

Expediente: **135/1993**

Carátula: **CIA. SAN PABLO DE FABRICACION DE AZUCAR S.A. CFERRO LAZARTE RUBEN HUMBERTO Y OTROS S/ ACCIONES POSESORIAS**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN II**

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **01/12/2022 - 05:02**

**Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:**  
90000000000 -

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Juzgado en lo Civil y Comercial Común II

ACTUACIONES N°: 135/1993



H20702574808

**JUICIO: CIA. SAN PABLO DE FABRICACION DE AZUCAR S.A. CFERRO LAZARTE RUBEN HUMBERTO Y OTROS s/ ACCIONES POSESORIAS.- EXPTE. N°: 135/1993.-**

Juzg Civil Comercial Común 2° Nom.  
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

R E G I S T R A D O

SENTENCIA N° 493 AÑO  
2022

**CONCEPCIÓN, 30 de Noviembre de 2022.-**

**Y vistos:** Para resolver los presentes autos caratulados: “Cia San Pablo de Fabricacion de Azucar c/Ferro Lazarte Ruben Humberto y Otros S/ Acciones Posesorias”, de cuyo estudio,

**Resulta:**

1.- Que a fs. 11/15 se presentan Mercedes Peralta y Francisco Muñoz, en carácter de apoderados del sindico de la Quiebra de Cía. San Pablo de Fabricación de Azúcar SA, y demandan por recuperación posesoria en contra de Rubén Ferro Lazarte o de las personas que resulten responsables del acto de despojo de un predio ubicado en la localidad de Caspichango, Dpto Monteros, identificado como Padrón N° 43492 y que figura inscripto en el Registro Inmobiliario Matricula M-60228.

Manifiesta que la compañía San Pablo de Fabricación de azúcar hoy su quiebra, es propietaria del inmueble objeto de la presente acción lo que surge del informe del registro inmobiliario que se adjunta. El título de dominio se encuentra reservado en los autos caratulados Cía San Pablo de fabricación de azúcar S/quiebra que tramitan por ante el juzgado Nacional en lo Comercial número 17 secretaria 33 de la Capital Federal.

Indica que desde la adquisición del inmueble la compañía San Pablo ha mantenido la posesión pacífica, pública e ininterrumpida del citado predio siendo el destino del mismo el cultivo de la caña de azúcar como insumo para la producción de su fábrica, encontrándose asimismo vivienda del administrador, talleres y casa para obreros que trabajaban en las tareas de cultivo y cosecha del mencionado producto. Dice que una vez acaecida la quiebra de la compañía San Pablo la sindicatura toma posesión de los bienes de la fallida en los que se incluyen el presente predio. Relata que con posterioridad ha realizado diversos actos de administración y disposición, tales como arrendamiento mensura, adjudicaciones de fracciones del inmueble en mayor extensión que pertenecían a la fallida. Entre las adjudicaciones de referencia se cuentan la efectuada a la firma Puente Srl, la que asimismo ha sido objeto de idéntico acto de turbación de posesión

Expresan que hace aproximadamente unos 15 días el accionado Ferro Lazarte, quién fuera ex empleado y como tal ocupaba en calidad de tenedor precario una vivienda cedida gratuitamente por la hoy fallida, colocó alambrados impidiendo el ingreso al inmueble en dónde existen plantaciones de caña de azúcar de propiedad de la fallida. Estos actos preparatorios, que incluyen la colocación de una casilla en la entrada del camino que conduce a la plantación, se completaron cuando el día 30/5/1993 llegó a la finca una persona de apellido Jiménez, quién manifestando ser contratista trasladó y ubicó en las dependencias de los talleres a personas traídas del Norte (de Jujuy y Bolivia) en un número aproximado de 30 contratados con la intención de emplearlos en las tareas de cosecha de la caña de azúcar en pie existente en el predio de referencia y de propiedad de la fallida. Dice que esto despertó la indignación de los ex empleados y obreros de la hoy fallida, habitantes todos del pueblo Teniente Berdina, integrante del sindicato de obrero del ingenio San Pablo, quienes denunciaron los hechos ante la sindicatura y ante la policía de lugar incluyéndose el correspondiente sumario. Dice que por su parte han radicado ante la fiscalía segunda de la instrucción del centro judicial formalmente la denuncia de los ilícitos que se están cometiendo por el demandado, solicitando la correspondiente y urgente investigación. Manifiesta que actualmente se encuentran en el predio referenciado realizando, además de las tareas de cosecha labores de cultivo, alambrado, etcétera. En parte del terreno como asimismo la parte correspondiente a Puente SRL y que oportunamente le fueron adjudicadas.

Dice que desde la toma de posesión por la sindicatura de todos los bienes que pertenecían a la compañía San Pablo de fabricación de azúcares sea, tanto muebles como inmuebles como la fábrica, tierra, plantaciones viene realizando distintos actos de administración y disposición tales como adjudicación de tierra a la firma Puente como ser el arrendamiento de fábrica y tierra a la firma CAPSA; venta de cañaveral en pie; arrendamiento de fábrica a la firma Rusco SA, actos realizados todos dentro del trámite de la quiebra que son de público conocimiento.

Solicitan que se oficie al juzgado de la quiebra en la persona del Dr. Juan Carlos Mata, a cargo del juzgado Comercial N°17 Secretaría 33 a cargo de la Dra. Beatriz Rotondaro, a fin de que envíe copia certificada de todos los actos que mencionan.

A su vez solicitan medida cautelar de no innovar.

2.- A pág. 17/18 la parte actora alegando que tienen conocimiento que con fecha 30 de mayo de 1993 aproximadamente, las tierras propiedad de su mandante e instalaciones correspondiente a vivienda y talleres ubicado en la localidad de Caspichango, departamento Monteros, fueron ocupadas por un señor de apellido Jiménez cuyos datos personales se desconocen, aduciendo una relación contractual con el señor Rubén Ferro Lazarte, ex empleado de su mandante, quien ocupaba como tenedor precario una vivienda en el mismo predio dada la relación laboral que lo unía a su mandante.

Dicen que el mencionado Jiménez y en virtud del supuesto contrato alegado introdujo unas 30 personas aproximadamente, traídas de la vecina provincia de Jujuy cómo así también de Bolivia, todo con la intención de cosechar la caña de azúcar en pie existente en las tierras de la compañía San Pablo y en la localidad indicada.

Dice que todos estos movimientos y acto de ocupación indebida despertó la indignación de la población de teniente Berdina, compuesto en su mayoría por ex empleados y obreros de la Cia San Pablo y en consecuencia de acreedores de la misma, además de custodios naturales de los bienes con los que en definitiva podrán cobrar su crédito.

Dice que en su condición de apoderado del síndico de la quiebra concurrieron en el día de ayer al lugar de los hechos y a la comisaría de Tte. Berdina, dónde toman conocimiento que allí se ha radicado denuncia por parte de Puente SRL., adjudicatario de parte de las tierras de Caspichango en el juicio de la quiebra que se tramita por ante Juzgado Nacional de la primera instancia en lo Comercial número 17.

Indica que la firma mencionada ha adjuntado a la denuncia plano de mensura donde constan las tierras que les fueron adjudicadas y las que le corresponden a su mandante que han sido afectada por los ilícitos denunciados, la propiedad de dichas tierras a favor de la Cia San Pablo (hoy su quiebra) figura inscrita en el registro inmobiliario Matrícula N° M 00228, padrón catastral número 43 492.

Indica que en la citada comisaría ha tenido ingreso la denuncia presentada por el sindicato de obreros del ingenio San Pablo en resguardo de sus intereses también afectado por el ilícito.

3.- A pág. 20 la parte actora adjunta declaración de testigos, certificadas por escribana Mopty de Bauman.

4.- A pág. 44 se ratifican los testimonios vertidos en el acta notarial adjuntada.

5.- A pág. 62/64 obra la Resolución de la Excma Cámara Civil y comercial Haciendo lugar a la medida de no innovar solicitada por la actora.

6.- A pág. 76/77 se presentan Alejandro Nahmud, Daniel Esteban Gómez y Julio Cesar Viera interponiendo recurso de revocatoria.

7.- A pág. 101 se encuentra adjuntado contrato de arriendo entre Cia San Pablo y CATSA.

8.- A pág. 112/114 la parte actora amplía demanda, indicando que el presente proceso es en contra de Rubén Humberto Ferro Lazarte, Alejandro Mahmud, Daniel Esteban Gómez y Julio César Viera, dicen que solicitan la restitución de la fracción del alrededor de 60 hectáreas que se encuentran ubicadas al noroeste y suroeste de la casa de la administración de la finca Caspichango y terreno que las rodea, demandando asimismo la desocupación y entrega de la citada casa.

Se aclara que la mencionada fracción no se encuentra delimitada íntegramente con cerco sino que estos han sido colocados por el accionado impidiendo el acceso a caminos internos de la finca conducen a través de la citada fracción.

Manifiestan que los actos de desposesión fueron denunciados tuvieron lugar hacia fines de mayo de 1993 cuando el señor Ferro Lazarte contrata con un señor de apellido Jiménez quién trae personal para cosechar la caña en pie en la cosecha 1993, lo que causa la conmoción en la población de ex obreros de la fallida; hechos que también son objeto de denuncia penal ante la fiscalía segunda del Centro Judicial de esta ciudad.

Indican que mediante acta N° 88 de fecha 19 de junio de 1993 la escribana Norma Mopty de Baumann, constato que se contrató para la extracción de la caña, que efectúan fleteros del ingenio La Providencia, para los que según el decir de Pedro Belisario Macías, inspector de la citada fábrica, quién habría vendido sería el señor Pipo Estofán del que Ferro Lazarte sería el encargado.

Dicen que el señor Ferro Lazarte afirma en el acta que es el dueño de la casa desde el portón y una 50 o 60 hectáreas y atrás y que los camiones sacaran la caña que está detrás de la administración o sea de las tierras que antes indicó como de su propiedad, también indicó en el acta que está plantando hortalizas.

Manifiestan que el accionado es un ex empleado de la compañía San Pablo de Fabricación de Azúcar SA y se desempeñó como capataz en la finca Caspichango, cómo lo que se acredita con la copia de su solicitud de verificación de crédito laboral en el mencionado carácter en la quiebra de la compañía San Pablo y fabricación de azúcar s.a. y certificación expedida por el síndico contador Jorge Márquez.

Dicen que no es verdad que vive hace 31 años en el predio, y menos aún en la casa de la administración de la finca, tal como se da cuenta el pedido de verificación con denuncia del domicilio real ubicado en Sauces Huacho, Famaillá.

Dicen que con posterioridad a la quiebra se le permitió al accionado ocupar la casa con el carácter de tenedor precario y con la obligación de restituir; de igual manera que otros ex obreros no fueron desalojados de propiedad del ingenio para no agravar su condición de hecho difícil por la pérdida de fuente de trabajo.

Sostienen que esta condición no fue desconocida por el accionado sino hasta el momento en que decide extenderse abarcando 50 o 60 hectáreas detrás de la casa y decidir que ella y la casa mismas son de su propiedad, levantar la cosecha de caña, venderla, cultivar, impedir el paso a la propiedad, es decir comportarse como si fuera el dueño haciendo al mismo tiempo efectivo actos abiertos de intervención de su título.

Dicen que los codemandados citados se han apersonado una vez que le fue notificada la medida de no innovar dispuesta por la Excelentísima Cámara de Apelaciones en lo civil y comercial de fecha 5/07/1993 adjuntando un plano de mensura que se presenta en catastro parcelario en fecha de junio de 1993 sobre una fracción de 209.533 0.1700 7 metros cuadrados de la finca Caspichango.

Indican que los mismos pretenden avalar el citado plano y su supuesto derecho posesorio adjuntando un instrumento privado sin fecha cierta por el que un señor Juan Pablo Herrera le habría cedido acciones y derechos sobre citado inmueble en fecha 16 de mayo de 1988, dicen que con toda la evidencia que se trata un instrumento forjado para justificar los actos usurpatorios verificados en el mes de mayo de 1993 que fueron denunciados, en el escrito inicial, construcción de casilla al ingreso del camino a la plantación que en dicha oportunidad desconocían a quién debe atribuirse.

Dicen que en oportunidad de la realización del acta de verificación de fecha 19 de junio 1993 (escritura N°88) por la escribana Norma Mopty de Bauman se constató que la citada casilla estaba haciendo construida sobre el camino de ingreso a la zona llamada "Norte Primera" por dos personas contratadas por Mahmud y que internándose por el camino hacia el norte de la propiedad aproximadamente a 300m había una parcela de 30 hectáreas aproximadamente, recién arada.

Indican que el instrumento adjuntado como cesión de acciones y derechos posesorios indican como linderos del inmueble cuyas acciones y derechos posesorios se cede a Astorga, al norte; Alejandro Mahmud al sur; junto con Daniel Esteban Gómez y Julio César Viera (los cesionarios?) y al este con

Alejandro Mahmud y oeste el río Caspichango.

Dicen que estos linderos evidentemente, no tiene nada que ver con el plano de mensura confeccionado del que resulta que la fracción o inmueble mensurado es parte de la fracción D, de la finca de Caspichango del plano de mensura, en el que de manera es una los linderos se corresponden y el río Caspichango es lindero Este de la fracción siendo el lindero norte la fracción C, que fuera adjudicadas las firmas Puente SRL.

Sostienen que los actos desposesorios aquí denunciados y que dan fundamento a la acción son la construcción de una casilla al ingreso al camino o el camino público a la finca Caspichango de la ruta 3233, haciendo contar que adquirió el carácter de público al fraccionarse la propiedad, siendo el citado camino el de acceso a la fracción C, por una parte. Y por otra, el que se hubiera arado una fracción de 30 hectáreas según se constata en el acta de comprobación referida.

**9.-** A pág.124 se presenta Alejandro Mahmud, Daniel Esteban Gómez y Julio Cesar Viera y contestan demanda negando los hechos invocados por la parte actora.

Manifiestan que conforme surge del instrumento Cesión de derechos y acciones posesorias, son poseedores -continuadores de la posesión - de su cedente a título de dueño de la propiedad ubicada en el lugar denominado Caspichango, dpto.. Monteros, provincia de Tucumán, compuesto de 209 has.

Indican que en ese carácter de poseedores, ocupan el inmueble ya descrito, en forma pública, pacífica, quieta e ininterrumpida desde la fecha que da cuenta la cesión de la posesión, mas que veinteañal, que les fuera cedida, con todo lo plantado, cercado, y que la ejercitan en la forma ya referida.

**10.-** A pág. 130 se presenta Huberto Ruben Ferro Lazarte y contesta demanda negando los hechos y el derecho expuesto por la parte actora.

En relación a los hechos indica que de 1960 se encuentra ocupando un fundo de aproximadamente doscientas has ubicada en la localidad de Caspinchango cuyos linderos son actualmente al norte: Griett y Botta, al sur Nougues, al Este Juan Carlos Dip y al oeste Nougues.

Manifiesta que a fin de aclarar la situación fáctica se debe remitir al principio de su estadia en el inmueble en cuestion, en principio la Cia San pablo, su antigua empleadora, que recién en 1975 blanqueo su situación laboral le otorgo como funciones laborales al cuidado de cultivo y cosecha de determinadas fracciones de terrenos que se encontraban con plantaciones de caña de azúcar ubicadas en proximidades de la casa que se le otorgó para vivienda y en la cual reside, dice que prueba de ello es que su ultimo hijo nacio cuando ya vivía en el inmueble en el año 1970.

Sostiene que dichas funciones fueron desempeñadas fielmente hasta que se produjo la quiebra de su empleadora momento en el cual se extinguió su situación laboral, y que las fracciones de terreno que se encontraban bajo el cuidado de cultivo y cosecha estaban ubicadas en proximidades de la vivienda pero las hectáreas que actualmente posee no se encontraban a su cuidado pues jamás tuvieron plantaciones hasta el año 1973, año en el cual realizo plantación y cultivo de caña de azúcar en principio sobre 3 hs ubicadas al oeste de la casa que luego se fueron extendiendo hasta lo que actualmente son las 60 hs, ahora cuestionadas.

Sostiene que en el año 1972 efectuo deslinde a través de alambrados de las 200 hs, que actualmente posee, pues a partir de ese año cuenta con algunas cabezas de ganado.

Dice que dentro del perímetro del inmueble demarcado realizo desmonte y en los sectores desmontados hizo plantaciones de maíz, zapallo y otros hortalizas para subsistencia suya y de su familia.

Señala que dichas acciones fueron publicas pacífica e ininterrumpidas, tal que en el año 1991 contrato lo servicios de un profesional a los efectos de realizar un plano de mensura para una posterior información posesoria.

11.- A pág. 205/206 obra la Resolución N° 205 en virtud de la cual se tiene a Balal SA como parte principal, en sustitución de la actora.

12.- A pág. 222 existe presentación del señor Daniel Esteban Gomez.

13.- a pág. 321 la parte actora formula hecho nuevo indicando que in virtud de la escritura N° 710 de fecha 04/11/2006, labrada ante el escribano Hector Colombres, queda acreditada su titularidad sobre las tierras de Caspichango.

14.- Abierto el expediente a prueba, la parte actora ofrece y produce: cuaderno N°1 instrmuntal (pág. 362/363), cuaderno N° 2 (pág. 364/449), cuaderno N ° 3 informativa pág. 450/461 bis), cuaderno N ° 4 informativa págs. 462/471, mientras que el demandado Ruben Humberto Ferro Lazarte ofrece y produce . cuaderno N° 2 instrumental (págs. 474/482), cuaderno N 3 testimonial (págs. 483/501)

15.- A pág. 509 se realiza el informe del Actuario, y el expediente es puesto a disposición de las partes para la elaboración de los respectivos alegatos, la parte actora los presenta a pág.525 a 530, mientras que la parte demandada lo hace a pág. 532 a 533

16.- A pág. 871 obra la Resolocuion 444 mediante la cual se otorga intervención a Citrusvil como tercero coadyuvante en estos autos.

17.- A pág. 993 se presenta Maria luisa Ferro y denuncia fallecimiento del demandado Ruben Humberto Ferro Lazarte.

18. A pág. 1022 se presentan Gustavo Humberto, Pedro Francisco, Clara Ercilia , Lucinda Margarita y Maria Luisa Ferro, hijos y herederos forzosos del demandado fallecido Ruben Humberto Ferro Lazarte y deducen caducidad de instancia.

19 .- A pág. 1093 obra la Resolucion 119, en virtud de la cual no se hace lugar a la caducidad planteada por la parte demandada y pasando el presente expediente a Despacho para el dictado de Sentencia de fondo.

y

## **CONSIDERANDO**

1.- Que el actor en autos interpone una acción tendiente a recuperar la posesión del inmueble descrito en el apartado 1 de las Resultas, ante el acto de desposesión presuntamente realizado por los demandados. A su vez, estos últimos, al contestar demanda, niegan los hechos invocados por el accionante, sosteniendo que ejercen la posesión sobre el inmueble (objeto de este juicio) desde el año 1972.

2.- Antes de seguir con el análisis del caso, debo hacer una referencia acerca de la aplicación del nuevo Código Civil. Como es de público conocimiento, a partir del 1/08/2015, en nuestro país entró en vigencia un nuevo Código Civil y Comercial unificado; ese cambio legislativo trae aparejada una colisión o conflicto de normas en el tiempo y es necesario decidir qué norma ha de aplicarse.

El nuevo Código Civil y Comercial, establece en su art.7 lo siguiente: Eficacia Temporal.- “A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposiciones en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo”.

De esta norma se puede extraer que, las relaciones constituidas bajo una ley persisten bajo la ley nueva, aunque ésta fije nuevas condiciones para esa constitución; que los efectos de esas relaciones se rigen por la ley vigente al momento en que esos efectos se produce; y que la extinción se rige por la ley vigente al momento en que se produce. En el presente caso, la parte actora alega haber perdido la posesión sobre el inmueble (objeto de este juicio) en el año 1993. De este modo, resulta claro que en este juicio se deberá aplicar el Código Civil vigente con anterioridad a la reforma

3.- Que conforme surge de nuestro Código Civil, uno de los efectos jurídicos de la posesión es el de otorgar a los poseedores el derecho de defender ese estado, independientemente de que, él repose, o no, en un derecho, y aun contra el titular de un derecho que pretenda recobrar su ejercicio pleno por sí mismo. Ello como modo de mantener la paz social, evitando la violencia privada que desencadena la justicia por mano propia. Esa defensa se realiza a través de las genéricamente denominadas acciones o remedios posesorios, algunos de las cuales, se conceden también a los tenedores, con el objeto de una mejor satisfacción de aquella finalidad (Alberto J. Bueres- Elena I. Highton, “Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial” Tomo 5ª Ed. Hamurabi, Buenos Aires 2004, Pág. 346).

4.- Que el artículo 2487 del C.C., establece que las acciones posesorias tienen por objeto obtener la restitución o manutención de la cosa. De este modo, la parte actora inicia la acción de recuperar la posesión, fundando la misma, en la posesión que habría ejercido sobre el inmueble descripto, la cual habría sido adquirido por medio de la sucesión de Amalia Juárez. El accionante alega que, el día 30 de mayo del 1993 los demandados ingresaron en forma clandestina a usurpar el bien en cuestión.

Por su parte, como lo expuse en el primer considerando, los demandados manifiestan que ejercen la posesión desde el año 1972

5.- Que el presupuesto de la acción posesoria, es que, el que lo intente haya sido despojado de la posesión o tenencia de la cosa con violencia o clandestinidad, siendo su objeto restablecer el orden alterado retrotrayendo las cosas a su estado anterior al acto de turbación. El objetivo específico de la acción de despojo es el reintegro de la cosa al despojado, sin que quepa discusión alguna fundada en un título, pues la protección se concede al poseedor o tenedor, con las limitaciones que la misma ley impone. El Art. 2494 del Cod. Civil exige para la acción de despojo que el actor acredite la posesión o tenencia ( art. 2490C.C.) de la que afirma haber sido privado al momento de haberse producido los hechos a los que atribuye efectos desposesorios. Es decir que, se protege la posesión o tenencia actual y no la pasada o aquella a la que podría tener derechos.( Cámara Civil y Comercial Común- Concepción Sala Única- Sentencia 196; fecha26/10/2011-“ Sotelo Nanuel Daniel Vs. Sotelo Irma Rosa y Medina Edith S/ Acciones Posesorias”)

Por lo tanto, en materia de recobrar posesión, la prueba debe versar: 1) Sobre el hecho de la posesión o tenencia invocada por el actor; 2) La verdad o falsedad de los hechos de turbación atribuidos al demandado; 3) y La fecha en que se produjeron. La procedencia de la acción queda así supeditada a la prueba de que el actor se haya ejercido efectivamente la posesión o tenencia, y que

el demandado la haya turbado.

6.- Que ante esto, corresponde analizar las pruebas. En primer lugar valoraré si las pruebas aportadas por la parte actora, han logrado acreditar la posesión que tenía el actor sobre el inmueble, con anterioridad al supuesto despojo.

Para probar este hecho, el accionante ofrece prueba documental. Entre ellos esta el informe del Registro inmobiliario, Plano de Mensura y División, acta extraprotocolar con declaraciones de testigos, copia simple del contrato de arrendamiento rural de fecha 4/09/91 entre Cia San Pablo y la firma TAU SA y copia simple de la venta de caña en pie a la firma puente SRL.

En el acta extraprotocolar indicada anteriormente, se presentaron a ofrecer testimonios Joaquin Atilio Racedo, Juan Oscar Medina y Anselmo Antonio Lobo, quienes ratificaron sus dichos a págs.. 44, ellos coincidieron que la propiedad era de Cia San Pablo, y de que en el año 1992 vendió la cosecha a la firma Puente SRL

Por otro lado, el accionante también adjunto copias del contrato de locación entre Cia San Pablo de Fabricación de Azúcar SA y Cañeros Asociados de Tucuman SA (CATSA), de fecha 08/06/1987, en el cual consta que la vigencia del contrato se establece para los periodos comprendidos entre el 8 de julio de 1987 y el 30 de noviembre de 1989.

Asimismo adjunto copia de contrato de arrendamiento rural celebrado entre la accionante y la firma "Fincas TAU SA", en dicho contrato en su cláusula segunda se encuentra estipulado el plazo de duración del mismo, el cual se extiende hasta la finalización de la cosecha de caña de azúcar correspondiente a la zafra 1991.

Además la parte actora adjunto la copia del testimonio, en virtud del cual se autoriza a Cia San Pablo a vender la caña de azúcar en pie a Puente SRL, el cual es de fecha 28/08/1992.

También obra a pág. 443 la solicitud de verificación de crédito proveniente de remuneraciones adeudadas, en dicha solicitud figura como domicilio real en el que estaría viviendo al momento de haber hecho la mencionada solicitud, 19 de noviembre de 1987.

Por su parte la parte demandada ofreció las declaraciones testimoniales de: Segundo Reyes Irrazabal, Jesús Secundino Brandan, José Máximo Vega, Susana Elba Alvarez, Néstor Lorenzo Alfaro, Juan Francisco Brito y Eduardo Manzur.

El Sr. Irrazabal indico que era obrero de la finca San pablo y que vino CATSA en el año 1986 hasta el año 1989, que el Sr. Ferro Lazarte actúa como dueño en la finca y que se encuentra haciendo renovación.

El Sr. Brandan manifestó que hace changas con el Sr. Ferro, que CATSA fue arrendataria del año 88 al año 89, que e Sr. Ferro alambro la finca.

El Sr. Vega señalo que la firma CATSA estuvo hasta el año 89.

La Sra. Alvarez coincidió que Catsa estuvo hasta el año 89.

A modo de resumir, no se encuentra controvertido en el expediente lo siguiente: a) la propiedad era de Cia San Pablo Fabricación de Azúcar SA, b) al Sr. Ferro Lazarte era empleado de la firma citada, y se le otorgo funciones laborales al cuidado de cultivo y cosecha de determinadas fracciones de terrenos que se encontraban cerca de la vivienda que también le habían otorgado para vivir, siendo todo de propiedad de Cia San Pablo.

Y por otro lado lo que se comprobó en el expediente que de acuerdo a las pruebas testimoniales ofrecidas por el demandado Ferro Lazarte y la documental adjuntada por la parte actora, la firma CATSA arrendo el campo hasta el año 89.

Es decir que el Sr. Ferro Lazarte sabia que era un empleado de Cia San Pablo y que todo ese tiempo había estado cuidando el inmueble de propiedad de la citada.

La contradicción del demandado radica en que reconoce su calidad de tenedor precario, pero sin embargo este mismo menciona acerca del cultivo de otras fincas que él fuere efectuando, lo que en el expediente no fue acreditado.

Es mas los testigos ofrecidos ninguno coincide acerca de la fecha en que comenzó a efectuar actos posesorios en la finca.

Por otro lado cabe destacar que el sentencia dictada por este Juzgado en el juicio "Citrusvil c/Lazarte Pedro", se hizo mención que el demandado al "solicitar la verificación de su crédito, denuncia como domicilio real el de Sauce Huacho, Famailla. En las boletas de sueldo (agregada en iguales autos a fs.445), figura la inscripción "lote 4 Casp", lo que me lleva a presumir que a la fecha de la referida boleta, enero de 1987, el Sr. Ferro Lazarte, tenía asignado ese nro. de lote en la finca de Caspinchango, tal como se relata en la demanda, cuando se refiere que al Sr. Ferro Lazarte se le asignó una vivienda a título precario y como accesoria del contrato de trabajo; por lo que a esa época no fue poseedor de las tierras litigiosas."

Ademas también se dejo constancia en dicha Sentencia que "En la causa penal "Compañía San Pablo de Fabricación de Azúcar S/ su denuncia" se constató que el Sr. Ferro Lazarte contrató a José y Juan Gimenez como arrendatarios de la finca de Caspinchango. En estos autos, una prueba contundente la constituye una presentación realizada en la Comisaría de Teniente Berdina por el Sindicato de Obreros de Fábrica y Surco del Ingenio San Pablo. En la misma (fs. 19 de los autos mencionados y ofrecidos como prueba), los trabajadores del ingenio fallido observaron que "personal extraño que no son de la zonaprocedieron a quemar caña en el lote cuatro finca Caspinchango y el día lunes 31 de mayo del cte año (se refiere al año 1993) a la mañana procedieron a hachar la caña que se había quemado, manifiestando que la dichas tareas eran realizadas por orden del Sr. Humberto Ferro Lazarte quien presuntivamente habíase introducido ilegalmente en la casa vivienda de la administración de la finca y estaría ordenando actos legales de posesión de los bienes de la fallida y pretendiendo cosechar la caña de la fallida". Es así que con este instrumento se constata que es el relato de la actora el que se concilia con la realidad. Que fue en el año 1993 cuando los actos posesorios del Sr. Ferro Lazarte se tornaron públicos, conocidos por el resto de los obreros, intervirtiendo en esa época el título, que en un principio comenzó siendo el de un tenedor precario (en su carácter de empleado del ingenio fallido) para comenzar a poseer las tierras: ocupando el chalet, contratando el servicio de terceros para la cosecha de caña, etc.

De todo lo expuesto puedo concluir lo siguiente: a) el Sr. Ferro Lazarte es un tenedor precario del inmueble objeto de la Litis, b) el inmueble era de propiedad de Cia San pablo Fabricacion de Azucres SA, c) a través de los distintos contratos de arriendo y de venta de caña de azúcar, la parte actora ejercio actos posesorios hasta el año 1992, d) recién puede observarse actos posesorios del demandado en el año 1993

La acreditación eficaz de la posesión, requiere ineludiblemente la concurrencia de un variado material probatorio, el que valoradas en conjunto, lleven al convencimiento sobre la procedencia de la acción deducida.

En este caso, el plexo probatorio, resulta suficiente para crear tal convicción judicial.

Por todo lo expuesto, es que entiendo que se han probado los extremos necesarios para la procedencia de la pretensión del actor, por lo que estimo procedente la demanda.

**6.-** Costas, por aplicación del principio objetivo sentado en el Art. 105 procesal, se imponen íntegramente al demandado vencido.

Por lo cual,

## **RESUELVO**

**I** Hacer lugar a la demanda promovida por la parte actora, en contra de Ruben Humberto Ferro Lazarte. En consecuencia a los ordenar a los demandados a la restitución (en un plazo de 10 días a partir de que quede firme la sentencia) del inmueble objeto de la Litis.

**II-** Costas a los demandado vencido según lo considerado.

**III.-** Reservar pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

**Hágase Saber.-**

**Actuación firmada en fecha 30/11/2022**

Certificado digital:  
CN=DIP TARTALO Eduardo José, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20220703984

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.