



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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y DOS.-

Concaran, San Luis, veintiséis de setiembre de dos mil dieciocho.

**Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados: "FERREYRA JESUS FLORENTINO S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA" EXP. N° 192919/12, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

**Y RESULTANDO:** Que a fs. 14/16 se presenta por JESÚS FLORENTINO FERREYRA por medio de apoderado, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedor a título de dueño de una fracción de terreno ubicado en el lugar denominado Campo San Jorge, sobre Ruta Provincial N° 6 y camino a Balcarce, Departamento Chacabuco, Partido de Larca, Provincia de San Luis, que de conformidad con el Plano de Mensura confeccionado por el Agrim. Alberto Echenique, y registrado provisoriamente por la Dirección de Ingresos Públicos en fecha 7/9/2009, bajo el numero 4/21/09, se designa como PARCELA "I" con una superficie total de SEIS HECTAREAS, SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS (6 has 653 m<sup>2</sup> 49 dm<sup>2</sup>), con los linderos, medidas y demás datos y observaciones que resultan precisados en el plano de mensura al que me remito. Dicho inmueble carece de inscripción de dominio y de empadronamiento en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, Receptoría de Tilisarao.

En cuanto a los hechos manifiesta que detenta la posesión pública pacífica e ininterrumpida por un lapso superior a veinte años, ya que habita el mismo a título de dueño, desde el año 1988. Hace más de veintidós años se encontraba sin alambrar y solo cercado con ramas, quien se encargó de alambrar y cerrarlo con alambres y varillas de maderas. El inmueble cuenta con dos viviendas construidas por el actor, una las comenzó a construir en el año 1998, la cual habita desde esa época con su esposa, y actualmente con su hijo y nuera. La otra vivienda construida hace aproximadamente hace cinco años es habitada por el otro hijo del actor. Fundo se encuentra dividido en cuatro potreros, de los cuales dos hectáreas y media están destinadas a la siembra de maíz y/o sorgo. También se realiza la cría de animales (cerdos, aves de corral, chivos) y el inmueble cuenta con una represa.

Por último destaca que del relato expresado surge que ha ejercido la posesión animus dominis en forma pública, pacífica e ininterrumpida de manera ostensible por un plazo mayor a veinte años conocido por todos los vecinos. Efectúa otras consideraciones a las que me remito en honor a la brevedad. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 41 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de quienes se consideren con derecho; corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs 43 obra acta de constatación de colocación de cartel indicativo y vista fotográfica del mismo, conforme lo prescribe el Art. 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción

A fs 43/44 obra acta de constatación de colocación de cartel indicativo y vista fotográfica del mismo, efectuada por el oficial de justicia.

A fs. 72/76, comparecen los Sres. María Angélica Palacios, Rosa Aurelia Palacios, José Héctor Palacios y María Nancy Rodríguez, contestan demanda. Aducen que son herederos declarados en los autos "Palacios José Humberto y Quiroga Celmira Ignacia- Suc. Ab intestato" Exp. 216394/11, que en copia certificada adjuntan, quienes fueron los poseedores reales del campo. Por imperio legal efectúa niega todos y cada uno de los hechos expresados por la actora en la demanda, que no sean de expreso reconocimiento en este escrito de responde. Efectúan un amplio relato en relación a la realidad fáctica de

los hechos e improcedencia del derecho planteado, al que me remito en honor a la brevedad. Acreditan legitimación pasiva. Ofrecen prueba y acompañan documental.

A fs. 79/81 el actor contesta el traslado sobre el traslado de documental negando, desconociendo e impugnando toda y cada una de la documental de los presentantes de fs. 72/76, que no sean de expreso reconocimiento en este escrito de responde. Niega y rechaza el pedido de participación. Interpone excepción de falta de legitimación pasiva y de prescripción.

A fs. 88/90 los presentantes de fs. 72/76 interponen recurso de apelación, subsidiariamente contestan excepciones.

A fs. 108/vta obra sentencia interlocutoria N° 157, que hace lugar al recurso de apelación interpuesto por la demandada revocando el pto. 2 del decreto de fs. 82.

A fs. 125/vta se decreta medida cautelar de prohibición de innovar en el inmueble objeto de autos.

A fs. 136 obra copia certificada de sentencia interlocutoria Nro 200 de declaratoria de herederos, autos: Palacios José Humberto y Quiroga Celmira Ignacia- Suc. Ab intestato" Exp. 216394/11.

A fs. 141 obra copia de partida de defunción de Isabel Margarita Palacios.

A fs. 145 obra informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, (existe superposición con los planos N° 4/21/09 y 4/82/09.

Con fecha 21/11/14 se otorga la participación a los presentantes de fs. 72/75

Con fecha 16/03/15 se abre la causa a prueba, designándose audiencia de conciliación para el día 29 de abril de 2015.

Con fecha 6/04/15 la actora ofrece prueba.

Con fecha 29/04/15 se celebra audiencia conciliación, con la presencia del actor y la demandada, donde solicitan la designación de nueva audiencia, dado que se encuentran en tratativas a fin de arribar a un acuerdo.

Con fecha 10/06/15 se celebra nueva audiencia de conciliación, donde las partes solicitan su suspensión, dado que confeccionaran acuerdo por escrito.

Con fecha 29/10/15 obra informe del actuario de la reserva por Secretaria CD de la inspección judicial (Art. 918 CPCC) efectuada en fecha 27/10/15 en los presentes autos.

Con fecha 3/06/15 se ordena la suspensión de la apertura a prueba ordenada en fecha 16/03/15.

Con fecha 28/12/16, se acompañan edictos publicados en el Diario de la República y Boletín Oficial por el término de ley, habiendo habiéndose presentado a fs. 48/76 María Angélica Palacios, Rosa Aurelia Palacios, José Héctor Palacios, María Nancy Rodríguez invocando derechos, conforme lo informa el actuario en fecha 16/02/17, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide en fecha 01/03/17, sin objeciones que formular

Con fecha 3/11/17, (MARCO DEL PROGRAMA DE ORALIZACION DE LOS PROCESOS CIVILES), se abre la causa a prueba, fijándose audiencia preliminar para el día 21 de febrero de 2018.

Con fecha 21 de febrero de 2018 se celebra audiencia preliminar con la presencia del ACTOR, Jesús Florentino Ferreyra y la Sra. María Petrona Palacio (letrado apoderado Juan Manuel Zavala) y la DEMANDADA; Sra. Palacio Rosa Aurelia, Mariana Aurelia Paniza, Palacio María Angélica, Palacio José Héctor, Rodríguez María Nancy, Claudia Isabel Rodríguez, Rodríguez Sandra Esther (letrada patrocinante Dra. Gimena Ramírez Couto), donde las mismas manifiestan que arriban a un acuerdo el que se acompañará por escrito digital, mediante el cual la parte demandada desiste de su participación en los presentes autos. Se proveen las pruebas ofrecidas, habiéndose proveído conforme protocolo de prueba del proyecto de oralidad. Se fija audiencia de vista de causa para el día 22 de mayo de 2018.

Con fecha 27/02/18, se adjunta convenio suscripto por las partes con firmas certificadas, a cuyas clausulas me remito.

Con fecha 2/03/18 se tiene por desistidos a los demandados María Angélica Palacios, Rosa Aurelia Palacios, José Héctor Palacios, María Nancy Rodríguez, (en representación de Isabel Margarita Palacios) de las cuestiones introducidas en el conteste fecha 13/2/13 (fs. 48/76). Asimismo se tiene por aceptado el desistimiento formulado por los demandados por la parte actora, teniendo en cuenta la distribución de costas mencionada en el acuerdo de fecha 27/02/18.

Con fecha 22/05/18, se lleva a cabo la audiencia de vista de causa, cuya video registración obra en archivo adjunto, donde se produce la prueba testimonial y alega "*in voce*", el abogado del actor Dr. Juan Manuel Zavala, previo informe del actuario sobre la prueba producida, se clausura el periodo de prueba, corriendo VISTA al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expidió en fecha 31/05/18, manifestando que atento al convenio de partes arribado y a las probanzas obrantes en autos, no tiene objeciones a la prueba rendida en autos.

Con fecha 22/05/18 obra adjunto fotocopia de DNI del testigo Rubén Altamiranda.

Con fecha 5/06/18 se llama autos para sentencia, decreto que firme y consentido deja la presente causa en estado de resolver.

Con fecha 30/07/18 obra escrito relacionado donde se evacua informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, respecto a que el plano 04-21-2009 ha sufrido modificaciones al día de la fecha por el plano 04-82-2009, como así también se encuentra afectando al inmueble identificado tributariamente como: 10-1055.-

**Y CONSIDERANDO:** Que corresponde atento al relato de hecho supra efectuado y constancias de autos, merituar 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 Nº 14.159 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 él como verdadero dueño.

En autos, el actor ha demostrado a través de la prueba rendida en la causa, testimoniales videofilmadas obrantes en autos, las que resultan contestes entre si, en relación al tiempo de la posesión que invoca el actor. Que los testimonios han sido brindados por vecinos del lugar, quienes en su relato manifiestan que conocen el inmueble, reconociendo a Ferreyra como su legítimo dueño y poseedor del inmueble desde hace más de veinte años.

Refieren también que el inmueble se encuentra cerrado en sus cuatro costados con alambrado y que el actor ha ejercido la posesión sin ser molestado por nadie, a la vista de todo el pueblo.

Cabe destacar que el Sr. Ferreyra tiene dentro del predio, además de su vivienda, dos casas construidas, las cuales se encuentran ocupadas por sus hijos; Damián y Elsa Ferreyra, habiéndose constatado también que parte del predio se lo destina al cultivo y se cría ganado ovino.

Que en fecha 27/10/15 se realiza inspección ocular del inmueble objeto de autos, plano de mensura N° 4/21/09, PARCELA "I", remitiéndome a dicha constatación, la que resulta coincidente con lo manifestado por el actor y con el resto de la prueba producida, en especial, las testimoniales supra merituadas.

Asimismo tengo presente el desistimiento prestado por los demandados en el acuerdo arribado de fecha 27/02/18, de las cuestiones introducidas en el conteste fecha 13/2/2013 (fs. 48/76).

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 descriptos, 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, el promoviente, ha demostrado que posee el inmueble desde hace más de veinte años, habiendo realizado en dicho inmueble actos posesorios tales como los acreditados con las testimoniales rendidas y resto del plexo probatorio, lo que me lleva a la conclusión de que la posesión detentada por el actor a título propio, cumple el requisito exigido legalmente del transcurso de veinte años, necesarios para hacer lugar a la presente acción.

Por ello, tengo por probado el requisito del transcurso de los veinte años que exige la ley para que prospere la presente acción.

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 veinte años, sin fecha exacta, considero fijar como fecha de inicio de la posesión, el año 1990.

En mérito a los antecedentes supra mencionados y prueba producida, a criterio de la suscripta, 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 JESÚS FLORENTINO FERREYRA en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor del actor por vía de usucapión, teniendo en cuenta el acuerdo obrante en fecha 27/02/18.

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.

Asimismo, corresponde me expida sobre la imposición de costas, y en virtud del allanamiento efectuado por los demandados, tengo presente lo acordado por las partes en la cláusula 4ta del convenio arribado en autos, imponiendo entonces, las costas en el orden causado.

Regulando los honorarios del abogado de la actor: Dr. Juan Manuel Zavala, en el 12 % del monto del proceso y para la abogada de los demandados Gimena Ramírez Couto regulo en el 8 % del monto del proceso, con mas el 40 %, para aquel profesional que actuó en calidad de 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, 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 JESÚS FLORENTINO FERREYRA DNI N° 6.814.381, teniendo en cuenta el acuerdo de fecha 27/02/18, y con fecha de inicio de la posesión a partir del año 1990, de una fracción de terreno ubicado en el lugar denominado Campo San Jorge, sobre Ruta Provincial N° 6 y camino a Balcarce, Departamento Chacabuco, Partido de Larca, Provincia de San Luis, que de conformidad con el Plano de Mensura confeccionado por el Agrim. Alberto Echenique, y registrado provisoriamente por la Dirección de Ingresos Públicos Área en fecha 7/9/2009, bajo el numero 4/21/09, se designa como PARCELA "I" con una superficie total de SEIS HECTAREAS, SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS (6 has 653 m<sup>2</sup> 49 dm<sup>2</sup>), con los linderos, medidas y demás datos y observaciones que resultan precisados en el plano de mensura al que me remito. Dicho inmueble carece de inscripción de



dominio y de empadronamiento en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, Receptoría de Tilisarao.

2. Imponer las costas en el orden causado
3. Regular los honorarios del abogado de la actor: Dr. Juan Manuel Zavala, en el 12 % del monto del proceso y para la abogada de los demandados Gimena Ramírez Couto regulo en el 8 % del monto del proceso, con mas el 40 %, para aquel profesional que actuó en calidad de 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 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 por la*  
**DRA. MARIA CLAUDIA UCCELLO DE MELINO, JUEZA** *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**