

CAUSA N° CH-56840-C-0000

Choele Choel, 28 de diciembre de 2022.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en estos autos caratulados: "**BONGIOVANNI ARIEL CARLOS C/ SAN JULIAN SCA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA (ORDINARIO)**", **EXPTE. N° CH-56840-C-0000**, de los que,

RESULTA: Que a fs. 01/47 adjunta documental y se presenta el Señor Ariel Carlos Bongiovanni, por derecho propio, con el patrocinio letrado de la Doctora Rosa Ana Magyar interponiendo acción por prescripción adquisitiva de dominio de los inmuebles que se designan como Lotes 8, 9, 10, 11, 12, 17, 3 A, 4 A, 7 A, 13 A, 14 A, 15A y 16A en su mayor extensión resultan parte de los lotes oficiales 23 y 24 de la Fracción II, Sección VI contra San Julián Sociedad en Comandita por Acciones, según surge de los informes sobre asientos registrales del registro de la Propiedad Inmueble.

Funda en derecho, ofrece prueba y petición.

A fs. 48 se tiene por presentado, parte, con patrocinio letrado, denunciando domicilio real y con domicilio procesal constituido. Previo a todo, atento el desconocimiento del domicilio del demandado, se ordena el libramiento de oficios a la Afip, a la Inspección de Personas Jurídicas de Viedma, a la Delegación de Policía y a Corro Argentino a fin de que informen último domicilio.

A fs. 52 obra informe de empleada policial comisionada, dependiente de la Comisaría 11 de Río Colorado del que surge que habiéndose entrevistado con el Señor Octavio Julián Gabriel Guazzone, el mismo le manifestó ser el dueño del campo San Julián Sociedad en Comandita por Acciones.

A fs. 55/57 contesta Oficio AFIP y acompaña captura de pantalla correspondiente a San Julián SCA.

A fs. 60 contesta oficio Correo Argentino Sucursal Río Colorado e informa que luego de practicar averiguaciones pertinentes se desconoce el último domicilio del demandado San Julián SCA y no se posee registro de domicilios particulares.

A fs. 61 el actor solicita según lo informado por la Delegación de Policía de la Localidad de Río Colorado se corra traslado de la presente demanda a Octavio Julián Gabriel Guazzone con domicilio en Avda. San Martín N° 156 de Río Colorado.

A fs. 62 se asigna a las presentes actuaciones el trámite ordinario y se dispone el traslado de la demanda y citación por edictos en el Boletín Oficial y Diario Río Negro a

quienes se consideren con derechos sobre el inmueble.

A fs. 63 y vta. obra cédula de notificación de traslado de demanda dirigida al Señor Octavio Julián Gabriel Guazzone.

A fs. 65 contesta oficio la Inspección General de Personas Jurídicas e informa que San Julián Sociedad en Comandita por Acciones posee domicilio social en calle Rivadavia N° 150 de la Ciudad de Río Colorado.

A fs. 67 el actor solicita se corra traslado de la demanda al domicilio denunciado por la la Inspección General de Personas Jurídicas.

A fs. 71 obra cédula de notificación de traslado de la demanda a San Julián S.C.A.

A fs. 72 se tiene presente lo informado por el Secretario letrado del Juzgado de Paz de Río Colorado.

A fs. 79/83 obran constancias de publicaciones de edictos en el Boletín Oficial y en el Diario Río Negro.

A fs. 84 el actor solicita se fije audiencia en los términos del Art. 361 del CPCC con la debida intervención del Defensor Oficial toda vez que habiendo vencido el plazo otorgado por los edictos no ha comparecido persona alguna a estar a derecho.

A fs. 85 se agregan publicaciones de edictos y habiendo vencido el plazo acordado y no habiendo comparecido persona alguna se ordena la designación del Defensor Oficial para que represente en juicio a la parte demandada.

A fs. 86 se presenta el Doctor Gerardo Grill en carácter de Defensor de Pobres y Ausentes y manifiesta que no debe intervenir en las presentes actuaciones toda vez que la demandada es una Persona Jurídica, que fue notificada a fs. 63 y vta en la persona de uno de sus socios Señor Octavio Julián Gabriel Guazzone. Afirma que el hecho de que la sociedad haya sido dada de baja o dejado de funcionar, no significa que deba comparecer para controlar el debido proceso de una persona que no está ausente, sino en todo caso en rebeldía, acto procesal que a su forma de entender no ha sido peticionado por la actora.

A fs. 87 se tiene por contestada vista, se tiene presente y se hace saber lo manifestado por el Defensor de Pobres y Ausentes.

A fs. 88 el actor solicita se declare la rebeldía del demandado.

A fs. 93 contesta oficio la Inspección General de Personas Jurídicas e informa que conforme surge de los registros San Julián SCA tiene su domicilio y sede social en Rivadavia 150 de Río Colorado.

A fs. 98 habiendo vencido el término acordado para contestar demanda y comparecer a

estar a derecho sin que lo hubiere efectuado se hace efectivo el apercibimiento y se declara rebelde al demandado de conformidad con lo dispuesto por el Art. 59 del CPCC, A fs. 100 y vta. obra cédula de notificación de la rebeldía.

A fs. 102 el actor solicita se fije audiencia preliminar

A fs. 103 se recibe la causa a prueba y se fija audiencia preliminar,

A fs. 105 se celebra audiencia a los fines del Art. 361 del CPCC.

A fs. 107 se provee la prueba ofrecida y se fija audiencia a los fines del Art. 368 del CPCC.

A fs. 108 el actor propone perito agrimensor.

A fs. 109 se da traslado del Perito propuesto.

A fs. 113/116 contesta oficio la Sociedad Rural de Río Colorado y acompaña constancia de Título de Marca y Movimientos de hacienda del Sr. Bongiovanni desde el año 2005 en adelante, fecha a partir de la cual cuentan con registros.

A fs. 118/159 contesta Oficio la Agencia de Recaudación Tributaria, acompaña documental e informa.

A fs. 166/171 obra pericia elaborada por el Perito Agrimensor Camerino Ernesto Fernández quien refiere que se trata de un inmueble subrural, ubicado en Sección Chacras, al sur de las vías del ferrocarril Roca y Colonia Reig, de Río Colorado, Dpto de Pichi Mahuida, a 5.000 metros aproximadamente de la Ruta N° 22 y frente al Canal principal de Riego. Se trata de 4 parcelas; a saber:

Departamento Catastral 09 - Circunscripción 1 - Sección L, Chacra 001 - Parcela 01C, posee 57 Ha 94 a 85 ca, se procedió a replantear y deslindar mediante operaciones en Agrimensura las medidas de la parcela; allí se encuentra un canal de riego interno y la superficie de la misma está adaptada para la horticultura, la data de las obras de desmonte, emparejamiento y nivelaciones son del año 1999, contando con cerramientos de alambrado tradicional en parte de su perímetro.

Departamento Catastral 09 - Circunscripción 1 - Sección L, Chacra 002 - Parcela 01A, posee 45 Ha 79 a 44 ca, se procedió a replantear y deslindar mediante operaciones en Agrimensura las medidas de la parcela; allí se encuentra un canal de riego interno y la superficie de la misma está adaptada para la horticultura, la data de las obras de desmonte, emparejamiento y nivelaciones son del año 1999, contando con cerramientos de alambrado tradicional en parte de su perímetro.

Departamento Catastral 09 - Circunscripción 1 - Sección L, Chacra 004 - Parcela 01C, posee 7 Ha 09 a 77 ca, se procedió a replantear y deslindar mediante operaciones en

Agrimensura las medidas de la parcela; allí se encuentra una cantera con extracción de material calcáreo y la superficie de la misma es de 2 hectáreas, la data de la misma es del año 1987; el resto de la parcela está constituido por monte natural.

Departamento Catastral 09 - Circunscripción 1 - Sección L, Chacra 005 - Parcela 01A, posee 63 Ha 24 a 07 a, se procedió a replantar y deslindar mediante operaciones en Agrimensura las medidas de la parcela; allí se encuentran instalaciones para el manejo de hacienda vacuna, tales como corrales y manga, también existe ybn tanque de agua de chapa y molino de viento, la data de la misma es del año 2002 y la totalidad de la superficie de la parcela se encuentra constituida por monte y pastos naturales de la zona. A fs. 273 se tiene por recibida pericia en agrimensura y de la misma se ordena traslado a las partes Ministerio Ley.

A fs. 173/175 contesta oficio Senasa y acompaña copia certificada de respuesta dada por el médico veterinario Leandro Celestre de la Oficina Local, copia certificada de impresión de pantalla del Sigsa donde consta la fecha de inscripción al Renspa y la fecha de Baja.

A fs. 177 se celebra audiencia a los fines del Art. 368 del CPCC y se reciben declaraciones testimoniales a Miguel Alvares Romero, José Osvaldo Arribillaga y a Norman Jorge Grill.

A fs.183/208 contesta oficio el Registro de la Propiedad Inmueble y acompaña copia certificada de la minuta protocolizada.

En fecha 23/07/21 se digitalizan las presentes actuaciones.

En fecha 22/02/21 se certifica la prueba producida, se declara clausurado el periodo probatorio y se ponen autos a disposición de las partes para alegar.

En fecha 24/02/21 obra agregado alegato de la parte actora.

En fecha 07/04/21 pasan los autos para el dictado de la sentencia, y

En fecha 01/06/21 se dictó Resolución Interlocutoria N° 92 por medio del cual se dispuso extraer las presentes actuaciones de despacho para dictar sentencia y en el marco de las medidas para mejor proveer en los términos del Art. 36 del CPCC se ordenó el libramiento de oficios a la Inspección de Personas Jurídicas de la Provincia de Río Negro a fin de que informe nómina de socios de la Empresa San Julián Sociedad en Comandita por Acciones y a la Municipalidad de Río Colorado a fin de que informe si la calle Rivadavia cuenta con edificación individualizada con el Numeral 150.

- En fecha 26/07/21 la actora acompaña informe de la Municipalidad de Río Colorado que da cuenta que cuentan edificación individualizada con el numeral 156 y edificación

individualizada 136, no encontrándose numeral 150.

Asimismo acompaña Informe de la IGPJ de la que surge que la Sociedad San Julián SCA se encuentra inscripta en los Registros de ese Organismo en fecha 19/09/68. Y los socios que la han conformado son: Elena Rurnichon de Reig, Margarita Elena Reig, Ana María Reig de Guazzone, Edgardo Guazzone y Sonia Haideé Reig.

En fecha 30/07/21 se agregan informes de la IGPJ y de la Municipalidad de Río Colorado. Pasan autos para dictar sentencia.

En fecha 11/08/21 se dictó resolución Interlocutoria disponiendo se proceda a la notificación de los integrantes de la sociedad demandada, y eventualmente, para el caso de desconocimiento por parte de la actora de los domicilios de los mismos, el libramiento de oficios de estilo al Registro Nacional de las Personas, Secretaría Electoral, Correo Argentino y Comisaría 11 de Río Colorado, a fin de obtener tal información, conforme los fundamentos expuestos.

En fecha 09/09/21 se agrega Informe proveniente de la Comisaria 11 de Río Colorado

En fecha 13/12/21 la actora acompaña Actas de defunción de los socios que conformaran la sociedad demandada Ana María Reig y Edgar Jose Guazzone.

En fecha 20/12/21 se agregan Actas de defunción. Se ordena el libramiento de Oficio al Registro Nacional de las Personas.

Se ordena el libramiento de oficios al Registro Nacional de las Personas

En fecha 13/09/22 se agrega informe de la Secretaria Electoral. Y surgiendo de autos que los integrantes de la sociedad demandada se encuentran fallecidos, se corre traslado al Defensor de pobres y Ausentes a fin de dar continuidad al tramite y evitar futuras nulidades.

En fecha 12/10/22 se notifica al Defensor oficial

En fecha 24/10/22 el actor solicita pasen autos a despacho para dictar sentencia

En fecha 22/11/22 pasan autos a despacho para dictar sentencia

CONSIDERANDO: Que atento las constancias de autos, se advierte que el actor pretende el reconocimiento de la posesión de los inmuebles que se designan como Lote 8, 9, 10, 11, 12, 17, 3 A, 4 A, 7 A, 13 A, 14 A, 15A y 16A en su mayor extensión resultan parte de los lotes oficiales 23 y 24 de la Fracción II, Sección VI contra San Julián Sociedad en Comandita por Acciones", quien resulta ser la Titular Dominial; por los que reclama, con ánimo de dueño.

Refiere que los inmuebles que se pretenden usucapir fueron adquiridos por la

Cooperativa de Productores Limitada de Río Colorado de su titular registral con fecha 01/11/79 conforme copia simple de la Escritura N° 57 pasada por ante el Notario José Ernesto Palmieri, ignorando las razones que impidieron su inscripción registral. Luego de mas de veinte años de explotar el predio, en el año 1999 el poseedor cede, vende y transfiere todos los derechos que le correspondían a favor del Señor Gustavo Javier García sobre los 13 lotes de su propiedad, sitios en el Departamento Pichi Mahuida que en su mayor extensión resultan parte de los lotes oficiales 23 y 24 de la Fracción H, Sección VI con una superficie total de 227 has., 089 as., recibiendo la posesión legal, real y efectiva en el mismo acto de celebración del contrato conforme reza su cláusula cuarta.

Continúa relatando que el 02/02/05 el Sr. García vende, cede y transfiere a la Señora María Teresa Martínez, la propiedad y los derechos y acciones de los que el vendedor resultaba titular por compra que realizara en el año 1999. Finalmente el 12/09/13 la última adquirente le cede todos los derechos y acciones de los que resultaba titular por operación que realizara con el anterior poseedor certificando las firmas el Notario Mauro Antinori.

Afirma que los inmuebles de referencia se ubican en la Provincia de Río Negro, Dpto. Pichi Mahuida, poseen una superficie de 227 has., 8 as., 98 cas. con las siguientes identificaciones catastrales:

DC 09 -C1 - Secc. L,

Ch 001 Parcelas 01A, 02 y 03;

Ch 002, Parcelas 01, 05 y 06;

Ch. 004 Parcelas 01A y 02A;

Ch. 005 Parcelas 01, 03, 04 A, 05B y 06B.

Refiere, entonces, que desde el año 1979 los sucesivos adquirentes ocuparon y trabajaron los inmuebles que se pretenden usucapir "animus domini" acumulando desde entonces la posesión pacífica, pública e ininterrumpida hasta la fecha, es decir durante casi 40 años.

Tal como surge de los informes de Dominio expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble y glosados a fs. 03/15, los predios cuya usucapión ahora se pretende, efectivamente se encuentran bajo la titularidad de San Julián Sociedad en Comandita por Acciones.

Ahora bien, requerido que fue por el Tribunal se practiquen averiguaciones tendientes a establecer el domicilio de la empresa demandada ante el desconocimiento del mismo,

conforme fuera manifestado por el actor en el escrito de demanda, es que se libraron oficios a la Afip, a la Inspección de Personas Jurídicas de Viedma, a la Delegación de Policía y a Correo Argentino.

Producidas tales medidas, a fs. 65 la Inspección General de Personas Jurídicas informa que la Firma San Julián Sociedad en Comandita por Acciones realizó una adecuación del estatuto en el año 1983 y denunció en su Art. 1 el domicilio social en calle Rivadavia N° 150 de Río Colorado; por lo que, encontrándose individualizado el domicilio de la demandada, a solicitud del actor se corrió traslado de la demanda, para lo cual se libró cédula de notificación, resultando de imposible cumplimiento por cuanto y tal como se desprende de la cédula de notificación glosada a fs. 71 y vta., el Secretario letrado informa que realizó preguntas en Rivadavia N° 140 y en Rivadavia N° 156 y en ambos le informaron no conocer a San Julián SCA por lo que la devolvió sin diligenciar.

Ello resulta conteste con lo informado, luego, por la Municipalidad de Río Colorado quien en fecha 26/07/21 informa que cuentan con edificación individualizada con el numeral 156 y edificación individualizada con el numeral 136, no encontrándose numeral 150.

Ante este cuadro de situación se ordenó la publicación de edictos tanto en el Boletín Oficial como en el Diario Río Negro, conforme surge de fs. 62 citando a comparecer en estos autos a quienes se consideren con derechos sobre los inmuebles cuya usucapión es pretendida por el actor, no compareciendo a la postre persona alguna.

Debo mencionar que a raíz de lo informado por la empleada policial comisionada dependiente de la Unidad 11 de Río Colorado Cabo Melisa Salazar se suscitaron una serie de equívocos los cuales en este estadio del proceso, entiendo, han sido subsanados

Véase, que la empleada policial antes mencionada al constituirse en el domicilio sito en Avenida San Martín N° 156 de Río Colorado se entrevistó con el Señor Octavio Julián Gabriel Guazzone quien le refirió ser el dueño del campo San Julián Sociedad en Comandita por Acciones.

Que a raíz de tal información, es que a petición de la parte actora se dio traslado de la demanda al Sr. Octavio Julián Gabriel Guazzone - configurando ello el inicio de una seguidilla de yerros involuntarios -, doy razones.

Pues, no sólo se notificó de la demanda al Sr. Guazzone; quien no resultara ser titular dominial de los inmuebles a usucapir ni socio de la Empresa demandada sino que a la

postre, a petición del actor se declaró su rebeldía y se avanzó en el proceso hasta llegar a su estado de resolución.

Y advertidas que fueron tales desinteligencias y a fin de evitar futuras nulidades es que se requirió nuevamente informe a la Inspección General de Personas Jurídicas a fin de que informara nómina de socios de San Julián SCA como así también se precise domicilio de la demandada.

Así se obtuvo la certeza de que los socios que integraban la persona jurídica demandada resultaban ser Elena Rurnichon de Reig, Margarita Elena Reig, Ana María Reig de Guazzone, Edgardo Guazzone y Sara Haideé Reig.

Por lo que a posteriori se acreditó que los socios Ana María Reig y Edgar Jose Guazzone se encontraban fallecidos por haber acompañado la actora los pertinentes certificados de defunción; como así también los restantes socios conforme informaran el Registro Nacional de las Personas y la Cámara Nacional Electoral.

Por lo que, encontrándose fallecidos los socios que integraban la empresa demandada se dio nueva intervención al Defensor Oficial en fecha 12/10/22 no formulando manifestación u objeción alguna al trámite

Aclaradas las vicisitudes suscitadas en el presente proceso, vale decir que el juicio de usucapión, por su implicancia y objeto, que da por perdido un derecho de propiedad y lo reconoce al poseedor, obliga a extremar en el juez, la misión de analizar la prueba con absoluta rigurosidad; teniendo presente que se encuentra el orden público involucrado, por lo que debe lograrse un plexo probatorio consistente y para ese propósito.

Ahora bien, detalladas las circunstancias que entorpecieron involuntariamente el presente proceso y zanjadas las mismas, se advierte que con los Informes sobre Asientos Vigentes expedidos por el Registro de Propiedad Inmueble, que lucen agregados a fs. 03/013 se tiene acreditado que San Julián SCA resulta ser la titular dominial de los inmuebles cuya usucapión se pretende y que los socios que integraban la misma fallecidos.

Avanzando el trámite procesal de autos, se ordenó la publicación de edictos tanto en el Boletín Oficial como en el Diario Río Negro, conforme surge de fs. 62 citando a comparecer en estos autos a quienes se consideren con derechos sobre los inmuebles cuya usucapión es pretendida por el actor, no compareciendo a la postre persona alguna. Entonces, en resguardo de las garantías procesales, luego de realizadas averiguaciones en Afip, Anses, IGPI, y publicados edictos en Boletín Oficial y en Diario Río Negro, se dispuso la intervención del Defensor de Pobres Ausentes, quien primeramente

manifestó que no correspondía su intervención por tratarse la demandada de una persona jurídica; sin embargo al correrse vista al Ministerio Público de la Defensa en fecha 12/10/22 no se formularon objeciones a la continuidad del trámite.

Acompaña el actor, plano de mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de Dominio N° 837/15, realizada por el Agrimensor Camerino Ernesto Fernández en Julio Agosto de 2015; mensura con registración provisoria en la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Río Negro en fecha 20/10/2015.

Asimismo, el actor acompaña conjuntamente con el escrito de demanda informes sobre asientos vigentes los que obran agregados a fs. 03/15, como así también Boleto de Compraventa por la que la Cooperativa de Productores Limitada de Río Colorado vende, cede y transfiere a favor del Señor Gustavo Javier Garcia en fecha 16/06/99 trece lotes de terreno ubicados en el Departamento Pichi Mahuida, de la Provincia de Río Colorado cuya adquisición de dominio por prescripción ahora se pretende

También presenta Boleto de Compraventa y Cesión de Derechos y Acciones de fecha 02/02/05 por el cual el anterior adquirente - Gustavo Javier Garcia - vende, cede y transfiere la propiedad y los derechos y acciones emergentes del Boleto de Compraventa celebrado el 16/06/99 entre el ahora vendedor y la Cooperativa de Productores Limitada de Río Colorado.

Por último, y en lo que hace a la cadena de transmisiones, conforme surge de fs. 20 vta. se tiene acreditado que la Señora María Teresa Martínez cedió gratuitamente a favor de su hijo Ariel Carlos Bongiovanni todos los derechos y acciones que le corresponden en el Boleto de Compraventa de Cesión de Derechos y Acciones celebrado en fecha 02/02/05 y cuya suscripción fue realizada ante el notario Mauro Lionel Antinori. (fs. 22)

Con la pericia elaborada por el Agrimensor Camerino Fernández, obrante a fs. 166/171 se tiene que el inmueble que se pretende usucapir es un inmueble subrural, ubicado en Sección Chacras, al sur de las vías del ferrocarril Roca y Colonia Reig, de Río Colorado, Dpto de Pichi Mahuida, a 5.000 metros aproximadamente de la Ruta N° 22 y frente al Canal principal de Riego. Se trata de 4 parcelas; a saber:

Departamento Catastral 09 - Circunscripción 1 - Sección L, Chacra 001 - Parcela 01C, posee 57 Ha 94 a 85 ca, se procedió a replantar y deslindar mediante operaciones en Agrimensura las medidas de la parcela; allí se encuentra un canal de riego interno y la superficie de la misma está adaptada para la horticultura, la data de las obras de desmonte, emparejamiento y nivelaciones son del año 1999, contando con cerramientos de alambrado tradicional en parte de su perímetro.

Departamento Catastral 09 - Circunscripción 1 - Sección L, Chacra 002 - Parcela 01A, posee 45 Ha 79 a 44 ca, se procedió a replantar y deslindar mediante operaciones en Agrimensura las medidas de la parcela; allí se encuentra un canal de riego interno y la superficie de la misma está adaptada para la horticultura, la data de las obras de desmonte, emparejamiento y nivelaciones son del año 1999, contando con cerramientos de alambrado tradicional en parte de su perímetro.

Departamento Catastral 09 - Circunscripción 1 - Sección L, Chacra 004 - Parcela 01C, posee 7 Ha 09 a 77 ca, se procedió a replantar y deslindar mediante operaciones en Agrimensura las medidas de la parcela; allí se encuentra una cantera con extracción de material calcáreo y la superficie de la misma es de 2 hectáreas, la data de la misma es del año 1987; el resto de la parcela está constituido por monte natural.

Departamento Catastral 09 - Circunscripción 1 - Sección L, Chacra 005 - Parcela 01A, posee 63 Ha 24 a 07 a, se procedió a replantar y deslindar mediante operaciones en Agrimensura las medidas de la parcela; allí se encuentran instalaciones para el manejo de hacienda vacuna, tales como corrales y manga, también existe un tanque de agua de chapa y molino de viento, la data de la misma es del año 2002 y la totalidad de la superficie de la parcela se encuentra constituida por monte y pastos naturales de la zona.

Con lo cual quedan acreditadas las mejoras introducidas, a saber obras de desmonte, emparejamiento y nivelación, la realización de alambrados perimetrales etc ; como así también se encuentra acreditado que la tierra se encuentra preparada para horticultura y que existen instalaciones para el manejo de hacienda; siendo esto último conteste con lo informado por la Sociedad Rural.

Así, la Sociedad Rural de Río Colorado a fs. 113 remite constancia de Título de Mareca y Movimientos de Hacienda de Propiedad del Sr. Bongiovanni desde el año 2005 en adelante, fecha a partir de la cual tienen registro; de los cuales se permite inferir que los traslados de ganado se han realizado presumiblemente desde y/o hacia el inmueble que aquí pretende usucapir.

La Agencia de Recaudación Tributaria a fs. 118//159 informa que el inmueble individualizado catastralmente como 091L005 06B con una superficie de 11-85.71 ha se encuentra a nombre de María Teresa Martínez; que el inmueble individualizado catastralmente como 091L00101A con una superficie de 21-02-61 ha se encuentra a nombre de María Teresa Martínez; que el inmueble individualizado catastralmente como 091L00205 con una superficie de 15.87.50 ha se encuentra a nombre de María Teresa Martínez; que el inmueble individualizado catastralmente como 091L00505B con una superficie de 4.31.66 ha se encuentra a nombre de María Teresa Martínez; que el inmueble individualizado catastralmente como 091L00504A con una superficie de 13.47.06 ha se encuentra a nombre de María Teresa Martínez; que el inmueble individualizado catastralmente como 091L0051 con una superficie de 15.71.39 ha se encuentra a nombre de María Teresa Martínez; que el inmueble individualizado catastralmente como 09L00206 con una superficie de 15.00.00 ha se encuentra a nombre de María Teresa Martínez; que el inmueble individualizado catastralmente como 091L00402A con una superficie de 4.97.60 ha. se encuentra a nombre de María Teresa Martínez; que el inmueble individualizado catastralmente como 091L00401A con una superficie de -1-41 ha se encuentra a nombre de María Teresa Martínez; que el inmueble individualizado catastralmente como 091L00503 con una superficie de 15.00.00 ha. se encuentra a nombre de María Teresa Martínez; que el inmueble individualizado catastralmente como 091L00201 con una superficie de 14.91.95 ha se encuentra a nombre de María Teresa Martínez; que el inmueble individualizado catastralmente como 091L00103 con una superficie de 15.87.50 ha se encuentra a nombre de María Teresa Martínez; que el inmueble individualizado catastralmente como 091L00102 con una superficie de 21.11.33 ha se encuentra a nombre de María Teresa Martínez

El Señor Alvares Romero dijo que trabajó en ese predio en la cosecha de cebolla

y que quien lo contrató fue el padre de Gustavo Garcia.

Por último el Sr. Grill refirió que la chacra que se pretende usucapir era de la Cooperativa, que es una chacra grande de unas 200 o 100 ha.. Que siempre supo que ese inmueble fue de la familia Garcia pues se la adquirieron a la Cooperativa. Que con anterioridad era de los fundadores de la Colonia Reig.

Refiere el testigo que la Cooperativa había adquirido el predio para realizar plantaciones pero que luego de que no le fuera bien la vendieron. Afirma que García siempre tuvo quinta y pasturas en el predio. Refiere que Bongiovanni es el yerno de Garcia.

Como sostienen Bueres -Highton-: “...Dada la naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio y aún cuando el mismo se adquiere sin necesidad de una sentencia que así lo declare, es evidente que, cuando se recurre a la justicia en busca de esa sentencia, deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que han servido de base a la adquisición. En efecto, la usucapión no puede ser conocida y verificada por el juez mientras no sea alegada y probada por el interesado. Por otra parte el juez debe ser muy estricto en la apreciación de las pruebas dadas las razones de orden público involucradas. (...) Se permiten, en general, todos los medios de prueba, pero, recogiendo un principio que ya era consagrado por la Ley 14159, dispone el decr.-ley 5756/58 que el fallo no puede fundarse exclusivamente en la prueba testimonial. (...) la sentencia no puede fundarse exclusivamente en los dichos de los testigos, debe estar corroborada por evidencias de otro tipo que exterioricen la existencia de la posesión o de algunos de sus elementos durante buena parte del plazo de prescripción, aún cuando no lo cubran en su totalidad...” (conf. Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, “Código Civil y Normas Complementarias, Análisis doctrinario y jurisprudencial”, T° 6B, págs. 748, 749 y 757). “D., M. A. c/ F., P. y Otro s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA s/ CASACION”, Expte. N° 23448/08, STJRN, 11/08/09.

Y siendo que la posesión pública, pacífica, continua, ininterrumpida y con “animus domini”, ha sido referenciada no sólo por las manifestaciones vertidas por los testigos, - los que han sido claros y contundentes en cuanto a la posesión ejercida por el actor respecto del inmueble a usucapir sino también en cuanto a la extensión temporal de la misma - sino también con la documental agregada, que refrendan la posesión invocada; considero corresponde hacer lugar a la presente demanda.

Encontrándose entonces a juicio de la suscripta reunidos los requisitos legales exigidos y cumplido el plazo previsto en el Art. 1899 y ccdtes. del CCC corresponde hacer lugar a la demanda.

Las costas del presente proceso, atento la falta de oposición, serán atribuidas por el orden causado, en los términos del art. 68, segundo párrafo del CPCyC.

Los honorarios de la letrada interviniente, serán regulados una vez firme o consentida la presente, luego de la audiencia a celebrarse en los términos del art. 24 de la ley de aranceles N° 2.212.

Por todo lo expuesto,

FALLO: I.- Hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva de dominio incoada por parte del Señor Ariel Carlos Bongiovanni, contra San Julian Sociedad en Comandita por Acciones, respecto de los inmuebles rurales individualizados con nomenclatura catastral de origen : DC 09 -C1 - Secc. L, Ch 001 Parcelas 01A, 02 y 03; Ch 002, Parcelas 01, 05 y 06; Ch. 004 Parcelas 01A y 02A; Ch. 005 Parcelas 01, 03, 04 A, 05B y 06B, con una superficie total de 227 has., 8 as., 98 cas. ubicados en Río Colorado, conforme los fundamentos expuestos en los considerandos.

II.- Las costas del presente proceso, atento la falta de oposición, serán atribuidas por el orden causado, en los términos del art. 68, segundo párrafo del C.P.C. y C.

III.- Los honorarios de la letrada interviniente, serán regulados una vez firme o consentida la presente, luego de la audiencia a celebrarse en los términos del art. 24 de la ley de aranceles N° 2.212.

IV.- Firme o consentida la presente; líbrese el pertinente oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, al efecto de la registración del contenido de esta sentencia.

V.- Se hace saber que de conformidad a las adecuaciones procesales dispuestas por la Acordada N° 36/2022 del STJ, la presente quedará notificada el martes o viernes posterior al día de su publicación en el sistema, o el siguiente hábil, si fuere feriado o inhábil, y que las notificaciones ordenadas y dirigidas a domicilio real se realizan a través de cédulas u oficios, según corresponda, cuya confección y tramitación queda a cargo de la parte interesada.

nc

Natalia Costanzo

Jueza