

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA EN LO CIVIL, COMERCIAL, MINAS Y LABORAL DE LA TERCERA CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL.

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CIENTO CUARENTA Y SIETE.

CONCARAN, SAN LUIS, dieciocho de noviembre de dos mil dieciséis.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: "**OCHOA ISIDORO C/OCHOA RAMON ANDRES Y OTROS S/POSESION VEINTEAÑAL**" EXPTE N° **229436/12**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 4/11 se presenta por derecho propio ISIDORO OCHOA, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedor a título de dueño de una fracción de terreno ubicado en el lugar denominado Ruta Provincial N° 2 s/n-Potrero de Gutiérrez-Campo "Las Barrancas", Partido de San Martín, departamento Libertador General San Martín, provincia de San Luis, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Gabriel H. Perino y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el N° 5/39/09 en fecha 22 de Febrero de 2.010, se designan como **PARCELA "A"** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 77 con una superficie de CUATROCIENTAS NOVENTA Y NUEVE HECTAREAS, SIETE MIL TRECIENTOS NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS, (499 has. 7.391,48 m²). Dicho inmueble consta de las siguientes inscripciones de dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble: **Título "A"**: T° 1-2 y 3 de San Martín-(Ley 3236)- F ° 485-115-406- N° 220-258-559 – (T "A"), empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón 62 de la receptoría de San Martín. **Título "B"**: T° 3 de San Martín- (Ley 3236)- F °: 348-N° 535 (**Padrón 1324**); T °: 3 y 4 de San Martín- (Ley 3236)- F ° 348-220- N° 535-696 (**Padrón 60**); T ° 5 de San Martín- F °: 174-N° 837 (**Padrón 61**), T° 5 de San Martín- F °: 174-N° 837 (**Padrón 63**), T ° 11 de San Martín- F °: 411-N° 1626 (**Padrón 68**); T°: 5 y 6 de San Martín- (Ley 3236)- F ° 339-456- N° 917-2063 (**Padrón 828**); T°: 5 de San Martín- (Ley 3236)- F ° 339- N° 917 (**Padrón 917**) (T "B"), todos de la receptoría de San Martín. **Observaciones:** El presente trabajo, afecta parcialmente la superficie del Padrón: 60 de San Martín, que es de 79 ha 6.811 m², a nombre de Justo Edmidio Chávez- Isidoro

Ochoa- Ambrosia María Ponce- José Matías Ponce- Antonia Ponce de González- Maria Eustaquia- Fulgencia Ponce- Maria del Carmen Ponce- José Maria Ponce- Gregoria Ponce- Transito Lobos y Laureano Ponce. Afecta en forma parcial la Superficie del Padrón: 61 de San Martín, de 129 ha 6.811 m², a nombre de Máxima Leyes. También se afecta parcialmente la superficie del Padrón: 62 de San Martín, que es de 186 ha 4.960 m², a nombre de Ramón Andrés Ochoa- Sabina Ochoa- Maria Ochoa e Isidoro Ochoa. Además se afecta en forma parcial la Superficie del Padrón: 63 de San Martín, que es de 130 ha 4351 m² a nombre de Tomasa Leyes de Torres.

En cuanto a los hechos relata el actor que nació y se crió en el inmueble que se pretende usucapir, allí formo su familia, contrajo matrimonio con su actual esposa Antonia Elide Moran, habiendo nacido sus hijos: Hugo, Efraín, Ramón Javier y Carlos Ochoa, los que se dedicaron a las tareas del campo, es decir, crianza de ganado bovino y caprino y otros animales de granja, como así también realizan algunos cultivos.

En el año 1997 el actor se mudo a la localidad de Quines por razones de salud y ante la necesidad de contar con una prestación medica, es que decide radicarse allí. Ya instalado allí se dedica a la explotación de un pequeño hospedaje, sin perjuicio de continuar ejerciendo la posesión del predio rural, la que conserva hasta la actualidad con miras a la inversión de carácter turístico.

Destaca por ultimo, que adquirió los derechos posesorios en virtud de que siempre trabajo desde niño y vivió en el predio, desde más de 60 años y siempre se comporto como único y exclusivo dueño. Es a partir del hecho de la muerte de la Sra. Bernarda Agüero de Leyes, quien fuera la persona que crió al actor desde muy pequeño, que comenzó a ejercer en forma exclusiva la posesión del inmueble, la que se ha mantenido en forma continua e ininterrumpida, habiéndolo explotado y conservado.

Asimismo, relata que el acto posesorio mas importante lo constituye su hogar conyugal cuando se caso con la Sra. Antonia Elide Moran en el año 1966 y a partir de ese momento hasta el año 1997 vivieron en el inmueble objeto de autos.

Se destacan además otros actos posesorios, tales como la construcción de un pozo balde, habiendo abonado los correspondientes impuestos inmobiliarios. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 52 se amplia demanda y se acompaña prueba documental.

A fs. 56/65 se acompaña certificado de avaluo fiscal e informe de dominio del inmueble objeto de autos.

A fs. 78/79 obran contestaciones de oficio de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales.

A fs. 81/82 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de RAMÓN ANDRÉS, JULIA EULOGIA, SABINA, MODESTA ROSA, MARIO E ISIDORO OCHOA, AMBROSIA MARÍA, MARIA EUSTAQUIA, FULGENCIA, MARIA CARMEN, GREGORIA y LAUREANO, JOSÉ SANTIAGO, JOSÉ MATÍAS Y JOSÉ MARIA PONCE, TRANSITO LOBOS, JUSTO EDMINIO CHÁVEZ, MAXIMINA LEYES, JUAN IGNACIO CRUCEÑO, REGALADA CRUCEÑO DE OCHOA, FELICIANO FAUSTINO TORRES y TOMASA LEYES de TORRES y/o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 99/103 obran edictos publicados en el Boletín Oficial y en el Diario de La Republica por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 107, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fs. 108, solicitando se acredite sumariamente en caso de desconocerse el domicilio del demandado.

Que a fs. 88/89 obra acta de constatación de colocación de cartel y vistas fotográficas, conforme lo prescribe el Art. 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

A fs. 109 se esta a la información sumaria requerido por el Defensor General, a fin de averiguar los domicilios de los accionados llevándose a cabo según secuencias procesales de autos.

A fs. 112 obra contestación de oficio de la Secretaria electoral provincial, y a fs. 114 de la Secretaria electoral nacional, a cuyos informes me remito.

A fs. 126/127 obra contestación de oficio de la Comisaría de San Martín, remitiéndome a dicho informe.

A fs. 129 obra contestación del juez de paz de San Martín.

A fs. 133/155 se acompaña documental en copia del Reg. de la Prop. Inmueble, (inscripción de dominio).

A fs. 160 obra oficio diligenciado de la Secretaria electoral provincial.

Con fecha 15/09/14 se acompaña cedulas debidamente notificadas por el notificador de la localidad de Villa Mercedes en los domicilios de los demandados José Maria y Maria del Carmen Ponce.

Con fecha 4/11/14 se acompaña cedulas debidamente notificadas por el Sr. Juez de Paz de la localidad de San Martín, en el domicilio del demandado Ponce Laureano.

Con fecha 6/11/14 se le da por perdido al demandado Laureano Ponce, el derecho dejado de usar de contestar la demanda y se declara su rebeldía.

Con fecha 12/02/15 se acompaña cedula debidamente diligenciada de la demandada Maria del Carmen Ponce en la ciudad de Villa Mercedes.

Con fecha 12/03/15 se acompaña cedula de notificación a José Maria Ponce debidamente diligenciada por la Sra. Juez de Paz de Santa Rosa del Conlara declarándose su rebeldía.

Con fecha 6/05/15 y 23/06/15 se le da por perdido el derecho dejado de usar de contestar la demanda a la demandada Maria del Carmen Ponce, declarándose su rebeldía.

Con fecha 01/09/15 se abre la causa a prueba, proveyéndose con fecha 23/10/15 la prueba ofrecida por el actor, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

En fecha 16/10/15 obra informe del actuario donde se deja constancia de la reserva de CD de la inspección judicial (Art. 918 CPCC) efectuada en fecha 14/10/15.

Con fecha 12/11/15 obra testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

Con fecha 2/12/15 se acompaña oficio Art. 400 CPCC., debidamente diligenciado de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales.

Con fecha 17/12/15 se clausura el periodo de prueba.

Con fecha 6/04/16 se acompaña informe de dominio actualizado, informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (no existe superposición ni modificación y no afecta tierras fiscales).

Con fecha 11/05/16 se acompaña certificado de libre deuda del inmueble objeto de autos y con fecha 23/05/16 fotocopia de DNI del actor.

Con fecha 27/05/16 se llama autos para dictar sentencia definitiva, decreto que firme y consentido deja la presente causa en estado de dictar sentencia.

Y CONSIDERANDO: Que corresponde atento al relato de hecho ut-supra efectuado y constancias de autos, merituar si los extremos invocados por la actora como fundamento de la acción articulada se presentan ajustados a derecho a los efectos de permitir la procedencia de la misma. En lo que se refiere a los aspectos sustanciales de la litis, estimo pertinente recordar ab-initio, que la usucapión es un medio excepcional de adquisición de dominio y la aprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechada, clara y convincente y conjugarse esa demostración con las exigencias que se desprende del texto de la Ley N° 14.159 con las modificaciones introducidas por el Decreto Ley 5756/58, la actora debe probar: a) que ha poseído el inmueble con ánimo de dueña, b) que esa posesión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida y finalmente c) que han transcurrido los veinte años exigidos por ley.

Con relación al "ANIMUS DOMINI"; el actor debe demostrar que tiene ánimo de poseer la cosa para sí, accionando en el como verdadero dueño.

En autos, el actor ha demostrado a través de la prueba rendida en la causa, testimoniales de fecha 12/11/15 de donde se desprende el siguiente relato del Sr. Pereira Nicolás Rito el que resulta coincidente con el resto de los testigos respecto a lo

siguiente: "...que el inmueble ha sido toda la vida de don Isidoro Ochoa y que ha vivido en el campo siempre, después venían cada 1 o 2 meses a ver el campo. "... que han vivido toda la vida los Ochoa, esos campos no han sido explotados porque no hay entrada de vehículos...", "...yo tengo 66 años y ellos ya vivían ahí, vivía una hermana que ya murió y vivía con don Ochoa Isidoro...", ellos tenían ganadería, tenían una chacra para sembrar para el gasto familiar, cabras y vacas..." "... han sido los Ochoa los que han vivido ahí...", "...que todo lo narrado por los testigos es de publico y notorio en el pueblo lo conocen todos..." (respuestas a preguntas 2, 3,4,5,6 y 7). El testigo Julio Rito Díaz responde a la pregunta Sexta: "...Siempre han estado ellos, Isidoro Ochoa, después por razones de salud se fue a Quines, pero ellos siempre van al campo, ellos criaban animales, majada, vacunos tenían hermosas quintas, cosechaban duraznos, sembraban maíz, tenían su buena chacra ellos ahí..."

Lo dicho en estas testimoniales es coincidente con lo corroborado con la inspección judicial (Art. 918 CPCC) efectuada en fecha 14/10/15. El día 14 de octubre del 2015, se constituye en el inmueble objeto de autos y en relación al Plano de Mensura 5/39/09 de la Parcela A, el Secretario Dr. Daniel G. Sanchiño con la presencia del actor Sr. Ochoa Isidoro, remitiéndome a dicha constatación, la que resulta coincidente con las testimoniales supra meritadas.

Así, surge acreditada con grado de convicción suficiente la posesión invocada por el actor, por lo que entiendo, el Animus Dominis del actor está demostrado en debida forma.

Ya demostrado el Animus Dominis de la posesión, nos resta evaluar si la posesión cumple con los requisitos de que sea pacífica, pública e ininterrumpida.

En cuanto a estas características la ley exige que la misma debe ser ejercida a la luz del día, sin ocultamientos, que no hayan sido turbados en sus años de posesión, y que la misma haya sido continua, características éstas que se dan en forma clara y contundente, ya que actos posesorios como los supra descriptos, no son actos que se puedan ocultar, como así tampoco obran en autos denuncias que interrumpen esta posesión, por lo que y conforme actuaciones vertidas en la causa, considero que estos requisitos se cumplen en debida forma.

Quedó establecido: "Debe hacerse lugar a la usucapión cuando los actos posesorios cumplidos, denoten un prolongado pacífico y público ejercicio del corpus que

junto a la prueba testimonial y los impuestos, tasas y servicios abonados durante un significativo lapso, constituyen un conjunto probatorio suficiente para generar una convicción positiva con base en las reglas de la sana crítica" (CC0001 SM 28588 RSD-20492- S 21-3-91, Juez UHART (SD): Arrua Clementina c/ Lovero M. s/ Usucapión. Mag. Vot. Uhart, Olcese- Biocca- NNF 91013227).

Finalmente analizamos en esta etapa el tiempo de la posesión, es decir si la misma, con los requisitos antes demostrados, ha durado el tiempo de veinte años que exige la ley. En autos, el promoviente, ha demostrado que posee el inmueble desde hace más de 20 años, cuestión que ha sido probada con las testimoniales aportadas, las que resultan ser contestes entre si y brindadas por vecinos del lugar del inmueble, lo que hace que adquieran relevante valor probatorio. Por ello, tengo por probado el requisito del transcurso de los 20 años que exige la ley para que prospere la presente acción.

Por último, y conforme lo establece el Art. 1905 Cod. Civ, "la sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva, en proceso que debe ser contencioso, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo."

Es decir que "la sentencia definitiva que se dicta en el juicio de prescripción adquisitiva debe mencionar expresamente la fecha de adquisición del dominio que es la del cumplimiento del plazo de la prescripción vicenal. [...] El juez de oficio debe establecer la fecha en la que se produjo la adquisición del derecho real" (LORENZETTI, Ricardo Luís, Código Civil y Comercial de la Nación comentado, 1ª ed., Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, t. IX, p. 85).

Sentado lo anterior, habiéndose acreditado en autos que la posesión del inmueble objeto de la litis ha sido ejercida por el actor Ochoa Isidoro sin fecha cierta, considero como fecha de inicio de la posesión el año 1956.

En mérito a los antecedentes ut-supra mencionados y prueba producida, a criterio de la suscripta, se han satisfecho todos los recaudos legales contenidos en la Ley Nro. 14.159 y sus modificaciones, correspondiendo en consecuencia hacer lugar a la demanda por usucapión iniciada por OCHOA ISIDORO en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor del actor por vía de usucapión, a partir del año 1956.

Conforme lo dispone el Art. 921 CPCC, una vez firme la presente sentencia, publíquese la parte resolutoria en la página Web del Poder Judicial de la provincia y colóquese el cartel indicativo que prescribe la norma.

En relación a las costas del proceso, debo apartarme del principio objetivo de la derrota (Art. 68 CPCC), toda vez que, al ser los demandados personas fallecidas y otros con domicilio desconocido se produjo información sumaria, y teniendo en cuenta además que no medio oposición alguna, la condena en costas al derrotado sería ilusoria y las costas quedarían impagas. Que por ello, y en virtud de lo prescripto por el artículo citado, impongo las costas del proceso al actor, regulando los honorarios del abogado del actor Dr. Héctor German Mendoza y Dr. Ricardo Javier Rubira en el 17 % del monto del proceso, en forma conjunta, ello siguiendo las pautas de la LH. Del porcentaje regulado corresponde el 60 % para el Dr. Héctor German Mendoza y el 40 % para el Dr. Ricardo Javier Rubira, ello teniendo en cuenta la actuación de cada uno en las distintas etapas procesales. Se deberá adicionar el 40 % para aquel profesional que hubiere actuado en calidad de apoderado. A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 de la Ley de Honorarios Provincial. Los honorarios deberán ser actualizados desde el momento en que quede determinado el monto del proceso y hasta su efectivo pago por la tasa activa que publica el BNA para sus operaciones de crédito, salvo que fueren abonados dentro del plazo que prescribe la LH.

Determinado que sea el monto del proceso, VISTA a la OFICINA de CONTROL de TASAS JUDICIALES, a los efectos de que determine si corresponde integración de pago de tasa de justicia.

Por todo lo expuesto y lo prescripto por los artículos 24, 25 y concordantes de la Ley 14.159, artículos 1899 y concordantes Cod. Civ y Decreto Ley 5756/58;

RESUELVO:

- 1) Hacer lugar a la demanda en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble objeto de autos por usucapión, a partir del año 1956, a favor de ISIDORO OCHOA DNI N° 6.796.963, de una fracción de terreno ubicado en el lugar denominado Ruta Provincial N° 2 s/n-Potrero de Gutiérrez-Campo "Las Barrancas", Partido de San Martín, departamento Libertador General San Martín, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Gabriel H. Perino y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el N° 5/39/09 en fecha 22 de Febrero

de 2.010, se designan como **PARCELA "A"** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 77 con una superficie de CUATROCIENTAS NOVENTA Y NUEVE HECTAREAS, SIETE MIL TRECIENTOS NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS, (499 has. 7.391,48 m²). Dicho inmueble consta de las siguientes inscripciones de dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble: **Titulo "A"**: T^o 1-2 y 3 de San Martín-(Ley 3236)- F^o 485-115-406- N^o 220-258-559 – (T "A"), empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón 62 de la rectoria de San Martín. **Titulo "B"**: T^o 3 de San Martín- (Ley 3236)- F^o: 348-N^o 535 (**Padrón 1324**); T^o: 3 y 4 de San Martín- (Ley 3236)- F^o 348-220- N^o 535-696 (**Padrón 60**); T^o 5 de San Martín- F^o: 174-N^o 837 (**Padrón 61**), T^o 5 de San Martín- F^o: 174-N^o 837 (**Padrón 63**), T^o 11 de San Martín- F^o: 411-N^o 1626 (**Padrón 68**); T^o: 5 y 6 de San Martín- (Ley 3236)- F^o 339-456- N^o 917-2063 (**Padrón 828**); T^o: 5 de San Martín- (Ley 3236)- F^o 339- N^o 917 (**Padrón 917**) (T "B"), todos de la rectoria de San Martín. **Observaciones**: El presente trabajo, afecta parcialmente la superficie del Padrón: 60 de San Martín, que es de 79 ha 6.811 m², a nombre de Justo Edmidio Chávez- Isidoro Ochoa- Ambrosia María Ponce- José Matías Ponce- Antonia Ponce de González- Maria Eustaquia- Fulgencia Ponce- Maria del Carmen Ponce- José Maria Ponce- Gregoria Ponce- Transito Lobos y Laureano Ponce. Afecta en forma parcial la Superficie del Padrón: 61 de San Martín, de 129 ha 6.811 m², a nombre de Máxima Leyes. También se afecta parcialmente la superficie del Padrón: 62 de San Martín, que es de 186 ha 4.960 m², a nombre de Ramón Andrés Ochoa- Sabina Ochoa- Maria Ochoa e Isidoro Ochoa. Además se afecta en forma parcial la Superficie del Padrón: 63 de San Martín, que es de 130 ha 4351 m² a nombre de Tomasa Leyes de Torres.

- 2) Imponer las costas al actor.
- 3) Regular los honorarios del abogado del actor Dr. Héctor German Mendoza y Dr. Ricardo Javier Rubira en el 17 % del monto del proceso, en forma conjunta, ello siguiendo las pautas de la LH. Del porcentaje regulado corresponde el 60 % para el Dr. Héctor German Mendoza y el 40 % para el Dr. Ricardo Javier Rubira, ello teniendo en cuenta la actuación de cada uno en las distintas etapas procesales. Se deberá adicionar el 40 % para aquel profesional que

hubiere actuado en calidad de apoderado. A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 de la Ley de Honorarios Provincial. Los honorarios deberán ser actualizados desde el momento en que quede determinado el monto del proceso y hasta su efectivo pago por la tasa activa que publica el BNA para sus operaciones de crédito, salvo que fueren abonados dentro del plazo que prescribe la LH.

- 4) Determinado que sea el monto del proceso, VISTA a la OFICINA de CONTROL de TASAS JUDICIALES, a los efectos de que determine si corresponde integración de pago de tasa de justicia.
- 5) Conforme lo dispone el artículo 921 CPCC, una vez firme la presente sentencia, publíquese la parte resolutoria en la página Web del Poder Judicial de la provincia y colóquese el cartel indicativo que prescribe la norma.
- 6) Oportunamente, ofíciase al Registro de la Propiedad Inmueble, y líbrese primer testimonio.

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA.

La presente resolución se encuentra firmada digitalmente por la DRA. MARIA CLAUDIA UCCELLO DE MELINO en el Sistema Informático, no siendo necesaria la firma ológrafa.-

ESTE JUZGADO TRABAJA BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE CALIDAD DE GESTION ISO 9001/2008 –

Certificate No: 182098-2015-AQ-ARG-INMETRO