

TESTIMONIO DE HIJUELA EXTRAIDO DE LOS AUTOS CARATULADOS:
"PEREA JOSE ROBERTO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 426/08" que se tramita por ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la II° Nom. Centro Judicial Concepción a cargo del Dr. Eduardo José Dip Tartalo - Juez, Secretaría Concursal de la Dra. Adriana Casillo y Secretaría Civil de la Secretaria Elba Mariela Valdez - Prosecretario Gustavo Eduardo Gordillo.-

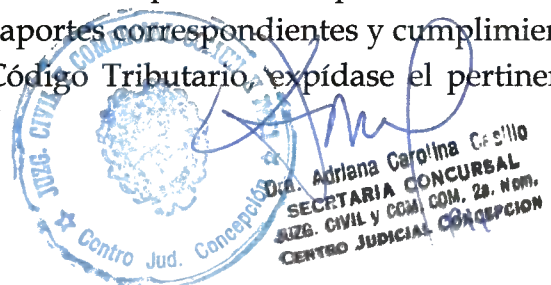
COPIA DE SENTENCIA DEFINITIVA DE FECHA 12/02/2015: CONCEPCION,
12 de febrero de 2015.- Y VISTOS: Para resolver los presentes autos caratulados: "PEREA JOSÉ ROBERTO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA", de cuyo estudio, RESULTA 1) Que A fs. 2 el Sr. José Roberto Perea, se presenta, constituye domicilio legal en casillero de notificaciones N° 657, e inicia juicio de prescripción adquisitiva de dominio sobre un inmueble rural ubicado en el Depto. de Graneros, y mas concretamente en el lugar denominado Villa Pujio, compuesto de una superficie de 103 Has 9354,9037 M2, según plano de mensura para prescripción adquisitiva, confeccionado por el agrimensor Alberto Nicolás Aun; lindando al norte con Miguel Gómez; al sud con Rene Díaz y camino vecinal; al este con Antonio Galarza; y al oeste con Cipriano Zelaya. Sostiene que posee el fundo mencionado a titulo de dueño en forma quieta pacifica y publica desde la fecha de adquisición del campo, lo que hiciera mediante instrumento de fecha 7 de agosto del año 2.006, certificado por ante la Escribana de Registro Carmen Inés Macellari, mediante el cual los herederos del Sr. Marcelo Agustín Díaz (poseedor desde hace muchísimos años), cedieron la posesión, que continuaron a la muerte de su padre, el mencionado Marcelo Díaz, hasta la fecha de compra realizada por él. Continua diciendo que en el instrumento mencionado, los Sres. Ninfa Laili Díaz, Oliva Díaz, Tomasina Díaz, por si y por su hermana María Teresa Díaz, Jesús María Díaz y Marcelo Agustín Díaz, cedieron a su persona las acciones posesorias que tenían en forma pública, pacifica e interrumpida el inmueble descripto más arriba. Agrega que la posesión de los cedentes les viene dada por los derechos posesorios de su padre José Agustín Díaz, y que se encuentra respaldada por el pago de las tasas comunales año por año, desde 1977, y mas concretamente con la boleta N° 2925, de fecha 30/06/1977, por la que el Sr. Marcelo Agustín Díaz paga un derecho de cerca de un potrero, en total de 5.600 mts. (Aproximadamente el total del perímetro del predio a usucapir). Manifiesta que con posterioridad, el Sr. Díaz y sus herederos continuaron abonando puntualmente, año por año, la tasa comunal en la Comuna de La Madrid; y que probablemente el origen de la posesión data de octubre del año 1976, cuando Ninfa Lali Díaz abona la boleta N° 008, con fecha 7 de octubre del año 1976, la suma de pesos mil por los años 1972 a 1976. Expresa que ulteriormente, ya en el año 1981, se suscribió un convenio entre Marcelo Agustín Díaz y Eulogia Díaz, por el cual, ambas partes se comprometieron a efectuar tareas de alambrado en el lugar, lo que daría una pauta de que se alambró el predio, tal y como se encuentra aun hoy, en donde se puede observar que el alambrado es de viaja data. Señala que la posesión de Marcelo Agustín Díaz es reconocida entre los vecinos y no ha sido nunca interrumpida, siendo pacifica y pública; y que cuando el entró en la posesión del inmueble, hizo confeccionar el plano de mensura para prescripción adquisitiva, procediendo a desmontar mas o menos diez Has, como así también el pago de las tasas comunales y también el impuesto inmobiliario provincial, correspondiente a los años 2.007 y 2.008. Sostiene que mantiene la



posesión recibida en forma quieta, pacífica y pública; y que es reconocido por los vecinos como propietario del inmueble, por lo que se encuentra en condiciones de acceder a la posesión recibida a la de sus antecesores (Art. 2475/2476 del Código Civil). 2) Que de fs. 52 a 80 obran los oficios remitidos a la Dirección de Catastro Parcelario de la Provincia, al Delegado Comunal de La Madrid, al Registro Inmobiliario de la Provincia, y al Sr. Director de Inmueble Fiscales, con sus respectivos informes acerca del presunto titular de dominio. 3) Que atento a lo informado por estas instituciones, a fs. 86 se cita por edictos a "Estancia Villa Pujia y o las personas que se creyeren con derecho sobre el inmueble motivo del juicio. A fs. 92 se presenta Horacio Carbonel- Defensor Oficial Civil de la I Nominación, en representación de "Estancia Villa Pujia" negando todos y cada uno de los hechos invocados en la demanda. Sostiene que el hecho del pago de impuestos no es relevante para demostrar los extremos exigidos por la ley, así como tampoco constituye por sí mismo un acto posesorio, sino mas bien un hecho complementario de la posesión, careciendo entonces de una entidad suficiente si se lo pretende considerar como prueba decisiva ante la ausencia de otro elemento de convicción. A fs. 95 existiendo hechos de justificación, se abre la causa a prueba. La parte actora ofrece y produce las siguientes: cuaderno N° 1: Testimonial (fs. 302); N° 2 Instrumental (fs.320); N° 3: Inspección ocular fs. (323); y la parte demandada ofrece y produce cuaderno N° 1 Instrumental (fs. 331). A Fs. 339 informa el actuario y se ponen los autos para alegar, presentando la prescribiente el alegato de bien probado a fs. 127 y la demandada lo hace a fs. 342. A fs 353 se practica planilla fiscal y a fs. 356 pasan los autos a despacho para dictar sentencia. Y CONSIDERANDO 1) Que los actores intentan adquirir el dominio sobre el inmueble descrito en las resultas, mediante la llamada posesión veintañal. El recaudo de admisibilidad de la demanda, contenido en los arts. 24, inciso a) de la ley 14.159 y Art. 24 Inc. b) del Dcto. Ley N° 5756/58 se halla cumplimentado con el plano de mensura adjuntado como documentación original, y con los informes requeridos a las oficinas públicas, reseñados en los resultas de esta resolución. Por lo que corresponde entrar a analizar la procedencia de la pretensión incoada. Ello requiere acreditar la posesión a título de dueño, en forma continua, no interrumpida, pública, pacífica, y que la misma ha durado el tiempo exigido por la ley, conforme lo preceptuado por los arts. 2.351, 3.948, 4.015, 4.016 del CC, y doctrina mayoritaria que comparto. (Borda, Derechos Reales, t. 1, p. 314, y autores citados en nota 332). Es decir que al accionante le corresponde probar: 1) Que ha poseído el inmueble usucapido, con ánimo de dueño; 2) Que la posesión ha sido pública, pacífica, continuada e ininterrumpida; y 3) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo establecido por la ley. 2) Que el corpus posesorio se complementa con la demostración de que los actos materiales de ocupación han sido ejercidos con ánimo de dueño, con una Intención calificada, es decir, conforme a la terminología utilizada por el Art. 4015 del CC, "con ánimo de tener la cosa para sí", o, como reza el Art. 2.351 "con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad". Ello intenta ser acreditado mediante la siguiente documentación original, la cual fue adjuntada en autos: boletas pagadas ante la D.G.R de los periodos 2007/08, y plano de mensura de 17/08/2007. 3) Que siguiendo con el análisis del corpus posesorio, este debe ser probado a través de los actos materiales de ocupación ejemplificados en el Art. 2.384 del C.Civ. A este respecto tiene dicho, López de Zavalía (Derechos Reales, t.2, p. 1129) que: "Nosotros preferimos decir que de los seis casos que enumera el Art. 2.384, los cinco primeros (cultura, percepción, deslinde, construcción, reparación) son ejemplificativos, y el sexto ("en

general su ocupación") suficientemente elástico como para abarcar a los cinco primeros, y posibilitar otros más, pero otros más que entren dentro de la idea de "ocupar", lo que supone, por mucho que se la extienda, un contacto con la cosa". Como lo sostuve en el punto anterior, la ocupación en el inmueble de la litis, ha logrado ser acreditada por el actor, a través de la documentación original adjuntada al expediente. Esto fue reforzado por las declaraciones testimoniales que realizaron los Sres. Marcelo Agustín Díaz, Sarvelio Ismael Villagrán, Manuel Ernesto Zambran Juárez y Martín Nicolás Díaz Juárez. Todos ellos coinciden en que el inmueble de litis se encuentra ocupado en la actualidad por el Sr. Roberto Rafael Perea, como legítimo dueño, y que fue esta misma persona la que realizó mejoras en el predio. Las mejoras y reparaciones en el predio también fueron confirmadas por el Juez de Paz de Árboles Grandes (Depto. Graneros), el cual constató lo siguiente: "Todo el perímetro del fundo se encuentra cerrado con alambrado de 3 y 4 hebras por sectores de vieja data, por los postes que se observan sosteniendo dicho alambrado, y en algunos sectores se nota la reparación o mantenimiento, por los postes nuevos que se distinguen; en el lindero sur, es el sector donde se encuentra el alambrado más antiguo". Este relato, me permite confirmar los actos posesorios practicados por el actor en el inmueble que pretende usucapir.

4) Que para hacer mas clara la situación, corresponde que haga una síntesis del material probatorio aportado, su valoración y su encuadre jurídico. Con la documentación original adjuntada al expediente, la actora ha logrado acreditar que desde 1985 hasta 2006 la posesión sobre el inmueble objeto de este juicio, la ejerció la Sucesión de Agustín Díaz (se adjuntaron boletas de impuestos, donde la de más antigua data es del año 1985). En el año 2006 se puede constatar la transmisión de la posesión que realizaron los sucesores de Agustín Díaz a la parte actora, en virtud de un contrato de compraventa pasada por ante escribana pública Carmen Inés Macellari, en fecha 7/08/2006. Las boletas (adjuntadas como documentación original) de los periodos 2007/08 abanadas por el Sr. Perea ante la D.G.R confirman este hecho. Por lo tanto, analizando todo ello y sumando las posesiones, obtenemos como resultado que la posesión sobre el inmueble en análisis se ha ejercido por un plazo superior al de 20 años, que es el que exige nuestro Código Civil. En conclusión, teniendo en cuenta que: a) ha habido una accesión de posesiones, la cual es avalada por nuestro Código Civil, en su Art. 2476; b) que las posesiones suman más de 20 años; c) que dichas posesiones no han sido interrumpidas; d) que el Art. 4015 y 4016 del C. Civil en este caso exige un plazo de 20 años, para la adquisición del dominio por prescripción; e) y que al estar acreditados los extremos necesarios para la procedencia de la demanda, corresponde hacer lugar a lo peticionado por la parte demandante. Con respecto a las costas, teniendo en cuenta al resultado arribado, corresponde imponerlas de acuerdo al orden causado. Por lo que, RESUELVO I.- HACER LUGAR a la presente demanda declarando que Perea José Roberto, ha adquirido por prescripción veintañal el dominio del inmueble ubicado en la Ciudad de Graneros, de esta Provincia. Dicho terreno tiene la superficie de 103 Has.93549037 m2. Son sus linderos: al norte con Miguel Gómez; al Sud con Rene Díaz, Yolanda Díaz y Roberto Rafael Perea; al este con Antonio Galarza; y al oeste con Cipriano Zelaya. El inmueble se identifica catastralmente con el Padrón N°90.972, Mat. 43.703, Orden 1 Cir. II, Secc. F, Lam. 159, Parc.27. II.- COSTAS, por su orden. III.- RESERVAR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad. IV.- OPORTUNAMENTE, previo pago de los aportes correspondientes y cumplimiento con lo preceptuado por el Art.233 del Código Tributario, expídase el pertinente



testimonio para su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.-
HAGASE SABER.- Fdo: DR. EDUARDO JOSÉ DIP TÁRTALO -Juez.- -----
COPIA DE SENTENCIA AMPLIATORIA DE FECHA 20/12/2023:
CONCEPCIÓN, 20 de Diciembre de 2023.- AUTOS Y VISTOS De las constancias de autos y, **CONSIDERANDO I)** Que habiendo la Dirección de Catastro puesto en vigencia el plano de mensura referido al inmueble de litis, Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 51.288/07 (Expte. N° 22296-07), a nombre de José Roberto Perea, en la que se le ha asignado nueva matrícula catastral mediante Resolución N° 3177/2023 de fecha 31/10/2023, corresponde hacer constar los nuevos datos del inmueble asignados mediante la resolución antes mencionada. **II)** Que en fecha 20/11/2023 se dictó en autos proveído que ordena disponer la ampliación de la sentencia de fondo, ello con el objeto de consignar los datos catastrales del inmueble de litis a los fines de poder proceder a la inscripción del respectivo testimonio de hijuela. Conforme surge de las constancias de autos, particularmente del Certificado Catastral presentado por la Dirección General de Catastro en fecha 09/11/2023, los datos del inmueble son: PADRÓN: 191453; MATRÍCULA: 43703; ORDEN: 0; CIRC.: 2; SECCIÓN: F; LÁMINA: 159; PARCELA: 27C. SUPERFICIE SEGUN PLANO: 1039354,9037 m2. LADOS: POLIGONO: 1; LADO 3 - 4 = 114,25m; LADO 4 - 5 = 125,57m; LADO 5 - 6 = 198,32m; LADO 6 - 7 = 125,35m; LADO 7 - 8 = 242,22m; LADO 8 - 9 = 126,8m; LADO 9 - 10 = 106,09m; LADO 10 - 11 = 93m; LADO 11 - 12 = 119,32m; LADO 12 - 13 = 94,28m; LADO 13 - 14 = 113,23m; LADO 14 - 15 = 111,7m; LADO 15 - 16 = 196,5m; LADO 16 - 17 = 173,95m; LADO 17 - 18 = 122,84m; LADO 18 - 19 = 127,99m; LADO 19 - 20 = 587,58m; LADO 20 - 1 = 794,4m; LADO 1 - 2 = 377,09m; LADO 2 - 3 = 370,97m; LINDA: SUR: IRENE Y YOLANDA DIAZ Y ROBERO RAFAEL DIAZ; OESTE: CIPRIANO ZELAYA; NORTE: CIPRIANO ZELAYA Y MIGUEL GOMEZ; ESTE: ANTONIO GALARZA. **III)** Que en fecha 30/11/2023, este Proveyente advirtió que los presentes autos no contaban con una serie de requisitos para la inscripción del correspondiente Testimonio de Hijuela, ello conforme a lo establecido por la Dirección de Registro Inmobiliario mediante disposición Técnico Registral N° 01/2022, que entrara en vigencia el día 01/10/2022. La parte interesada informó mediante presentación de fecha 13/12/2022 que la parte actora, y adquiriente del inmueble de litis por prescripción adquisitiva, es: JOSE RAFAEL PEREA - DNI: 8.065.699 - CUIL/CUIT: 20-8065699-9 - Fecha de Nacimiento: 31-03-1948 - Domicilio: ALBERDI Y GUEMES S/N. INDEPENDENCIA. LOS SARMIENTOS. RÍO CHICO. TUCUMÁN - Estado Civil: CASADO 1° NUPCIAS con MARIA JOSEFA SVALDI. Que siendo necesario indicar en la sentencia de fondo los nuevos datos del inmueble asignados mediante la Resolución N° 3177/2023 de fecha 31/10/2023, los datos del certificado catastral y los datos del adquirente, a efectos de poder proceder a la inscripción del respectivo testimonio de hijuela corresponde ampliar la resolución de fondo de fecha 25/02/2011. Por ello: **RESUELVO: I) AMPLIAR la sentencia N° 28 de fecha 12 de febrero de 2015, haciendo constar** los nuevos datos catastrales del inmueble objeto de la litis conforme lo resuelto por la Dirección General de Catastro, mediante Resolución N° 3177/2023 de fecha 31/10/2023, a saber: "**Artículo 1°: Póngase en vigencia el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 51.288/07 (Expte. N° 22296-07), a nombre de José Roberto Perea, autoría del Agrim. Alberto Aun, correspondiente al inmueble sito en camino Vecinal, Villa Pujio, Departamento Graneros, con la siguiente nomenclatura catastral: Circunscripción: II, Sección: F, Lam: 159, Parcela: 27C, Matrícula: 43703, Padrón N°**



191453, Superficie según mensura: 103 Has 9354,9037 m2. **Artículo 2º: Asignar** a la Fracción Remanente del Padrón N° 90.972 la siguiente nomenclatura catastral: Circ. II, Secc.: F, Lam.:159, Parc.: 27D, Matrícula: 43703, Padrón N° 90.972, Superficie: 1582 has 6347,4626 m2. Empadronado a nombre de Estancia Villa Pujio. **Artículo 3º:** En el caso que hubiera cuenta tributaria, **Genérese** la baja de la misma. Dirección General de Catastro Resolución N° 3177 /2023 - Expte. N° 23.557/2023 (Dgt). **Artículo 4º: Comuníquese** a los Departamentos Agrimensura, Cartografía, Régimen Catastral y Valuación, a sus efectos. Con copia autenticada de la presente, Notifíquese al Juzgado Civil y Comercial Común de la IIª Nominación (Centro Judicial Concepción) en los autos "Perea José Roberto S/Prescripción Adquisitiva" (Expte. N° 426/08), a sus efectos. **Artículo 5º: Archívese."** II) **AMPLIAR la sentencia N° 28 de fecha 12 de febrero de 2015**, haciendo constar los datos del inmueble conforme Certificado Catastral de fecha 09/11/2023, a saber: PADRÓN: 191453; MATRÍCULA: 43703; ORDEN: 0; CIRC.: 2; SECCIÓN: F; LÁMINA: 159; PARCELA: 27C. SUPERFICIE SEGUN PLANO: 1039354,9037 m2. LADOS: POLIGONO: 1; LADO 3 - 4 = 114,25m; LADO 4 - 5 = 125,57m; LADO 5 - 6 = 198,32m; LADO 6 - 7 = 125,35m; LADO 7 - 8 = 242,22m; LADO 8 - 9 = 126,8m; LADO 9 - 10 = 106,09m; LADO 10 - 11 = 93m; LADO 11 - 12 = 119,32m; LADO 12 - 13 = 94,28m; LADO 13 - 14 = 113,23m; LADO 14 - 15 = 111,7m; LADO 15 - 16 = 196,5m; LADO 16 - 17 = 173,95m; LADO 17 - 18 = 122,84m; LADO 18 - 19 = 127,99m; LADO 19 - 20 = 587,58m; LADO 20 - 1 = 794,4m; LADO 1 - 2 = 377,09m; LADO 2 - 3 = 370,97m; LINDA: SUR: IRENE Y YOLANDA DIAZ Y ROBERO RAFAEL DIAZ; OESTE: CIPRIANO ZELAYA; NORTE: CIPRIANO ZELAYA Y MIGUEL GOMEZ; ESTE: ANTONIO GALARZA. III) **AMPLIAR la sentencia N° 28 de fecha 12 de febrero de 2015**, haciendo constar que los datos referidos a la parte actora, adquirente del inmueble de litis, y conformes a las disposiciones emitidas por el Registro Inmobiliario a través de la Disposición Técnica N° 001/2022 son: JOSE RAFAEL PEREA - DNI: 8.065.699 - CUIL/CUIT: 20-8065699-9 - Fecha de Nacimiento: 31-03-1948 - Domicilio: ALBERDI Y GUEMES S/N. INDEPENDENCIA. LOS SARMIENTOS. RÍO CHICO. TUCUMÁN - Estado Civil: CASADO 1º NUPCIAS con MARIA JOSEFA SVALDI. **HAGASE SABER.-** Fdo: DR. EDUARDO JOSÉ DIP TÁRTALO -Juez.-----

COPIA DE SENTENCIA AMPLIATORIA DE FECHA 21/08/2024: CONCEPCIÓN, 21 de Agosto de 2024.- AUTOS Y VISTOS: (...-)
CONSIDERANDO: (...-) RESUELVO: I - Rectificar la Sentencia N° 603 de fecha 20/12/2023, estableciendo que el punto N°3 quedara redactada de la siguiente manera: "III).- **AMPLIAR la sentencia N° 28 de fecha 12 de febrero de 2015**, haciendo constar que los datos referidos a la parte actora, adquirente del inmueble de litis, y conformes a las disposiciones emitidas por el Registro Inmobiliario a través de la Disposición Técnica N° 001/2022 son: JOSE ROBERTO PEREA - DNI: 8.065.699 - CUIL/CUIT: 20-8065699-9 - Fecha de Nacimiento: 31-03-1948 - Domicilio: ALBERDI Y GUEMES S/N. INDEPENDENCIA. LOS SARMIENTOS. RÍO CHICO. TUCUMÁN - Estado Civil: CASADO 1º NUPCIAS con MARIA JOSEFA SVALDI." **HÁGASE SABER.-** Fdo. Eduardo José DipTartalo - Juez.-----

-----ES COPIA FIEL de los instrumentos precedentemente transcriptos que para JOSE RAFAEL PEREA - DNI: 8.065.699, expido el pertinente testimonio de hijuela en la ciudad de concepción, provincia de Tucumán, a los...13...días del mes de Septiembre del año 2.024 haciendo constar que en autos no se adeuda suma alguna en concepto de derechos fiscales, habiéndose dado conformidad con la ley 5480 y 6059.-----





Minuta

Hijuela Prescripción Adquisitiva
Nominación Juzgado Civil y Comercial Común Ila. Nom. (Concepción)
Expediente 426/08
Carátula PEREA JOSE ROBERTO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Antecedente Dominio

Titular

Adquirente

1 - ADJUDICATARIO- JOSE ROBERTO PEREA DNI: 8065699 CUIT: 2080656999 Domicilio: Juan B. Alberdi y Guemes s/n° - Tucumán, Los Sarmientos Porcentaje Adq.: 100 Estado Civil: Casado - Nupcias: 1 - Conyuge: MARIA JOSEFA SVALDI

Sentencias

Fecha	Sentencia
12/02/2015	0:00:00
20/12/2023	0:00:00
21/08/2024	0:00:00

Sentencia
Prescripción
AMPLIACIÓN
AMPLIACIÓN


Dra. Adriana Carolina Castillo
SECRETARIA CONCURSAL
JUZG. CIVIL y COM. COM. 2a. Inst. Jud. Concepción
CENTRO JUDICIAL CONCEPCION
81X



252-252-731