

Poder Judicial San Luis

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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO TREINTA Y TRES

Concarán, San Luis, dieciséis de abril de dos mil veinticinco.-

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos caratulados "**SARANDON ALFREDO OSCAR Y SARANDON DELFIN NORBERTO C/ARANGUEZ RAMON MAXIMO Y OTROS S/POSESION VEINTEÑAL "ORALIDAD - INICIAL" EXP. 360422/20**", traídos a despacho a fin de resolver en definitiva.-

RESULTANDO: I.- Que comparecen los Señores ALFREDO OSCAR SARANDON, DNI N° 27.337.395 y DELFIN NORBERTO SARANDON, DNI N° 24.783.509, por derecho propio, con sus abogados apoderados, Dres. Héctor Loreto BAIGORRIA y María Noel PANICCIA, y promueven formal demanda de POSESION VEINTEÑAL respecto de un inmueble consistente en una fracción de terreno ubicada en la localidad de Papagayos, Partido de Larca, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luis, que conforme al Plano de Mensura N° 4/168/19, se designa como PARCELA "75", con los siguientes linderos, medidas y superficie según plano: al Norte linda con New Gen Breeders SA (Pad. 926776 Rec. Concarán) y mide del punto 1 al 2: 84,42 mts; al Este linda con Elsa Argentina Ferreyra (Pad. 2276 Rec. Concarán) y mide del punto 2 al 3: 765,31 mts; al Sur linda con calle Comechingones y Ramón Máximo ARANGUEZ, Erudina Elvira ARANGUEZ, Ramona Luisa ARANGUEZ, María Luisa ARANGUEZ y Santiago Geronimo MACHADO (Pad. 3427 Rec. Concarán), María Luisa ARANGUEZ, Santiago Gerónimo MACHADO, Ramón Humberto FALCONE y Águeda Concepción MARTOCCIO de FALCONE (Pad. 3428 Rec. Concarán), María Luisa ARANGUEZ, Santiago Gerónimo MACHADO, Teodoro Rafael MARTÍNEZ y Mercedes Ester FERREYRA de MARTÍNEZ (Pad. 3429 Rec. Concarán) y Natalia Carolina MUÑOZ, Ramón Máximo ARANGUEZ, Erudina Elvira ARANGUEZ, Ramona Luisa ARANGUEZ y Segundo Irineo CONTRERAS (Pad. 3430 Rec. Concarán) y forma una línea quebrada que mide, del punto 3 al 4: 8,90 mts, del 4 al 5: 39,14 mts, del 5 al 6: 50,88 mts y del 6 al 7: 26,24 mts; y al Oeste linda con Felisa FERREYRA (no se localiza padrón) y mide del punto 7 al 1: 708,89 mts, lo que encierra una superficie de CINCO HECTAREAS NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTIUN METROS CON SEIS DECIMETROS CUADRADOS (5 Has. 9321,06 m²). La parcela identificada se encuentra inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble, según plano, al Tomo 5 (Ley 3236) de Chacabuco, Folio

176, N° 881 (Tít. "A"); Tomo 8 (Ley 3236) de Chacabuco, Folio 370, N° 1577 (Tít. "B"); Tomo 13 (Ley 3236) de Chacabuco, Folio 198, N° 19126 (Tít. "C"); Tomo 14 (Ley 3236) de Chacabuco, Folio 470, N° 19434 (Tít. "D") y Tomo 11 (Ley 3236) de Chacabuco, Folio 486, N° 18911 (Tít. "E") y está empadronada en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 3434 de la Receptoría Concarán a nombre de Ramón Gregorio SARANDÓN, María Luisa ARANGUEZ y Santiago Gerónimo MACHADO.

II.-En cuanto a los antecedentes, relatan que sus mandantes ejercen la posesión pública, pacífica, ininterrumpida y a título de dueños del inmueble objeto del juicio desde el día 23 de diciembre de 2017, fecha en que el padre de ambos don Ramón Gregorio Sarandón les cedió a título gratuito todos los derechos y acciones posesorias que tenía sobre la referida parcela, conforme surge del Contrato de Cesión Gratuita de Derechos y Acciones que en original se adjunta.

A su vez a Ramón Gregorio SARANDÓN le correspondía ese inmueble por haberlo adquirido a don Ramón Lorenzo FERREYRA mediante Escritura Pública N° 77 de fecha 21 de Julio de 1986, autorizada por el escribano Robindo ORTÍZ CALDERÓN, entonces titular del Registro N° 49 de Tilisarao, que conforme al Plano de Mensura N° 9586 que se adjunta se designa como Parcela "8", con una superficie de 5 Has 1.477,83 m².

Manifiestan que de la prueba documental que acompañan surge plenamente probado el derecho pretendido y que pueden afirmar a partir de ella que la posesión invocada tiene, por aplicación del instituto de accesión de posesiones, una antigüedad de treinta y cuatro años, excediendo con amplitud los veinte que exige la ley para la adquisición del dominio por el transcurso del tiempo.

Afirman que después de adquirir esta parcela, el padre de los actores, Sr. SARANDON, la cerró con alambrado y se dispuso a construir su casa en el extremo sur de la misma, la que terminó hace más de treinta años y allí vive con su familia.

Con el tiempo inició la construcción de otra casa que aún está sin terminar y uno de los actores Delfín Norberto SARANDÓN construyó la suya donde vive con su familia, y manifiestan adjuntar fotografías de las tres viviendas mencionadas que están ubicadas en el sector sur del inmueble.

El resto de superficie está sin mejoras y cubierto de monte autóctono, lo utilizan los hermanos SARANDÓN para tener encerrados dos caballos de su propiedad. Se hace constar que el alambrado lo mantienen en buen estado de conservación y el cuidado del campo es permanente dado que los actores viven ahí.

Poder Judicial San Luis

Expresan que con la prueba documental acompañada acreditan que la posesión invocada se inicia en el año 1986 con la compra del inmueble, por parte de su padre, que luego les transfiere por cesión de derechos, con lo que el tiempo legal de posesión se encuentra cumplido en exceso.

Afirman viven dentro de ese inmueble, lo que demuestra cabalmente que reúnen en su cabeza no sólo el tiempo necesario, sino que también tienen la posesión real y efectiva por el hecho de vivir allí, posesión que indudablemente es pública y pacífica, toda vez que es ejercida pacíficamente y a la vista de todos los vecinos del lugar, sin oposición de terceros.

Funda en derecho. Ofrece prueba.-

En fecha 10/11/2020 la parte actora acompaña informe catastral, avalúo y comprobante de pago de tasa de justicia.

En fechas 28/12/2020 y 01/02/2021, respectivamente, la actora acompaña informe de dominio e informe expedido por Catastro actualizados.

Mediante actuación de fecha 04/02/2021 se tiene "... 1) *Por promovida formal demanda de prescripción veinteañal, en contra de RAMON MAXIMO ARANGUEZ; AURORA SECUNDINA ARANGUEZ; ERUNDINA ELVIRA ARANGUEZ; RAMONA LUISA ARANGUEZ; ANGELICA AMADA FERREYRA y RAMON MAXIMO ARANGUEZ y/o sus sucesores o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio, la que tramitara según las normas del proceso ordinario (Art. 330 del CPCC)....*".

En fecha 08/02/2021 la parte actora advierte haberse omitido en el proveído de demanda tener por promovida demanda en contra de Ramón Gregorio SARANDÓN, Santiago Gerónimo MACHADO y María Luisa ARANGUEZ, con quienes según informe de dominio debe integrarse la Litis, por lo que solicitan se subsane omisión.

En actuación de fecha 11/02/2021 el juzgado procede a integrar el proveído del día 04/02/2021 teniendo por "...1) *Por promovida formal demanda de prescripción veinteañal, en contra de RAMON MAXIMO ARANGUEZ; AURORA SECUNDINA ARANGUEZ; ERUNDINA ELVIRA ARANGUEZ; RAMONA LUISA ARANGUEZ; ANGELICA AMADA FERREYRA, RAMON MAXIMO ARANGUEZ, RAMON GREGORIO ZARANDON, SANTIAGO GERONIMO MACHADO y MARIA LUISA ARANGUEZ y/o sus sucesores o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio....*".

En fecha 26/02/2021 obra remitido oficio a Fiscalía de Estado - Gobierno de la Provincia de San Luis a efectos notificando (Art. 914, inc. 1º del C.P.C.C,) la citación a juicio a la Provincia de San Luis a fin de que tome la participación que le correspondiere en

el supuesto, en su caso.

En actuación de fecha 22/03/2021 obra acta de colocación de cartel indicativo.

En fecha 25/03/21 se acompaña oficio diligenciado a la Municipalidad de Papagayos (S.L).

En fecha 01/03/2021 obra oficio informado por el Registro de Juicios Universales.

En actuación de fecha 31/03/2021 obra constancia de toma de razón del inicio de presente juicio en autos "MACHADO GERONICO S/ SUCESORIO" EXP. 199712/10.

En fecha 15/06/2021 obra constancia de diligenciamiento de cédula dirigida a la demandada Angélica Amada FERREYRA. Asimismo obran diligenciadas cédulas de notificación dirigidas a los colindantes Felisa FERREYRA, Natalia Carolina MUÑOZ, Elsa Argentina FERREYRA, Teodor Rafael MARTÍNEZ, Mercedes Ester FERREYRA de MARTÍNEZ y Amelia Clarinda FERREYRA. Asimismo en fecha 08/07/2021 obra diligenciada cédula de notificación dirigida al colindante New Gen Breeders S.A.

En actuación de fecha 05/07/2021 el actor acompaña oficio informado por el Registro de la Propiedad Inmueble dejando constancia de la toma de razón de la Anotación de Litis sobre el inmueble objeto de autos.

En fecha 03/08/20 el Juzgado tiene por no contestada la demanda de la Sra. Angélica Amada FERREYRA declarándose la rebeldía de la misma la que, según constancia de fecha 23/09/2021 se le notifica a la Sra. FERREYRA.

En actuaciones de fecha 09/03 y 19/08/2022 se acompañan primera y segunda publicaciones de edictos en Diario La República y Boletín Oficial , por el término y con las enunciaciones de ley.

En fecha 15/02/2023 el actor solicita tenga por válida en estos autos con idénticos efectos probatorios la información sumaria ya ofrecida en los autos "SARANDON ALFREDO OSCAR Y SARANDON DELFIN NORBERTO C/ CONTRERAS SEGUNDO IRINEO Y OTROS S/ POSESION VEINTEAÑAL "ORALIDAD INICIAL"" EXP. 360479/20 teniendo en cuenta que los demandados son idénticas personas en ambos expedientes.

En fecha 07/06/2023 el Juzgado aprueba la información sumaria rendida en autos en relación a los Sres. Ramon Máximo ARANGUEZ, Aurora Secundina ARANGUEZ, Erudina Elvira ARANGUEZ, Ramona Luisa ARANGUEZ, Ramón Gregorio ZARANDÓN, Santiago Gerónimo MACHADO y María Luisa ARANGUEZ, y se corre vista a la Sra. Defensora Oficial.

Poder Judicial San Luis

En actuación de fecha 13/06/2023 la Defensora Oficial solicita se notifique a los colindantes: ARANGUEZ María Luisa, ARANGUEZ Ramón Máximo, ARANGUEZ Erudina Elvira y ARANGUEZ Ramona Luisa. Asimismo solicita se acompañe nuevamente la primera publicación del edicto, se libre nuevo oficio al Registro de Juicios Universales y se notifique a los colindantes Ramón Humberto FALCONE, Águeda Concepción MARTOCCIO de FALCONE y Segundo Irineo CONTRETAS.

En actuación de fecha 14/08/2023 la parte actora aclara respecto de lo solicitado por la Sra. Defensora Oficial los siguientes puntos: a) Que María Luisa ARANGUEZ, Ramón Máximo ARANGUEZ, Erudina Elvira ARANGUEZ y Ramona Luisa ARANGUEZ son las mismas e idénticas personas que los demandados en los presentes autos, en virtud de las cuales se ha aprobado información sumaria conforme surge del decreto de fecha 07 de junio del año en curso; b) Advierte que el edicto que menciona la Sra. Defensora Oficial fue acompañado oportunamente conforme surge de Act. Dig. N° ESCEXT 20023238/22 de fecha 19/08/22, pudiendo visualizarse en la página 3 del día 13 de julio de 2022 (columna cuarta y quinta); y c) acompaña nuevo proyecto de oficio dirigido al RJU para control y firma. Asimismo, el actor denuncia los domicilio de los colindantes Ramón Humberto FALCONE, Águeda Concepción MARTOCCIO de FALCONE y Segundo Irineo CONTRERAS.

En fecha 24/08/23 el Juzgado tiene presente los puntos a) y b) citados supra.

En actuación de fecha 05/09/23 obra informado oficio dirigido al Registro de Juicios Universales.

En fecha 28/09/23 se encuentran acompañadas constancias de diligenciamiento de cédulas dirigidas a Ramón Humberto FALCONE y Águeda Concepción MARTOCCIO de FALCONE.

En fecha 26/10/23 el actor acompaña constancia de diligenciamiento de carta documento dirigida a Segundo Irineo CONTRERAS.

En fecha 11/03/24 la Defensora Oficial Civil, Comercial, Ambiental y Laboral de la III Circunscripción Judicial asume la representación de los ausentes sin objeciones que formular.

En fecha 21/03/24 se designa Audiencia Preliminar.

En fecha 13/06/24 se celebra Audiencia Preliminar y se provee la prueba ofrecida en autos.

En fecha 20/08, 03/09 y 09/09/24 obran acompañados informe de dominio, oficio informado por Catastro y certificado de libre deuda del inmueble objeto de la litis.

En fecha 05/09/24 la Sra. Paola Lorena ADARO, Juez de Paz de Villa Larca (S.L) adjunta acta y video registración del Reconocimiento Judicial encomendado.

En fecha 27/09/24 se celebra Audiencia de Vista de Causa, receptándose las correspondientes declaraciones de los testigos ofrecidos por la parte actora; y clausurándose el período de prueba.

En fecha 24/10/24 se llaman autos para dictar sentencia definitiva, decreto que firme y consentido deja la causa en dicho estado.-

CONSIDERANDO: I.- Luminarmente corresponde señalar que la pretensión de autos es la usucapión inmobiliaria (prescripción larga), para la que el marco legal lo constituyen los Arts. 1899, ss. y ccdts, del C.C.C.N.; se requiere un plazo de posesión de 20 años, y la misma debe ser ostensible y continua" (Art. 1900, C.C.C.N.).-

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 usucapiente 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 Edición- Ed. RubinZalCulzoni, 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-II-1091.-), establecido en veinte años.

La acreditación del corpus y del animus dominii 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. 1°, Civ.

Poder Judicial San Luis

y Com., La Plata, Sala II, 213.599, RSD-23192, S, 17/12/92).

En el proceso de usucapión la prueba debe 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. El análisis de las pruebas aportadas por los actores 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 promoción de demanda se desprende que se ha adjuntado:

-Poder Especial Judicial otorgado por los actores a favor de los profesionales intervenientes.

- Escritura N° 77 de fecha 21 de Julio de 1986, de fecha 21 de julio de 1986, autorizada por el escribano Robindo ORTÍZ CALDERÓN, mediante la cual Ramón Gregorio SARANDÓN adquirió el inmueble objeto del juicio a Ramón Lorenzo FERREYRA.

- Contrato de Cesión Gratuita de Derechos y Acciones en virtud del cual Ramón Gregorio SARANDÓN cedió a sus hijos y actores todos los derechos sobre ese inmueble.

- Plano de Mensura N° 4/168/19.

- Informe expedido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, del cual se desprende que el plano citado no afecta inmuebles fiscales inscriptos a nombre del Estado de la Provincia de San Luis.

- Informe expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble, del cual surge que el inmueble que se pretende usucapir está inscripto en condominio indiviso a nombre de las personas que allí se consigna.

- Veinticinco comprobantes de pago de impuesto inmobiliario correspondientes al padrón del inmueble objeto de la litis N° 3434 de la receptoría Concarán.

- Plano de Mensura N° 9586 confeccionado por el Agrimensor MLODNICKI en base al cual Ramón Gregorio SARANDÓN adquirió el inmueble objeto del juicio a Ramón Lorenzo FERREYRA.

- Nueve recibos de pago por consumo de energía eléctrica en la casa de Ramón Gregorio Sarandón, que se factura a nombre de su esposa Alicia de SARANDÓN, NIS 11349347.

- Libre deuda hasta el año 2009 correspondiente al Padrón N° 10 - 3434.
- Estudio de Título correspondiente al inmueble objeto del juicio, realizado por el agrimensor Luis E. IBARRA.
- Tres fotografías que acreditan lo construido dentro del inmueble.

En relación a la prueba testimonial ofrecida y producida: Los testigos son coincidentes en sus testimonios: conocen a los actores; conocen el inmueble que se encuentra ubicado a sobre la calle Comechingones, Papagayos, su ubicación, manifiestan que el inmueble siempre perteneció a la familia Sarandón, que actualmente viven los Alfredo y Delfín (actores); el testigo GAUNA manifiesta que Ramón SARANDÓN hizo una casa y sus hijos también, refiriéndose a los actores. Manifiesta que la familia SARANDÓN viven hace más de treinta años en el lugar. Expresa que el campo se encuentra alambrado, que tienen animales vacunos y animales yeguarizos también dentro del campo. Afirma haber nacido y ser criado en la zona. Refiere que la superficie del campo es de más o menos como cinco hectáreas. La testigo VILCHEZ manifiesta que conoce el campo, que está bien alambrado se ve, afirma haber visto a los actores limpiando. Refiere que en el inmueble se encuentran construidas la casa de SARANDÓN, terminada, la casa de unos de los hijos y otra que no está terminada, Afirma que tienen animales. Manifiesta que la familia SARANDÓN posee ese campo desde que tiene uso de razón, hace unos treinta años. Refiere que la familia SARANDÓN no han tenido problemas con vecinos y afirma haber nacido en Papagayos. Expresa haber visto a los actores limpiando el campo. El testigo VARGAS refiere que el campo tiene unas cinco hectáreas, que los actores han mejorado los alambres y mantenido el campo. Manifiesta que dentro del campo hay tres casas, en una vive la madre de los actores, en otra Delfín y la otra era en la que vivía Ramón SARANDÓN cuando estuvo vivo. Los testigos son coincidentes en cuanto a que no reconocen a más nadie como dueños del inmueble

En fecha 05/09/24 la Juez de Paz de Villa Larca Paola Lorena ADARO realiza la inspección ocular ordenada, adjunta fotografías en las cuales se observa una vivienda sin terminar y dos viviendas, el cartel de inicio del presente juicio, vistas generales de la propiedad, y el acta de inspección dice: "...Siendo el día miércoles 21 de agosto del año 2024, aproximadamente a la hora 10:50, en compañía del Dr. Baigorria Loreto, Mat. Prof. 914 C.A.C.S.L, del Sr. Sarandón Delfín Norberto, DNI.N° 24.783.509 y del Sr.

Poder Judicial San Luis

Sarandon Alfredo Oscar, DNI.N° 27.337.395, nos constituyimos en el inmueble ubicado en calle Los Comechingones s/n, de la Localidad de Papagayos, Provincia de San Luis, según plano N° 4/168/19; con el fin de dar cumplimiento con lo ordenado, procedo a constatar, en compañía de los mencionados, tal como se observa en la filmación, se procede a recorrer filmando desde el punto cuatro (4) que va segado al punto tres (3), se puede ver que se encuentra abierto sin tranquera y se utiliza como ingreso al inmueble; continuamos el recorrido pasando por el punto cinco (5), seis (6) y siete (7), se encuentra cerrado por postes y dos (2) hilos de alambre liso que van de poste a poste, al frente entre el punto cinco (5) y seis (6) se observa el cartel indicativo legible y visible, una (1) construcción sin terminar y dos (2) viviendas, en la vivienda próxima a la construcción nos dice el Sr. Sarandon Delfin Norberto que vive el y en la vivienda que sigue el Sr. Sarandon Alfredo Oscar nos dice que vive con su mamá, la Sra. Palacios Alicia Isabel, DNI.N° 10.838.726, su pareja, la Sra. Vargas Eva Mabel, DNI.N° 27.759.611 y dos hijas menores de edad: Vargas Lourdes Ayelen, DNI.N° 52.048.868 y Sarandon Ingrid Nicole, DNI.N° 55.154.582; desde el punto siete (7) al punto uno (1), se encuentran ochenta (80) metros aproximadamente cerrado con postes, varillas y cuatro (4) hilos de alambre liso y el restante hasta llegar al punto uno (1) se encuentra cerrado con postes, algunas varillas y dos (2) hilos de alambres lisos; del punto uno (1) al punto dos (2) se encuentra cerrado por postes, varillas y dos alambres de pugas (2) y cuatro (4) hilos de alambres lisos; y del punto dos (2) al punto tres(3) se encuentra cerrado por postes, varillas, dos (2) hilos de alambre de puga y cuatro (4) hilos de alambre liso. Se observa que el inmueble no consta de tranqueras, si de un paso o ingreso abierto, quien nos permite pasar y nos acompañan a realizar el recorrido son los Sres: Sarandon Norberto y Sarandon Alfredo (actores del juicio, identificándose con DNI). Se puede ver que hay vegetación propia del lugar, dos (2) barrancos que atraviesan el inmueble, caballos, gallinas, pavos, vacas, etc.; el inmueble se puede recorrer caminando. No teniendo nada más que agregar, se da por terminada la inspección siendo la hora 12:10 aproximadamente....".

Habiéndose publicado los Edictos de Ley, y mantenido el cartel indicativo del presente trámite, no se ha presentado persona alguna a reclamar derecho sobre el inmueble de autos.

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 los actores 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 los actores.-

En cumplimiento de lo prescripto por el Art. 1905, del C.C.C.N. fijo como fecha de inicio de la posesión de los actores el día 23/12/2017 en razón que es la indicada en el contrato de cesión de derechos y acciones justificante de la accesión de posesiones, y con resulta de la prueba rendida.-

Ya demostrado el Animus Dominis de la posesión, nos resta evaluar si la posesión cumple con los requisitos de que sea continua, 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): Arrúa Clementina c/Lovero M. s/ Usucapión. Mag. Vot. Uhart, OlceseBioccaNNF 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.

En autos, los actores han demostrado que poseen 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 quedado 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.

Poder Judicial San Luis

Así, en mérito a la prueba rendida, analizada en su conjunto, ha quedado demostrado que la posesión del actor cumple con el término legalmente exigido para que prospere la acción promovida por posesión veinteañal incoada.

COSTAS Y HONORARIOS: Respecto de las costas entiendo equitativo apartarme del principio objetivo de la derrota (Art.68 del C.P.C.C.), e imponer las mismas a los actores, quienes se han visto beneficiados con el presente proceso.

Atento a los trabajos efectuados en autos y conforme las pautas brindadas por los arts. 5, 6, 7 de la Ley Provincial Nro.IV-09102014 corresponde regular los honorarios devengados por los profesionales intervenientes, en el DIECISÉIS POR CIENTO (16%) del monto del proceso; más el 45 % para los profesionales que hubieran actuado como apoderado (art. 8 de la L.H.); deberá adicionarse el 21 % en concepto de I.V.A. de así corresponder a su condición fiscal.-

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 las razones expuestas, lo prescripto por los arts. 1899, 2565 y ccdts. del C.C.C.N., arts. 163, 319, 377 y ccdts. del C.P.C.C., doctrina y jurisprudencia consideradas supra, **FALLO:**

1.- HACIENDO LUGAR a la demanda promovida en autos, declarando que ALFREDO OSCAR SARANDON, DNI N° 27.337.395, CUIL/CUIT: 20-27337395-1, de nacionalidad argentina, nacido el 07 de diciembre de 1979, de estado civil soltero, domiciliado en calle Aguaribay s/n, Papagayos, Provincia de San Luis y DELFIN NORBERTO SARANDON, DNI N° 24.783.509, CUIL/CUIT: 24-24783509-8, de nacionalidad argentina, nacido el 01 de abril de 1976, de estado civil soltero, domiciliado en calle Aguaribay s/n, Papagayos, Provincia de San Luis han adquirido por prescripción adquisitiva veinteañal el dominio sobre un inmueble que se encuentra ubicado sobre un inmueble ubicado en la localidad de Papagayos, Partido de Larca, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luis, que conforme al Plano de Mensura N° 4/168/19 confeccionado por el Agrim. Luis E. Ibarra y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el 26 de julio de 2019, se designa como PARCELA "75", con los siguientes linderos, medidas y superficie según plano: al Norte linda con New Gen Breeders SA (Pad. 926776 Rec. Concarán) y mide del

punto 1 al 2: 84,42 mts; al Este linda con Elsa Argentina Ferreyra (Pad. 2276 Rec. Concarán) y mide del punto 2 al 3: 765,31 mts; al Sur linda con calle Comechingones y Ramon Máximo Aranguez, Erudina Elvira Aranguez, Ramona Luisa Aranguez, María Luisa Aranguez y Santiago Geronimo Machado (Pad. 3427 Rec. Concarán), María Luisa Aranguez, Santiago Gerónimo Machado, Ramon Humberto Falcone y Agueda Concepcion Martoccio de Falcone (Pad. 3428 Rec. Concarán), María Luisa Aranguez, Santiago Gerónimo Machado, Teodoro Rafael Martínez y Mercedes Ester Ferreyra de Martínez (Pad. 3429 Rec. Concarán) y Natalia Carolina Muñoz, Ramon Maximo Aranguez, Erudina Elvira Aranguez, Ramona Luisa Aranguez y Segundo Irineo Contreras (Pad. 3430 Rec. Concarán) y forma una línea quebrada que mide, del punto 3 al 4: 8,90 mts, del 4 al 5: 39,14 mts, del 5 al 6: 50,88 mts y del 6 al 7: 26,24 mts; y al Oeste linda con Felisa Ferreyra (no se localiza padrón) y mide del punto 7 al 1: 708,89 mts, lo que encierra una superficie de CINCO HECTAREAS NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTIUN METROS CON SEIS DECIMETROS CUADRADOS (5 Has. 9321,06 m²). La parcela identificada se encuentra inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble, según plano, al Tomo 5 (Ley 3236) de Chacabuco, Folio 176, N° 881 (Tít. "A"); Tomo 8 (Ley 3236) de Chacabuco, Folio 370, N° 1577 (Tít. "B"); Tomo 13 (Ley 3236) de Chacabuco, Folio 198, N° 19126 (Tít. "C"); Tomo 14 (Ley 3236) de Chacabuco, Folio 470, N° 19434 (Tít. "D") y Tomo 11 (Ley 3236) de Chacabuco, Folio 486, N° 18911 (Tít. "E") y está empadronada en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 3434 de la Receptoría Concarán a nombre de Ramón Gregorio Sarandón, María Luisa Aranguez y Santiago Gerónimo Machado.

2.- Imponer las costas al actor; por lo considerado.

3.- Regular los honorarios devengados por los Dres. Héctor Loreto Baigorria y María Noel Paniccia en forma conjunta en el DIECISÉIS POR CIENTO (16%) del monto del proceso, con mas el 45 % por su doble actuación (art. 8 de la L.H.); deberá adicionarse el 21 % en concepto de I.V.A. de así corresponder a su condición fiscal.-

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.-

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 Judicial de la Provincia de San

Poder Judicial San Luis

Luis www.justiciasanluis.gov.ar y colóquese el cartel indicativo que prescribe la norma.

5.- Disponer el LEVANTAMIENTO DE LA MEDIDA CAUTELAR DE ANOTACIÓN DE LITIS ordenada en los presentes autos -Oficio 16537450/21- e inscripta en esa repartición en fecha 28 de junio de 2021, sobre la Parcela 75 del Plano de Mensura Nº 4/168/19 con una superficie de 5 Has. 9.321,06 m²; Datos de Inscripción: Tomo 226 (ley 3236) de Embargo e Inhibiciones Folio 56 Nº 517; a tal efecto líbrese oficio al Registro General de la Propiedad Inmueble.

6.- A los fines de la toma de razón de la presente sentencia ofíciense al Registro General de la Propiedad Inmueble, expídase primer testimonio y demás documentación necesaria 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 GESTIÓN ISO 9001/2015 - Certificate No: 240958- 2017-AQ-ARG-RvA