

Usucapion Cesion De Boleto De Compraventa Accesion De Posesiones Citacion A Cedentes Oponibilidad Pago De Impuestos Pruebas Compuestas

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Usucapición. Cesión de boleto de compraventa. Acceso de posesiones. Citación a cedentes. Oponibilidad. Pago de impuestos. Pruebas compuestas

Se considera adquirido por prescripción el inmueble reclamado, al acreditarse a partir de pruebas compuestas el corpus y el animus domini de modo cabal e indubitable, concluyéndose acerca de la efectiva existencia de los presupuestos enunciados en los artículos 1897, 1899 y 1900 del Código Civil y Comercial de la Nación, tal es así dado que existe un interés público en que las situaciones de estados de hecho de larga data cobren firmeza. En la ciudad de Gualeguaychú, Provincia de Entre Ríos, a los veinte días del mes de Febrero de dos mil diecisiete, se reúnen los Señores Miembros de la Excma. Sala Primera en lo Civil y Comercial de la Cámara de Apelaciones de Gualeguaychú, Dres. Ana Clara Pauletti, Gustavo A. Britos y Guillermo Oscar Delrieux para conocer del recurso interpuesto en los autos caratulados: "HERRERA JUAN RAMÓN Y OTRA C/ SAN LUIS SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES Y/O SUS SUCESTORES Y/O HEREDEROS Y OTROS S/ USUCAPIÓN", respecto de la sentencia de fs. 148/151 y vta. De conformidad al sorteo oportunamente realizado, la votación tendrá lugar en el siguiente orden: PAULETTI, DELRIEUX y BRITOS. Estudiados los autos, la Excma. Sala propuso las siguientes cuestiones a resolver: ¿Es justa la sentencia apela? y ¿qué resolución corresponde dictar? A LAS CUESTIONES PROPUESTAS LA SRA. VOCAL DRA. ANA CLARA PAULETTI, DIJO: 1.- Apelaron los actores Juan Ramón HERRERA y Olguita Gloria KELLER, la sentencia dictada a fs. 148/151 y vta., que rechazó la demanda de adquisición de dominio por usucapición del inmueble ubicado en esta localidad, Dpto. Gualeguaychú, planta urbana, sección ..., manzana ..., con domicilio parcelario en calle Pública s/nº, a 50 metros de calle Gutemberg, de 294,00 m2 de superficie según la certificación de mensura. Impuso las costas a los actores vencidos, y difirió la regulación de honorarios profesionales. En sus fundamentos el juez de la causa expuso que la prueba producida no abonaba los presupuestos de la acción intentada. Detalló que la autenticidad del boleto de compraventa que se mencionó firmado el 23 de noviembre de 1986, se trataría de una copia, puesto que los nombres de los participantes del acto se encuentran agregados en carbónico, pero además en forma interlineada y no salvadas al final donde constan las firmas, tratándose de un instrumento privado que no es prueba de posesión alguna, y que no fue sellado, sino que recién se dio cumplimiento a la ley de sellos el 6 de febrero de 2016. Se apuntó además, que quien allí vendió, no era un representante acreditado del titular del inmueble, pues el Sr. Elena invocó la representación de "SAN LUIS SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES", pero sin que se mencionaran allí ni transcribieran qué facultades poseía para realizar tal acto, y mediante qué instrumentos. Dijo que aun cuando se lo considerara válido a dicho instrumento, en la cláusula tercera reza expresamente que no se entregó posesión alguna, sino que estaba supeditada al pago de una suma de dinero, extremo que no se probó como tampoco la eventual entrega formal de la posesión, hecho que no especificó cuando ocurrió. Apuntó a ello que la posesión no está dada por lo que digan papeles o contratos, sino por lo que efectivamente suceda en la relación de hecho con el inmueble, pero que de todos modos, le cabían dudas en torno al origen mismo del negocio. Del boleto de cesión señaló que tampoco fue sellado en la fecha en que se informó como de creación, y que se trata de un acto bilateral con valor entre partes, sin publicidad ante terceros. Apuntó que el cedente fue citado y que reconoció su firma y el documento, pero que si resultó cierto que el bien lo compró siendo casado, no obró firma de la cónyuge que validara este nuevo instrumento, ni se la convocó a reconocer el negocio. Trajo a colación jurisprudencia de esta Sala donde aseguró se resolvió que el cedente debe ser demandado, lo cual obstaba también al progreso de la acción. Insistió con que Fugel se presentó en este instrumento como soltero, cuando en el contrato primigenio en el cual se sostiene que compró, figuró como casado, con lo cual el supuesto título exhibido para sostener que se adquirió la posesión desde esa fecha adolece, por lo menos de una irregularidad manifiesta. Desde otro ángulo apuntó que la cláusula tercera del instrumento en el cual Elena invocando la representación del propietario le vende a Fungel, no entregó la posesión, sino que lo supeditó al pago de determinada suma, lo que no se probó, con lo que deslizó que se desconocía desde qué fecha podía considerarse que hubieran mediado actos posesorios. Afirmó luego, que aun teniendo por cierto que tomaron posesión del inmueble en el año 1991, tampoco observó actos posesorios concretos y reales desde esa fecha. Contempló que los testigos no dieron cuenta de actos posesorios y que del mandamiento de constatación surge la ausencia de mejoras, salvo las bases de una construcción no mencionadas en la demanda. Del pago de impuestos apreció que no se trató de una actividad realizada sistemáticamente sino mediante el acogimiento a moratorias y tampoco comprenden un período que determine los años que se sostuvo se ejercieron derechos posesorios, que las boletas más antiguas no están a nombre del cedente ni de los poseedores sino del propietario original, agregando que el poder

obstante a fs. 44 no implica concretamente acto posesorio alguno y que los planes de regularización fiscal, muestran que los impuestos no fueron abonados regularmente, mientras que los presentados mantienen la particularidad de que no poseen una antigüedad de veinte años. Destacó la ausencia de mejoras sumado a la dificultad para individualizar el inmueble, que no se ejercitaron actos estrictamente posesorios, y que si bien la ficha de mensura es antigua, pertenece al propietario o se encuentra a nombre del mismo, el plano de mensura es del 25 de agosto de 2011, y la ficha de transferencia del 30 de junio de 2011, con lo cual, extrajo que del análisis de conjunto de la prueba reunida surgía que no existieron actos posesorios realizados a título de dueño durante el lapso de 20 años para usucapir, prueba que tiene que ser plena e indubitable, demostrativa y sin ninguna clase de duda, de que están cumplidos todos los requisitos de la ley para poder adquirir por prescripción, con lo cual rechazó la demanda. 2.- En el irreplicado memorial de fs. 167/180, los actores cuestionaron la valoración probatoria efectuada en el fallo. En primer término, del boleto de compraventa de fs. 1/2, replicaron que su autenticidad está abonada con el reconocimiento de firma y contenido efectuada por el Sr. Fugel -comprador y luego cedente del lote-, y que se trata de una copia porque ese era el uso de las compraventas de aquella época, con utilización del carbónico, pero que las firmas son originales. Que no es cierto que las operaciones celebradas respecto del bien carecieran de publicidad, ya que los actores ejercieron su posesión públicamente, en relación a uno de los 21 lotes que se vendieron de modo similar con la intervención de un martillero entonces conocido en el medio, el Sr. Elena. Se afirmó que el juez debió otorgar a los instrumentos aportados como hechos que mostraron la transmisión, un nexo en lugar de evaluar si se daba la accesión de posesiones. Que la cesión estableció con claridad que Fugel transmitió su posesión a los actores, que es irrelevante si éste era casado o soltero, que es un dato desconocido y que no aportó el cedente. Se cuestionó que el juez se detuviera en la validez de los negocios, en lugar de valorar que efectivamente existió un traslado de la posesión. Descartó que los recibos de pago de impuestos deben estar a nombre del poseedor con cita de doctrina, para destacar la importancia y extensión del cumplimiento de esa obligación por parte de los actores en esfuerzo que se reprocha no apreció el juez de grado, cuando se extendió mediante el acogimiento de moratorias, por más de veinte años. En tercer orden objetaron la apreciación sentencial acerca de la "ausencia de actos posesorios", calificándola como un menosprecio al esfuerzo que significó para los actores el pago de una suma de dinero en época de hiperinflación (1991), destacando que nunca fueron denunciados como intrusos. Se acotó que los actores realizaron las tareas que cualquier comprador haría, que todos los vecinos conocen a los Herrera y que las mejoras existieron en virtud de los dichos de los testigos y de la constatación judicial. En cuanto a las actividades de huerta realizadas en el predio, señalan que su tamaño no requería de contrataciones de las que surgiera prueba específica. Finalmente, se insistió con el defecto en la valoración de conjunto de la prueba producida para pedir que se acoja el recurso, revocando la sentencia y haciendo lugar a la demanda. 3.-Por su parte, la Agente Fiscal N°4 a fs. 183 avalando lo decidido dijo, que fue fundado y ajustado a derecho, ya que no se abonaron los extremos exigidos por el art. 1905 sptes. y concs. CCyC. 4.-La sentencia aplica el Código Civil y Comercial que comenzó a regir el 1 de Agosto de 2015 (ley 27.077), y dicho extremo que cuenta con aval de doctrina y jurisprudencia (KEMELMAJER de CARLUCCI, Aída: "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", Rubinzal-Culzoni Editores, año 2015, pág.161; STJ Jujuy, "Guzmán Enrique c/ sociedad de Tiro, Gimnasia y Esgrima de Jujuy s/ ordinario por prescripción adquisitiva", 14/03/2016, en LLNOA 2016 (octubre), 5), no es un extremo discutido del fallo (esta Sala en: "Arricau J. J. c/ Schäfer F. y otro s/ Usucapión", Expt. N° 5379/CBIS, del 28/12/2016). 5.-Lo que sí se impugna del mismo, es la valoración probatoria efectuada por el juzgador relativa a los actos jurídicos traídos como antecedentes de la posesión invocada y a la efectiva existencia de la misma por el período de veinte años de la prescripción larga (art.1899 CCyC), conforme a las exigencias probatorias establecidas en el art. 24 de la ley 14.159. El art. 1897 CCyC establece que la prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley. Según el art. 1900 CCyC, para prescribir, la posesión debe ser ostensible y continua, mientras el art. 1901 del mismo cuerpo legal aclara que el sucesor individual puede unir su posesión a la de sus antecesores, siempre que deriven inmediatamente de otras. Esa última posibilidad que la ley otorga al último poseedor, no fue invocada por los aquí actores, quienes dieron cuenta de los antecedentes del inicio de la posesión ejercida, alegando que la misma se había mantenido superando el lapso prescriptivo de veinte años. En efecto, en la demanda se dijo que los actores Herrera y Keller adquirieron por "Cesión Boleto de Compraventa" de fecha 20/05/1991 el inmueble que motivó el juicio, de parte del Sr. Guillermo Ernesto Fugel, quien a su vez había celebrado ese boleto cedido el 23/11/1986 con Alberto Francisco Julián Elena, en representación de "San Luis Sociedad en Comandita por Acciones". Se aclaró que cuando Fugel cedió a los actores, ya había abonado las cuotas respectivas a Elena, y estaba en posesión del bien, mientras que aquellos tomaron la posesión en forma inmediata a la compra. Se especificó que los Sres. Keller y Herrera mantuvieron el lote cercado y en oportunidades lo prestaron, incluso colocaron allí por un tiempo una casilla que luego desarmaron; que Herrera mantuvo una pequeña huerta y que también el matrimonio lo usó para su esparcimiento. Se acompañó la certificación de mensura realizada en 1987 -fs.12- explicando que nunca se pudo escriturar por falta de respuesta de los titulares que fallecieron, ni de sus

herederos, desconociendo si San Luis SCA fue disuelta o transformada. Surge del informe previsto en el art. 669 inc.1 CPCC obrante a fs. 14/15 vta., que la titular del bien es San Luis SCA, cuya situación societaria no develada, no es un obstáculo para este juicio, donde el usucapiente es tercero ajeno a la misma -arts. 94, 98, 101, 111, 316 y concs. Ley General de Sociedades-. Ninguna noticia cuenta por otra parte el folio real, sobre medidas de algún tipo que evidencie la existencia de partición en curso, sin perjuicio de lo cual se resguardaron las reglas del contradictorio y derechos de defensa en juicio, con la citación por edictos efectuada a dicho ente, sucesores, herederos, o quienes se consideren con derechos sobre el inmueble -fs.56/59-, sumado a la posterior citación edictal de los socios que figuran en el acta constitutiva, previo intento fracasado de celebrar mediación prejudicial con los mismos -fs.72/82 vta., 84, 87 y vta., 92/98-, habiéndose designado letrada Defensora de Ausentes, para que represente a todos los citados de esa forma que no comparecieron al juicio -fs.66/68, 100-. Creo por tanto que el recaudo de citación y traslado de demanda al titular registral, se encuentra en el caso cumplido con las actividades procesales enunciadas.

6.-Opino además, que la citación cursada al cedente Fugel para que reconociera su firma en el documento que se le adjudicó, también despejó cualquier tipo de interés del mismo en la cuestión litigiosa, además de convalidar puntualmente la autenticidad de las firmas y el contenido del acto jurídico celebrado el 20/05/1991 -reconocimiento de fs.108-, a partir del cual los actores afirman comenzaron a ejercer por sí la posesión del inmueble. Digo con eso también que no comparto la posición sostenida por mi colega Dr. Gustavo A. Britos en el antecedente citado en la sentencia de grado ("Hornus Daniel Oscar s-usucapición s/ Recurso de queja", Expt. N° 5251/C, del 20/05/2016), para quien el cedente debe intervenir en el juicio de usucapición en calidad de demandado, y aclaro además que dicha posición no fue acompañada por el Dr. Guillermo O. Delrieux, quien se limitó a expresar su adhesión al rechazo de la queja por apelación denegada que allí se debatía, porque la resolución que se pretendía objetar, era una de tipo ordenatoria de carácter inapelable. En esa oportunidad, al fundar mi voto (en el que propicié en minoría se receptara la queja y conjuntamente se hiciera lugar al recurso) expresé en relación a lo normado por el art. 669 inc.2° CPCC, que los cedentes y poseedores en quienes el actor basa la accesión de posesiones, no pueden ser demandados por carecer del derecho de dominio por el que suscita la controversia, aunque revistan la calidad de terceros interesados. En ese sentido entiendo se expide desde la doctrina Lapalma Bouvier, en su tradicional obra "El proceso de usucapición? (Rubinzal-Culzoni Editores, 1979, págs. 130/131). No otra lectura entiendo surge del art. 24 inc.a) de la ley 14.159, en cuanto a que la controversia debe trabarse con el titular dominial. De modo que a efectos de la oponibilidad de la sentencia, como para que los anteriores poseedores puedan eventualmente cuestionar los derechos alegados por quien ejerce la acción de usucapición, o incluso puedan en su caso alegar que sí debieron ser demandados en esta controversia, basta con la notificación de la existencia del litigio con todos los datos relativos a la pretensión por él ejercida. Ese conocimiento, posibilita al interesado presentarse en calidad de tercero voluntario (u otra alternativa), garantizándole de modo adecuado el acceso a la justicia y la defensa en juicio. En la especie, el cedente fue anoticiado del juicio al citárselo para el reconocimiento de su firma en la cesión del boleto de compraventa, lo cual, de alguna manera también le posibilitó eventualmente cuestionar lo actuado, o pedir otro tipo de intervención, nada de lo cual hizo.

7.-El juez de grado también objetó que la cesión del boleto no contara con el asentimiento de la cónyuge del cedente -art. 1277 CCiv-. Sin embargo, la oponibilidad, anulabilidad o nulidad de dicho acto jurídico por la hipotética omisión, tampoco era un motivo válido para que la demanda no progresara. El dato de que Fugel hubiera adquirido el bien estando casado, no es certero, ya que el sentenciante lo extrajo del boleto de compraventa suscripto entre aquél y el Sr. Elena, donde en la escritura realizada con carbónico en el original, indica que su estado civil era soltero, y en la copia luce un agregado sin salvado en interlineado por el que se agregó ¿casado con Silvina Beatríz Otto?. Este extremo después fue contradicho en la cesión realizada por Fugel a favor de los actores en donde denunció ser soltero. Aun así, conforme lo interpretó la doctrina y jurisprudencia mayoritaria, el boleto de compraventa por no tratarse de un acto de disposición, no estaba enunciado en el art. 1277 CCiv, con lo cual, el boleto podía no incluir el asentimiento, pero el promitente asumía la obligación frente al tercero de gestionarlo y obtenerlo so pena de responder por los daños y perjuicios (Hernández, Lidia B.: ¿El asentimiento conyugal en el régimen actual y en la reforma proyectada?, en: DFyP 2014 (junio) , 13). Ahora bien, aquí los actores no alegaron la cesión del boleto de compraventa para sostener la existencia de justo título y ni siquiera la sumatoria de posesiones, sino para mostrar el inicio de la posesión veinteañal por ellos ejercida. Entonces, dado que sus derechos emanan de la posesión misma, no coinciden con los reparos efectuados en la sentencia sobre el punto.

8.-Dicho acto se celebró por instrumento privado, sin contar con sellado fiscal ni certificación notarial de firmas que lo dotara de fecha cierta. Según el art. 317 del novel código unificado, destinado a regular precisamente, la "fecha cierta" de los instrumentos privados, la eficacia probatoria de los mismos cuando han sido reconocidos se extiende a los terceros desde su fecha cierta. En particular establece que ¿adquieren fecha cierta el día en que acontece un hecho del que resulta como consecuencia ineludible que el documento ya estaba firmado o no pudo ser firmado después. La prueba puede producirse por cualquier medio, y debe ser apreciada rigurosamente por el juez?. Ninguna de las constancias obrantes en las actuaciones permite hacer esa conexión en fecha precisa y coetánea al documento, pero a partir de las mismas válidamente puede obtenerse convicción

acerca de que los hechos acontecieron en la manera narrada. Esto porque en la cláusula tercera de la cesión, se indica que la posesión se entrega en el acto a los cesionarios, quienes a partir de la fecha asumían las obligaciones tributarias, situación que quedó demostrada con la información brindada por la Administradora Tributaria de Entre Ríos (ATER), quien a fs. 124 dijo que los comprobantes de pago relativos a la moratoria suscripta en el año 1991, conciden como el resto de la documental traída por los actores, con la información con la que cuenta en sus registros. Ilustrativa es la solicitud de regularización fiscal presentada ante la Dirección de Rentas Provincial el 15/03/1996 por Verónica Gabriela Herrera, quien en el documento del 30/07/2002 aparece como apoderada por Juan Ramón Herrera para gestionar ante ese organismo (documental reservada). De la prueba testimonial se extrae que según Irene Sofía Abrigo -fs.113 y vta.- quien reconoció haber sido nuera de los actores, éstos ahora viven en Zárate pero vienen a la ciudad, y van a lo de la hija y al terreno situado entre la continuación de calle La Rioja y Gutemberg, el cual poseen desde el año 1991 aproximadamente, donde pusieron una casilla que luego la sacaron porque tenían miedo que se meta gente, y que ahora no tienen nada edificado. Luego, Guillermo Esteban Pralong -fs.114 y vta.- relató que conocía a los accionantes por ser vecino, ya que vive a tres cuadras del lote, y que hacía aproximadamente veinte años que lo tenían. Narró que en su momento lo usaron como vivienda, que tuvieron una casilla, pero que en este momento no hay construcciones, pero lo visitan periódicamente cuando vienen de Zárate. Tales declaraciones se corresponden con los hechos expuestos en la demanda, y ningún elemento objetivo de la causa permite dudar de la veracidad de las mismas. Por otra parte, la constatación judicial de fs. 128/129 corroboró varios de esos extremos, en cuanto a la dimensión del predio, su ubicación, que se encuentra tapiado en sus laterales, alambrado en el fondo, limpio en su interior, donde se apreció la existencia de las bases de una construcción antigua, mientras que en el frente del inmueble hay un cerco de madera con puerta tranquera para el ingreso. Es verdad que de la prueba no surge la existencia de alguna explotación del bien, ni la incorporación de otras mejoras que no sean la de su delimitación en función de su seguridad, pero evidentemente el fundo ha sido cuidado, manteniéndolo limpio, comportándose los actores como dueños del terreno baldío pretendido. La valoración de los actos posesorios, necesariamente debe vincularse con la afectación declarada del inmueble, respecto al cual, han tributado de modo más o menos regular como para tener por acreditado a partir de tales actos, la existencia de animus domini, de quienes (conforme surge de la documental reservada validada por prueba informativa del ATER) desde el año 1991 a esta fecha, se han sometido a distintas moratorias asumiendo el papel de contribuyentes estables en relación al fundo por todo el lapso prescriptivo. Sabido es que luego de la reforma introducida por el Decreto-Ley 5756/58 a la Ley 14.159, el acompañamiento de los comprobantes de pago de impuestos ya no constituye un recaudo de procedencia de la demanda, pero a tal documentación se le sigue asignando legalmente una marcada importancia convictiva, dado que según el inciso c) del art. 24 de dicha ley: "... Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que gravan el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión...". La jurisprudencia (incluso la de este tribunal) ha sido clara además, en que es innecesario que el pago de los impuestos se extienda durante todo el plazo de prescripción, si refiriéndose a una parte considerable del mismo, la conducta es apta para exteriorizar el "animus domini" del usucapiente extendido durante todo el tiempo necesario, exigencia ampliamente cumplida en el caso. Agrego a ello, que el pago regular de los tributos tiene un valor complementario en el plano fáctico del resto de la prueba producida para adquirir el dominio de un inmueble por prescripción adquisitiva (CApel, CyC Lomas de Zamora, sala I, 09/10/2007, Rabbit S.A. c. Bale, Elías y otros s/usucapición, LLBA 2008 (abril), 232, AR/JUR/9472/2007). De tal modo, considero acreditado a partir de "pruebas compuestas" el corpus y el animus domini de modo cabal e indubitable, concluyendo acerca de la efectiva existencia de los presupuestos enunciados en los arts. 1897, 1899 y 1900 CCyC, que habilitaban el progreso de la acción ejercida. Al respecto debe considerarse que la exigencia de pruebas compuestas del art. 24 de la ley 14.159, implica la aplicación de las reglas de la sana crítica en el examen individual de las pruebas para extraer el apoyo que recíprocamente prestan a los distintos elementos computados, dirigiendo la atención al conjunto, en una ponderación global, rehuendo el método analítico que suele dar resultados disvaliosos al desvirtuar el verdadero mérito de los medios probatorios (MORELLO, SOSA, BERIZONCE, TESSONE: ¿Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación - Comentados y Anotados?, AbeledoPerrot, cuarta edición ampliada y actualizada, año 2015, T.VIII, pág.82/83). Finalmente, y abonando la suerte favorable que merecen los agravios tratados diré, que existe un interés público en que las situaciones de estados de hecho de larga data como la aquí verificada, cobren fijeza, para que quienes confiaron en las apariencias no se vean luego sorprendidos, favoreciendo así la circulación de los bienes y la seguridad jurídica, a la par de evitar que la propiedad quede en la incertidumbre durante más tiempo que el ya transcurrido. Importa además la justicia de convertir en titular del derecho a quienes durante el transcurso de muchos años cuidaron del bien comportándose como dueños, frente a quien abandonó lo suyo (conf.: Alterini, Jorge H. -Director General-, "Código Civil y Comercial Comentado - Tratado Exegético", 2da. edición actualizada y aumentada, Thomson Reuters La Ley, año 2016, T.IX, págs.172/173). Los planteos puestos contra la sentencia son pues acertados. IV.-Con ello, encontrándome en condiciones de expedirme sobre las cuestiones propuestas, lo hago por la negativa, dejando auspiciado se dicte

sentencia haciendo lugar al recurso tratado, y declarando adquirido el bien inmueble descrito en la ficha para transferencia obrante a fs. 6, por parte de los actores Juan Ramón Herrera y Olguita Gloria Keller, con costas a los ausentes en ambas instancias (arts. 271 y 65, CPCC). Dando cumplimiento a lo establecido por el art. 1905 CCyC, sugiero fijar como fecha en la que se cumplió el plazo de prescripción y por lo tanto se produjo la adquisición del derecho real respectivo, el 20 de Mayo de 2011, cuando se cumplieron veinte años de la celebración de la cesión del boleto de compraventa, poniendo en posesión a los cesionarios del inmueble, circunstancia que se consideró probada con la prueba antes reseñada. Por último propicio se fijen los honorarios correspondientes a la labor profesional desplegada ante este Tribunal de Alzada, para que los estime el Juez de Primera Instancia cuando haga lo propio con los relativos a la misma. ES MI VOTO. A LAS MISMAS CUESTIONES PLANTEADAS EL SR. VOCAL DR. GUILLERMO O. DELRIEUX, DIJO:- Que adhiere al voto precedente por iguales fundamentos. A LAS MISMAS CUESTIONES PLANTEADAS EL SR. VOCAL DR. GUSTAVO A. BRITOS, DIJO:- Que existiendo mayoría hace uso de la facultad de abstenerse de emitir su voto, conforme lo autorizado por el art. 47 de la L.O.P.J. (texto según Ley 9234). Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordada la Sentencia siguiente: ANA CLARA PAULETTI GUILLERMO O. DELRIEUX GUSTAVO A. BRITOS (Abstención) Ante mi: DANIELA A. BADARACCO Secretaria

SENTENCIA: GUALEGUAYCHÚ, 20 de Febrero de 2017. Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo que antecede, por mayoría; SE RESUELVE: I.- HACIENDO lugar a la demanda promovida por los Sres. Juan Ramón Herrera y Olguita Gloria Keller, DECLARANDO ADQUIRIDO por ellos el DOMINIO POR USUCAPIÓN del inmueble sito en esta Provincia de Entre Ríos, Dpto. de Gualaguaychú, ciudad de Gualaguaychú, Planta Urbana, Sección ..., Manzana N° ..., con domicilio parcelario en calle Publica S/N, a 50 metros de calle Gutemberg. Con una superficie según Ficha de Transferencia y Plano Mensura N° ... practicada por la Agrimensora María Laura Bertora de 294,00 m2 (doscientos noventa y cuatro metros cuadrados, cero decímetros cuadrados) inscripto en la Dirección de Catastro de la Provincia de Entre Ríos el 30/08/2011, y con los siguientes límites y linderos, al NORTE: Recta (1-2) al N. 88° 47' E. de 9.60 metros, lindando con calle Publica (tierra). ESTE: Recta (2-3) al S. 1° 33' E. de 30,00 metros, lindando con el lote 12 de Julio Alejandro Vela. SUR: Recta (3-4) al S. 88° 47' O. de 10,00 metros, lindando con el lote 14 de San Luis S.C.A. OESTE: Recta (4-1) al N. 0° 47' O. de 30,00 metros, lindando hasta los 10,00 metros con el lote 17 de San Luis S.C.A. y con el lote 10 de San Luis S.C.A. hasta el final; debiendo en la instancia de origen expedirse testimonios de las piezas pertinentes para su respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble jurisdiccional, al que se oficiará a tales efectos. II.- ESTABLECER que la adquisición del derecho de dominio por prescripción adquisitiva se produjo el 20 de Mayo de 2011 (art. 1905 del CCyC). III.- IMPONER las costas a los accionados ausentes vencidos (arts. 271 y 65, CPCC). IV.- FIJAR los honorarios profesionales por la actuación aquí desarrollada en un 40% de los que se fijen por la labor de primera instancia, encomendando su cálculo al Señor juez de grado para cuando estime estos últimos. REGISTRAR, notificar y, oportunamente, bajar. ANA CLARA PAULETTI GUSTAVO A. BRITOS GUILLERMO O. DELRIEUX Ante mi: DANIELA A. BADARACCO Secretaria En.../.../2017 se registró en soporte informático (Acuerdo S.T.J N° 20/09 del 23/06/09 Punto 7). Conste. DANIELA A. BADARACCO Secretaria Correlaciones: Ostergaard, Claudia Irene c/Martínez de Villa, Gregoria Eulalia s/usucapión - Cám. Civ. y Com. Mercedes Sala III - 26/10/2016 - Cita digital IUSJU011907E 017106E