



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 VEINTIUNO.

Concaran, San Luís, dos de febrero de dos mil dieciocho.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: “LUCERO LORENZO HECTOR C/FERREYRA ELSA ARGENTINA S/ POSESION VEINTEAÑAL” EXPTE. N° 244777/12, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 29/31 se presenta LORENZO HECTOR LUCERO por derecho propio, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedor a título de dueño de un inmueble rural ubicado en camino vecinal, de la localidad de Papagayos, Partido Larca, departamento Chacabuco, Provincia de San Luís, que conforme al Plano de Mensura N° 4/48/07, confeccionado por el Ing. Agrim. Mario R. Balmaceda en fecha 22 de marzo de 2007 y registrado provisoriamente en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Catastro en fecha 28 de agosto de 2.007, se designa como **PARCELA "A"** con una superficie total de SEIS HECTAREAS, CUARENTA Y SEIS AREAS, SESENTA Y SEIS CENTIAREAS, OCHO DECIMETROS CUADRADOS, (6 Has. 46 a. 66 ca. 08 dm²), con los linderos, medidas y demás datos que resultan precisados en el plano de mensura al que me remito. Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 47 de Chacabuco, Folio 13, N° 4.- (PARCELA A) y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número de padrón 2276 de la Receptoría de Concaran.

En cuanto a los hechos, relata el actor que el inmueble objeto de autos, lo adquirió mediante boleto de compraventa de fecha 12/04/2002 a Gustavo Ricardo Ferreyra y Blanca Rosa Funes. Les correspondía a los vendedores por derechos posesorios y hereditarios por más de 40 años.

El inmueble se encuentra cerrado perimetralmente con alambre de 5 hilos, tranquera, picadas y ha sido explotado, con ganadería y agricultura conforme rendimiento del terreno y para abastecimiento familiar. Expresa demás apreciaciones en relación al carácter de la posesión, fundando en derecho, remitiéndome a lo allí dicho. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 39/40 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de ELSA ARGENTINA FERREYRA y/o sus herederos y/o quienes acrediten ser sus propietarios o se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 47 obra poder especial irrevocable otorgado por Blanca Rosa Funes y Gustavo Ricardo Ferreyra a favor de Lorenzo Héctor Lucero a fin de otorgar cesión de derechos en relación al inmueble objeto de autos.

A fs. 45, comparece Blanca Rosa Funez y toma participación en el presente juicio, en el carácter de heredera de la demandada Elsa Argentina Ferreyra, denunciando al otro heredero Gustavo Ricardo Ferreyra.

A fs. 51/54, obran vista fotográfica de colocación de cartel, conforme lo prescribe el Artículo 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

Con fecha 15/10/14 obran publicación de edictos en el Diario de la Republica y en el Boletín Oficial por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario en fecha 30/10/2014.

Con fecha 6/03/15 obra oficio debidamente diligenciado del Registro de Juicios Universales que informa que se encuentra registrada la sucesión de la Sra. FERREYRA, ELSA ARGENTINA.

Con fecha 23/06/15, obran cédulas de notificación debidamente diligenciadas a Blanca Rosa Funes y Ferreyra Gustavo Ricardo.

Con fecha 11/09/15 se le da por perdido el derecho dejado de usar de contestar la demanda y ofrecer pruebas a los demandados Blanca Rosa Funes y Gustavo Ricardo Pereyra.

Con fecha 30/10/15 se abre la causa a prueba, proveyéndose con fecha 16/12/15, la prueba ofrecida por el actor, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

Con fecha 2/12/15 obra informe del actuario de la reserva por Secretaria CD de la inspección judicial (Art. 918 CPCC) efectuada por S.S. en fecha 01/12/2015 en los presentes autos.

Con fecha 26/02/16 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

Que con fecha 11/04/16 se clausura el periodo de prueba, corriéndose Vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide en fecha 7/05/15 sin objeciones a la prueba rendida en autos.

Con fecha 11/08/16 obra oficio diligenciado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (plano 44807 existen modificaciones con los Planos N° 4/140/2001 Parcela 1, y el Plano N° 4/127/2008 Parcela 3 y 4. y no afecta tierras fiscales) y del Plano (plano 411606 si afecta tierras fiscales, no existe modificación).

Con fecha 5/10/16 se acompaña Libre deuda actualizado del padrón N° 2276.

Con fecha 7/02/17, se acompaña informe de domino actualizado del inmueble objeto de autos.

Con fecha 8/03/17 obra digitalizada en sistema copia de declaratoria dictada en la Sucesión "Ferreyra Elsa Argentina S/Sucesorio Ab Intestato" Expte. N° 223206/11, donde se declara como heredera de la demandada Elsa Argentina Ferreyra a su hija BLANCA ROSA FUNEz Sentencia Interlocutoria N° 482/13 y ampliatoria de declaratoria de herederos Sentencia Interlocutoria N° 173/13, donde se declara como

heredero a su hijo GUSTAVO RICARDO FERREYRA, ambos notificados, conforme constancias de fecha 23/06/15.

Con fecha 4/04/17, obra libre de deuda del Padrón N° 2276 Receptoría Concaran, Parcela A del Plano N° 4/48/07 objeto de autos.

Con fecha 30/06/17 se llama autos para sentencia, decreto que firme y consentido deja la presente causa en estado de resolver.

Y CONSIDERANDO: Que corresponde atento al relato de hecho efectuado y constancias de autos, meritar si los extremos invocados por el actor 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, la actora debe probar: a) que ha poseído el inmueble con ánimo de dueña, b) que ésa posesión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida y finalmente c) que han transcurrido los veinte años exigidos por ley.

Con relación al "ANIMUS DOMINI"; el actor debe demostrar que tiene ánimo de poseer la cosa para sí, accionando en los como verdaderos dueños.

En autos, el actor ha producido prueba testimonial, obrantes en autos con fecha 26/02/16. De la misma surge que el Sr. PABLO RICARDO ASCASO declara: "A LA SEGUNDA: Si lo conozco como así también las medidas, caminos vecinal y los arroyos.- A LA TERCERA: El Sr. Lorenzo Lucero y lo tiene del año 2000. Se lo compro a la familia Ferreyra y que fueron ello los dueños de toda la vida.- A LA CUARTA: Quien hizo las mejores fue el Sr. Lucero. Hizo alambrados, picadas, luz agua y caminos y que hasta donde se sabían tener chanchos.- A LA QUINTA: El Sr. Lorenzo Lucero.- A LA SEXTA: Si, son las correctas. A LA SEPTIMA: A Lorenzo Lucero.- A LA OCTAVA: Ninguna otra persona.- A LA NOVENA: Porque soy vecino del lugar y todos los vecinos lo sabemos.

FORTUNATA ROSARIO REBICH KAPITANOVICH, relata: “A LA SEGUNDA: Si, lo conozco y que la parcela N °1 del Sr. Lucero al Este y al Oeste actualmente lo tiene el Sr. Zarandon, al Norte ante era el Aguada y ahora es la Avícola Gen New Brin o algo así.- A LA TERCERA: El Sr. Lorenzo Lucero y desde el año 2000 mas o menos.- A LA CUARTA: Si han hecho caminos para los autos, galpones, alambrados, tiene agua y luz.- A LA QUINTA: lo hizo Lorenzo Lucero - A LA SEXTA: Si, entiendo que si son esas las medidas. A LA SEPTIMA: Justamente a este Sr. Lucero.- A LA OCTAVA: Entiendo que no.- A LA NOVENA: Porque soy vecina de ahí. Nacida y criada del lugar, desde que tengo conocimiento. Ante era de la familia Ferreyra.- A LA DECIMA: Si, todo lo saben, es conocido por todos los vecinos.

RAMON LORENZO FERREYRA, declara: “A LA SEGUNDA: Si, lo conozco y que la parcela No1 que esta al Este es también del Sr. Lucero.- A LA TERCERA: El Sr. Lorenzo Lucero y desde mucho, por el año 1994 mas o menos por esa época.- A LA CUARTA: Lo que Yo conozco han alambrado, corrales, muchas mejoras como limpieza, tiene luz, agua potable.- A LA QUINTA: la realizo gente contratada por el Sr. Lorenzo Lucero.- A LA SEXTA: Si, son las correctas. Si la parte Sur da con el arroyo y al Norte da con el campo de la avícola. A LA SEPTIMA: el único que conozco como dueño es al Sr. Lucero.- A LA OCTAVA: No conozco a otra persona.- A LA NOVENA: Porque Yo lo se desde hace muchos años y que conozco a la persona que le vendió al Sr. Lucero es el Sr. Gustavo Ferreyra. Y esa gente Ferreyra ocupaba desde hace muchos años.- A LA DECIMA: Si, todo lo saben, también porque pasa un camino vecinal por ahí. Declaran coincidentemente con las afirmaciones efectuadas por la actora, en cuanto al tiempo en la posesión, sus antecesores en la misma y demás hechos aducidos como fundamento de la acción.

El día 01/12/2015, la Dra. Dra. Vilma Simioli, Secretaria del juzgado, juntamente con el actor y su letrado patrocinante Dr. Ricardo Rubira, se constituye en el inmueble objeto de autos y en relación al Plano de Mensura 4/48/07 de la Parcela A, remitiéndome a dicha constatación, la que también resulta coincidente con las testimoniales supra meritadas.

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 descritos, 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 mínimo de veinte años que exige la ley.

En autos, el promoviente ha demostrado que posee el inmueble por mas de veinte años, ello en virtud del instituto de accesión de posesiones; boleto de compraventa obrante a fs.25 de fecha 12/04/2002, mediante el cual el actor les compro la parcela objeto de autos, a los Sres. Gustavo Ricardo Ferreyra y Blanca Rosa Funes, poseedores de los derechos posesorios y hereditarios por mas de 40 años, ello en virtud de haber sido declarados herederos de Ferreyra Elsa Argentina, (demandada), conforme declaratorias de herederos obrantes en autos. Que a partir de esa fecha el actor ejerció la posesión en forma publica, pacifica e ininterrumpida y no contradictoria sobre el inmueble objeto de autos, cuestión que ha sido acreditada mediante plexo probatorio supra meritado, en especial testimoniales rendidas.

Que de las declaraciones testimoniales rendidas en autos surge que fueron brindadas por vecinos, quienes coinciden en señalar que el inmueble objeto de autos le pertenece al actor Lucero Lorenzo Héctor. A su vez, las circunstancias

graficadas por los testigos son corroboradas mediante la prueba de reconocimiento judicial producida en fecha 01/12/2015 por la Secretaria, Dra. Vilma Simioli.

Es conteste la jurisprudencia al resolver que para que opere el instituto de la accesión de posesiones, es necesario probar el o los actos jurídicos mediante la cual la accesión se ha verificado. Que con el boleto de compraventa obrante a fs. 25 mencionado supra, como así también plexo probatorio rendido y las testimoniales ya merituadas se ha acreditado el “vinculo de derecho” entre las posesiones invocadas por el actor.

Así, en merito a la prueba rendida, analizada en su conjunto, ha quedado demostrado que la posesión del actor, 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.

Por último, y conforme lo establece el Art. 1905 Cod. Civ, “la sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva, en proceso que debe ser contencioso, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo”.

Sentado lo anterior, habiéndose acreditado en autos que el ejercicio de la posesión del inmueble objeto de la litis por parte del actor comenzó hace más de 20 años, sin fecha exacta, considero fijar como fecha de inicio de la posesión, la fecha de celebración del contrato de compraventa obrante a fs. 25, 12 de Abril de 2002.

En mérito a los antecedentes mencionados y prueba producida, entiendo que se han satisfecho todos los recaudos legales contenidos en la Ley Nro. 14.159 y sus modificaciones, correspondiendo en consecuencia hacer lugar a la demanda por usucapión iniciada por LORENZO HECTOR LUCERO en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor de la actora por vía de usucapión.

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.

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 a

la actora, regulando los honorarios de su abogado, Dr. FRANCISCO JOSE MUÑOZ, en el 14 % del monto del proceso, con mas el 40 % si hubiere actuado como apoderado, ello siguiendo las pautas de la LH. 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 y lo prescripto por los artículos 24, 25 y concordantes de la Ley 14.159, artículos 1899 y concordantes del Cod. Civ y Decreto Ley 5756/58;

RESUELVO:

1. Hacer lugar a la demanda en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble objeto de litis por usucapión a favor de LORENZO HECTOR LUCERO DNI .Nº 5.266.310, con fecha de inicio de la posesión 12 de Abril de 2002, de un inmueble rural ubicado en camino vecinal, de la localidad de Papagayos, Partido Larca, departamento Chacabuco, Provincia de San Luís, que conforme al Plano de Mensura Nº 4/48/07, confeccionado por el Ing. Agrim. Mario R. Balmaceda en fecha 22 de marzo de 2007 y registrado provisoriamente en la Dirección Provincial de Ingresos Públicos Área Catastro en fecha 28 de agosto de 2.007, se designa como **PARCELA "A"** con una superficie total de SEIS HECTAREAS, CUARENTA Y SEIS AREAS, SESENTA Y SEIS CENTIAREAS, OCHO DECIMETROS CUADRADOS, (6 Has. 46 a. 66 ca. 08 dm²), con los linderos, medidas y demás datos que resultan precisados en el plano de mensura al que me remito. Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 47 de Chacabuco, Folio 13, Nº 4.- (PARCELA A) y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el número de padrón 2276 de la Receptoría de Concaran.
2. Imponer las costas al actor.

3. Regular los honorarios del Dr. FRANCISCO JOSE MUÑOZ en el 14 % del monto del proceso, con más el 40 % si hubiere actuado como apoderado, ello siguiendo las pautas de la LH. 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 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.
6. Oportunamente, ofíciase al Registro de la Propiedad Inmueble, y líbrese primer testimonio.

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA.

*La presente resolución se encuentra firmada digitalmente por la **DRA. MARIA CLAUDIA UCCELLO DE MELINO** en el Sistema Informático, no siendo necesaria la firma ológrafa.-*

ESTE JUZGADO TRABAJA BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE CALIDAD DE GESTION ISO 9001/2008 –

Certificate No: 182098-2015-AQ-ARG-INMETRO