



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

**SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO TREINTA Y SEIS.**

Concaran, San Luís, dieciocho de abril de dos mil diecisiete.-

**Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados: “**FRANCO CESAR Y OTRA S/POSESION VEINTEAÑAL**” EXPTE N° 177269/7, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

**Y RESULTANDO:** Que a fs. 11/17 se presenta por medio de apoderado el Sr. CESAR FRANCO y el Sr. DOMEK FRANCO, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, en contra de Herederos y/o Sucesores de ELISA HONORATO DE FERNANDEZ y/o quien se considere con derecho, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que son poseedores a título de dueños de un inmueble ubicado en la localidad de “La Totorilla”, Partido de Rincón del Carmen, Departamento General San Martín, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Miguel A. Gandolfo y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el N° 5/45/04 en fecha 12 de enero de 2.005, se designa como **Parcela “A”** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante en autos a fs. 29, con una superficie de TRECIENTAS DIECISIETE HECTAREAS, CINCO MIL CIENTO VEINTINUEVE METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS (317 Hs 5.129,47 m<sup>2</sup>). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 2 Departamento General San Martín. Folio 387 N° 407 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón 387 de la Receptoría de San Martín a nombre de Elisa Honorato de Fernández. **Observaciones:** Padrón N° 387 a nombre de Elisa Honorato de Fernández, para una superficie de 249 ha. ,7552.00 m<sup>2</sup>. La presente mensura afecta a la totalidad del Padron.

En relación a los hechos, relata que sus mandantes compraron de manera conjunta los derechos sobre el inmueble objeto de autos, lo que tuvo sus orígenes a principios del año 1953.

Manifiesta que la titular registral del inmueble, doña Elisa Honorato de Fernández, resulta ser hermana de la madre de los actores, la Sra. Dido Honorato (ambas fallecidas), con quien convivió en el inmueble referido. Como consecuencia de ello, los actores se criaron en este campo, vivieron allí muchos años e inclusive comenzaron a explotarlo con anterioridad al deceso de la Sra. Elisa Honorato de Fernández. En fecha, 24 de julio de 1953 fallece doña Elisa Honorato de Fernández, siendo de estado civil viuda y no tener hijos ni ascendientes, dejo como únicas herederas a sus hermanas, quienes otorgaron a su vez un poder especial a favor de los actores a fin de que realizaran el inventario del inmueble, en razón de que se les reconoció como las personas que explotaban el campo.

Con posterioridad, en fecha 10 de Octubre de 1953, los actores decidieron comprar a las hermanas de la Sra. Honorato de Fernández, los derechos hereditarios que les correspondían en la sucesión de la causante, lo que se acredita mediante 4 recibos de pago donde las legítimas herederas de la titular registral reconocieron la venta a los actores de los derechos hereditarios que les correspondía en la Suc. de Elisa Honorato de Fernández.

Desde esa fecha, los actores poseen el inmueble objeto de la presente causa en calidad de dueños, ejerció la posesión de manera pública, pacífica, continua e ininterrumpida hasta el día de la fecha.

Agrega que a los fines de regularizar la situación del presente inmueble los actores ordenaron la confección del plano de mensura, y han llevado a cabo durante el tiempo de la posesión toda clase de actos posesorios. En cuanto al carácter de la posesión, aduce que la misma a sido ejercida con animus dominis en forma publica, pacifica y no interrumpida de manera ostensible por un plazo mayor a los veinte años. Efectúa demás precisiones remitiéndome a lo allí dicho. Funda en derecho, ofrece prueba consistente en documental, de reconocimiento judicial e informativa, y peticiona que oportunamente se haga lugar a la demanda en todas sus

partes, declarando adquirido el dominio del inmueble individualizado, por sus mandantes, ordenando su inscripción en la forma impetrada.

A fs. 47 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de ELISA HONORATO DE FERNÁNDEZ y/o sus herederos o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

Con fecha 11 y 12/02/15 se acompaña oficios de Juez de Paz (Acta de Colocación de Cartel) y oficio de Catastro y Tierras Fiscales y del del R.P.I.

Con fecha 16/03/15 se acompaña cedula de notificaron dirigida a ELISA HONORATO de FERNANDEZ.

Con fecha 3/09/15 obran edictos publicados en el Diario del Republica y Boletín Oficial por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario con fecha 23/09/15, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide sin objeciones que formular.

Con fecha 12/11/15 se abre la causa a prueba, proveyéndose con fecha 26/02/16 la prueba ofrecida por la actora, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

En fecha 21/12/15 obra informe del actuario adjuntando en soporte magnético (CD), inspección judicial efectuada por S.S. en fecha 14/12/15.

Con fecha 15/03 y 01/04/16 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

Con fecha 18/08/16 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes. Con fecha 6/09/16 la actora acompaña alegatos.

Con fecha 26/09/16 obra dictamen del Defensor de Ausentes, sin objeciones que formular a la prueba rendida, no obstante solicita se libre oficio a Catastro y Tierras Fiscales para que informe si el plano de mensura acompañado ha

sufrido modificaciones y/o superposiciones y se acompañe libre deuda del impuesto inmobiliario.

Con fecha 9/11/16 se acompaña copia de informe de dominio de fecha 23/12/2014 y copia del DNI del actor.

Con fecha 2/12/16 se acompaña informe de dominio actualizado y oficio diligenciado al Registro de la Propiedad Inmueble y en fecha 7/12/16 se llama autos para dictar sentencia, decreto que firme y consentido deja la presente causa en estado de resolver.

**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 ésta 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, la actora ha demostrado a través de la prueba rendida en la causa, testimoniales de fecha 15/03/16, donde se desprenden los siguientes relatos de los testigos: Rodolfo Alberto Zapata declara: "**A LA SEGUNDA:** Para mi eran los dueños porque a mi me contrataron para hacer un alambrado, después me contratan para hacer unos corrales, a mi me contrata don Franco y ahí conozco a Domec. **A LA TERCERA:** Ellos tenían una casa, Domec vivía ahí y Cesar iba muy seguido al campo, yo les hice el cierre de un costado del campo y le hice los corrales y algún otro tipo de mantenimiento que ellos necesitaban. **A LA CUARTA:** Yo creo que fue en el año 87,

88 que fue el primer trabajo que yo les hice ahí, no eran grandes trabajos pero había que hacerlos. **A LA QUINTA:** Si, si si porque yo he ido unas cinco o seis veces a hacer distinto tipo de mantenimiento, pero ha pasado mas de 20 años. **A LA SEXTA:** No, no tengo idea de eso.

José Augusto Nesprias declara: "...**A LA SEGUNDA:** Yo por intermedio del hijo de Cesar, Hugo que teníamos una actividad deportiva en común y el hijo de Cesar me conectó con él para que yo pudiera tener abejas en el campo porque soy apicultor, iba con Hugo o con Cesar me abrían el campo, tenían animales vacunos, frutales, siempre vi que era a lo que mas se dedicaban los animales, fui una vez a una tierra.- **A LA TERCERA:** se remite a la respuesta anterior. **A LA CUARTA:** Yo puedo certificar desde el año 1991 que yo comencé a poner mi actividad en ese campo, se veía que el campo ya venia con actividad de antes, que tenía mejoras, yo comencé ahí en el 91. **A LA QUINTA:** Yo tuve varios años las colmenas ahí, después he ido a visitar el campo estando ellos. **A LA SEXTA:** No, yo a esa persona no la conozco y no la he oído nombrar nunca, mi trato siempre fue con Cesar y Hugo Franco, las autorizaciones siempre me la dieron ellos.

En fecha 01/04/16, el testigo Carlos Fabián Domínguez declara: "...**A LA SEGUNDA:** si porque somos vecinos. **A LA TERCERA:** de siempre tengo conocimiento que ellos han estado ahí, trabajan con animales, tareas de campo con animales, trabajos de desmonte yo he visto que los señores han estado trabajando ahí. **A LA CUARTA:** Si yo hace muchos años que conozco que esa gente esta ahí. **A LA QUINTA:** Si, si en forma continua han estado. **A LA SEXTA:** No... la conocí, yo hace más de 40 años que vivo en la zona. Que todo lo narrado por los testigos es de público y notorio. Lo dicho en estas testimoniales es coincidente con lo corroborado en la inspección judicial de fecha 14/12/15.

El día 14 de diciembre del 2.015, se constituye en el inmueble objeto de autos y en relación al Plano de Mensura 5/45/04 de la Parcela A, la suscripta, juntamente con la actora y la patrocinante de la actora, remitiéndome a dicha constatación, la que resulta coincidente con las testimoniales supra merituadas.

Así, entiendo que el Animus Dominis de los actores, 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 descritos, no son actos que se puedan ocultar, como así tampoco obran en autos denuncias que interrumpan 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, los promovientes, han demostrado que posee el inmueble desde hace más de 30 años, habiendo llevado a cabo diversos actos posesorios tales como los acreditados con las testimoniales rendidas y resto del plexo probatorio, lo que me lleva a la conclusión de que la posesión detentada por los actores a título propio, cumple el requisito exigido legalmente del transcurso de veinte años, necesarios para hacer lugar a la presente acción. 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".

Sentado lo anterior, habiéndose acreditado en autos que la posesión del inmueble objeto de la litis ha sido ejercida por los actores a partir de la fecha en que las herederas de la causante y titular registral, doña Elisa Honorato de Fernández,

cedieron a favor de los actores los derechos hereditarios 10 de octubre de 1953, considero como fecha de inicio de la posesión, el día 10 de octubre de 1953.

En mérito a los antecedentes 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 CESAR FRANCO y DOMEK FRANCO en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor de la actora por vía de usucapión, con fecha de inicio de la posesión 10 de octubre de 1953.

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.

En relación a las costas del proceso, no habiendo existido oposición, impongo las costas del proceso a los actores, regulando los honorarios de los letrados intervinientes en el presente proceso; Dr. Jorge E. Follari, Dr. Javier Antonio Rapisarda, Dra. Leticia Viviana Miotti y Dra. Gretel Cali Velasco en el 15 % del monto del proceso, ello en forma conjunta. Del porcentaje regulado corresponde el 40 % en partes iguales, para los Dres. Jorge E. Follari, Dr. Javier Antonio Rapisarda y Dra. Leticia Viviana Miotti y el 60 % restante para la Dra. Gretel Cali Velasco, ello teniendo en cuenta la actuación de cada profesional en las distintas etapas del presente proceso. Al porcentaje regulado deberá adicionarse el 40 % para aquellos profesionales que actuaron en el carácter de apoderados, ello siguiendo las pautas de la ley de honorarios profesionales de la provincia. 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.

Por todo lo expuesto, lo dispuesto por los Arts. 68, 163, 377, 386 y concordantes del C.P.C.C., Arts. 1899, 2565 y concordantes del Código Civil y Comercial y Arts. 24 y 25 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58), doctrina y jurisprudencia citada; **RESUELVO**:

1. Hacer lugar a la demanda en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble objeto de autos por usucapión a favor de CESAR FRANCO LE. Nº 3.224.300 y DOMEK FRANCO LE. 6.799.752 con fecha de inicio de la posesión el 10 de octubre de 1953, de un inmueble ubicado en la localidad de “La Totorilla”, Partido de Rincón del Carmen, Departamento General San Martín, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Miguel A. Gandolfo y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el Nº 5/45/04 en fecha 12 de enero de 2.005, se designa como **Parcela “A”** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante en autos a fs. 29, con una superficie de TRECIENTAS DIECISIETE HECTAREAS, CINCO MIL CIENTO VEINTINUEVE METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS (317 Hs 5.129,47 m<sup>2</sup>). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 2 Departamento General San Martín. Folio 387 Nº 407 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón 387 de la Receptoría de San Martín a nombre de Elisa Honorato de Fernández. **Observaciones:** Padrón Nº 387 a nombre de Elisa Honorato de Fernández, para una superficie de 249 ha. ,7552.00 m<sup>2</sup>. La presente mensura afecta a la totalidad del Padrón.
2. Imponer las costas a los actores.
- 3) Regular los honorarios de los letrados intervinientes en el presente proceso, Dr. Jorge E. Follari, Dr. Javier Antonio Rapisarda, Dra. Leticia Viviana Miotti y Dra. Gretel Cali Velasco en el 15 % del monto del proceso, ello en forma conjunta. Del porcentaje regulado corresponde el 40 % en partes iguales, para los Dres. Jorge E. Follari, Dr. Javier Antonio Rapisarda y Dra. Leticia Viviana Miotti y el 60 % restante para la Dra. Gretel Cali Velasco, ello teniendo en cuenta la actuación de cada profesional en las distintas etapas del presente proceso. Al porcentaje regulado deberá adicionarse el 40 % para aquellos profesionales que actuaron en el carácter de apoderados, ello siguiendo las pautas de la ley de honorarios profesionales de la provincia. 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.

3. 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.
4. 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.
5. 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.