

# Poder Judicial San Luis

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL, COMERCIAL AMBIENTAL Y LABORAL N°1  
III CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL - CONCARÁN, SAN LUIS

EXP 363029/20

"LUJAN MYRIAM GUILLERMINA C/LEOPOLDO LUJAN Y OTROS S/POSESION  
"ORALIDAD - INICIAL""

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CIENTO SESENTA

Concarán, San Luis, nueve de diciembre de dos mil veinticuatro.-

**AUTOS Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados:  
"LUJAN MYRIAM GUILLERMINA C/LEOPOLDO LUJAN Y OTROS S/POSESION  
"ORALIDAD - INICIAL", traídos a despacho con el objeto de resolver.

**RESULTANDO:** Que en autos comparece la Señora Myriam Guillermina LUJAN, DNI N°20.136.088 con domicilio real en Paraje Las Huertas s/n, Departamento San Martín, por derecho propio, y con el patrocinio letrado de las Dras. Natalia Verónica DAVE, y María Victoria SOLERA, promueve DEMANDA DE USUCAPIÓN, en contra de Juan NÚÑEZ, Virginia CORIA de LUJÁN, Leopoldo LUJÁN y Onésimo LUJÁN, DNI N° 03.217.406, (cuyos números de DNI y domicilios reales o fiscales se desconocen, y no surgen de los informes catastrales, ni de informe de dominio de registro de la propiedad inmueble), y/o contra sus herederos, en relación al inmueble designado como PARCELA 1 en el plano de mensura registrado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 5/47/18, ubicado en Las Huertas - Partido San Lorenzo - Departamento Libertador General San Martín, Provincia de San Luis, con los siguientes datos individualizantes: SUPERFICIE: 66 ha 2318,29 m2; MEDIDAS: del punto 1 al 2 = 643,71 m; del punto 2 al 3 = 72,65 m; del 3 al 4 = 91,94 m; del 4 al 5 = 27,10m; del 5 al 6 = 131,99m; del 6 al 7 = 66,24m; del 7 al 8 = 122,36m; del 8 al 9 = 62,20m; del 9 al 10 = 78,00m; del 10 al 11 = 31,69m; del 11 al 12 = 50,43m; del 12 al 13 = 137,84m; del 13 al 14 = 231,22m; del 14 al 15 =

72,20m; del 15 al 16 = 770,87m; del 16 al 17 = 27,08m; del 17 al 18 = 19,63m; del 18 al 19 = 417,75m, y del punto 19 al 1 = 1005,37m.-  
LINDEROS: linda al Norte con Juana Calderón de Tobares (Pd. 738 - Rec. San Martín); al Sur con no se localiza propietario ni padrón ; al Este no se localiza propietario ni padrón, y Oeste con no se localiza padrón ni propietario.- El bien inmueble posee las siguientes inscripciones de dominio: a) Tº 13 San Martín Fº 373 Nº 1841 (Inscripción Segunda), Pd. 920 Receptoría San Martín; b) Tº 22 San Martín Fº 353 Nº 2690, Pd. 1345 Receptoría San Martín, c) Pd. 1311 Receptoría San Martín, en el cual no se localiza inscripción de dominio.-

De las observaciones del plano de referencia surge que: el mismo afecta totalmente el Pd. Nº 920 a nombre de Juan NUÑEZ, con una superficie de 63 has 275 m2 y totalmente el título a nombre de Juan NUÑEZ, con una superficie de 63 has 27 as 25 cas, totalmente el Pd. Nº 1345 a nombre de Virginia CORIA de LUJÁN y Anesimo LUJÁN con una superficie de 500 m2 y el título a nombre de Virginia CORIA de LUJÁN y Onesimo LUJÁN con una superficie de 500 m2, totalmente el Pd. Nº 1311 (sin inscripción de dominio) a nombre de Leopoldo LUJÁN, con una superficie de 1250 m2. Por el resto de superficie no se localiza título ni padrón.- Según, informe catastral expedido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, los COLINDANTES del inmueble en cuestión son: al Norte: Pd. Nº 738 de Receptoría de San Martín, a nombre de Calderón de Tobares Juana (s/DNI ni domicilio real ni fiscal); Sur: No se localiza padrón ni propietario y Río Chico; Este: no se localiza padrón ni propietario; y Oeste: Pd. Nº 738 de Luis Receptoría de San Martín, a nombre de Calderón de Tobares Juana (s/DNI ni domicilio real ni fiscal), arroyo La Huerta, Camino Vecinal y otros no localiza padrón ni propietario.- En cuanto a los hechos relata: *“...el inmueble objeto del presente proceso ha pertenecido a mi familia desde épocas muy lejanas, atento que primeramente fue mi bisabuelo Pedro Coria, quien poseyó*

# Poder Judicial San Luis

*este campo, luego siguieron sus pasos mis abuelos Leopoldo Luján y Virginia Coria de Luján, y finalmente mis padres continuaron con la tutela de estas tierras.- Si bien con el paso de los años, las extensiones de tierra fueron variando en virtud de las particiones hereditarias y contratos que celebraba la familia en aquel entonces, al día de hoy puedo afirmar V.S. que no caben dudas que este terreno se trata de un legado de mi familia, del cual hice mi hogar y mi sustento de vida.- La historia nos lleva al año 1938, en donde mi abuela Virginia Coria de Luján, resultó ser adjudicataria junto a sus hermanos de un terreno ubicado en Las Huertas, Partido San Martín. Así lo dispuso su padre (Pedro Coria), y lo manifestó ante el Sr. Juez de Paz, conforme surge de la copia simple del acta de fecha 25 de Enero de 1938.- Seguidamente, mis padres Onésimo Luján y Carmen Luisa Ponce contrajeron matrimonio en el año 1945 según surge de la copia certificada del acta de matrimonio N°55 F°26 que se acompaña a la presente.- De dicha acta surge que mi padre fue nacido y criado en “Las Huertas”, Departamento San Martín, mientras que mi madre, nació en “La Puerta del Sol”, pero al momento de esposarse ya vivía en el paraje “Las Huertas”.- Corría el año 1946, y mi padre Onésimo Luján decidió celebrar un contrato de compraventa con la Sra. Lola Coria de Rosales, (hermana de mi abuela Virginia Coria de Luján) quien también había resultado beneficiaria en el testamento de su padre, Pedro Coria.- Que el contrato se celebró en Villa de Quines el 30/07/1946 ante el Sr. Juez de Paz (acompaña copia simple).- Años más tarde, (1950 más precisamente) mis abuelos Leopoldo LUJÁN y Virginia CORIA de LUJÁN adquirieron los derechos y acciones correspondientes a los Sres. Pedro DÍAZ y Marcelina GARCÍA de DÍAZ, sobre una fracción de terreno denominado en aquel entonces “Huertas de Duraznos”, situada en el paraje “Las Huertas”. Dicho contrato lo celebraron mis abuelos con los herederos del Sr. Pedro DÍAZ y Marcelina GARCÍA de DÍAZ, conforme*

obra de la copia certificada de escritura N° 30 de fecha 1950, correspondiente al testimonio de protocolización de instrumento privado, pasada por ante el Escribano Marcos Alberto ARCE MONTIVEROS, Registro N° 31 que se adjunta al presente.”- “... que mi abuela Virginia CORIA DE LUJÁN junto a mi padre Onésimo LUJÁN, en el año 1951 ante el Escribano Félix Roberto LUCERO (Titular del Registro N° 39 en aquel entonces) compraron una fracción de 500 mts<sup>2</sup>, propiedad de mi bisabuelo, Pedro CORIA. Dicho inmueble, también formaba parte de “Las Huertitas”, y por ello se emprendieron en esa nueva adquisición.- Tal como surge de la copia certificada de la Escritura N° 108 (31/12/1951) mi bisabuelo Pedro CORIA, había adquirido un inmueble en “Las Huertitas” de fracción superior a la que en este acto vendía, mediante posesión treinteañal, cuya transcripción de la sentencia obra agregada en dicha escritura.- Así las cosas, que en el año 1964, mi padre Onésimo LUJÁN adquirió nuevamente 666 mts<sup>2</sup>, cuya propiedad pertenecía a dos hijos de mi bisabuelo, Pedro CORIA.- Tal como se narra en la Escritura N° 304 (la cual se acompaña copia certificada en este acto), la superficie originaria cuya propiedad correspondía a Don Pedro Coria comprendía una totalidad de 1700 mts<sup>2</sup>, y el mismo se encontraba en “Las Huertitas”.- De tal instrumento surge “... Manifiestan los comparecientes, que sobre el referido inmueble general, sus coherederos han transferido sus derechos, uno a Rosario PONCE de PONCE, sobre Doscientos Metros Cuadrados que la ubicaron sobre la cabecera Norte; y otro al señor comprador Onésimo Luján y su señora madre Virginia CORIA de LUJÁN, sobre Quinientos Metros Cuadrados, que lo ubicaron sobre el costado Sud; quedando en consecuencia solo mil metros sin transferir, de los cuales dos terceras partes pertenecen a los vendedores por este acto, o sean un derecho de trescientos treinta y tres metros más o menos a cada uno, los que ubican en forma privada y de común acuerdo con el adquirente Sr. Luján

# Poder Judicial San Luis

*hacia el Sud, es decir colindando sobre ese rumbo con el otro derecho que éste adquiriera con su madre a un coheredero, quedando en consecuencia los setecientos sesenta y seis metros cuadrados, que forman los derechos que hoy adquieren dentro de los siguientes límites ...”.- Lo aquí manifestado por el notario interviniente, Mario N. ESTEVES LICEDA (Registro Nº 12) no hace otra cosa más que reflejar lo que hasta aquí vengo contando V.S., quedando demostrado que las tierras de “Las Huertitas” desde épocas muy añejas han estado en manos de la familia de mi bisabuelo Pedro CORIA, y de mi padre Onénismo LUJÁN.- Y si bien las medidas originarias de los terrenos han sido de mayor extensión, con el tiempo entre la misma familia CORIA-LUJÁN se fueron haciendo las particiones que aquí se narran, ubicando geográficamente cada nueva porción de terreno por acuerdo común de las partes, para lograr así la accesión entre una fracción y otra.- Mi padre Onésimo LUJÁN, tuvo el deseo de continuar acrecentando sus tierras, y por ello le compró todos los derechos que le correspondían a su hermana Berta LUJÁN, por ser hija de Leopoldo LUJÁN. Es decir V.S. que mi abuelo Leopoldo LUJÁN tuvo dos hijos, mi padre Onésimo y mi tía Berta, y entre ellos se efectuó ese contrato, del cual sólo obra un recibo emitido en la localidad de Quines, Departamento Ayacucho, del año 1964.- En dicho instrumento privado, consta que mi tía Berta LUJÁN se comprometía a realizar a escritura traslativa de lo vendido, pero la misma nunca se efectivizó. No obstante, ello no fue impedimento para que mi padre tomara la posesión real y efectiva de lo que había adquirido a su hermana, toda vez que era la voluntad de ambos que fuera él quien continuara como dueño de esas tierras.- Finalmente, en el año 1994 mi padre efectuó la última compraventa para extender un poco más su campo. En esta oportunidad, el contrato fue celebrado con los hijos del Sr. Juan NUÑEZ, Lázaro Antonio NUÑEZ y Modesta Luisa NUÑEZ.- Conforme surge de la copia de Escritura Nº 103, pasada por ante Escribana Nélida OJEDA de*

*BARBERA (Registro Nº 13) dicho inmueble ya se encontraba empadronada bajo el Nº 920 de la Receptoría San Martín.”.- Aduce asimismo la actora: “...Nací en el paraje llamado “Puerta del Sol”, un lugar que se encuentra en lo alto de la sierras del Departamento San Martín, costado por el río Chico y por el río Grande, los cuales cuando se fusionan forman el Río Quines.- ... mi abuelo se dedicó a las plantaciones de higueras, manzanos, perales y frutos secos.- ...llegando a mi juventud tuve que radicarme algunos años en la Ciudad de San Luis para poder realizar mis estudios universitarios, pudiendo venir pocas veces al año a “Las Huertas”; pero con el paso del tiempo, contraí matrimonio con Sergio Vega y decidimos abandonar la vida en la Capital de esta Provincia y emprender el regreso, para establecernos de manera permanente y continuar con el legado de mi familia.- ..... El estilo de vida que hoy llevo a cabo junto a mi marido, ha hecho que participemos de reuniones realizadas en “Las Huertas” bajo el mando de los técnicos de la Subsecretaría de Agricultura Familiar de la Nación (SsAF), a los fines de interiorizarnos en la producción hortícola, del armado de invernaderos, instalaciones de paneles solares, y la conexión de biodigestores. ....”( que el invernadero hoy se encuentra levantado y en plena producción). Invoca la historia de mi familia, durante tres generaciones, en donde siempre se comportaron como dueños, tuvieron la posesión pública, ininterrumpida y pacífica por aproximadamente 80 años, muchos más de los que exige la ley para tramitar la presente usucapión.-*

Formula demás precisiones a las que remito en honor a la brevedad.

Adjunta documental. Ofrece prueba.

En fechas 17/02/2021 y 12/03/2021 se tiene por promovida demanda de prescripción veinteañal en contra de Juan NUÑEZ, Virginia CORIA de LUJÁN, Anesimo LUJÁN y Leopoldo LUJÁN y/o

# Poder Judicial San Luis

sus sucesores y/o quienes se consideren con derecho s s/ el inmueble objeto de litis. En fecha 26/03/2021 Registro de Juicios Universales contesta oficio. En fecha 30/04/2021 obra diligenciado vía Tramix oficio dirigido al gobierno de la Provincia de San Luis, Fiscalía de Estado. Como así también oficio dirigido a la DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE. Asimismo, el Registro de Juicios Universales contesta oficio: *“...Informo a V.S. que con los datos aportados, este Registro de Juicios Universales, NO registra sucesión inscripta a nombre de Onésimo Lujan, DNI Nº 3.217.406, fallecido el día 22/06/2002. Sin perjuicio de lo informado este Registro Ha encontrado una sucesión en Lurix en autos caratulados LUJAN ONECIMO S/ SUCESION EXPTE: 4583/2 perteneciente al Juzgado Civil Nº 1 San Luis, sin poder aportar mayores datos al respecto debido a que se encuentra en estado reservado.”*

En actuación del día 19/08/2021 obra respuesta de oficio dirigida a la DGRPI informando que procedió a cumplir con la anotación de litis ordenada. En fecha 01/09/2021 obra diligenciado oficio dirigido a la Municipalidad de San Martín (Art 914 CPCC).

En fecha 15/10/2021 se adjunta respuesta a oficio dirigido a la Secretaría Electoral Nacional.

Obra agregada el día 21/12/2021 Acta de José Ariel PONCE, Juez de Paz de San Martín (S.L.), de constatación de colocación de Cartel Indicativo.

Se agrega primera publicación de edictos en Diario La República, y B.O. de la Provincia (19/04/2022).

En fecha 27/04/2022 comparece con patrocinio letrado de la Dra. Agustina TOBARES el Señor Juan Rolando NUÑEZ; se provee su presentación disponiendo ocurra por el procedimiento del art. 90, del C.P.C.C.. En fecha 19/05/2022 se agrega segunda publicación de edictos en Diario “La República” y B.O. de la Provincia de San Luis.

El día 12/08/2022 se agrega edicto recepcionado en

esa misma fecha por la Municipalidad de San Martín. En fecha 22/08/2022 se notifica a la Señora Laura Noemí NUÑEZ, heredera declarada tal en autos “NUÑEZ JUAN S/ SUCESIÓN AB INTESTATO” EXP 338423/19” en trámite en la Segunda Circunscripción Judicial, de la existencia del presente trámite.

En fecha 19/09/2022 la Defensora Oficial en lo Civil, Comercial, Ambiental y Laboral de la III Circunscripción Judicial asume la representación de los ausentes.-

Conforme constancias de autos, el día 18/10/2022 se notifica a la Señora Laura Noemí NUÑEZ de la Audiencia Preliminar designada en autos para el día 15/12/2022 a la hora 11.- Con fecha 07/02/2023 el Colegio de Escribanos de la Provincia de San Luis contesta oficio librado, adjuntando copia certificada e la Escritura N°103, del 27/06/1994, autorizada por la Esc. Nélida OJEDA de BARBERA. Por decreto de fecha 23/03/2023 se tiene por acompañado certificado de libre deuda correspondiente a los padrones 1345, 920 y 1311, e Informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales de que el plano en base al que se acciona en autos no registra superposiciones. El día 18/04/2023 se lleva a cabo inspección ocular en el inmueble objeto de litis por el Señor Juez de Paz de San Martín (S.L.) enviándose a autos acta y fotos de la misma.-“... se ingresa por camino vecinal que ingresa por la parte Noreste de la Mensura, donde existe una tranquera de Caño de color Marrón oscuro y a la par una tranquera de alambre de tres metros aproximadamente cada una ( foto 01 y 02 ), luego de un recorrido por el mismo camino hacia el Sudoeste se llega a la casa, ( Vértice 3) la cual está sobre la vera del camino, se trata de una vivienda compuesta de un comedor de cuatro metros por cinco metros, pared de piedra, con techo de cine, piso de cemento (foto N°3), un dormitorio de tres metros por tres metros de piedra, techo de cine revestido con madera, piso de cemento. Una despensa de cinc de tres



# Poder Judicial San Luis

*metros por uno veinte, piso de cemento en esta despensa en la parte de afuera que da al camino rural se encuentra colocado cartel con la siguiente leyenda ( Inmueble sujeto a posesión veinteañal. Autos: Lujan Myriam Guillermina c/ Leopoldo Lujan y otros s/ Posesión Oralidad-Inicial Expte N°363029/20. Juzgado interviniente Civil, Comercial, Ambiental y Laboral de Concarán de la Tercera Circunscripción Judicial. A cargo: Dra Adela María del Valle Perez del Viso) ( Foto 4 y 5). Un galpón de Cinc de cuatro por cuatro (foto 7) Con piso de tierra. Un baño de cinc de un metro cincuenta por dos metros (inodoro, Lavamanos) piso de piedra y cemento. También existe en construcción una cocina comedor de siete por ocho metros y un baño, todo de ladrillo hasta la altura del dintel ( foto 6). La vivienda cuenta con pantalla Solar, un grupo electrógeno, señal de telefonía celular a dos kilómetros de distancia (hay una antena en un cerro). antena en un cerro) agua de vertiente. Tambien la propiedad cuenta con tres hortalizas con zapallos de distintas especies, tomates, plantas frutales, choclos, nogales, lechuga Tambien existen animales de ganado menor ovejas y cabras (foto 8 )y tambien yeguarizos. En cuanto a la flora existe algarrobo, espinillo, piquillin, palmera caranday, nogales, romerillo, tala etc. La propiedad tiene aproximadamente tres hectareas cultivables. En cuanto a las lineas de colindancia se puede decir que al NORTE: es de pirca y alambre de cinco Kilos lisos con varilla y postes de acacio y algarrobo.- SUR: Pirca y cerco de rama y limite natural geografico Foto 9 ).- ESTE: Alambre de cinco hilos lisos y pirca bardeada (ramas encima de la pirca) y OESTE: alambre y pirca foto (10) y vista panoramica del camino ( foto N°11).- A la vivienda de figuracion la habitan la Señora Lujan Myriam Guillermina y el señor VEGA SERGIO GABRIEL D.N.I. N°21.519.373 de 52 años de edad en calidad de dueños.- La vivienda en general se encuentra en muy buen estado de habitabilidad e higiene. No siendo para m/s se da por finalizado este acto de cuanto doy fe.- ..."*

En fecha 21/03/2023 acompañan los correspondientes libre deuda de los Padrones Catastrales Nº 1345, 920 y 1311, al igual que el informe negativo de superposición de plano emitido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales. En fecha 18/04/2023 la actora desiste de la prueba informativa ofrecida en el escrito de demanda punto b) INFORMATIVA párrafo 2 y 3. En fecha 05/05/2023 obra informe de secretaria de la prueba producida en autos, como también se lleva a cabo la audiencia de vista de causa con clausura de la etapa probatoria.

En fecha 15/05/2023 contesta vista la Sra. Defensora manifestando que no tiene objeciones que formular en esta etapa del proceso. En fecha 30/05/2023 presenta alegatos la parte actora.

En fecha 30/04/2024 acompañan Informe de Dominio actualizado, libre deuda e informe emitido por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales informando que no hay superposición y/o modificación de plano dando cumplimiento con lo solicitado en MMP de fecha 09/04/2024. En fecha 12/08/2024 se llaman autos para sentencia decreto que firme y consentido deja a la presente causa en dicho estado.

**CONSIDERANDO:** Corresponde señalar en ab initio que la pretensión de autos es la usucapión inmobiliaria (prescripción larga) para la que el marco legal lo constituyen los Arts. 1899 ss. y ccfts, del C.C.C.N., y se requiere un plazo de posesión de 20 años y que la misma debe ser ostensible y continua" (Art. 1900, C.C.C.N.). Según la Ley 14.159 (con la reforma por el Dec. 5756/58) vigente: el sistema creado por su artículo 24 y el artículo 25 es el único y especial procedimiento por medio del cual el usucapiones puede lograr la declaración de su derecho y alcanzar el título en sentido instrumental que le permita, una vez inscripto en el Registro, la disponibilidad de su derecho adquirido.(Lydia E. Calegari de Grosso-USUCAPION, Tercera

# Poder Judicial San Luis

Edición- Ed. Rubinzal-Culzoni, p.341). El régimen legal en torno a la prescripción adquisitiva exige como elementos a configurarse a los fines de su admisión, la posesión durante el tiempo y con los requisitos exigidos por la ley, entendiendo por posesión hábil para usucapir la prevista en el C.C.C.N. con sus dos elementos: corpus y animus domini.- En efecto, la posesión comprende la idea de poder efectivo sobre la cosa corpus (con relación a las cosas inmuebles es necesaria la realización de actos materiales a los efectos de acreditar el corpus o poder de hecho sobre la cosa (CNCiv.sala D, 10- 4-84, Copati, Daniela y otros c/, Rolando, Juan M.", L.L. 1985- A-14) acompañado de un propósito íntimo por parte del sujeto, de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad (animus domini) actual, anterior y especialmente que se tiene en el origen de la ocupación, como único medio de demostrar el cumplimiento del plazo legal (SCBA-Colautti de Martín, Antonia Catalina c/Casas Díaz, Eliseo s/posesión veinteañal, A. y S.1997- II1091.-), establecido en veinte años.-

La acreditación del corpus y del animus domini debe ser cabal e indubitable, de forma tal que mediante la realización de la idónea prueba compuesta (Art.24, Ley 14.159) llegue al órgano jurisdiccional a la íntima convicción de que en el caso concreto ha mediado posesión. (Romagnoli, Héctor y otra c/Arceri, Antonio s/Posesión Veinteañal", Cám. 1º, Civ. y Com., La Plata, Sala II, 213.599, RSD- 23192, S, 17/12/92).- En el proceso de usucapión la prueba deber ser apreciada con criterio restrictivo en razón de que estamos ante un modo excepcional de adquisición de la propiedad, y en ello está involucrado el orden público. Cuando se alega la prescripción adquisitiva como fundamento de la acción, la prueba de la posesión debe ser plena e indubitable en lo que respecta a la individualización del bien y - especialmente - a los actos posesorios invocados, que deben ser inequívocos.-

II.-Sentado ello, corresponde merituar las pruebas ofrecidas y producidas en autos. Del análisis de las pruebas aportadas por la accionante resulta que forman un cuadro probatorio documental y testimonial que aparece con suficiente fuerza de convicción y genera un resultado positivo a la pretensión deducida, al acreditar un comportamiento señorial respecto del inmueble durante el lapso y condiciones legales exigidas para adquirir el dominio por esta vía. En relación a la documental acompañada con el escrito de inicio de demanda se desprende que se ha adjuntado, sin haber sido desconocida en autos, la siguiente: Acta de matrimonio de los padres de la actora y sus respectivas actas de defunción. Acta de matrimonio de la actora. Copia simple de acta de disposición de última voluntad del Sr. Pedro Coria de fecha 25 de Enero de 1938, efectuada por ante el Juez de Paz de la Localidad de El Chañaral, Departamento San Martín - Provincia de San Luis; por la cual el Sr. Pedro Coria deja el inmueble de su propiedad a sus hijos: Pedro Pascual Coria, Virginia de Lujan y Lola Coria de Rosales. Copia simple de contrato de compraventa de fecha 30 de Julio de 1946, efectuada por ante el Juez de Paz de Quines, Departamento Ayacucho - Provincia de San Luis, por el cual la Sra. Lola Coria de Rosales vende a Onecimo Lujan la propiedad que su padre le dejo. Copia simple de escritura N° 30 (08/06/1950) pasada por ante Escribano Público Marcos Alberto Arce Montiveros (Registro N° 31) y su correspondiente copia certificada expedida por Escribanía General de Gobierno de la Provincia de San Luis; por la cual el Sr. Jose Diaz y Margarita Diaz venden a Leopoldo Lujan derechos que poseen sobre una huerta de duraznos ubicada en paraje Las Huertas. Copia simple de escritura N° 108 (31/12/1951) pasada por ante Escribano Público Julio César Agundez y Félix Roberto Lucero (Registro N° 42 y 39) y su correspondiente copia certificada expedida por Escribanía General de Gobierno de la Provincia de San Luis, por la cual

# Poder Judicial San Luis

el Sr, Pedro Pascual Coria vende a Virginia Coria y a Onesimo Lujan una propiedad ubicada en las Huertitas. Copia simple de escritura Nº 304 (27/07/1964) pasada por ante Escribano Público Mario N. Esteves Liceda (Registro Nº 12) y su correspondiente copia certificada expedida por Escribanía General de Gobierno de la Provincia de San Luis, según la cual los herederos de Pascual Coria: José Artemio Coria y Marcelo Belisario Coria, venden a Onesimo Lujan derechos hereditarios que poseen sobre un inmueble ubicado en Las Huertitas. Copia simple de Escritura Nº 103 de fecha 27 de Junio de 1994, pasada por ante Escribana Nélida Ojeda de Barbera (Registro Nº 13), por la cual los Sres. Lazaro Antonio Nuñez y Modesta Luisa Nuñez venden y transfieren a título de venta derechos que poseen en un inmueble denominado potrerrillo de las Mulas a favor de don Onesimo Lujan. Certificados de Avalúo. Estudio de título expedido por la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble. En relación a la prueba testimonial ofrecida y producida: Los testimonios brindados por los testigos Hipólito Roberto LUNA, Rosario del Carmen MUÑOZ y Dominga N. ZAVALA, son coincidentes al momento de describir todo lo relacionado con el inmueble objeto de autos, ubicado en lugar denominado "Las Huertas". Reconocen como dueña a la actora, manifiestan que antes de la Sra. Myriam LUJÁN allí estaba su padre don Onésimo LUJÁN. El testigo LUNA manifiesta que conoce el campo y a la actora debido a cuestiones de su trabajo al ser asesor de pequeños productores, desde aproximadamente año 1998/98, desde este tiempo que conoce a la actora la reconoce como dueña, en principio se la asistía respecto a la cría de ganado menor, ovejas, luego en el año 2018 se le dio a la Sra. LUJÁN un invernáculo para la producción de verduras. El testigo MUÑOZ manifiesta conocer a Don Onésimo LUJÁN lo reconoce como padre de la actora, dice saber esto atento a ser vecino, describe la ubicación del inmueble, esta alambrado, está la vivienda, el invernáculo, plantas, para

el testigo el inmueble era de propiedad de don Onésimo LUJÁN. La Sra. ZAVALA dice conocer a don Onésimo LUJÁN como padre de la actora, dice conocer el campo y describe la ubicación, son menos de 100 hectáreas, está cerrado, tiene ovejas antes tenía más cantidad, antes vivía el padre de Myriam cultivaba, criaba ovejas, don Onésimo falleció hace mas de 20 años, después quedo Myriam y ella vive ahí, manifiesta que no ha tenido problema con los vecinos. Manifiestan que la actora tiene otros hermanos pero que no se los ve por el inmueble de este juicio. El acta de inspección ocular es coincidentes en cuanto a la descripción del inmueble manifiesta se ingresa por camino vecinal donde hay una tranquera, describe la vivienda con pantalla solar, grupo electrógeno, el cartel indicativo del presente juicio, dice hay un galpón de cinc, un baño, una construcción hasta la altura del dintel, hay hortalizas, frutales, nogales, animales de ganado menor ovejas y cabras, realiza demás precisiones acompaña fotografías. Que la producida en autos, supra citada, resulta la prueba compuesta exigida por la normativa aplicable, y que valorada conforme las reglas de la sana crítica tienen la fuerza de convicción suficiente como para formar la íntima convicción de que en el caso concreto la actora posee de manera actual el inmueble objeto de Litis de manera ostensible, continua e ininterrumpida por el término de veinte años exigido por la ley (Art. 1897, C.C.C.N.) para adquirir el dominio por este modo de adquisición del derecho real de dominio, correspondiendo por ende hacer lugar a la pretensión de la actora.-

En cumplimiento de lo prescripto por el Art. 1905, del C.C.C.N. fijo como fecha de inicio de la posesión de la actora el 22/06/2002, fecha de fallecimiento del padre de la actora Onésimo LUJÁN, conforme surge de la documental adjuntada en autos Ya demostrado el Animus Dominis de la posesión, nos resta evaluar si la posesión cumple con los requisitos de que sea pacífica, pública e

# Poder Judicial San Luis

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): Arrúa Clementina c/Lovero M. s/ Usucapión. Mag. Vot. Uhart, Olcese-BioccaNNF 91013227). A esta altura del desarrollo corresponde abordar el hecho de la no presentación de persona alguna invocando derechos ante la notificación por cédula de la tramitación del presente expediente, ni ante la publicación edictal; ni aún ante la publicidad que brinda el cartel indicativo de la tramitación del presente trámite de posesión veinteañal, según surge del Acta de su colocación, del Acta celebrada con las fotografías de reconocimiento judicial. En autos, la promoviente ha demostrado que posee el inmueble por más de veinte años ejerciendo la posesión en forma pública, pacífica e ininterrumpida y no contradictoria sobre el inmueble, ello en virtud del instituto de accesión de posesiones, habiendo aquedado acreditado mediante la prueba producida. Para que opere el instituto de la accesión de posesiones, es necesario probar el/los acto/s jurídicos mediante la cual la accesión se ha verificado. Que con los instrumentos que obran

adjuntos en autos, como así también plexo probatorio rendido y las testimoniales ya merituadas se ha acreditado el “vínculo de derecho” entre las posesiones invocadas por los actores.

Así, en mérito 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, la fecha de celebración del contrato de compraventa; 11/01/2016 (art. 1905 Cód. Civ).

COSTAS Y HONORARIOS: En relación a las costas, atendiendo a la inexistencia de oposición, considero que corresponde imponer las mismas a la actora (Art 68 del C.P.C.C.).-

Atendiendo a los trabajos efectuados en autos, y conforme lo dispuesto en los arts. 5, 6, 7, 8 de la Ley Provincial Nro.IV-09102014, entiendo equitativo regular los honorarios profesionales de las Dras . Natalia Verónica DAVE y María Victoria SOLERA en el 16 % del monto del proceso, en forma conjunta y partes iguales, con más el 40 % si hubieran actuado en doble carácter; asimismo, con más I.V.A. si así correspondiere a la condición fiscal de la/s profesional/es, y previa entrega o depósito de la factura correspondiente.

A los efectos de determinar el monto del proceso deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 de la Ley de Honorarios provincial citada. 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 de treinta (30) días que prescribe la L.H., los que deberán ser computados desde la notificación de la presente.-

Por lo expuesto, normativa, jurisprudencia y doctrina



# Poder Judicial San Luis

citadas, FALLO:

1.- Haciendo lugar a la demanda de prescripción adquisitiva promovida en autos, declarando que la Sra. Myriam Guillermina LUJAN, D.N.I. N° 20.136.088, CUIL 27- 20136088-4, nacionalidad argentina, nacida el 25 de junio de 1968, estado civil casada en segundas nupcias con Sergio Gabriel VEGA, D.N.I. N° 21.519.373, con domicilio en Paraje Las Huertas s/n, Departamento San Martín, provincia de San Luis, ha adquirido por usucapión el dominio sobre un inmueble rural que se ubica en lugar denominado "Las Huertas" - Partido San Lorenzo - Departamento Libertador General San Martín, Provincia de San Luis, designado como PARCELA 1 en el plano de mensura registrado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 5/47/18, con los siguientes datos: SUPERFICIE: 66 ha 2318,29 m<sup>2</sup>; MEDIDAS: del punto 1 al 2 = 643,71 m; del punto 2 al 3 = 72,65 m; del 3 al 4 = 91,94 m; del 4 al 5 = 27,10m; del 5 al 6 = 131,99m; del 6 al 7 = 66,24m; del 7 al 8 = 122,36m; del 8 al 9 = 62,20m; del 9 al 10 = 78,00m; del 10 al 11 = 31,69m; del 11 al 12 = 50,43m; del 12 al 13 = 137,84m; del 13 al 14 = 231,22m; del 14 al 15 = 72,20m; del 15 al 16 = 770,87m; del 16 al 17 = 27,08m; del 17 al 18 = 19,63m; del 18 al 19 = 417,75m, y del punto 19 al 1 = 1005,37m.- LINDEROS: linda al Norte con Juana Calderón de Tobares (Pd. 738 - Rec. San Martín); al Sur con no se localiza propietario ni padrón ; al Este no se localiza propietario ni padrón, y Oeste con no se localiza padrón ni propietario.- El bien inmueble así individualizado, posee las siguientes inscripciones de dominio: a) T° 13 San Martín F° 373 N° 1841 (Inscripción Segunda), Pd. 920 Receptoría San Martín; b) T° 22 San Martín F° 353 N° 2690, Pd. 1345 Receptoría San Martín, c) Pd. 1311 Receptoría San Martín, en el cual no se localiza inscripción de dominio.- De las Observaciones del plano de referencia surge que: el mismo afecta totalmente el Pd. N° 920 a nombre de Juan NUÑEZ, con una superficie de 63 has 275 m<sup>2</sup> y totalmente el título a nombre de Juan

NUÑEZ, con una superficie de 63 has 27 as 25 cas, totalmente el Pd. Nº 1345 a nombre de Virginia CORIA de LUJÁN y Anesimo LUJÁN con una superficie de 500 m2 y el título a nombre de Virginia CORIA de LUJÁN y Onesimo LUJÁN con una superficie de 500 m2, totalmente el Pd. Nº 1311 (sin inscripción de dominio) a nombre de Leopoldo LUJÁN, con una superficie de 1250 m2. Por el resto de superficie no se localiza título ni padrón.- Según, informe catastral expedido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, los COLINDANTES del inmueble en cuestión son: al Norte: Pd. Nº 738 de Receptoría de San Martín, a nombre de Calderón de Tobares Juana (s/DNI ni domicilio real ni fiscal); Sur: No se localiza padrón ni propietario y Río Chico; Este: no se localiza padrón ni propietario; y Oeste: Pd. Nº 738 de Receptoría de San Martín, a nombre de Calderón de Tobares Juana (s/DNI ni domicilio real ni fiscal), arroyo La Huerta, Camino Vecinal y otros no localiza padrón ni propietario.-

2.- Imponiendo las costas a la actora; por lo considerado.-

3.- Regulo los honorarios de las Dras. Natalia Verónica DAVE y María Victoria SOLERA en el 16 % del monto del proceso, con más el 40 % si hubieran actuado como apoderadas; asimismo, con más I.V.A. de así corresponder a la condición fiscal de la profesional y previa entrega o depósito de la factura correspondiente.

A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 de la Ley de Honorarios provincial citada. 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 de treinta (30) días que prescribe la L.H..-

4.-Conforme lo dispone el Art. 921 del CPCC, una vez firme la presente sentencia, publíquese la parte resolutoria en la página web del Poder

# Poder Judicial San Luis

Judicial de la Provincia de San Luis [www.justiciasanluis.gov.ar](http://www.justiciasanluis.gov.ar), y acredítese colocación del cartel indicativo que prescribe la norma.-

5.-Fecho, ofíciase al Registro General de la Propiedad Inmueble a fin de levantar la medida de anotación de litis (art.1.905, C.C.C.N.) sobre la parcela 17 según Plano 4/76/18 con superficie 128 Has 7644 m2, inscripta al Tomo 225 (Ley 3236), de Embargos e Inhibiciones, Folio 150, Número 146, de fecha 08/04/20221.

6.- Ofíciase al Registro General de la Propiedad Inmueble para su toma de razón; expídase primer testimonio y demás documentación necesaria (v.g. rogatoria, planilla catastral) para el cumplimiento de lo aquí ordenado. 7.-Determinado que sea el monto del proceso, córrase vista al O.C.T.J. a sus fines.-

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA. PUBLÍQUESE. PROTOCOLÍSESE. REGÍSTRESE EN LOS LIBROS ELECTRÓNICOS CORRESPONDIENTES. FIRME, DÉSE COPIA Y OPORTUNAMENTE ARCHIVESE.-

Firmado Digitalmente por el Dr. MOISÉS BENITO FARA - JUEZ CIVIL, no siendo necesaria la firma manuscrita.- ESTE JUZGADO TRABAJA BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE CALIDAD DE GESTION ISO 9001/2015 - Certificate No:240958-2017-AQ-ARG-RvA