



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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO OCHENTA Y SEIS.

Concaran, San Luís, veinticuatro de julio de dos mil diecisiete.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: **TOBARES JUAN RAMON- POSESION VEINTEAÑAL EXPTE. Nº 267196/14**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs 20/22 se presenta por derecho propio el Sr. JUAN RAMON TOBARES, 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 zona rural, Cañada Larga, Partido San Martín, Departamento Libertador General San Martín (SL) que de conformidad con el Plano de Mensura confeccionado por el agrimensor ingeniero Alberto Echenique, y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro y registrado provisoriamente el 12 de junio de 1990 bajo el Nº 5/11/90, se designa como **PADRON “324”** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie: al al **Sur**, linda con Onésimo Lujan y Eudosio Ponce ; **Norte**, linda con Martín Quintín Tobares y Aníbal Y Onésimo Lujan , al **este**: linda con Martin Quintín Tobares y Onésimo Lujan y Eudosio Ponce, **oeste**, linda con Roque Ponce y Anibal y Onésimo Lujan. Y mide del punto 1 al punto 2: 98,24 m; del punto 2 al punto 3: 30,99 m; del punto 3 al punto 4: 133 m; del punto 4 al punto 5 :58,00; del punto 5 al punto 6: 93,6; del punto 6 al punto 7: 307,50 ; del punto 7 al punto 8: 98,30 m; del punto 8 al punto 9: 404,64 m; del punto 9 al punto 10: 334,80 m; del punto 10 al punto 11: 272,50 m al punto 11 al punto 12: 177,45 m; del punto 12 al punto 13: 280 m; del punto 13 al punto 1: 907,80. Padrón Nº 324 – Receptoría San Martín, Plano Nº 5/11/90 todo lo que encierra una superficie total de **SESENTA HECTAREAS, TRES MIL TRECIENTOS NUEVE METROS CUADRADOS**, (60 has. 3.309 m²). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al T ° 13- San Martin - F ° 153 Nº 1788 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Nº 324 de la Receptoría de San Martín. **Observaciones:** Padrón a nombre de Clodovea Rosales Rodríguez con una superficie de 50 Has. 6220,00 m², afectado totalmente.

En cuanto a los hechos manifiesta el actor que dicho inmueble lo posee de Martín Quintín Tobares, quien a su vez lo adquirió de Miguel Santos Rodríguez, quien lo recibió de herencia de su esposa Cleodovea Rosales de Rodríguez en el carácter de única y universal heredera; y a la nombrada le correspondió por adjudicación en el juicio sucesorio de su primer conyugue, Don Ciriaco Ponce, según hijuela que se le

expidió a su favor, (tal como surge de la cesión de Derechos y acciones, a lo que me remito). La fracción de terreno individualizada precedentemente, perteneció a Don Ciriaco Ponce, quien lo detento mas de veinte años, de la misma forma lo hicieron Cleodovea Rosales de Rodríguez, Miguel Santos de Rodríguez y Martín Quintín Tobares, quienes poseyeron en forma publica, pacífica e ininterrumpida.

Manifiesta el actor que la voluntad de poseer llegando a la comunidad la ventaja de mantener la propiedad al servicio de ella, conservándola, pagando los impuestos e introduciéndole mejoras y efectuando todo tipo de actos propios, sin oposición alguna. Y que surge que el mismo es continuador de la posesión por más de cincuenta años,, en que se produjo el deceso de Don Ciriaco Ponce, ejerciendo la actualidad una acción sobre el inmueble excluyente de toda otra persona que se considere con derecho a ella. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 23 vta se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de CLODOVEA ROSALES DE RODRÍGUEZ y/o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 28/32 se acompaña publicación de edictos.

A fs. 28/31 y fs. 44/47 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs 67, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fojas 67 vta, sin tener objeciones que formular.

A fs. 41 comparece el Sr. Onésimo Lujan, planteando excepción de incompetencia, a lo que me remito. A fs 58/60 mediante auto interlocutorio n° noventa y dos se resuelve improcedente la excepción planteada.

A fs. 69 vta se abre la causa a prueba, proveyéndose las pruebas ofrecidas por la actora, (fs. 75/vta), produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

A fs. 92/93 y vta obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial, a fs. 94 vta obra acta de inspección judicial efectuada por el Oficial de Justicia.

A fs. 99 se clausura el periodo de prueba.

A fs. 103/104 obra constancia de la presentación de alegatos por parte de la actora.

Que el expediente estuvo inactivo hasta el 26/5/2014.

Con fecha 11/12/2015 se acompaña en documento adjunto boleta de impuesto inmobiliario y boleta de impuesto de sellos.

Que en fecha 7/10/2016 el Sr. Defensor de ausentes contesta la vista conferida.

Que en fecha 26/9/2016 se acompaña informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales y fotocopia de DNI del actor.

En fecha 22/2/2017 obra informe del actuario adjuntando en soporte magnético (CD), inspección judicial efectuada por S.S. en fecha 17/2/2017.

Con fecha 14/3/2017, se llama autos para sentencia, decreto que firme y consentido deja la presente causa en estado de resolver.

Y CONSIDERANDO: Que corresponde atento al relato de hecho 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 obrantes a fs. 92/93, donde a fs. 92 el Sr. **Santiago Antonio Rodríguez** declara: "A LA SEGUNDA: responde: que Juan Ramón Tobares.: A la TERCERA PREGUNTA, responde que hace mas de 20 años que lo tiene. A la CUARTA PREGUNTA responde: que si. A la QUINTA PREGUNTA responde: que si .A LA SEXTA PREGUNTA. RESPONDE: que esta cercado con pircas y alambre, que también se lo utiliza para la crianza de animales vacunos, plantaciones de árboles frutales y de sombra. Que tiene vertientes. A la SEPTIMA PREGUNTA responde: que el Sr Juan Ramón Tobares. A la OCTAVA PREGUNTA responde: que sabe lo anteriormente dicho por haberlo visto y que considera que es público y notorio.

A fs. 93 obra declaración de la testigo **Mario Raul Tobares** ofrecida por la actora; quien declara: "A LA SEGUNDA: responde: que el único dueño que siempre a conocido siempre es Juan Ramón Tobares. A la TERCERA PREGUNTA responde: que hace mas de veinticinco años. A la CUARTA PREGUNTA responde: que si. A la QUINTA PREGUNTA responde: que no. A LA SEXTA PREGUNTA. RESPONDE: esta cerrado con pircas y ramas, también es utilizado para la crianza de animales vacunos y yeguarizos. Que es un campo de sierra. A la SEPTIMA PREGUNTA responde: vivieron la madre y unos de los hermanos, las hectáreas no sé cuánto tiene el campo, no sé porque son límites muy confusos, hay problemas en la familia. A la OCTAVA pregunta responde: que sabe lo anteriormente dicho por haber sido vecino del campo del Sr Tobares y considera que es publico y notorio.

A fs 93 y vta obra declaración del testigo **Raúl Hilario Zavala** ofrecida por la actora; quien declara: "A LA SEGUNDA: responde: que el Sr. Juan Ramón Tobares. A la TERCERA PREGUNTA responde: que hace más de veinte años. A la CUARTA PREGUNTA responde: que si. A la QUINTA PREGUNTA responde: que si. A LA SEXTA PREGUNTA. RESPONDE: esta encuentra cerrado en sus cuatro costados por pircas y cercos ramas. A la SEPTIMA PREGUNTA responde: que las realizo el señor Tobares y le ayudaban otros muchachos. A la OCTAVA PREGUNTA. Responde: que sabe lo anteriormente dicho por haber sido vecino del campo del actor y considera que es público y notorio.

Lo dicho en estas testimoniales es coincidente con lo corroborado por S.S. en la inspección judicial de fecha 17/2/2017.

El día 17 de febrero de 2017, se practica inspección judicial, en relación al plano de mensura 5/11/90 de la Parcela A, padrón 324, encontrándose presente el actor, remitiéndome a dicha constatación, la que resulta coincidente con las testimoniales supra meritadas.

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 también no obra 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, el promoviente, ha demostrado que posee el inmueble desde hace mucho mas de 20 años. Que el juicio ha sido iniciado por el actor en el año 1991, habiendo prestado declaración los testigos acerca de los hechos invocados como fundamento de la acción, en el año 1997. Que a la fecha de la inspección judicial supra mencionada (febrero de 2017), los hechos referidos a la posesión del actor sobre el inmueble objeto de autos fueron corroborados.

Que ha quedado demostrado que le actor ha realizado en el inmueble 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 el actor a titulo propio, cumple sobradamente con el requisito exigido legalmente del transcurso de veinte años, necesarios para hacer lugar a la presente acción.

Por último, debe tenerse presente que el Art. 1905 del Código Civil y Comercial establece en su párrafo primero que “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”, por lo que fijo como fecha de inicio de la posesión, el año 1990.

En mérito a los antecedentes 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 TOBARES JUAN RAMON en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor del actor por vía de usucapión.

En relación a las costas del proceso, debo apartarme del principio objetivo de la derrota (Art. 68 CPCC), toda vez que, al ser el demandado persona fallecida, la condena en costas al derrotado seria 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.

Conforme la labor efectuada, demás pautas de la Ley de Honorarios y atento el resultado definitivo del juicio, habiendo concluido el presente proceso, estimo equitativo fijar los honorarios de los abogados de actor Dres. Eloy Martín Sánchez, Mirabile José Arnaldo, Jorge Oscar Amaya, en el 15 % del monto del proceso en forma conjunta, correspondiendo el 40 % para el Dr. Eloy Martín Sánchez, el 20 % al Dr. Jorge Oscar Amaya y el 40 % al Dr. Mirabile José Arnaldo, con más el 40 % los que hubieren actuado como apoderados. Los honorarios regulados deberán actualizarse desde la fecha 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 regula al LH. A los fines de determinar el monto del proceso deberá estarse a lo prescripto por el artículo 26 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, 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 TOBARES JUAN RAMON, DNI N° 18.289.722, con fecha de inicio de la posesión el año 1990, de una fracción de terreno ubicado en zona rural, Cañada Larga, Partido San Martín, Departamento Libertador General San Martín (S. L) que de conformidad con el Plano de Mensura confeccionado por el agrimensor ingeniero Alberto Echenique, y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro y registrado provisoriamente el 12 de junio de 1990 bajo el N° 5/11/90, se designa como **PADRON "324"** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie: al al **Sur**, linda con Onésimo Lujan y Eudosio Ponce ; **Norte**, linda con Martín Quintino Tobares y Aníbal Y Onésimo Lujan , al **este**: linda con Martín Quintín Tobares y Onésimo Lujan y Eudosio Ponce, **oeste**, linda con Roque Ponce y Anibal y Onésimo Lujan. Y mide del punto 1 al punto 2: 98,24 m; del punto 2 al punto 3: 30,99 m; del punto 3 al punto 4: 133 m; del punto 4 al punto 5 :58,00; del punto 5 al punto 6: 93,6; del punto 6 al punto 7: 307,50 ; del punto 7 al punto 8: 98,30 m; del punto 8 al punto 9: 404,64 m; del punto 9 al punto 10: 334,80 m; del punto 10 al punto 11: 272,50 m al punto 11 al punto 12: 177,45 m; del punto 12 al punto 13: 280 m; del punto 13 al punto 1: 907,80. Padrón N° 324 – Receptoría San Martín, Plano N° 5/11/90 todo lo que encierra una superficie total de **SESENTA HECTAREAS, TRES MIL TRECIENTOS NUEVE METROS CUADRADOS**, (60 has. 3.309 m²). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al T ° 13- San Martín - F ° 153 N° 1788 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 324 de la Receptoría de San Martín. **Observaciones**: Padrón a nombre de Clodovea Rosales Rodríguez con una superficie de 50 Has. 6220,00 m², afectado totalmente.
- 2) Imponer las costas al actor.
- 3) Regular los honorarios conforme la labor efectuada, demás pautas de la Ley de Honorarios y atento el resultado definitivo del juicio, de los abogados intervinientes: del abogado de actor Dres. Eloy Martín Sánchez, Mirabile José Arnaldo, Jorge Oscar Amaya, en el 15 % del monto del proceso en forma conjunta, correspondiendo el 40 % para el Dr. Eloy Martín Sánchez, el 20 % al

Dr. Jorge Oscar Amaya y el 40 % al Dr. Mirabile José Arnaldo, con más el 40 % los que hubieren actuado como apoderados. Los honorarios regulados deberán actualizarse desde la fecha 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 regula al LH. A los fines de determinar el monto del proceso deberá estarse a lo prescripto por le artículo 26 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, JUEZA** 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