



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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CIENTO TREINTA.

Concaran, San Luís, veintitres de noviembre de dos mil diecisiete.

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: “FERNANDEZ IGNACIO HECTOR EUGENIO Y OTROS S/POSESION ADQUISITIVA EXPTE N° 238362/12, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 48/52 se presentan los Sres. IGNACIO HECTOR EUGENIO FERNANDEZ, JULIAN ANDRES FERNANDEZ, MARTINA JULIANA FERNANDEZ y ROCIO GUADALUPE FERNANDEZ por medio de apoderado, promoviendo juicio ordinario de prescripción adquisitiva veinteñal tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aducen que son poseedores a título de dueños de una fracción de terreno ubicado en el lugar denominado El Sauce- Ruta Provincial N° 1, Partido Estanzuela, departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad al plano de mensura 4/29/96 confeccionado por el Agrimensor Enrique Luis Moyano y registrado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro en fecha 28 de agosto de 1996, se designa como **PARCELA “D”** con una superficie de CUATROCIENTAS CINCO HECTAREAS DOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (405 Has. 2.350 m²) con los linderos, medidas, superficie y demás datos que resultan precisados en el plano de mensura al que me remito. Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y esta empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 178 de la receptoría de Tilisarao, a nombre de José Silva.

Manifiesta el actor, que la posesión pública pacífica, interrumpida y a títulos de dueños del inmueble objeto de juicio, es ejercida desde el día 29 /5/2012, fecha en que su padre Héctor Gustavo Fernández les cedió los derechos y acciones posesorias que tenía sobre el mismo, mediante escritura N° 41 (fs. 29/31).

Relata el actor, que a su vez, Héctor Gustavo Fernández le correspondía este inmueble, por haber adquirido, entre los años 1995 y 1997, los derechos y acciones posesorias de seis fracciones de campo de aproximadamente de noventa hectáreas (90 has) cada una, que unificadas en el plano de mensura N° 4/29/96, forman el conjunto de la superficie a usucapir. Manifiesta que cada una de estas fracciones fue comprada por Héctor Gustavo Fernández, según detalle que a continuación se describe: mediante escritura pública N° 315 de fecha 7/12/1995, don Fernando Arias cede y transfiere a Héctor Gustavo Fernández, todos los derechos y acciones posesorias que le

correspondían por herencia de sus padres Humberto Arias y Celina Sebastiani, obrante a fs 49.

Mediante Escritura Pública N° 50 de fecha 22/2/1996, otorgada en la ciudad de Río Cuarto, Córdoba, doña Romilda Arias cede y transfiere a Héctor Gustavo Fernández todos los derechos y acciones posesorias que le correspondían por herencia que le correspondían de sus padres Humberto Arias y Cecilia Sebastiani, sobre una fracción de noventa hectáreas, cuyos límites obran a fs. 49.

Mediante Escritura Pública N° 242 12/8/1996, otorgada en la misma ciudad y por la misma escribana y registro, doña Cesira Arias cedió a Héctor Gustavo Fernández todos los derechos y acciones posesorias sobre un inmueble aproximadamente de noventa hectáreas a lo que me remito a fs. 49. Que mediante escritura pública N° 354 de fecha 13/10/1997, el Sr. Mario Argentino Fernández cede y transfiere a Héctor Gustavo Fernández que le correspondían a una fracción de campo, con una superficie aproximada de doscientos ochenta hectáreas que obran a fs 49 vta.

Que los tres primeros cedentes de Héctor Gustavo Fernández, a saber: Fernando Arias, Romilda Arias y Cesira Arias, les correspondían los derechos cedidos por haberlos heredado de su padre don Humberto Arias. Y respecto del cuarto cedente de Héctor Gustavo Fernández don Mario Argentino Fernández que había adquirido los derechos que cedió a tres herederos forzosos de don Humberto Arias y doña Cecilia Sebastiani a saber: Manuel Arias, María de los Ángeles Arias y Humberto Arias (h), Escritura N° 354 de fecha 13/10/1997 y cada uno de estos se los había cedido Mario Argentina Fernández 90 has y este último se los cedió a Héctor Gustavo Fernández.

Las parcelas de campo adquiridas por Héctor Gustavo Fernández colindaban entre sí y estaban formadas por lonjas de tierra que partiendo de la Ruta Provincial N° 1 hacia el este, finalizaban en el límite con la provincia de Córdoba que puestos una al lado de la otra conformaban el inmueble que da cuenta el plano de mensura N° 4/29/96. Afirma, el Sr. Héctor Gustavo Fernández, antes de elevar escritura pública los derechos que ya había adquirido a Mario Argentino Fernández mediante boleto de compraventa, hizo confeccionar el Plano de Mensura N° 4/29/96 que sirve de base de la presente acción. Después de tomar posesión de todas las parcelas que conformaban el inmueble objeto del juicio, Héctor Gustavo Fernández, realizó las siguientes mejoras y actos posesorios:

Sobre la ruta N° 1 al Oeste, construyó alambrado nuevo en una extensión de 700 mts que se había quemado, con postes de quebracho cada cien metros, postes de metal entre medio y varillas cuadradas de madera, el resto de alambrado de ese lado está hecha con postes de algarrobo y varillas cuadradas de madera; en el costado Sur construyó 4000 mts de alambrado nuevo desde la Ruta N° 1 hacia el Este, de las mismas

características que la anterior; al costado norte esta cerrado con alambrado construido con postes de algarrobo y varillas cuadradas de madera, el resto de cerramiento de ese costado, hasta lindar con la provincia de Córdoba, es pirca de piedra muy antigua, y el limite de la provincia de Córdoba se encuentra todo cerrado con alambrado construido con postes de quebracho y varillas cuadradas de madera.

En el interior del campo construyo seis potreros con alambrado hecho con postes de quebracho cada cien metros, y dos casas, uno para los empleados del campo, con paredes de ladrillos y piedras y techo de hormigón; y otra de ladrillos y techo de hormigón para gente que trabaja en los hornos de ladrillos. Coloco un tanque australiano de 25.000 litros para almacenar agua destinada a la fabricación de ladrillos. También construyo un galpón tipo tinglado, de quince metros de frente por veinticinco de fondo, para guardar maquinas y herramientas de campo. Hizo varios corrales de madera y alambre para engorde de animales vacunos tipo feedlot, con balanza y cargador. También destina el campo para crianza de animales vacunos y algunos yeguarizos. Por ultimo, hizo perforación con salida de seis pulgadas, para sacar agua para uso humano, riego, fabricación de ladrillos y dar de beber a los animales.

Manifiesta que la posesión adquirida por Héctor Gustavo Fernández, luego cedida a sus hijos y actores, tiene una antigüedad mas de cuarenta y siete años, contados desde que don Humberto Arias y su esposa Cecilia Sebastiani, adquirieron ese campo en el año 1964 que luego paso a sus hijos manifiesta otras consideraciones a las que me remito en honor a la brevedad. Funda en derecho su petición y ofrece prueba.

A fs. 69/70, se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de JOSE SILVA y/o sus herederos o quienes se consideren y/o sus se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezca a estar a derecho.

A fs. 75/78, se acompañan edictos citatorios los que se han publicado en termino y con las enunciaciones de ley, sin que se haya comparecido persona alguna invocando derechos, conforme lo informa el actuario a fs. 82, corriéndose vista al Defensor de Pobres encausados y ausentes, quién asume la representación.

Que a fs 71, obra constancia de colocación de cartel y vista fotográfica, conforme lo prescribe el Art. 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

A fs. 84 se ofrece información sumaria tendiente a averiguar el domicilio del demandado José Silva, a la que se hace lugar, produciéndose conforme secuencias procesales de autos, (contestaciones de Secretaria Electoral Provincial y Nacional de fs. 88 y fs. 91, informando esta ultima que, el Sr. José Silva se encuentra fallecido y se informa su domicilio.

A fs. 93/95, obra oficio diligenciado de la Dirección Provincial de Ingresos Públicos.

A fs. 93/94 obra contestación de oficio de la DGIP, informando el domicilio fiscal del demandado. A fs. 100 y fs. 103 obra contestación de la municipalidad de Papagayos y de la Policía de Papagayos, ambos negativos respecto del domicilio del demandado.

A fs. 112 obra cedula debitadamente diligenciada al demandado José Silva.

Que en fecha 29/4/14 obra contestación al registro de juicios universales.

A fecha 18/12/15 se acompaña acta de defunción del demandado JOSE SILVA.

En fecha 26/02/16 obra OFR 238362/1 del Registro de Juicios Universales.

Con fecha 15/03/16, se aprueba la Información Sumaria rendida en autos.

En 28/03/16 se abre la causa a prueba, proveyéndose 17/10/16 la prueba ofrecida por la actora, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

En fecha 11/10/16, obra informe de la reserva en Secretaria de CD, de inspección judicial (Art. 918 CPCC), efectuada en fecha 27/09/2016.

En fecha 9/11/16 obran las declaraciones testimoniales.

En fecha 17/11/16, se clausura el periodo de prueba, corriéndose Vista al Defensor de Ausentes, quien es expide en fecha 1/12/16 sin objeciones que formular.

Con fecha 25/04/17 obra contestación de oficio de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (no existe superposición ni modificación).

Con fecha 18/5/2017 se acompaña certificado de Libre Deuda y fotocopia de DNI del actor.

En fecha 2/06/17 se llama autos para sentencia, decreto que firme y consentido deja la presente causa en estado de dictar sentencia.

Y CONSIDERANDO: Que corresponde, atento al relato de hechos efectuado y constancias de autos, meritar 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° 4.159 con las modificaciones introducidas por el Decreto Ley 5756/58, el actor debe probar: a) que ha poseído el inmueble con ánimo de dueño, b) que ésta posesión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida y finalmente c) que han transcurrido los veinte años exigidos por ley. Asimismo, corresponde analizar si se han probado las defensas esgrimidas por las demandadas.

Con relación al "ANIMUS DOMINI", la actora debe demostrar que tiene ánimo de poseer la cosa para sí, accionando en el como verdadero dueño.

En autos, la actora ha demostrado a través de la prueba rendida en la causa, testimoniales de fecha 9/11/2016, de donde se desprende los siguientes relatos de los testigos, el Sr. Gustavo Fernández relata: A LA SEGUNDA: De Papagayos unos diez Kilómetros al sur, sobre la Ruta no 1, sería para el lado de las sierras, y colinda con Córdoba, al norte con "El Quebrachito", al sur con Agüero, y para la parte del bajo, con la ruta. A LA TERCERA: Ahora se encuentran los hijos de Gustavo Fernández, Julián, Ignacio, Rocío y Martina, mas o menos del 2005. A LA CUARTA: Gustavo Fernández, mas o menos veinte años. Y antes de Fernández estaban los Arias, Humberto Arias. Yo les amanse los caballos a ellos. A LA QUINTA: Alambrados, que yo les he hecho alambrados ahí también; la casa del empleado, también trabajo de ayudante de albañil ahí, que la hizo Antonio Funes, corrales, brete, rastrojos ha hecho. Al campo lo utilizan para criar animales. A LA SEXTA: La familia Arias criaban chivas, no había mucho. Tenían algunas vacas y yeguarizos, no había rastrojos ni buenos corrales tampoco como ahora. Lo se porque iba a amansarles los caballos. A LA SEPTIMA: No, que separa, para nada. A LA OCTAVA: No, siempre los conocí a ellos. A LA NOVENA: No, siempre a la vista de todos. A LA DECIMA: Si, los vecinos, todos.

El Sr. Lucero Rubén Oscar, declara: "A LA TERCERA: Ahora se encuentran los hijos de Gustavo Fernández, Julián, Ignacio, Rocío y Martina, mas o menos del 2005. A LA CUARTA: Gustavo Fernández, más o menos veinte años. Y antes de Fernández estaban los Arias, Humberto Arias. Yo les amanse los caballos a ellos. A LA QUINTA: Alambrados, que yo les he hecho alambrados ahí también; la casa del empleado, también trabajo de ayudante de albañil ahí, que la hizo Antonio Funes, corrales, brete, rastrojos ha hecho. Al campo lo utilizan para criar animales. A LA SEXTA: La familia Arias criaban chivas, no había mucho. Tenían algunas vacas y yeguarizos, no había rastrojos ni buenos corrales tampoco como ahora. Lo se porque iba a amansarles los caballos. A LA SEPTIMA: No, que separa, para nada. A LA OCTAVA: No, siempre los conocí a ellos. A LA NOVENA: No, siempre a la vista de todos. A LA DECIMA: Si, los vecinos, todos.

El Sr. Leguizamon German Gerardo, declara: "A LA TERCERA: El padre de estos chicos era el Doctor Fernández, ahora están los chicos, Julián se llamaba uno, Héctor y dos chicas mujeres, que les se decir por el apodo, yo le se decir "la Nena", y

"Mary", ellas son hermanas, son doctoras las dos chicas. A LA CUARTA: Don Gustavo Fernández. Habrá sido desde el 95 o 96. Antes de Gustavo Fernández, entiendo yo que eran los Arias los dueños. Yo que me acuerdo, que los Arias estaban desde hace muchos años. Doña Cecilia era la señora y si no me equivoco, el marido era Don Humberto Arias. A LA QUINTA: Alambre perimetral, líneas divisorias, casas de empleados, corrales, casas de ellos que las mejoraron todas, o sea, casas para ellos. Tienen animales, como vacas, cerdos. Yo lo sé porque voy de vez en cuando a facturar cerdos, para consumo interno. A LA SEXTA: Tenían animales, cabras, algunas vaquitas, los Arias, yo me crié en la zona, e iba alguna vez por cualquier motivo. A LA SEPTIMA: Que yo sepa, no. A LA OCTAVA: No, creo que no, que no hubo interrupciones. A LA NOVENA: No, pacíficamente todo. A LA DECIMA: Si, la gente de la zona, conoce y somos todos conocidos.

El día 27 de setiembre del 2016, se realiza inspección judicial en el inmueble objeto de autos, en relación al Plano de Mensura 4/29/96 de la Parcela D, remitiéndome a dicha constatación, la que resulta coincidente con las testimoniales supra merituadas.

Así, entiendo que el Animus Dominis del actor, está demostrado en debida forma.

Ya demostrado el Animus Dominis de la posesión, nos resta evaluar si la posesión cumple con los requisitos de que sea pacífica, pública e ininterrumpida.

En cuanto a estas características la ley exige que la misma debe ser ejercida a la luz del día, sin ocultamientos, que no hayan sido turbados en sus años de posesión, y que la misma haya sido continua, características éstas que se dan en forma clara y contundente, ya que actos posesorios como los supra mencionados, no son actos que se puedan ocultar, como así tampoco obran en autos denuncias que interrumpan esta posesión, por lo que y conforme actuaciones vertidas en la causa, considero que estos requisitos se cumplen en debida forma.

Quedó establecido: "Debe hacerse lugar a la usucapión cuando los actos posesorios cumplidos, denoten un prolongado pacífico y público ejercicio del corpus que junto a la prueba testimonial y los impuestos, tasas y servicios abonados durante un significativo lapso, constituyen un conjunto probatorio suficiente para generar una convicción positiva con base en las reglas de la sana crítica" (CC0001 SM 28588 RSD-20492- S 21-3-91, Juez UHART (SD): Arrua Clementina c/ Lovero M. s/ Usucapión. Mag. Vot. Uhart, Olcese- Biocca- NNF 91013227).

Finalmente analizamos en esta etapa el tiempo de la posesión, es decir si la misma, con los requisitos antes demostrados, ha durado el tiempo de veinte años que exige la ley.

En autos, los promovientes han demostrado que poseen el inmueble por más de veinte años, ello sumando la posesión propia a la posesión de sus antecesores, ejerciéndola en forma pública, pacífica e ininterrumpida y no contradictoria. La posesión a título propio fue materializada en fecha 29 de mayo de 2012, oportunidad en que su padre,

el Sr. Héctor Gustavo Fernández les cedió y transfirió todos los derechos y acciones posesorios que le correspondían sobre el inmueble objeto de la presente acción mediante Escritura Publica Nº 41 obrante a fs. 29/31 del expte papel. A su vez, su padre la hubo por cesión de derechos hereditarios y posesorios entre el año 1995 y 1997, sobre un total de 6 fracciones de aproximadamente 90 Has.

Así, en merito a la prueba rendida, analizada en su conjunto, ha quedado demostrado que la posesión de los actores, sumada a la de sus antecesores en la posesión, en virtud del instituto de accesión de posesiones, cumple con el termino legalmente exigido para que prospere la acción promovida por posesión veinteañal incoada, teniendo como fecha de inicio de la posesión de los actores, la fecha de celebración de la cesión de derechos y acciones de fecha 29/05/2012, (Art. 1905 Cod. Civ).

Que en mérito a los antecedentes mencionados y prueba producida, a criterio de la suscripta, los actores han satisfecho todos los recaudos legales contenidos en la Ley Nro. 14.159 y sus modificaciones, siendo que la demandada no ha logrado desvirtuar dicha prueba, correspondiendo en consecuencia hacer lugar a la demanda por usucapión iniciada por IGNACIO HECTOR EUGENIO FERNANDEZ, JULIAN ANDRES FERNANDEZ, MARTINA JULIANA FERNANDEZ y ROCIO GUADALUPE FERNANDEZ en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor de los actores, por vía de usucapión, teniendo como fecha de inicio de la posesión de los actores, la de celebración de la cesión de derechos y acciones de fecha 29/05/2012, (Art. 1905 Cod. Civ).

Conforme lo dispone el Art. 921 CPCC, una vez firme la presente sentencia, publíquese la parte resolutoria en la página Web del Poder Judicial de la provincia y colóquese el cartel indicativo que prescribe la norma.

En relación a las costas del proceso, 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 sería 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, regulando los honorarios del Dr. Héctor Loreto Baigorria en el 12 % del monto del proceso, debiendo adicionarse el 40 % si hubiere actuado como apoderado, ello siguiendo las pautas de la ley de honorarios profesionales de la provincia, y teniendo en cuenta que no ha existido controversia en el presente. A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 de la Ley de Honorarios provincial. Los honorarios deberán ser actualizados desde el momento en que quede determinado el monto del proceso y hasta su efectivo pago por la tasa activa que publica el BNA para sus operaciones de crédito, salvo que fueren abonados dentro del plazo que prescribe la LH.

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 IGNACIO HECTOR EUGENIO FERNANDEZ DNI N° 30.734.881, JULIAN ANDRES FERNANDEZ DNI N° 31.377.189 , MARTINA JULIANA FERNANDEZ DNI N° 34.688.951 y ROCIO GUADALUPE FERNANDEZ DNI N° 35.472.595, teniendo como fecha de inicio de la posesión de los actores el 29/05/2012, de una fracción de terreno ubicado en el lugar denominado El Sauce- Ruta Provincial N° 1, Partido Estanzuela, departamento Chacabuco, provincia de San Luís, que de conformidad al plano de mensura 4/29/96 confeccionado por el Agrimensor Enrique Luís Moyano y registrado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro en fecha 28 de agosto de 1996, se designa como **PARCELA "D"** con una superficie de CUATROCIENTAS CINCO HECTAREAS, DOS MIL TRECIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (405 Has. 2.350 m²), con los linderos, medidas, superficie y demás datos que resultan precisados en el plano de mensura al que me remito. Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y esta empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N  178 de la receptoria de Tilisarao, a nombre de José Silva.
- 2) Imponer las costas a los actores.
- 3) Regular los honorarios del Dr. Héctor Loreto Baigorria en el 12 % del monto del proceso, debiendo adicionarse el 40 % si hubiere actuado como apoderado, ello siguiendo las pautas de la ley de honorarios profesionales de la provincia, y teniendo en cuenta que no ha existido controversia en el presente. A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 de la Ley de Honorarios provincial. Los honorarios deberán ser actualizados desde el momento en que quede determinado el monto del proceso y hasta su efectivo pago por la tasa activa que publica el BNA para sus operaciones de crédito, salvo que fueren abonados dentro del plazo que prescribe la LH.
- 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 en el sistema informático por la **DRA. MARIA CLAUDIA UCCELLO DE MELINO**, jueza, 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.