestos a poblarlas y cultivarlas. Digo esto porque si bien el art.6° prescribía que *“El poder Ejecutivo concederá la posesión de un lote a todo ciudadano...que lo solicite”* (sigue enumerando los requisitos), el art. 8, para el caso de incumplimiento de las cargas a que estaba supeditado el beneficio, establecía que *“si vencido este plazo no se hubiera verificado el cumplimiento de esa obligación, se considera decaído el derecho, pudiendo concederse el terreno a otro solicitante”*, lo que predica claramente sobre la segunda de las hipótesis, dado las estrictas directivas a que sujetó la concretización de la donación, y cuyo incumplimiento imponía el recupero de las tierras por el Estado. Dicho de otro modo, el Estado mantuvo el control y la prerrogativa, en su condición de propietario, de verificar que los beneficiarios hiciesen lo que se comprometían a hacer, circunstancia que, a mi modo de ver, da cuenta de que quienes aceptaron el convite estatal lo hicieron reconociendo en otro -precisamente el Estado concedente- el señorío sobre la tierra.

Así lo hizo don Eduardo, quien -insisto, siempre a estar a lo que contaron los demandados al responder la demanda- cumplió a rajatabla los requisitos a que estaba supeditada la donación, ejecutando todos los trabajos e inversiones que le imponía la ley para hacerse acreedor de la tierra -lo que no se pudo cristalizar por diversos avatares y decisiones tomadas mediante actos jurídicos que, como bien señaló el *a quo*, están incólumes pues no han sido atacados mediante una concreta acción de nulidad-, viendo en ese cumplimiento la razón para que se



Poder Judicial de la Nación

Cámara Federal de Apelaciones de General Roca

lo instituyese propietario, en una clara demostración de que asumió su condición de mero tenedor de la cosa cuyo señorío reconocía en el Estado. Y así, cada vez que sostuvo haber reunido las condiciones previstas en la ley 1501 no hizo más que reafirmar tal condición de simple tenedor.

También coincido con el sentenciante en cuanto concluyó que los demandados ni siquiera dijeron cómo y de qué manera Eduardo Goye, o ellos mismos luego de que aquel falleció en 1964, intervirtieron ese título nacido bajo el régimen legal creado por el Estado Argentino en el siglo XIX -ya vigente el Código Civil, que en paralelo preveía normas específicas para la usucapión- para organizar la entrega y colonización de las tierras situadas en la Colonia Agrícola Nahuel Huapi.

Lo mismo pienso de lo dicho en la sentencia acerca de los alcances y relevancia que otorgó al convenio celebrado por don Eduardo con el Estado -que surge de la prueba aportada por las partes- a través del cual aquel compró una porción de las 625 ha. que conformaban el lote 86 de la Colonia, y aceptó permanecer en el resto de la fracción -la que es objeto de reivindicación en este proceso- a título precario. También creo que debe respaldarse la conclusión del sentenciante de que ese acto jurídico está incólume y fuera del alcance de la tacha de nulidad con que lo atacaron los demandados, por la falta de una acción concreta de impugnación.

Por último creo útil recurrir a la cita de un fallo de la CSJN dictado en un caso de aristas similares a las del que aquí ocupa al cuerpo. Me refiero al precedente de Fallos 311:2842, en el que ese alto tribunal rechazó una

USO OFICIAL

acción de usucapión intentada por quienes invocaban ser poseedores de un predio durante más de 60 años, por el hecho de que el inmueble a prescribir, por pertenecer a la Administración de Parques Nacionales, integraba el dominio público del Estado, de modo que no podía ser objeto de usucapión. Agregó el tribunal que si bien eso bastaba para el rechazo de la acción, no podía dejar de señalar -en lo que se presenta como una manifestación *obiter dictum* que quiso hacer la Corte- que *“para configurarse la posesión es necesario que el poseedor no sólo tenga la cosa bajo su poder sino que esa posesión se manifieste con la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad. Este elemento subjetivo importa no reconocer la titularidad del dominio en otro, y cuando ese reconocimiento se exterioriza es evidente que no existe posesión sino tenencia (arts.2351, 2352 y 953 del CC)”*.

Del fallo, a mi modo de ver, surge clara la imposibilidad de compatibilizar, a los fines de la usucapión, el requisito de comportarse “como lo haría el dueño”, por un lado, y por el otro, la formulación de peticiones a quien puede concederlas en su condición de titular dominial.

Por lo expuesto me pronuncio por el rechazo de los recursos de los demandados.

En virtud del acuerdo que antecede, **EL TRIBUNAL RESUELVE:**

I. Hacer lugar al recurso interpuesto por los co-demandados y admitir la defensa de prescripción adquisitiva;



Poder Judicial de la Nación

Cámara Federal de Apelaciones de General Roca

II. Revocar la sentencia dictada en la instancia de grado y rechazar la acción reivindicatoria ejercida por el Estado Nacional;

III. Imponer las costas de ambas instancias a la parte actora;

IV. Mandar a estimar el valor del inmueble a los efectos de la determinación del monto del proceso y posteriormente regular los honorarios de primera instancia;

V. Regular los honorarios profesionales de alzada de acuerdo a lo dispuesto en el párrafo final del considerando IV. del primer voto;

VI. Registrar, notificar, publicar y, oportunamente, devolver.

Con lo que se dio por finalizado el Acuerdo, firmando los señores magistrados por ante mí, Secretario autorizante, que doy fe. Fdo. Richar Fernando Gallego, Ricardo Guido Barreiro y Mariano Roberto Lozano, jueces de cámara. Eliana Balladini, secretaria.

USO OFICIAL