

Villa Regina, 29 de diciembre de 2023.

AUTOS Y VISTOS:

Los presentes caratulados "**PEREZ NONNENMACHER JOSE ALBERTO Y NONNENMACHER MIGUEL ANGEL C/ NONNENMACHER S.A. S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA (ORDINARIO)**" (Expte. N° VR-68929-C-0000); que se encuentran en estado de dictar sentencia, y de los cuales;

RESULTA:

En fecha 27/08/2020 se presenta la Dra. Barbara Sánchez Pulgar en el carácter de apoderada de los Sres. José Alberto Pérez Nonnenmacher y Miguel Ángel Nonnenmacher y con el patrocinio del Dr. Luis Ancalao Pulgar promoviendo juicio de prescripción veinteañal contra Nonnenmacher S.A. respecto del inmueble ubicado en la localidad de Ingeniero Huergo y que identifica como de las fracciones a y d del lote agrícola 435, Nomenclatura catastral de origen DC-05, C-4, S-D, CH-003, P-01 con una superficie de 40 has, 74 as, 32 cas, SO mts² ubicado en la Colonia de Gral. Roca R.N. Que conforme PLANO DE MENSURA Nro. 1072-09 confeccionado por el Agrimensor Jorge Raúl Castaldi, aprobado por la Dirección de Catastro e Información Territorial de Río Negro el 28 de Mayo de 2010 se determina como PARCELA O1A DE LA CHACRA 003 con medidas, linderos y superficie en el mismo especificadas.

Relata que "Originariamente fueron de DEMULDER DE NONNENMACHER REINA MARGARITA vda. de sus primeras nupcias de MIGUEL NONNENMACHER. (Bisabuela de los actores Miguel Ángel y José Alberto). (Doc. letra A). LA BISABUELA DONA A SUS DOS HIJOS ANDRES ROBERTO Y MIGUEL ROQUE NONNENMACHER (HOY FALLECIDOS) Y A SUS NIETOS: DELIA JUANA

NONNENMACHER DE PEREZ (madre de José Alberto Pérez Nonnenmacher); ANGEL ROBERTO NONNENMACHER (padre de Miguel Ángel Nonnenmacher), ANA MARIA LUCRECIA NONNENMACHER DE TASILE; CARLOS ALBERTO NONNENMACHER (hijo de Miguel Roque) y RUBEN DARIO NONNENMACHER (hijo se Miguel Roque) el paquete accionario de NONNENMACHER SOCIEDAD ANONIMA con fecha 17 de julio 1975. Se acompaña escritura pública de la donación en copia simple. (doc. Letra B). Esta sociedad quedo inmovilizada y no se liquidó nunca legalmente. Con fecha 22 de abril de 1981 se efectuó un convenio de división y adjudicación de bienes donde esta chacra 435 quedaba para DELIA JUANA NONNENMACHER Y ANGEL ROBERTO NONNENMACHER; ambos madre y padre de José Alberto y Miguel Ángel Nonnenmacher, hoy actores en autos. Se acompaña el mencionado instrumento con letra C. Este acuerdo nunca se inscribió en el Registro de la Propiedad. Desde el convenio se hicieron cargo de la chacra, Miguel Ángel y José Alberto- los actores hasta la fecha. Desde hacen más de 20 años explotan conjuntamente la chacra que le adjudicaran en forma pública, pacífica, continua y ostensible. Ambos han mantenido relaciones comerciales con distintas firmas y empresas tales como PODLESCH, JUGOS .LUGA, NATURAL FRUITS SRL, CARLOS ISLA, FRUTOS DEL VALLE, ROTTER FRIGORIFICO, PANCANIS S.A., TEOREMA, COOPERATIVA DE TRABAJO AGRÍCOLA COLONIA BARRAQUERO, SARDANS S.A. entre otros/as, algunas incluso que ya no existen mas.- Que ambos actores viven en la chacra 435 desde el año 1981 hasta la fecha.- Se acompañan fotografías de la .casa habitación y uno de los tractores con una curadora (foto 1 y 4) y la foto 2 y 3 donde se advierte la casa del encargado de la chacra. Foto 5 garaje y parrilla y el resto de las fotografías muestran las chacras en plena producción”.

Ofrece prueba. Fundamenta en derecho. Peticiona en consecuencia.

En fecha 30/11/2020 se dispone el inicio de las presentes actuaciones, su tramitación por las normas del proceso ordinario y el traslado de la demanda.

En fecha 11/12/2020 se presentan los Sres. Delia Juana Nonnenmacher y Ángel Roberto Nonnenmacher con el patrocinio letrado de la Dra. Barbara Sánchez Pulgar allanándose a la demanda.

Aclaran que los inmuebles son bienes propios de los actores los cuales explotan desde el año 1981, añadiendo que nada tienen que reclamar sobre los mismos

En fecha 01/03/2021 y 02/03/2021 la Dra. Sánchez Pulgar manifiesta “Que los terceros presentados: Sres. DELIA JUANA NONNENMACHER y ANGEL ROBERTO NONNENMACHER prestaron conformidad con el presente trámite en función del CONVENIO DE DIVISIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES de fecha 22 de Abril de 1981 que fue acompañado como documental a este proceso”.

Añade que “En dicho convenio se expresa el carácter de los mismos como herederos de la sucesión "IGNISI DE NONNENMACCHER LUCRECIA S/ SUCESION" EXPTE. 694/76 y por ende resultan CONDOMINOS de las acciones correspondientes a "NONNENMACHER S.A."

Detalla que “En el punto D de dicho convenio DELIA JUANA y ANGEL ROBERTO NONNENMACHER se le adjudica la CHACRA N° 435 (superficie 40 has 74as 32cas) objeto de este trámite, habiendo estos últimos consentido que el dominio pase a exclusiva propiedad de: MIGUEL ANGEL NONNENMACHER Y JOSE ALBERTO PEREZ NONNENMACHER desde 1981”.-

Acompaña nuevamente el CONVENIO DE DIVISIONAL Y

ADJUDICACIÓN DE BIENES de fecha 22 de Abril de 1981.

En fecha 08/04/2021 la actora acompaña informe de Personas Jurídicas del que surge que Nonnenmacher S.A. "...se encuentra inscripta en este organismo Tomo 1, F 109, N 19 con domicilio en Ingeniero Huergo, Jurisdicción General Roca, sin especificar calle y numero, atento al año de inscripción (1966)".

En fecha 19/04/2021 se tiene presente lo informado por la Inspección General de Personas Jurídicas y se ordena la publicación por edictos emplazando a los herederos de los Sres. fundadores de la firma "NONNENMACHER S.A" y/o quién se considere con derechos sobre el inmueble individualizado catastralmente como DC-05, C-4, S-0 CH-003, P-01, FRACCION a y d-LOTE AGRICOLA 435, ubicado en la localidad de Ingeniero Huergo, Provincia de Río Negro.

En fecha 19/05/2021 se acompañan las publicaciones de edictos ordenadas.

En fecha 31/05/2021 se designa al Sr. Defensor de Ausentes Dr. Cristian D. Klimbovsky para que represente en juicio los herederos de los Sres. fundadores de la firma "NONNENMACHER S.A" y/o quién se considere con derechos sobre el inmueble individualizado catastralmente como DC-05, C-4, S-0 CH-003, P-01, FRACCION a y d-LOTE AGRICOLA 435, ubicado en la localidad de Ingeniero Huergo, Provincia de Río Negro.

Se dispone bajo la responsabilidad del peticionante la toma de nota de la promoción de la demanda en el Registro de la Propiedad Inmueble sobre el inmueble denunciado (art. 229 del CPCC) ordenándose el oficio respectivo.

En fecha 01/06/2021 el Defensor de Ausentes interpone revocatoria.

En fecha 13/08/2021 se dicta resolución ordenando la publicación de nuevos edictos en el Boletín Oficial y la página web del Poder Judicial de

Río Negro emplazando a Nonnenmacher S.A. para que comparezca a juicio.

En fecha 25/140/2021 se tiene por adjuntadas las constancias de los edictos publicados y se designa al Sr. Defensor de Pobres y Ausentes para que represente en juicio a la firma "NONNENMACHER S.A" y/o quién se considere con derechos sobre el inmueble individualizado catastralmente como DC-05, C-4, S-0 CH-003, P-01, FRACCION a y d-LOTE AGRICOLA 435, ubicado en la localidad de Ingeniero Huergo, Provincia de Río Negro.

En fecha 26/10/2021 el Sr. Defensor de Pobres y Ausentes acepta formalmente el cargo para el cual fue designado. Contesta demanda negando todos y cada uno de los hechos argumentados por la actora, desconoce el presunto derecho alegado, niega y desconoce la documental acompañada. Peticiona en consecuencia.

En fecha 21/06/2022 se celebra audiencia preliminar en cuyo acta se deja constancia de la comparecencia de la actora y de la incomparecencia de la contraparte, asimismo la apertura de los presentes autos a pureba.

En fecha 02/08/2022 se provee la prueba ofrecida por a arte actora.

En fecha 22/08/2022 se tiene presente el informe de la Agencia de Recaudación Tributaria, Gerencia de Catastro.

En fecha 05/10/2022 la actora acompaña informes expedidos por Senasa y Agencia de Recaudación Tributaria.

En fecha 27/03/2023 obra certificación de la actuaria respecto de la prueba producida con el siguiente resultado: **+Por la actora:** DOCUMENTAL acompañada con la demanda. TESTIMONIAL de los Sres. Sergio Omar Fagotti, Juan Vicente Loyola, Luis Alberto Ortiz y Norberto Enrique Griffoni en audiencia de prueba de fecha 17/02/2023. Testimonial de los

Sres. Enrique Morangiu, Sergio Marcelo Iogna y Luis Gonzalez, desistida en audiencia de fecha 17/02/2023. INFORMATIVA SUBSIDIARIA con informe Agencia de Recaudación Tributaria, Gerencia de Catastro, de fecha 22/08/2022; informe del Consorcio de Riego de Villa Regina, Godoy y Chichinales de fecha 01/09/2022, con adjunción de recibos reservado en Caja Fuerte del Tribunal; informe del Funbapa de fecha 20/09/2022; informe de Edersa de fecha 5 de Octubre de 2022; informe de SENASA y a la Agencia de Recaudación Tributaria de fecha 04/10/2022 10:09:54; informe de Río Negro Fiduciaria S.A de fecha 02/11/2022; informe Jugos Luga Sociedad Anónima de fecha 21/12/2022. También se certifica como pendiente de producción se encuentra parte de la informativa en subsidio ofrecida por la parte actora.-

En fecha 28/03/2023 la actora manifiesta que la informativa subsidiaria se encuentra diligenciada y agregada en autos, a saber: Informe de catastro agregado el 22/08/2022, Consorcio de Riego 01/09/2022, FUMBAPA 20/09/2022, Agencia de Recaudación Tributaria 04/10/2022, SENASA 04/10/2022, edersa 05/10/2022, Río Negro Fiduciaria 02/11/2022 y Jugos Luga 21/12/2022.

Acompaña informe a Rosso y Podlesch. Desiste del resto de la prueba informativa subsidiaria ofrecida.

En fecha 04/04/2023 se dispone la clausura del período probatorio.

En fecha 27/06/2023 pasan estos autos a dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

1) Que habiendo entrado en vigencia en 01/08/2015 el Código Civil y Comercial, se impone aclarar en primer término que en autos se resolverá teniendo en consideración la normativa vigente durante los hechos invocados que dan sustento a la demanda y la interposición de ésta,

adoptando la posición que sostiene el Dr. Julio Cesar Rivera en el artículo Aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones preexistentes y a los procesos judiciales en trámite. Algunas propuestas publicado La Ley del 17/06/2015 pág. 1, y en el cual expresara como conclusión "...las nuevas leyes, y ello incluye al Cód. Civil y Com., no deben ser de aplicación para resolver los casos judiciales pendientes; salvo acuerdo de partes; o en hipótesis excepcionales y siempre que se respete la garantía del debido proceso, lo que comprende el derecho de alegar y probar sobre los efectos de la nueva ley y que el pronunciamiento final satisfaga el principio de congruencia".

2) Que corresponde citar aquí el Art. 4015 del Código Civil el cual en su redacción expresaba textualmente "Prescribese también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor...". No obstante lo expuesto en el primer acápite, dable es decir aquí que el Art. 1899 del Código Civil y Comercial expresa que "Prescripción adquisitiva larga. Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años. No puede invocarse contra el adquirente la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión...". Esta norma se complementa con el Art. 2565 del mismo CCC el cual indica que "Los derechos reales principales se pueden adquirir por la prescripción en los términos de los artículos 1897 y siguientes". Por tanto, y en mérito a lo antes dicho, es que no encuentro impedimento alguno a los efectos de decidir la cuestión de la adquisición de la propiedad, sin que por ello resulte impedimento alguno la entrada en vigencia del nuevo ordenamiento de fondo.

3) Asimismo, en lo que hace a la prueba que debe producirse para su procedencia, nuestra Excma. Cámara de Apelaciones tiene dicho que "El

derecho exige la existencia probada de actos posesorios ejercidos animus domini, que demuestren la posesión animus domini de un inmueble debidamente identificado (arts. 2351, 2352, 2353, 2480, 2.373, 2402, 2407, 2410 del Código Civil), actos ejercidos en forma pública, pacífica, sin contradictor, de manera ininterrumpida y durante el tiempo necesario para conformar el derecho a la adquisición del dominio que se pretende (arts. 2369, 2479, 2383, 2445 y sgtes., 3984 y 4105 del Código Civil)". (Ref.: Highton, Elena I., La prueba en los derechos reales, en Revista de Derecho Privado y Comunitario, Rubinzal Culzoni, Prueba II, 1997, pág.175 y sgtes.; citada en "Muñoz Rolando c/ Gallegos Joaquín Feliciano s/ Prescripción Adquisitiva", por la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de General Roca, Expte. N° CA-20250, sentencia del 29/12/2010).-

En el mismo sentido ese Tribunal ha sostenido que "...en el proceso de usucapión la prueba adquiere una importancia trascendental, ya que cualquiera sea la forma en que haya quedado trabada la litis, en ningún supuesto el actor queda liberado de la carga de probar los hechos en que funda su pretensión porque la adquisición de título de dominio por prescripción importa, en derecho, la existencia de hechos y actos concretos, bien individualizados, ubicados en el tiempo y en el espacio, los cuales deben manifestarse en el proceso a través del material probatorio traído, reunido y producido en la etapa respectiva y que, en su conjunto, sustenta sólidamente la convicción de la verdad y justicia de lo que el actor pretende obtener por medio de un fallo judicial..." (Fallo citado ut-supra).

En lo que respecta a nuestro código ritual diré que sobre el tema de la prescripción adquisitiva y los requisitos para su procedencia expresa en su art. 789 que "Cuando se trate de probar la adquisición del dominio de inmuebles por la posesión, de conformidad a las disposiciones de las leyes

de fondo, se observarán las reglas del proceso ordinario, con las siguientes modificaciones 1. Se admitirá toda clase de prueba, pero la sentencia no podrá basarse exclusivamente en la testifical. 2. La demanda deberá acompañarse de certificados otorgados por el Registro de la Propiedad, donde conste la condición jurídica del inmueble, debiendo informar dicho organismo con precisión y amplitud todos los datos sobre el titular o titulares del dominio. 3. También se acompañará un plano firmado por el profesional matriculado que determine el área, linderos y ubicación del bien el que será visado por el organismo técnico administrativo que corresponda. 4. Será parte en el juicio quien figure como propietario en el Registro de la Propiedad ...".

En este orden de cosas, cabe poner aquí de resalto que el proceso de usucapión tiene la especialísima característica de contar con una restricción particular en lo que se refiere a la cuestión probatoria, ello así debido a que además de los propios intereses que se ven de por sí involucrados, encontramos comprendidos cuestiones de neto carácter de orden público. Por ello, y aunque de por sí existe la posibilidad de aportar al proceso cualquier tipo de prueba, ésta no puede versar exclusivamente en la del tipo testimonial. Es así entonces que una vez cumplidos los requisitos de forma relativos a la individualización del bien y la persona del legitimado pasivo, por imperativo legal-procesal han de incorporarse necesariamente al trámite otro tipo de pruebas, las cuales conjuntamente todas ellas han de contribuir a darle forma a un conjunto probatorio el cual se podría denominar como compuesto, todo para que sea factible la aplicación del instituto que aquí nos ocupa.

4) En lo que respecta al presente proceso corresponde decir aquí que intervino el Sr. Defensor de Pobres y Ausentes, ello en razón de su designación en virtud de la denuncia del fallecimiento del demandado y la

no presentación de herederos ante su citación por edictos. En la primera presentación de dicho funcionario hace una negativa general de toda la documental acompañada por la actora; no obstante ello he de manifestarme en el sentido de que tales instrumentos cuando son emanados de la Administración Pública cuentan con plena validez probatoria, no pudiéndose ver afectados por un desconocimiento meramente general de los mismos. Para decirlo en otras palabras, quien pretenda desvirtuar su valor probatorio deberá indefectiblemente producir prueba en tal sentido para que se vea desvirtuada su validez. Sobre esta cuestión se ha dicho que "Aun cuando a las actuaciones administrativas no se las identifique con los instrumentos públicos del Código Civil, se acepta la existencia del documento público y que aquellas forman parte de dicha categoría, a las que se les otorga un valor probatorio susceptible de ser desvirtuado por probanzas en contrario, sin necesidad de acudir a la redargución de falsedad (Tomás Hutchinson, La documentación electrónica administrativa y su consideración como instrumento público, ED, 128-944), pero destacando que no bastará el desconocimiento por el particular, sino que deberá probar por cualquier medio la invalidez del documento (ver Hutchinson, op. cit. nota N° 11, doctr. y jurisp. Citada)" (Ref.: Municipalidad de Buenos Aires c. D Aquino y Cía. S.A., César L.; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala C; del 08/10/1992; voto del Dr. José L. Galmarini; publicado en LA LEY 1993-A , 212; DJ 1993-1, 675; cita on line AR/JUR/619/1992). Por otro lado en los que se refiere a los instrumentos públicos que hubieran podido ser acompañados por la actora debo decir que son fehacientes en cuanto a su valor probatorio, y de la única manera que es factible que sean atacados es a través de un proceso de redargución de falsedad, lo cual en el presente caso no ha ocurrido.

5) En cuanto a la prueba obrante en autos, en autos obra la siguiente producida por la parte actora, a saber:

5.1) La requerida por el art. 789 del CPCC:

- Informe de dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble del que surge como titular del bien el Nonnenmacher S.A..
- Plano de mensura particular rubricado por el Agrimensor Jorge Raúl Castaldi con el correspondiente visado de la Dirección Gral. de Catastro e Información Territorial.

5.2) La restante prueba producida en autos:

5.2.1) La siguiente documental que constituyen instrumentos públicos y/o son instrumentos privados con la correspondiente informativa producida:

- Copia simple de Escritura N° 709 del 16/12/1966 de título de propiedad.
- Copia simple de Escritura N° 179 del 16/07/1975 de donación.
- Copia Simple de convenio de división y adjudicación de bienes de 22/04/1981.
- EDERSA: 23 facturas de consumos del titular Nonnenmacher S.A. por consumos de periodos comprendidos entre el 2008/2015 y 2018/2020, según informativa a la empresa.
- Consorcio de Riego de V. Regina Gral Godoy y Chichinales: recibos de distintos periodos entre los años 1997 y 2020.
- Agencia de Recaudación Tributaria: 3 comprobantes de pago de impuesto inmobiliario.
- FunBaPa: desconoce la autenticidad del convenio aludido, con la salvedad que hace en la informativa.
- Río Negro Fiducaria: Declaración Jurada sobre Financiamiento de Labores de Cosecha 2016 y el Resumen de Crédito.

- SENASA: inscripciones temporadas 2006/2007 y 2009 a 2015 a nombre de Miguel Ángel Nonnenmacher.
- Jugos Luga S.A.: informa sobre la imposibilidad de expedirse sobre la documental, con la salvedad que hace en la informativa.
- Raúl Rosso: 1 factura a nombre de José Alberto Nonnenmacher y las 3 facturas a nombre de Miguel Ángel Nonnenmacher son auténticas (años 1992 y 2002).

5.2.2) Informativa a las siguientes empresas e instituciones:

- Agencia de Recaudación Tributaria: informa que los tres comprobantes acompañados son comprobantes reales.
- SENASA: Informa que los comprobantes correspondientes a las temporadas 2005/2006, 2006/2007, 2009/2010, 2014/2015 a nombre de NONNENMACHER MIGUEL ANGEL son auténticos.
- Gerencia de Catastro: Informa “1) que en nuestro Registro consta inscripto plano de mensura CO 1072-09, de objeto: MENSURA PARTICULAR PARA TRAMITAR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, vigente e inscripto de manera PROVISORIA con fecha 28 de mayo de 2009 a la espera de resolución judicial favorable; 2) que se adjunta copia del citado plano de mensura: CO 1072/09; 3) que en este plano se afecta a la parcela (origen): 05-4-D-003-01, y que del mismo surge la parcela provisoria (a la espera de resolución judicial) de designación catastral: 05-4-D-003-01A”.
- Consorcio de Riego de V. Regina Gral Godoy y Chichinales: informa que los recibos a distintos periodos entre los años 1997 y 2020 del inmueble 054-D-003-01 son auténticos.
- FUNBAPA: Informa que desconoce a autenticidad del convenio de mutuo

celebrado entre esa institución y el Sr. Miguel Nonnenmacher del 10/10/2006, no obstante reconoce que firmaron en el año 2006 con esa persona que no han podido localizar.

- EDERSA; informa que las 28 facturas emitidas al titular Nonnenmacher S.A. por consumos de periodos comprendidos entre el 2008/2015 y 2018/2020 son auténticos.

- Río Negro Fiduciaria: informa que la Declaración Jurada sobre Fianciamiento de Labores de Cosecha 2016 y el Resúmen de Crédito acompañados son coincidentes con los que cuenta esa institución.

- Jugos Luga S.A.: Informa que no se puede expedirse sobre la documental adjuntada pero afirma que recibe fruta para industria desde el año 2003 entregada por el Sr. Miguel Ángel Nonnenmacher.

- Raúl S. Rosso: Informa que la factura a nombre de José Alberto Nonnenmacher y las 3 facturas a nombre de Miguel Ángel Nonnenmacher son auténticas (años 1992 y 2002).

- Podlesh S.A.: Informa que las facturas acompañadas son auténticas y que ambos actores mantienen con ella una relación comercial aproximadamente desde el año 1997.

5.2.3) Las declaraciones de los siguientes testigos:

+El Sr. Sergi Omar Fagotti afirmó haber conocido al Sr. José Alberto Nonnenmacher entre los años 1984 a 1986, en tanto que al Sr. Miguel Ángel Nonnenmacher entre los años 1980 y 1981. Refirió que se trata de dos inmuebles que se encuentran separadas por la Ruta 22, uno del lado Norte y el otro del Sur, y que el de los actores cuenta con una superficie que estimó entre las 48 y 50 hectáreas. Afirmó que la familia Nonnenmacher siempre estuvo vinculada a los inmuebles, habiendo recibido ellos la posesión de personas que ya tenían avanzada edad,

mencionando incluso que hubo allí una sociedad muy vieja. Indicó que estuvieron viviendo los actores allí hasta hace poco, precisando que José Alberto actualmente concurre los fines de semana y cuenta con un encargado, en tanto que Miguel Ángel va a trabajar todos los días. Refirió que desde siempre realizaron mejoras, mencionando que arrancaron nogales y plantaron perales manzanos, incluso que poseen el RESPA para ejercer la actividad de producción y venta de frutas. Recordó que en una oportunidad compraron plantas de pera en conjunto y en otras los ayudo a conectar una bomba. Añadió que pagan los servicios con los que cuentan, no pudiendo manifestarse en cuanto a los impuestos. También mencionó que la posesión que ejercían era continúa y no había sufrido turbaciones. Aclaró que conoce todo esto por estar en contacto directo con ellos.

+El Sr. Juan Vicente Loyola afirmó conocer a los actores y su familia desde hace mucho tiempo, a José Alberto desde la escuela, teniendo una amistad muy grande con toda la familia. Refirió que la chacra que tienen los dos es la N° 435, que se encuentra al Norte de la Ruta 22. Indicó que la explotan desde la década de los 70 u 80 y que venden la fruta que producen. Refirió que antiguamente tenían viñedos pero que fueron suplantados por frutales. Indicó que hay una casa en la que vivió José Alberto y que luego utilizó Miguel Ángel. Refirió que José Alberto tiene allí un encargado. Mencionó que entraron en la posesión por los padres. Aclaró que si bien ambos viven actualmente en Regina concurren a la chacra. Manifestó tener conocimiento de una antigua sociedad. Afirmó que la posesión que ejercen siempre fue continua y pública.

+El Sr. Luis Alberto Ortiz manifestó conocer a los actores por ser vecinos del pueblo. Afirmó que las chacras están sobre la ruta 22, la 436 al Sur y la 435 al Norte, siendo en esta última donde se encuentran produciendo de un lado José Alberto y del otro Miguel Ángel. Supuso que siempre fue de la

familia Nonnenmacher. Recordó que anteriormente había allí plantaciones de viñas, nogales y pasturas, después de perales. Afirmó que realizó allí trabajos de electricidad y la colocación de un alambrado olímpico alrededor de la casa. Aclaró que José Alberto concurre los fines de semana y tiene allí un encargado, en tanto que Miguel Ángel la explota personalmente. Manifestó que la posesión ha sido continua por los actores sin conocer de hechos turbatorios de la misma.

+El Sr. Norberto Enrique Griffoni indicó que conocía a los actores desde aproximadamente el año 1981. Detalló que sabía de dos inmuebles, uno que era la chacra 436 que se encontraba sobre el lado del río y el otro la N° 435, ésta última que explotaban los actores. Afirmó que desde que los conocen explota el bien y que incluso han vivido allí, habiendo sido puestos en el lugar por los padres. Refirió que anteriormente contaban con nogales y que actualmente cuentan con plantación de manzanas y peras. Aclaró que si bien ambos viven en Regina los dos van a trabajar. Agregó que José Alberto cuenta con un encargado que vive de forma permanente. Manifestó que es público en la localidad que ellos ejercen la posesión. Añadió que nunca supo de que hayan sufrido turbación a la posesión.

6) En consideración a la prueba a la prueba producida concluyo que se encuentran suficientemente acreditados los hechos expuestos por la actora en la demanda y en consecuencia que la posesión sobre el inmueble fue ejercida de manera pública, pacífica y sin contradictores por más del término de 20 años requerido por la ley. Por ello prosperará, adelante, la transmisión de la propiedad vía el instituto de la usucapión en el presente proceso.

Para así decidirlo encuentro suficiente fundamento en nuestra jurisprudencia cuando ha resuelto que *"La demanda de usucapión debe ser admitida si la parte actora ha probado que la posesión que ejerció sobre el*

inmueble ha superado los veinte años, que no ha sido una mera ocupación, dado que ha abonado impuestos, tasas municipales y servicios públicos y su ocupación con animus domini es corroborada con la prueba testimonial producida, en tanto el contexto de las declaraciones de los testigos permite apreciar una concordancia genérica entre ellas con acentuado valor convictivo respecto de la larga data de la posesión animus domini de aquella, la cual mantiene todo su valor probatorio, cumpliendo así con las exigencias legales -arts. 4010, 2384, 2516 y 2524 inc. 7 del Código Civil- requeridas para considerar operada a su favor la prescripción adquisitiva de dominio; siendo que la única limitación en este tipo de proceso es que el pronunciamiento no podrá basarse exclusivamente en la prueba testimonial. Inclusive, en la inspección ocular se dejó constancia de que se agrega fotocopia del plano que incluye el inmueble objeto de este proceso dentro de uno de mayor extensión de propiedad del padre de la accionante" (Autos: Abdala Nelly Ester S/ Adquisición de Dominio por Usucapión Abreviado. N° Fallo: 14280122. Ubicación: San Juan. Tipo de fallo: Sentencia. Mag. : Sánchez, Octavio Augusto; Pagés LLoveras, Roberto M. y Otiñano, Oscar Roberto. Cámara De Apelaciones En Lo Civil Comercial Y Minería. Tribunal de Orig.: Décimo Primer Juzgado Civil. Publicación: Libro de Sentencias Tomo II, Folios 4/6. Fecha: 29/08/2014. Jurisprudencia de la provincia de San Juan. Lex Doctor).

A lo expresado aduno que se presentaron en autos los Sres. Delia Juana Nonnenmacher y Ángel Roberto Nonnenmacher en virtud el convenio de división y adjudicación de bienes del 22/04/1981 y prestaron conformidad con el objeto de autos.

7) Que resta me pronuncie respecto a las costas, las que adelanto impondré por su orden; ello así, pues en este tipo de procesos se debe sopesar que por elementales razones de equidad se deba morigerar el principio establecido

por el art. 68 del CPCC, atento que *"...El poseedor "animus domini" que cumplió el plazo legal y quiere regularizar registralmente su título, debe en todos los casos iniciar el proceso de usucapión, y producir la prueba que la ley reclama, independientemente de que el juicio se torne contradictorio, haya allanamiento del demandado o éste se encuentre en rebeldía como aquí sucede. No es entonces la actitud que asuma el titular del inmueble lo que lo obliga a litigar, sino una necesidad legal inherente a este modo de adquisición del dominio que le resulta ineludible. Por tanto, no es el demandado quien dio lugar al litigio, sino una necesidad propia del usucapiante inherente a su modo de adquisición..."* (Ref.: CC0002 SM 52642 RSD-77-3 S 20-3-3, Juez MARES SD, Cerazo, Ester Amanda c/ Bell Park S.R.L. s/ Usucapión. Mag. Votantes: Mares, Occhiuzzi y Scarpati. Lex Doctor).

En consecuencia;

SENTENCIO:

- 1) Hacer lugar a la demanda promovida por lo Sres. José Alberto Pérez Nonnenmacher y Miguel Ángel Nonnenmacher contra Nonnenmacher S.A., declarando que los primeros primera ha adquirido por prescripción adquisitiva (usucapión) el inmueble identificado con la Nomenclatura Catastral de origen 05-04-D-003-01 inscripto al Registro de la Propiedad al Tomo 434 Folio 73 Matricula 10956 y se determina como parte fracción a y d del lote agrícola 435, Superficie 40 has. 74 as. 32 cas 50 m², ubicado en la localidad de Ingeniero Huergo, conforme al plano de mensura particular efectuado para tramitar el presente juicio.
- 2) Ordenar que, firme la presente y acreditados los libre de deuda tributarios y servicios, se libre oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a los fines de que con testimonio o copia de esta sentencia, proceda a tomar

razón de la prescripción adquisitiva del dominio del inmueble en 1/1 a favor de los Sres. José Alberto Pérez Nonnenmacher y Miguel Ángel Pérez Nonnenmacher, cancelando en lo pertinente las inscripciones anteriores.

3) Imponer las costas por su orden y firme que se encuentre la presente fíjase audiencia en los términos del Art. 23 de la Ley 2212.

4) Diferir la determinación de los tributos judiciales y contribuciones, hasta tanto exista valuación fiscal especial actualizada.

Regístrese y Notifíquese conforme Acordada 009-22 STJ.

nf

PAOLA SANTARELLI

Jueza