

*Poder Judicial San Luis*

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL, COMERCIAL AMBIENTAL Y LABORAL N°1**

**III CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL - CONCARÁN, SAN LUIS**

EXP 368286/21

“LAMENSA GABRIELA MONICA, CAPIELLO MARCELO MANUEL  
S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA “ORALIDAD””

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CUARENTA

Concarán, San Luis, cinco de mayo de dos mil veinticinco

**AUTOS Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados  
“LAMENSA GABRIELA MONICA, CAPIELLO MARCELO MANUEL  
S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA “ORALIDAD”” - EXP 368286/21, traídos a  
despacho para dictar sentencia definitiva.

**RESULTANDO:** Que en fechas 16 y 27/04/2021, comparecen  
los Señores Gabriel Mónica LAMENSA, D.N.I. 21.558.694, y Marcelo Manuel  
CAPIELLO D.N.I. 13.290.717, por derecho propio, y con el propio patrocinio del  
segundo promueven Demanda de Prescripción adquisitiva del dominio contra  
Lorenzo Reinaldo LUCERO, y/o CUALQUIER PERSONA QUE SE CONSIDERE  
CON DERECHO, en relación al inmueble rural ubicado en el lugar denominado "El  
Salvador" o "San Salvador", sobre Ruta Provincial N°10, del partido de San  
Lorenzo, Departamento Libertador Gral. San Martín, Provincia de San Luis,  
“ubicada frente al Cartel de Vialidad Provincia, que indica el Camino a Carolina y el  
desvío a Cañada Honda”, con una SUPERFICIE DE SEIS HECTAREAS TRES MIL  
QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y  
CINCO DECIMETROS CUADRADOS (6Ha 3,594,45m2), que se designa como  
PARCELA 3 en el plano de mensura confeccionado por la Ing. Agrim. Emilse C.  
ROBLEDO registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y  
Tierras Fiscales bajo el N°5/43/20, y que se encuentra dentro de los siguientes  
límites: al Norte, Sin localizar título o padrón; al Oeste, Propiedad de Felipe Orlando  
Zavala; al Sur, Ruta Provincial Nro. 10; y al Este, Rosa A. Allende.

Solicita medidas referidas al trámite (Ley 14.159, y C.P.C.C.).

Dirige la acción en contra del titular del padrón N°1076-Rec.Carolina.

Aduce que la propiedad no tiene inscripción de dominio. Sí se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro-Área Rentas, de la Provincia de San Luis bajo el N°1076-Rec.Carolina, a nombre de a nombre Lorenzo Reinaldo LUCERO por lo que dirige la presente acción en contra de éste conforme lo prescripto por la Ley 14.159, y/o sus sucesores y/o contra quien se considere con derecho sobre el inmueble.

En cuanto a los antecedentes posesorios afirman que acceden a la posesión del inmueble objeto de Litis en fecha 17 de Julio de 2020, por compra efectuada a sus antiguos propietarios; ejerciendo desde ese momento y hasta el presente, actos posesorios que demuestran nuestra intención de poseer la propiedad, con ánimo de dueños.

Invocan la accesión de posesión para completar el término de 20 años requerido legalmente para prescribir, a la de sus antiguos propietarios, quienes *“han poseído el inmueble por derechos hereditarios y posesorios por más de 30 años, sumado a los de todos sus antecesores por mas de setenta años, quienes transmitieron la propiedad sucesivamente,...”*

Formulan una reseña de la historia de la propiedad:

-Que el inmueble base de la presente acción perteneció, en mayor extensión, a Don Gregorio TORRES.

-Que por Escritura N° 39, de fecha 19/04/1948, autorizada por el Esc. Juan ESCUDERO GAUNA, Don Gregorio TORRES cede a su yerno, don Antonio Amador ZAVALA el inmueble hoy objeto de autos: *“...los derechos y acciones ...que tiene y le corresponden en el siguiente inmueble: una fracción de terreno de cultivo y pastoreo, con cuanto edificado, plantado , cercado y adherido al suelo contiene, encerrado con pircas de piedra, parte de mayor superficie, ubicada en el Partido Carolina, Departamento coronel Pringles, de esta provincia, lugar denominado “San Salvador”, compuesta de SEIS HECTAREAS MAS O MENOS, .....y a lo que se le agrega, dado que el cesionario, ya vivía en la propiedad, el siguiente detalle. “En este estado el cedente deja expresa constancia de que el*

## *Poder Judicial San Luis*

*señor Antonio Amador Zavala ha construido con su propio peculio las casa y la mayor parte de las pircas existentes en el terreno vendido..." (que son las casas aun hoy existentes, al igual que las pircas, que son las que cierran hoy la propiedad).*

-Con posterioridad, y por escritura N° 160, de fecha 02/12/1952, autorizada por ante el Esc. Juan Alberto LICEDA, titular entonces del Registro Notarial N°40 de esta provincia, el Señor Antonio Amador ZAVALA (h.) vende al señor Lorenzo Reynaldo LUCERO y/o Lorenzo Reinaldo LUCERO, esta fracción, sin inscripción de dominio, y generando el padró N°1076- Rec. Carolina que hasta hoy continúa como referencial de la propiedad para tributar el impuesto inmobiliario.

-En el año 1964, y por Escritura Nro. 99 autorizada por el Esc. Avelino VILLEGAS, Don Lorenzo Reinaldo (o Reynaldo) LUCERO cede a Don Pascual Florencio FUNES tres fracciones, y a la fracción objeto de autos la individualiza como clausula *"Tercero: Igualmente el señor Lorenzo Reynaldo o Reinaldo Lucero VENDE Y TRANSFIERE a título de venta al señor Pascual Florencio Funes LOS DERECHOS Y ACCIONES POSESORIAS que tiene y le corresponden en un inmueble con todo lo edificado, plantado, clavado, cercado, trabajos, aguadas, mejoras y demás adherido al suelo que contiene , que posee y se ubica en el lugar denominado "El Salvador", Partido Carolina, Departamento Pringles, de esta Provincia, compuesta de una superficie mas o menor de SEIS HECTAREAS, según título totalmente encerrada y cercado con pirca, dentro de los siguiente límites. El Norte y Oeste, con terrenos de Gregorio Torrez, al Este, con don Carmen Villegas y al sur, con Exaltación Suarez, al medio con el camino o Ruta Nacional que va de La Toma a Carolina, encontrándose situado dicho inmueble a la altura de la intersección, y separación del camino que va a Cañada Honda.- "* Que en el punto refiere al Padrón N° 1076-Rec.Carolina.

-Que en fecha 29/04/1987 falleció, sucediéndolo sus hijos: Nemesia Aurora FUNES, Juan Pascual FUNEZ, Carlos Ector FUNEZ y Miguel Angel FUNES, declaratoria de herederos dictada en autos "FUNES Pascual Florencio-Sucesión Ab Intestato - Exp 16/1987", que tramitaron por ante el Juzgado Civil y Comercial Nro. 3 de la Primera Circunscripción Judicial, con asiento en la Ciudad de San Luis; en el

inventario, la "Partida Décima", se adjudica, la propiedad objeto del presente juicio.

-Que por escritura N° 225, de fecha 06/12/2013, pasada por ante el Esc. Gabriel FENOGLIO, los hermanos de Miguel Ángel FUNES cedieron a éste los Derechos y Acciones Posesorios y Hereditarios en la sucesión de su padre, respecto del "Tercer Inmueble", pasando a partir de esa fecha, a ser el único poseedor del inmueble, junto con su cónyuge.

Aclaran que el mencionado Miguel Ángel FUNES es igual e idéntica persona que Miguel Ángel FUNEZ, surgiendo ello de los documentos que acreditan esta posesión: el número de documento, es el mismo, y se trata de la misma persona, aunque se lo transcribe como Funez o Funes.

Asimismo, aclaran que con la entrada en vigencia de la Ley V-0106-2004 (5490"R") de DIVISIÓN POLITICA DEPARTAMENTAL DE LA PROVINCIA DE SAN LUIS esto es, como consecuencia de la modificación de límites departamentales, el inmueble objeto de Litis deja de pertenecer como antiguamente -y tal como surge de la documentación agregada- al Partido Carolina, Departamento Pringles, pasando a integrar el Partido de San Lorenzo, Departamento General San Martín (esto es, las propiedades al Norte de la hoy Ruta Provincial N°10).

-Que por Escritura N°86, de fecha 17/07/2020, autorizada por el Escribano Juan José ARTEAGA, Adsc. al Registro Notarial N°73 de esta Provincia, Miguel Ángel FUNEZ e Irma Ermes PEREZ, cónyuges entre sí, CEDEN Y TRANSFIEREN a título de venta a favor de los hoy actores, Gabriela Mónica LAMENSA y Marcelo Manuel CAPIELLO el inmueble hoy objeto de Litis.

En cuanto a los hechos y actos posesorios, los actores relatan que la primera construcción y los cierres perimetrales fueron realizados por Antonio Amador ZAVALA, quien construyó la casa de piedra, hoy existente, junto con los cerramientos de piedra, pircas que aun hoy constituyen los límites de esta y las chacras que dividían la misma. Todo esto fue mantenido por los antecesores de Miguel Angel FUNEZ y/o FUNES e Irma Ermes PÉREZ, quienes la fueron mejorando, construyendo habitaciones, un baño, hasta llegar a los 240 metros cuadrados: cinco habitaciones, un baño, una cocina de estar de gran tamaño y una

## *Poder Judicial San Luis*

cochera abierta, tres galpones para deposito. Plantaron frutales:, manzanos, ciruelos y naranjos, entre otras especies de frutos. Mantuvieron los cerramientos de alambres y de pircas, y las pircas internas que usaban como potreros para sus animales. Que además construyeron un pequeño puente sobre el arroyo que cruza la propiedad hacia la entrada; pagaron los impuestos; la dotaron de agua corriente con una toma ubicada arriba del arroyo que pasa por la propiedad; en el año 2014, tratan de bonificar el título de propiedad, y ordena una mensura para tramitar el juicio de Prescripción Veinteañal - se confecciona el plano de mensura registrado bajo el N°5/11/14, confeccionado por el Agrim. José Luis OBERTI (se adjunta en original). Que con el transcurso de los años adquirieron una casa en San Luis, pero que acudían continuamente a ver sus animales y su casa, hasta que motivos de salud complicaron el cuidado de la propiedad, sufriendo varios robos que en definitiva le obligaron a ceder su propiedad. Mencionan expedientes penales: N° 235530/18, en trámite por ante el Juzgado de Instrucción N° 1, de la Ciudad de San Luis; N° 252632/19, por ante el Juzgado de Instrucción N° 3 de la Ciudad de San Luis.

Que la posesión de los actores se inicia el 17 de Julio de 2020 en que compran el inmueble a Miguel Ángel FUNEZ e Irma Ermes PÉREZ, ejerciendo desde entonces actos posesorios que enumeran: mejora de los cierres perimetrales, su mantenimiento, construcción de piletas de agua natural para embalse del agua del arroyo con diques de piedra y cemento, la tala de árboles perjudiciales, la limpieza del arroyo, mejoramiento de la propiedad en general, se comenzaron las refacciones y re-funcionalización de la vivienda, conexión de energía eléctrica (se asignó el NIS 1379788), alambrados nuevos en los diferentes linderos, mejorado, modificado y mantenido las pircas de piedra interiores y linderos exteriores, desmalezado de sectores del terreno para hacer cultivos o pastura para los animales, poda de árboles existentes, y retiro de los antiguos arboles, construcción de acequias para conducir agua que bajan del cerro y evitar que aneguen la vivienda.

Acompañan profusa documental. Ofrecen prueba. Fundan en derecho.

En fecha 18/10/2021 cumplimentando lo ordenado por el Juzgado, adjuntan original de la Escritura N°86 para nuevo confronte por parte de Secretaría.

En fecha 29/12/2021 se tiene por acompañado comprobante de pago de tasa de justicia e informe de colindantes, y se tiene por promovida formal demanda de prescripción veinteañal, en contra de LORENZO REINALDO LUCERO y/o sus sucesores o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio.

En fecha 25/04/2022 la actora adjunta primera publicación de edictos por el término y con las enunciaciones de ley, efectuada en el B.O. de la Provincia.

En fecha 29/07/2022 acompaña SEGUNDA publicación de edictos en B.O. y en el Diario de la República; y constancia extendida por la Municipalidad de Carolina de publicación de edictos en esa repartición 04/10/2022:

Obra actuación por la que la Señora Defensora Oficial en lo Civil, Comercial, Ambiental y Laboral asume la representación de los ausentes.

En fecha 12/10/2022 la parte actora adjunta informe de la Dirección Provincial de Catastro que indica que la propiedad que se pretende usucapir NO afecta Tierras Fiscales. Asimismo, advierte que la superposición de planos informada por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales, ratifica que el plano que se superpone es el confeccionado por el CEDENTE con el ordenado por el Cesionario para el inicio de esta posesión.

En fecha 02/12/2022 el Juzgado de Paz Lego de La Carolina, devuelve oficio N° 20863202/22 - en OFR 368286/4 -"OFICIO RELACIONADO LAMENSA GABRIELA MONICA, CAPPIELLO MARCELO MANUEL S/ POSESIÓN - ORALIDAD"- debidamente diligenciado informando a esos efectos que *"el ultimo domicilio conocido del Sr. Lorenzo Reynaldo Lucero DNI 3.180.546 es Caseros 639, San Luis, quien ha fallecido ya hace varios años. Dicha información ha sido suministrada por el hijo del Sr. Lorenzo Reynaldo Lucero, Sr. Hugo Lucero. Sin mas que informar saludo a V.S. con distinguida consideración.- La Carolina, 02 de diciembre de 2022.-"*

En fecha 13/03/2023 se celebra Audiencia Preliminar con la comparecencia de la parte actora en la que se provee la prueba ofrecida en autos.

## *Poder Judicial San Luis*

En actuación del 26/06/2023, la actora adjunta certificado de Libre deuda del inmueble; Informe de la Dirección Provincial de Catastro; e Informe de dominio actualizado.

En fecha 08/06/2023 la Dirección Provincial de Catastro Informa que: *"Sobre la base de antecedentes y Registro Gráficos obrantes en el Sistema de Información Geográfica al día de la fecha; y en referencia al pedido de informe del plano 05-11-2014. Se comunica: El inmueble que se está afectando por el plano antes mencionado, suscripto por el agrimensor Oberti registrado provisoriamente, ordenado por Funes Miguel de fecha noviembre de 2011 identificado tributariamente 09-1076: Registra superposición por plano de mensura a los efectos de tramitar título por prescripción adquisitiva número 05-43-2020 de fecha agosto de 2020 suscrito por la ing. agrimensora Robledo ordenada por Cappiello Marcelo y Lamensa Gabriela.*

Se agrega acta de Inspección Ocular ordenada practicar en el inmueble objeto de Litis.

En fecha 04/06/2024 la actora acompaña informes actualizados:

- 1.- Libre deuda Inmobiliario.
- 2.- Informe de Catastro por superposición de Planos.
- 3.- Respecto al informe de dominio aclara que la propiedad no tiene Inscripción dominial, tal como se encuentra acreditado en autos.

En fecha 05/06/2024: AVC

En actuación digital de fecha 13/08/2024 la Señora Defensora Oficial en lo Civil, Comercial, Ambiental y Laboral de la Tercera Circunscripción Judicial con asiento en la Localidad de Concarán, da cumplimiento con la vista conferida, manifestando que conforme a las probanzas reunidas en autos, no tiene objeciones legales que formular.-

En fecha 18/09/2024, se llaman autos para sentencia; pasando los mismos a tal fin en fecha 30/10/2024.

**CONSIDERANDO:** I.-Liminarmente 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 ccdds, 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 dominii.

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. 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



## *Poder Judicial San Luis*

inequívocos.

II.- Sentado ello, corresponde meritar 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:

- Escritura N° 86, de fecha 17 de Julio de 2020, en Original.
- Plano N° 5/43/20, en Original.
- Escritura N°39, de fecha 19/4/1948, en original.
- Escritura Nro. 99 de fecha 15/4/1964, en original.
- Escritura Nro. 225, de fecha 6/12/2013, en copia certificada.
- Plano Nro. 5/11/14 de la Dirección Provincial de Geodesia y Catastro, en Original.
- Fotografías tomadas del inmueble y de sus mejoras.
- Fotografía del interior de la construcción almacén.
- Fotografía del interior de la construcción, almacén.
- Fotografía de la tranquera del ingreso y construcción.
- Fotografía de pileta construida.
- Fotografía de la construcción lado Norte.
- Fotografía de la construcción lado Oeste.
- Fotografía del cartel de Vialidad, frente a la propiedad.
- Plano Nro. 5/11/14, de la Dirección Provincial de Geodesia y Catastro.
- Informe de Estudio de dominio, Títulos y Condición Catastral.
- Original de la Credencial RENSPA de Miguel Angel Funez.
- Original de la marca y señal de Miguel Angel Funez.
- Copia de la comunicación de Edesal, otorgando factibilidad de electricidad.
- Certificado de Avalúo.

En relación a la prueba testimonial ofrecida y producida: Los testigos Felipe Orlando ZAVALA, Omar Francisco PÉREZ, Enrique Favián PÉREZ y Angélica Liliana VILLEGAS, declaran de manera coincidente, corroborando así los hechos invocado en el escrito inicial de demanda. El Señor Felipe Orlando ZAVALA declara: *"Bueno...debo decir que esa propiedad y la casa donde está ubicado el Dr. CAPIELLO fue mi primera casa paterna. La construyó mi papá ... Antonio Pablo ZAVALA y María Eva TORRES formaron un matrimonio. Esas 6 hectáreas se*

*desprenden de lo que actualmente es el campo "La Alameda", que era de propiedad de mi abuelo materno. Actualmente ese campo es de mi propiedad, yo se los compré...lo heredé por parte de mi madre, un derecho; y los otros derechos se los compré a mis tíos, así que al campo lo tengo yo...este...y a esa casa se la vende a Don Lorenzo Reinaldo LUCERO, no?...a ver...mi padre se ubica en el lugar en el año 31 más o menos...y ahí manda a construir la casa... hasta el año 48 que mi abuelo le escritura a mi papá... mi abuelo se la había cedido a mi mamá pero la escritura se la da a mi padre, Antonio ZAVALA...cuando nos vamos a Carolina mi padre la vende a Don Lorenzo Reinaldo LUCERO, vecino de ahí, de Inti Huasi. Después Don Lorenzo Reinaldo LUCERO, trae su cuñado Don Florencio Pascual FUNES ahí, a la casa, (donde está actualmente el Dr. CAPIELLO), lo trae ahí y Don Pascual FUNES se establece con un negocio....(....) y en abril de 1987 fallece y continúa la posesión el hijo, Miguel Ángel FUNES, que le vende a CAPIELLO la propiedad...Don Reinaldo LUCERO más o menos en el '52 le había vendido a Don Pascual FUNES. Don Miguel Ángel FUNES tenía vacas lecheras...sembradíos de alfalfa...(....)".*

El Señor ZAVALA aclara que fue intendente de Carolina durante 15 años; enumera las mejoras realizadas por los actores en la vivienda y en el campo. Reconoce como dueños actuales a los actores.

El testigo Oscar Francisco PÉREZ declara: "...Yo trabajé con los dueños de la propiedad esa, ahora de propiedad del Señor CAPIELLO...yo trabajé con el Señor Miguel Ángel FUNES...años...conozco bien la propiedad...más o menos 7 Has; está toda cerrada...él tenía animales...y yo se los atendía...después tenía su casa ahí...trabajé 30 años con FUNES a quien reconozco como dueño en esos 30 años...quería vender el Sr. FUNES...y se lo vende al Sr. CAPIELLO y a la señora...hace unos 4 años más o menos. (...).

El testigo declara que vive a unos 5 km. de la propiedad objeto de Litis, que fue alumno de Miguel Ángel FUNES en la escuela de Piedra Bola...que a FUNES le robaron 2 veces.

El testigo Enrique Favián PÉREZ declara: "Nací en La Quinta, cerquita de este campo, a unos 5 kilómetros más o menos de este campo

## *Poder Judicial San Luis*

*que nosotros le decimos "El Puesto". Era de ZAVALA, después de LUCERO; después del finado Pascual FUNES, y después del maestro (refiere a Miguel Ángel FUNES)...y después el maestro lo vende al Dr. CAPIELLO. ...Yo trabajé desde chico para FUNES; le trabajamos mucho, y mi padre trabajaba. Y nos ocupaba también...por día..por semana...por mes. Le cortábamos leña, limpiábamos...arreglábamos los alambres, los cercos, criban animales traían vacas...caballos...así.... Hoy es de CAPIELLO. Son unas 6 Has. Yo sigo viviendo a unos 5 km, en la casa paterna... "La Quinta" que le decimos..."*

Todos los testigos son coincidentes que el inmueble objeto de Litis "estaba como abandonado"... FUNES se jubiló de maestro y se fue a la ciudad.." Que la propiedad se fue deteriorando; que le robaron dos veces, que ya tenía problemas de salud ("columna"), ya no podía viajar mucho. Que puso en venta la propiedad y que la compraron los actores, quienes le introdujeron desde entonces muchas mejoras que enumeran.

Los dichos de los testigos son corroborados por el contenido del Acta de Inspección Ocular encomendada al Señor Juez de Paz Lego de Las Chacras, Dpto. San Martín, Sr. Luis Gerardo LUCERO; que seguidamente transcribo: *"...Siendo la hora Once del día veintisiete de Junio del año dos mil veintitrés, en cumplimiento a lo ordenado por V.S. por medio de OFICIO N 22320177/23- OFR 368286/5 "OFICIO RELACIONADO LAMENSA GABRIELA MONICA, CAPIELLO MARCELO MANUEL S/POSESION-ORALIDAD", Exp Nro.368286/21", me constituyo en el inmueble rural denominado "SAN SALVADOR", ubicado aproximadamente a unos cincuenta y cinco kilómetros de la Localidad de Las Chacras, Dpto. San Martín, San Luis, hacia el punto cardinal suroeste, de la mencionada Localidad. El inmueble que se inspecciona está identificado del plano de Mensura 5/43/20, que se acompaña con el Oficio mencionado anteriormente y en el lugar soy atendido por el señor FABIAN ENRIQUE PEREZ, DNI N 17.804.123, quien dice ser el encargado del campo denominado "San Salvador". En la entrada hay una tranquera de madera en cuyo costado hay un cartel indicativo del juicio, perfectamente ubicado en cercanías del camino principal de ingreso al Inmueble y el cartel de fondo blanco y letras negras perfectamente legibles. Una vez ingresado*

*en el Inmueble se procede a realizar una inspección ocular del mismo y un recorrido por todo el terreno. En la proximidad del ingreso hay una construcción antigua de lo que era una pulpería, unos metros más allá, está la casa del encargado del predio rural Sr. Perez Favian y un poco más apartado la edificación más nueva de la casa de los Poseedores del Inmueble. Luego se procede a realizar un recorrido por el terreno. En el punto cardinal Noroeste se observa que la línea está cerrada en su totalidad por pirca de piedra, teniendo como vecino al Sr. Zavala Felipe. Continuando llegamos al punto Sur, cerrado con alambre y en proximidad de la ruta Nº 10. Más adelante llegamos a un lugar de forma de un esquinero, ubicado en la Barte Sureste. Habiendo llegado a la parte del costado Este se puede apreciar que el cerramiento está llevado a cabo en un 80 por ciento de alambre y el 20 por ciento de pirca, siendo colindantes señores César Blasco. Hacia el punto cardinal Noreste hay un arroyo llegamos al punto Norte cerrado con alambre y continuando llegamos al punto Noroeste cerrado en un ochenta por ciento con alambre y un veinte por ciento por pirca, cuyo vecino colindante es el Señor de apellido Zavala. Dentro del límite Oeste se puede observar que el cerramiento es totalmente con pirca. Y para finalizar llegamos al punto cardinal Norte donde la mayoría del cerramiento es con alambre, poste y varillas y el resto de pirca.*

*Habiendo recorrido en su totalidad el establecimiento rural se pudo observar que el mismo se encontraba completamente cerrado en partes con alambrado y el resto de pirca. Los únicos animales que se pudieron observar eran solo cuatro ovejas y un perro.*

*Cabe destacar que en el lugar se encontraba el señor Favian Enrique Perez, como encargado del predio rural, quien se identifico mostrando su respectivo Documento Nacional de Identidad. No habiendo menores en el lugar.*

*Se acompaña con la presente fotos y video para una mejor descripción del lugar. No habiendo a mi criterio otro dato de interés para la presente se da por finalizada la presente acta, firmando al pie el suscribe y certifica.- Fdo.: Luis Gerardo LUCERO – Juez de Paz de Las Chacras (Dpto. San Martín) San Luis.”*

*Que la producida en autos, supra citada, resulta la prueba compuesta exigida por la normativa aplicable, y que valorada conforme las reglas*

## *Poder Judicial San Luis*

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 del actor el día 17/07/2020 en razón de que es la de celebración de la Escritura de Cesión de Derechos y Acciones Posesorios y Hereditarios entre los Señores Miguel Ángel FUNEZ e Irma Ermes PÉREZ a favor de los actores, que fundamenta legalmente el instituto de la *accesión de posesiones*, conforme resulta de la prueba rendida.-

En autos, el actor ha demostrado que posee el inmueble por más de veinte años requeridos por ley, ejercida la posesión en forma pública, ininterrumpida y no contradictoria sobre el inmueble, ello en virtud del instituto de accesión de posesiones como ha quedado acreditado mediante la prueba producida.

Para que opere el instituto de la accesión de posesiones, es necesario probar el/los acto/s (nexo/s) jurídicos mediante el/los cual/es la accesión se ha verificado, requisito que, reitero, en autos se ha acreditado sobradamente con la documental adjuntada, entre la que destaco la Escritura N°86, de fecha 17/07/2020, autorizada por el Escribano Juan José ARTEAGA, Adsc. al Registro Notarial N°73 de esta Provincia, conforme la cual Miguel Ángel FUNEZ e Irma Ermes PEREZ, cónyuges entre sí, CEDEN Y TRANSFIEREN a título de venta a favor de los hoy actores, Gabriela Mónica LAMENSA y Marcelo Manuel CAPIELLO “...*TODOS los DERECHOS y ACCIONES POSESORIOS, HEREDITARIOS y de cualquier otra naturaleza que le corresponde o pudiera corresponderle en el futuro, sobre una parcela de terreno, ... con frente Sur a ruta provincial N°10.- Se individualiza como parcela CINCO (05) en el plano de mensura a los efectos de tramitar el título de propiedad por prescripción adquisitiva, confeccionado por el agrimensor José Luis Oberti, en fecha 12 de noviembre de 2011, y registrado*

*provisoriamente bajo la característica "5/11/14", en fecha 02 de setiembre de 2014. Consta de las siguientes medidas, superficie y linderos: ... (...). ...TERCERO: La parte cedente declara, según sus propias manifestaciones: a).- Que le CORRESPONDE el inmueble objeto de la presente, por los siguientes conceptos: a-1).- por compra que hizo de los derechos y acciones posesorias a los señores Nemesia Aurora Funez, Juan pascual Funez y Carlos Ector Funes por escritura pública N° 225 de fecha 06 de diciembre de 2013, autorizada por el escribano de la ciudad de La Toma, señor Gabriel Lisandro Fenoglio Cornet, equivalentes a tres cuartas partes; a-2).- el equivalente a una cuarta parte por adjudicación que se les realizara en la sucesión de su padre Pascual Florencio Funes, conjuntamente y en iguales parte con los señores antes mencionados Nemesia Aurora Funez, Juan pascual Funez y Carlos Ector Funes, según consta en los autos caratulados "Funes Pascual Florencio - Sucesión", que tramitaran ante el Juzgado Civil, Comercial y Minas N°3 de la ciudad de San Luis; a-3).- Asimismo le correspondió al causante primero por compra que hizo al señor Lorenzo Reynaldo Lucero, por escritura pública N°99 de fecha 15 de abril de 1964, autorizada por el escribano Avelino Villegas. Carece de inscripción dominial. b).- Que posee el inmueble hace más de treinta años y anteriores poseedores por más de setenta años y así suresivamente.- e).- Que la posesión la ha ejercido en forma plena, regular, pública, pacífica, ostensible e ininterrumpida, de buena fe y con ánimo de dueño, con sus derechos inherentes, usos y servidumbres, en cuya posesión material y real manifiesta encontrarse.- d)...(...).-“.-*

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.

Ya demostrado el Animus Dominii 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 y

## *Poder Judicial San Luis*

corroborados 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.

Es conveniente en este punto del desarrollo destacar 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.

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)., tal como ocurre en autos, por lo que corresponde hacer lugar a la demanda.

COSTAS Y HONORARIOS: En el presente caso no ha existido oposición, y el beneficio de la tramitación y resultado del proceso lo es a favor de los actores; por ello cabe apartarse del principio objetivo de la derrota establecido por el art. 68 del C.P.C.C..-

En cuanto a los honorarios entiendo no corresponde su regulación en autos.

En efecto, el profesional interviniente ha actuado en el particular como letrado en causa propia y de su cónyuge.

En razón de ello, y conforme lo dispuesto por la Ley de Honorarios provincial, N° **IV-0910-2014**, **es aplicable la presunción del art. 3°**: "La actividad profesional de los abogados y procuradores se presume de carácter oneroso, en la medida de su oficiosidad, salvo en los casos en que conforme a excepciones legales pudieran o debieran actuar gratuitamente. Se presume gratuito el patrocinio

o representación de los ascendientes, descendientes o cónyuge del profesional. Las disposiciones de la presente ley se aplicarán supletoriamente a falta de acuerdo expreso en contrario.”

Asimismo, el art. 11 de la citada ley -interpretada a contrario sensu-: “Los profesionales que actuaren en asuntos o procesos propios, percibirán sus honorarios de las partes contrarias, si estas fueren condenadas a pagar las costas.”

La expuesta es solución lógica, por cuanto de otra manera se confundirían las calidades de acreedor y deudor de los honorarios que al Dr. CAPIELLO se le fijaren.

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

1.- HACIENDO LUGAR a la demanda promovida en autos, declarando que Gabriela Mónica LAMENSA, argentina, nacida el 01/04/1970, DNI N° 21.558.694, CUIT/CUIL: 23-21558694-4, y Marcelo Manuel CAPPIELLO, argentino, nacido el 30/11/1957, DNI N° 21.558.694, CUIT/CUIL: 20-13290717-0, ambos cónyuges entre sí (la primera en segundas nupcias; el segundo, en terceras nupcias) y con domicilio real en Av. Pueyrredón s/n, Casa 7, Manzana A, del Barrio Los Quebrachos, de la Ciudad de San Luis (San Luis), han adquirido por prescripción adquisitiva veinteañal el dominio sobre el inmueble consistente en una fracción de terreno con todo cuanto contiene plantado, clavado y adherido al suelo, ubicado en Ruta Provincial N°10, de Carolina, partido de San Lorenzo, Departamento San Martín, de esta provincia de San Luis y que se designa como PARCELA 3 en el plano de mensura confeccionado por la Ing. Agrim. Emilse C. ROBLEDO y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N°5/43/20, con las siguientes medidas, linderos y superficie, a saber: **MEDIDAS:** Partiendo del punto 1 hacia el Norte hasta llegar al punto 2 se miden 13,73 m.; continuando una línea irregular, de puntos 2 a 3 se miden : 20,50 m.; puntos 3-4: 42,32 m.; entre los puntos 4-5 se miden 17,65 m.; entre puntos 5-6:



## *Poder Judicial San Luis*

20,15 m.; puntos 6-7: se miden 21,94 m.; puntos 7-8: se miden 5,46 m.; de punto 8 a 9: 69,86 m.; puntos 9-10: 82,25 m.; entre puntos 10-11: 8,10 m.; puntos 11-12: 26,70 m.; puntos 12-13: 300,43 m.; del punto 13 girando hacia el Este hasta el punto 14 se miden: 58,23 m.; continuando hasta el punto 15: 110,54 m.; del punto 15 girando hacia el Sur hasta el punto 16, se miden 44,77 m.; continuando la línea irregular, del punto 16 al 17 se miden 94,79 m.; del punto 17 al 18: 105,34 m.; entre puntos 18-19: 3,24 m.; puntos 19-20: 42,69 m.; puntos 20-21: 45,76m.; puntos 21-22: 43,29m.; desde el punto 22 girando hacia el Sur-Este hasta el punto 23 se miden 31,61 m.; del punto 23 al punto 24 se miden: 6,49m; del punto 24 girando hacia el Oeste hasta llegar al punto 25 se miden: 25,17 m. ; puntos 25-26: 65,39m.; puntos 26-27: 26,58m.; del punto 27 girando hacia el Suroeste hasta el punto 28, se miden: 45,85m.; puntos 28-29: 62,02m.; puntos 29-30: 39,46m; puntos 30-31: 70,51m.; del punto 31 continuando hacia el Noroeste hasta llegar al punto 1 de partida se miden: 17,34m.; **LINDEROS:** Al Norte: No se localiza título ni padrón; al Oeste, Propiedad de Felipe Orlando ZAVALA (Pd. 1949 – Rec. Carolina); al Sur, Ruta Provincial N°10; y al Este, Rosa A. ALLENDE (Pd. 1027565 – Rec. Carolina); **SUPERFICIE:** SEIS HECTAREAS TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS (6 Has 3,594,45m2). La mensura del inmueble así individualizado afecta totalmente al padrón 1076-Rec.Carolina, con una superficie de 6 Has, a nombre de Lorenzo Reinaldo LUCERO, sin Inscripción de Dominio; por el resto de superficie no se localiza título ni padrón.-

2.- Costas a los actores; por lo considerado.

3.- No se regulan honorarios; por lo considerado.

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 Luis [www.justiciasanluis.gov.ar](http://www.justiciasanluis.gov.ar) y colóquese el cartel indicativo que prescribe la norma.

5.- A los fines de la toma de razón de la presente sentencia ofíciase al Registro General de la Propiedad Inmueble, expídase primer testimonio y demás documentación necesaria para el cumplimiento de lo aquí ordenado.

6.- Determinado que sea el monto del proceso, córrase vista al O.C.T.J., a sus fines.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CÉDULA. 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  
EXP 368286/21