

FICHA JURISPRUDENCIAL

NÚMERO DE RESOLUCIÓN: ANA-S1-0030-2012

FECHA DE RESOLUCIÓN: 29-06-2012

FICHA JURISPRUDENCIAL Nro.1

TEMÁTICAS RESOLUCIÓN

**1. ARBOL / 2. DERECHO AGRARIO / 3. DERECHO AGRARIO PROCESAL / 4. PROCESOS ANTE LOS JUZGADOS AGROAMBIENTALES / 5. ACCIONES EN DEFENSA DE LA PROPIEDAD / 6. Mejor derecho propietario / 7. Naturaleza jurídica /**

**Problemas jurídicos**

Mediante la tramitación de un proceso de Sobreposición de derechos, reconocimiento de mejor derecho propietario y restitución de pagos, en grado de casación en el fondo, la parte demandante (ahora recurrente) impugnó la sentencia de 13 de abril de 2012 pronunciada por la Juez del Juzgado Agroambiental de Bermejo, conforme los argumentos siguientes:

1.- Que la Juez al considerar como punto 1 no probado, señaló a los documentos concluyendo que queda un saldo según documentación de 2.500 Mts., cuando de dicha documentación en ninguna cláusula indicó que se tiene este saldo a su favor incurriendo en un error de hecho y al afirmar que son documentos públicos los que demuestran tal situación, resulta error de derecho otorgar el valor establecido en el art. 1287 del Cód. Civ., además en la venta realizada a Marano Cardozo, nunca se reconoció como colindante en esa parte a Miguel Ruiz (causante de las demandadas)

2.- Que en la consideración del punto 2 no probado, la declaración de Alberto Gareca, corroboró el contrato de medianería que tuvo con su parte desde el año 2002 que a tenor del art. 1297 del Cód. Civ. hace plena prueba sin que la Juez de instancia le hubiere otorgado y valorado como tal y más al contrario otorgó mayor valoración al acta de conciliación;

3.- Que por la certificación emitida por Industrias Agrícolas de Bermejo S.A. se acreditó que Otilia Ruíz Vda. de Ruíz entregó la cantidad de 75.75 TM y cobró la suma de Bs. 18.861,75, demostrando que ha sido probado el numeral 7) de hechos a probar, resultando erróneo afirmar que dicho hecho no fue probado.

Solicitó se Case la sentencia recurrida.

En traslado la parte demandada respondió, señalando que al referirse la Juez al saldo de 2.2500 mts<sup>2</sup> no se refería al miso texto contenido en documentos sino a una conclusión de la valoración probatoria que fue correcta y además reconocida, que no se demostró el acto abusivo en la cosecha de

aprovechando su ausencia por lo que no podía declararse probado ese punto in que la juzgadora ingrese en error, manifestaron que los argumentos de la parte recurrente se relaciona única y exclusivamente con las pretensiones accesorias deducidas de su demanda pero no cuestionaron la valoración, conclusión y decisión adoptada sobre el asunto central de debate cual es la sobreposición de derechos y el reconocimiento de mejor derecho propietario siendo las acciones de cancelación de registro de derechos reales y restitución de pagos, aunque conexas, accesorias a lo principal. Solicitaron que se declare infundado el recurso con costas.

**Extracto de la razón de la decisión y del precedente agroambiental**

*"(...)En el caso sub lite, dicho elemento mereció el análisis y resolución correspondiente por la Juez a quo, desprendiéndose de la Sentencia N° 02/2012 de 13 de abril de 2012 cursante de fs. 310 a 316 que en la misma se efectúa la debida compulsu de la prueba y el correspondiente análisis fáctico y legal, coligiéndose de los antecedentes y medios probatorios producidos, así como por la fundamentación jurídica y motivación congruente que se observa en los razonamientos de la Juez de instancia, que la parte actora no acreditó que la parcela de terreno de una extensión de 2.2500 has. de su propiedad sea la misma parcela de terreno de propiedad de las demandadas, no existiendo por tal sobreposición de derecho alguno que amerite la tutela judicial impetrada; en efecto, conforme se evidencia del testimonio de transferencia de fs. 6 a 8 y formulario de registro de propiedad inmueble de fs. 9, Eusebio Arroyo Salazar, propietario del predio denominado "Campo Grande" de una extensión total de 11 Has., transfiere a los actores Isabel Verónica Arroyo Salazar y Héctor Francisco Arroyo Salazar, parte de dicho predio en la extensión de 9 has.; asimismo por el testimonio de transferencia de fs. 164 a 167 vta., el señalado propietario Eusebio Arroyo Salazar, transfiere a Miguel Ruiz Rivera, las restantes 2 has. de terreno que le quedaron de su mencionada propiedad, habiendo sido transferida la propiedad en su totalidad, conforme se desprende del certificado de ventas expedido por la oficina de Derechos Reales de Bermejo cursante a fs. 58 de obrados; consiguientemente, de dichos antecedentes, se desprende con meridiana claridad que el propietario Eusebio Arroyo Salazar transfirió de manera individualizada ambas parcelas de terreno con el detalle respectivo en cuanto a su extensión, ubicación y colindancias, tratándose por tal de dos parcelas de terreno diferentes en las que cada uno de los adquirentes ejerció su derecho propietario con las facultades que les confiere la ley, habiendo incluso los actores transferido posteriormente parte de su parcela de terreno a Mariano Cardozo Rodríguez y Severina Casazola de Cardozo, conforme se desprende del Certificado de Registro de Propiedad Inmueble de fs. 184 y vta., como así también las demandadas adquirieron vía sucesión hereditaria la referida parcela de 2 has. a la muerte de su causante Miguel Ruiz Rivera, tal cual se desprende del Certificado de Registro de Propiedad Inmueble de fs. 168 y vta. de obrados, confirmándose dicho aspecto por el informe pericial de fs. 278 a 284 con sus anexos de fs. 285 a 302, por lo que la sobreposición de derechos impetrada por los actores es inexistente; por ende, al tratarse de dos predios diferentes, es inviable la declaratoria de mejor derecho propietario por prioridad de inscripción impetrada por los demandantes conforme prevé el art. 1545 del Cód. Civ. y menos aún la cancelación del registro de propiedad de los demandados en Derechos Reales y la restitución de pago demandadas por éstos; resultando en consecuencia inconsistente y carente de fundamentación legal y fáctica la argumentación esgrimida por los recurrentes en sentido de que la Juez de instancia incurrió en error de hecho y de derecho en la valoración de la prueba, en razón de que los fundamentos expuestos en el recurso de casación, no enervan en absoluto la valoración probatoria de los medios de prueba producidos en el proceso que fue efectuada por la Juez de instancia, al ser dicha función valorativa incensurable en casación, salvo que se demuestre plena y fehacientemente el error en que hubiera incurrido la Juez a quo, que no se da en el caso de autos(...) así también en la apreciación de la prueba testifical, la Juez de la causa ejerce con plenitud su facultad de directora del proceso para valorar dicho medio probatorio apreciando según las*

*reglas de la sana crítica la credibilidad personal de los testigos, las circunstancias y motivos que corroboren o disminuyan su fuerza probatoria; por lo que, el hecho de no haber la Juez de instancia otorgado, según los recurrentes, valor a la declaración testifical del testigo Alberto Gareca, carece de fundamento, en razón de que por imperio del art. 1328-2) del Cód. Civ., es inadmisibles la prueba testifical que va en contra y fuera de lo contenido en los documentos, debidamente observados y aplicados por la Juez a quo."*

### **Síntesis de la razón de la decisión**

El Tribunal Agroambiental falló declarando **INFUNDADO** el recurso de Casación en el fondo, conforme a los fundamentos siguientes:

1 2 y 3.- Que tal como fue llevado a cabo el proceso, se observó que en la sentencia recurrida en casación se efectuó la debida compulsas de la prueba y el correspondiente análisis fáctico y legal, pues la parte actora no acreditó que la parcela de terreno de una extensión de 2.2500 has. de su propiedad, sea la misma parcela de terreno de propiedad de las demandadas, no existiendo por tal sobreposición de derecho alguno que amerite la tutela judicial, asimismo se observó que el propietario Eusebio Arroyo Salazar transfirió de manera individualizada ambas parcelas de terreno con el detalle respectivo en cuanto a su extensión, ubicación y colindancias, tratándose por tal de dos parcelas de terreno diferentes en las que cada uno de los adquirentes ejerció su derecho propietario, por lo que al tratarse de dos predios diferentes, es inviable la declaratoria de mejor derecho propietario por prioridad de inscripción impetrada por los demandantes conforme prevé el art. 1545 del Cód. Civ. y menos aún la cancelación del registro de propiedad de los demandados en Derechos Reales, no siendo evidente ninguno de los argumentos de la parte recurrente.

### **Reconstrucción del precedente agroambiental, subregla jurisprudencial, norma adscrita**

ACCIONES EN DEFENSA DE LA PROPIEDAD / MEJOR DERECHO PROPIETARIO/ NATURALEZA JURÍDICA

No existe sobreposición de derechos si se trata de dos predios diferentes.

**Es inviable la declaratoria de mejor derecho propietario por prioridad de inscripción cuando es inexistente la sobreposición de derechos al tratarse de dos predios diferentes en los que cada uno de los propietarios ejerció su derecho con las facultades que la ley les confiere.**

*"(...)En el caso sub lite, dicho elemento mereció el análisis y resolución correspondiente por la Juez a quo, desprendiéndose de la Sentencia N° 02/2012 de 13 de abril de 2012 cursante de fs. 310 a 316 que en la misma se efectúa la debida compulsas de la prueba y el correspondiente análisis fáctico y legal, coligiéndose de los antecedentes y medios probatorios producidos, así como por la fundamentación jurídica y motivación congruente que se observa en los razonamientos de la Juez de instancia, que la parte actora no acreditó que la parcela de terreno de una extensión de 2.2500 has. de su propiedad sea la misma parcela de terreno de propiedad de las demandadas, no existiendo por tal sobreposición de derecho alguno que amerite la tutela judicial impetrada; en efecto, conforme se evidencia del testimonio de transferencia de fs. 6 a 8 y formulario de registro de propiedad inmueble de fs. 9, Eusebio Arroyo Salazar, propietario del predio denominado "Campo Grande" de una extensión total de 11 Has., transfiere a los actores Isabel Verónica Arroyo Salazar y Héctor Francisco Arroyo Salazar, parte de dicho predio en la extensión de 9 has.; asimismo por el testimonio de transferencia de fs. 164 a 167 vta., el señalado propietario Eusebio Arroyo Salazar, transfiere a Miguel Ruiz Rivera, las restantes 2 has. de*

*terreno que le quedaron de su mencionada propiedad, habiendo sido transferida la propiedad en su totalidad, conforme se desprende del certificado de ventas expedido por la oficina de Derechos Reales de Bermejo cursante a fs. 58 de obrados; consiguientemente, de dichos antecedentes, se desprende con meridiana claridad que el propietario Eusebio Arroyo Salazar transfirió de manera individualizada ambas parcelas de terreno con el detalle respectivo en cuanto a su extensión, ubicación y colindancias, tratándose por tal de dos parcelas de terreno diferentes en las que cada uno de los adquirentes ejerció su derecho propietario con las facultades que les confiere la ley, habiendo incluso los actores transferido posteriormente parte de su parcela de terreno a Mariano Cardozo Rodríguez y Severina Casazola de Cardozo, conforme se desprende del Certificado de Registro de Propiedad Inmueble de fs. 184 y vta., como así también las demandadas adquirieron vía sucesión hereditaria la referida parcela de 2 has. a la muerte de su causante Miguel Ruiz Rivera, tal cual se desprende del Certificado de Registro de Propiedad Inmueble de fs. 168 y vta. de obrados, confirmándose dicho aspecto por el informe pericial de fs. 278 a 284 con sus anexos de fs. 285 a 302, por lo que la sobreposición de derechos impetrada por los actores es inexistente; por ende, al tratarse de dos predios diferentes, es inviable la declaratoria de mejor derecho propietario por prioridad de inscripción impetrada por los demandantes conforme prevé el art. 1545 del Cód. Civ. y menos aún la cancelación del registro de propiedad de los demandados en Derechos Reales y la restitución de pago demandadas por éstos; resultando en consecuencia inconsistente y carente de fundamentación legal y fáctica la argumentación esgrimida por los recurrentes en sentido de que la Juez de instancia incurrió en error de hecho y de derecho en la valoración de la prueba, en razón de que los fundamentos expuestos en el recurso de casación, no enervan en absoluto la valoración probatoria de los medios de prueba producidos en el proceso que fue efectuada por la Juez de instancia, al ser dicha función valorativa incensurable en casación, salvo que se demuestre plena y fehacientemente el error en que hubiera incurrido la Juez a quo, que no se da en el caso de autos(...) así también en la apreciación de la prueba testifical, la Juez de la causa ejerce con plenitud su facultad de directora del proceso para valorar dicho medio probatorio apreciando según las reglas de la sana crítica la credibilidad personal de los testigos, las circunstancias y motivos que corroboren o disminuyan su fuerza probatoria; por lo que, el hecho de no haber la Juez de instancia otorgado, según los recurrentes, valor a la declaración testifical del testigo Alberto Gareca, carece de fundamento, en razón de que por imperio del art. 1328-2) del Cód. Civ., es inadmisibile la prueba testifical que va en contra y fuera de lo contenido en los documentos, debidamente observados y aplicados por la Juez a quo.”*