

# *Poder Judicial San Luis*

EXP 10169/8

"QUEVEDO JOSE ROSALIO C/ PEREZ SEGADO MARIANO ANGEL"

#ACT\_NUMERO#

**Nº176 / 2015**

San Luis, Veintinueve de Junio de 2015

**AUTOS Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados: "**QUEVEDO JOSÉ ROSALIO C/ PÉREZ SEGADO MARIANO ÁNGEL S/ POSESIÓN**" **EXPTE. 10169/8**, traídos a mi despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

**RESULTA:** Que a Fs. 16/20 se presenta el actor, Sr. José Rosalío Quevedo y por intermedio de su patrocinante, el Dr. Ernesto Torres Mathieu, deduce demanda por Prescripción Adquisitiva de Dominio, de los inmuebles integrados por dos parcelas. Los mismos se identifican como: PARCELA 1 manzana 118 y PARCELA 2 manzana 116 en el plano de mensura adjunto, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Jorge Vidal, aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el 21 de Abril de 2008 bajo el Número 7/80/07. La PARCELA 1 manzana 118 cuenta con una superficie total de TRES MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS Y SESENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS (3.294,64 m<sup>2</sup>) con padrón provisorio N° 261758. La misma es descripta con las siguientes medidas: 6-7 se miden:

## *Poder Judicial San Luis*

96,42 mts., 7-8 se miden: 32,68 mts., 8-9 se miden: 101,10 mts., de 9-10 se miden 28,68 mts. y finalmente 10-6 se miden: 5,60 mts.. Asimismo limita: NORTE: calle Carolina Tobar García (tierra);ESTE: Sra. Petrona Irene Terán de Amodey (padrón 261759); SUR: Sr. Miguel Ángel Gianello (padrón 261760), Sr. Lucio Ramón Figueroa y Sr. Mario del Rosario Andino (padrón 261761), Sra. Crecencia del Rosario Godoy de Leyes (padrón 261765), Sr. Germán del Rosario Berón (padrón 261766), Sra. Severa del Rosario Berón de Cohn (padrón 261767), Sra. Crecencia Godoy de Berón (padrón 261768) y Sra. Crecencia del Rosario Godoy de Leyes (padrón 261769); OESTE: calle Moreno (tierra). La PARCELA 2 manzana 116 cuenta con una superficie total de CINCO MIL CIENTO DIECINUEVE METROS CUADRADOS Y DIECISÉIS DECÍMETROS CUADRADOS (5.119,16 m<sup>2</sup>) con padrón provisorio N° 261756. La misma es descripta con las siguientes medidas: 1-2 se miden: 100,05 mts., 2-3 se miden: 51,57 mts., 3-4 se miden: 96,28 mts., de 4-5 se miden 5,71 mts. y finalmente 5-1 se miden: 47,00 mts.. Asimismo limita: NORTE: Sra. Petrona Irene Terán de Amodey (padrones 262879, 262880, 262881, 262882, 262883, 262887, 262889);ESTE: Sra. Petrona Irene Terán de Amodey (padrón 262888) ; SUR: calle Carolina Tobar García (tierra); OESTE: calle Moreno (tierra). El inmueble se encuentra ubicado en el Departamento Ayacucho, Partido Quines, calle Moreno y Carolina Tobar García esquina Noreste y Sudeste, de la Provincia de San Luis. Amabas parcelas se encuentran inscritas al Tomo 7 (Ley 3236) de Ayacucho Folio 243 N° 9303 en el Registro de la Propiedad Inmueble. De las observaciones del plano surge que la mensura afecta totalmente a los padrones 2617456 y 261758 con superficies de 5.165,40 m<sup>2</sup> y 3.418,98 m<sup>2</sup> respectivamente los que se encuentran a nombre del Sr. Mariano

## *Poder Judicial San Luis*

Ángel Pérez Segade. La demanda es interpuesta contra el Sr. Mariano Ángel Pérez Segade, solicitando que en su oportunidad haga lugar a la demanda.-

Aduce el actor que es poseedor de los inmuebles descriptos ut supra en forma pública, pacífica e ininterrumpida por más de veinte años. Precisa que la ocupación de ellos se inició aproximadamente a principios del año 1997.-

Señala que en cada una de las parcelas realiza actos posesorios de manera permanente. Menciona entre ellos: cierre perimetral de las dos parcelas con alambre de cuatro hilos y madera de algarrobo, mantenimiento del mismo, desmalezamiento del lugar a partir de su desmonte, ocupación con materiales de construcción.-

Por último manifiesta que ha prestado el lugar para que los vecinos del lugar lo ocupen como estacionamiento de sus vehículos, especialmente en lo que refiere a camiones.-

Funda en derecho: Solicita que oportunamente haga lugar a la demanda.-

A Fs. 32/33 se provee la demanda, la que tramitaría conforme las normas del procedimiento ordinario. Se ordena la publicación de edictos por el término de ley, los que lucen y fueron agregados a Fs. 53/56. Se ordena la colocación del cartel indicativo. El que se efectiviza a través del Sr. Juez de Paz con competencia territorial en la Localidad de Quines, Candelaria, Sr. Leonardo A. Quiroga, adjunta acta y fotografías a Fs. 36/39.-

## *Poder Judicial San Luis*

A Fs. 64 se abre la causa a prueba por el término de cuarenta días.-

A Fs. 72 luce constancia de la formación del Cuaderno de Prueba Parte Actora.-

A Fs. 89 luce informe de la Actuaría, donde consta la prueba producida ampliado a Fs. 103.-

A Fs. 109, previa vista a la Sra. Defensora Provisoria de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil quien no formula objeciones a la prueba producida en autos, se clausura el período de pruebas y se ponen los autos a disposición de las partes para alegar por seis días cada una.-

A Fs. 117 luce dictamen del Órgano de Contralor de las Tasas de justicia, quien no formula objeciones a la tasa oblada en autos.-

A Fs. 125 se ordena el pase de los autos para dictar sentencia providencia firme y consentida atento notificación por cédula electrónica, cuya constancia de recepción en el servidor del patrocinante de la parte actora luce a Fs. 126.-

**Y CONSIDERANDO: I.-** Como es sabido el juicio de usucapión impone por sus características actuales la rigurosidad en la apreciación de la prueba producida, por lo que se procederá seguidamente al análisis de las mismas a los fines de determinar si los elementos probatorios traídos para sostener la acción, se ajustan esencialmente a la búsqueda de los aspectos que constituyen la dicotomía básica del juicio, es decir el animus domini y el “corpus” invocados, a saber:

## *Poder Judicial San Luis*

**a.- Plano de mensura original:** el que se encuentra, en original y debidamente actualizado, en autos a Fs. 10, ilustra acabadamente la superficie, límites, indicación y linderos, materia de este juicio, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Jorge Perino y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 7/80/07 con fecha 30 de Agosto de 2007.-

**b.- De Informes:** Que a Fs. 7 obra informe expedido por la Dirección provincial de Catastro y Tierras Fiscales el que certifica que a nombre de Mariano Ángel Pérez Segadi se encuentra registrado como titular del inmueble empadronado a los números 261756 y N° 261758 de la receptoría 19 Quines, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 7 Ley 3236 Departamento Ayacucho Folio 243 N° 9303.-

Que a Fs. 11 obra informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el que certifica que el inmueble no afecta inmuebles fiscales urbanos de la provincia de San Luis.-

Que a Fs. 14 luce informe del Registro de la Propiedad Inmueble el que certifica que el inmueble se encuentra inscripto al Tomo 7 de Ayacucho Ley 3236 Folio 243 N° 9303 de Fecha 30/12/1914 en el Registro de la Propiedad Inmueble.-

Que a Fs. 15 luce informe expedido por la Municipalidad de Quines el que certifica que el inmueble ubicado en calle Mariano Moreno y Dra. C. T. García de la Localidad de Quines identificados con los P. M. N° 00682 – 2250 padrón de rentas N° 261756 – 261758 de la Receptoría de Quines, no afecta patrimonio municipal.-

## *Poder Judicial San Luis*

Que a Fs. 29/30 lucen informes expedidos por la Municipalidad de Quines los que certifican que los inmuebles inscriptos bajo el padrón municipal N° 02250 y N° 00682 ubicados en calle Mariano Moreno y Dra. C. T. García no adeudan impuestos de tasas por servicios municipales.-

A Fs. 47 luce informe expedido por el Registro de Juicios Universales en el que se certifica que allí no se encuentra registrada sucesión a nombre del Sr. Mariano Ángel Pérez Segade.-

Que a Fs. 49 obra informe de la Secretaría Electoral Provincial del que surge que el Sr. Mariano Ángel Pérez Segade no se encuentra inscripto en sus registros.-

**c.- Testimoniales:** Los testigos declarantes a Fs. 81/83, Sr. Lorenzo Osmar Palma, Sr. Alfredo Pereyra y Sr. Oros Antonio Martín, todos ellos vecinos de la actora, declaran conocerla desde hace más de 20 años. En forma coincidente testifican que conocen al actor Sr. Rosalío Quevedo y que también conocen el inmueble que pretende usucapir. Declaran que el actor ha realizado el cerramiento del predio y que a éste lo mantiene limpio y cuidado. Todos ellos lo conocen como dueño del mismo siendo esto público ya que todo el pueblo lo sabe y nunca tuvo problemas con nadie.-

De tales testimonios se infiere acabadamente: la antigüedad de la ocupación del inmueble por el actora y los actos materiales realizados, los que demuestran el “corpus” sobre el mismo.-

**d.- Reconocimiento Judicial:** Que la ocupación y realización de actos posesorios por la parte actora es ratificada por el Acta de

## *Poder Judicial San Luis*

Constatación llevada a cabo en el inmueble a Fs. 95, acompaña fotografías las que obran a Fs. 96/98, efectuada por el Sr. Juez de Paz con competencia territorial en la Localidad de Quines, Candelaria, provincia de San Luis, Sr. Leonardo A. Quiroga, el que dice textualmente en su parte pertinente: *“...Que el inmueble está parcelado/loteado y cerrado con alambrado en casi todos sus lados. En el predio observo la existencia de cinco viviendas construidas y en estado de construcción cerradas perimetralmente por alambrados; en tres de ellas se ven signos claros de habitabilidad, pilares de luz, cestos de residuos y agua potable...”* fechado 08 de Abril de 2014.-

**e.- Acta:** Que, al momento de llevarse a cabo por el Sr. Juez de Paz con competencia en la Localidad de Quines, Candelaria, provincia de San Luis, Sr. Leonardo A. Quiroga, en oportunidad de colocar el cartel indicativo en el inmueble por ella se constata la colocación del mismo en un lugar visible en el acceso principal del inmueble (Cfr. Fs. 36/39 acta y fotografías).-

**f.- Documental reservada en Secretaría y que para este acto tengo ante mi vista, se infiere:** Se acompañaron dos boletas de impuesto inmobiliario con sus constancias de pago correspondientes al padrón 261758 y 261756 ambos a nombre del Sr. Mariano Ángel Pérez de Segado del año 2010.-

Sesenta boletas de tasas por servicios municipales expedidos por la Municipalidad de Quines correspondientes al período comprendido entre los años 2007/2010 de los inmuebles empadronados en el municipio

## *Poder Judicial San Luis*

bajo el número 2250 y 682 a nombre del Sr. Pérez Mariano (Quevedo José R.)-

**g.- Documental obrante en autos: g.- 1.-** A Fs. 03/04 lucen certificados de registración catastral y avalúo fiscal correspondientes al padrón 261758 y 261756 respectivamente ambos a nombre del Sr. Mariano Ángel Pérez Segado y de sus observaciones surge que se encuentra el primero inscripto al Tomo 7 Folio 243 Ley 3236 N° 9303 Departamento Ayacucho y el segundo al Tomo 7 Folio 243 Ley 3642 N° 9303 Departamento Ayacucho.-

A Fs. 4/7 lucen agregadas cuatro boletas de EDESAL en copia simple las que se encuentran a nombre de la Sra. Francisca Polinaria Jofré, dirigida a la calle Ricardo Rojas Puerta 740 Sin barrio San Francisco correspondientes al año 2010.-

**g.- 2.-** A Fs. 9 se agregó en copia simple informe de la Municipalidad de San Francisco del Monte de Oro del que surge que el predio con padrón catastral N° 481.500, sección 12, Manzana 1, Parcela 15, Circunscripción San Francisco, no afecta patrimonio municipal.-

**g.- 3.-** A Fs. 11/18 lucen agregadas en copia simple boletas de impuesto inmobiliario correspondientes al padrón 481500 a nombre de la Sra. Rosalía Guiñazú del año 1969, 1989, 1991, 1994, 2002 y 2004.-

**g.- 4.-** A Fs. 19 obra certificado de avalúo correspondiente al padrón 481500 a nombre de la Sra. Rosalía Guiñazú. No se informa inscripción de dominio.

## *Poder Judicial San Luis*

**g.- 5.-** A Fs. 36/38 se agregaron copias simples de fotografías del inmueble objeto de la presente acción. De las mismas se observa un predio cerrado, con plantaciones, construcción de una casa y en buen estado.-

**g.- 6.-** A Fs. 23/24, a Fs. 25/26 y a Fs. 27/28 lucen Libre Deudas expedidos por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos correspondientes al padrón 261758 – 7 y al padrón 261756 – 7 en dos fojas cada uno de ellos a nombre del Sr. Mariano Ángel Pérez de Segado. Se registran pagos periódicos y si bien no se han presentado durante veinte años seguidos, complementaria para demostrar el animus del usucapiente, y por ello, debe ser valorada conjuntamente con los restantes medios probatorios. Así lo señala la jurisprudencia cuando expresa que: *“el pago de tasas e impuestos a fin de probar la posesión no constituye un elemento de prueba que pueda analizarse aisladamente del contexto de elementos que obran en la especie”* Cám. Apel. Civil y Com. Mercedes, Sala II, 6 de abril de 1979, *“Mandroy; María C. c/Semerism Héctor F. Y otro”*, ED. 82-447 (caso 31.835), Pág. 449, obra: *PRESCRIPCIÓN- LUIS MOISSET ESPANÉS- Ed. Advocatus.-*

Seguidamente, expresa que: *“en el juicio de usucapición ninguna de las pruebas bastará individualmente para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen presupuestos de la adquisición de dominio por usucapición: de allí que deba ocurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja, resultando de la combinación de pruebas simples imperfectas, es decir que aisladamente no hace prueba por sí mismas, pero consideradas en su conjunto lleva al juzgador a un pleno convencimiento”* Cám. Civil y Com. Paraná. Sala 2º, 14 de

## *Poder Judicial San Luis*

febrero de 1984, "Vlasic o ulasich, P.", Zeus, t. 35, R-69 (5493), PÁG. 449  
Ob. Cit. Op..-

El desarrollo precedente se integra y complementa con la suficiente demostración que los actos posesorios fueron y son realizados por la parte actora, surge con claridad por la naturaleza y extensión de los actos probados, toda vez que son fiel reflejo de una ocupación efectiva del inmueble, realizado en forma continua, pública, pacífica, lo que debe entenderse como presunción de existencia del "animus rem sibi habiendi" (C. C. Cap., Sala C-17- 11-65, L. L., 122-352 y E. D., 21-05-72).-

Lo expuesto nos lleva a aceptar la conclusión de que la posesión del inmueble individualizado es de más de veinte años (art. 4015 del Código Civil), a través de una ocupación pacífica, real y pública exteriorizada en la realización de los actos definidos en el art. 2384 del Código Civil y con el ánimo de someterla a derecho de propiedad (art. 2351 del Código Civil).-

Por los fundamentos expuestos, constancias de autos y lo dispuesto por los arts. 4005, 4015 y concordantes del Código Civil;

### **FALLO:**

- I) **HACIENDO LUGAR** a la demanda en todos sus términos. En su mérito **DECLARANDO** que el **Sr. José Rosalío Quevedo – DNI 6.816.201**, con domicilio real en la localidad de Quines, Departamento Ayacucho, provincia de San Luis, ha adquirido por **POSESIÓN VEINTEAÑAL** el inmueble ubicado en el Departamento Ayacucho, Partido Quines, en

## *Poder Judicial San Luis*

calle Moreno y Carolina Tobar García esquina Noreste y Sudeste, provincia de San Luis, integrado por dos parcelas, las que se identifican como: PARCELA 1 manzana 118 y PARCELA 2 manzana 116. La PARCELA 1 manzana 118 cuenta con una superficie total de TRES MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS Y SESENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS (3.294,64 m<sup>2</sup>) con padrón provisorio N° 261758. La misma es descripta con las siguientes medidas: 6-7 se miden: 96,42 mts., 7-8 se miden: 32,68 mts., 8-9 se miden: 101,10 mts., de 9-10 se miden 28,68 mts. y finalmente 10-6 se miden: 5,60 mts.. Asimismo limita: NORTE: calle Carolina Tobar García (tierra);ESTE: Sra. Petrona Irene Terán de Amodéy (padrón 261759); SUR: Sr. Miguel Ángel Gianello (padrón 261760), Sr. Lucio Ramón Figueroa y Sr. Mario del Rosario Andino (padrón 261761), Sra. Crecencia del Rosario Godoy de Leyes (padrón 261765), Sr. Germán del Rosario Berón (padrón 261766), Sra. Severa del Rosario Berón de Cohn (padrón 261767), Sra. Crecencia Godoy de Berón (padrón 261768) y Sra. Crecencia del Rosario Godoy de Leyes (padrón 261769); OESTE: calle Moreno (tierra). La PARCELA 2 manzana 116 cuenta con una superficie total de CINCO MIL CIENTO DIECINUEVE METROS CUADRADOS Y DIECISÉIS DECÍMETROS CUADRADOS (5.119,16 m<sup>2</sup>) con padrón provisorio N° 261756. La misma es descripta con las siguientes medidas: 1-2 se miden: 100,05 mts., 2-3 se miden: 51,57 mts., 3-4 se miden: 96,28 mts., de 4-5 se

## *Poder Judicial San Luis*

miden 5,71 mts. y finalmente 5-1 se miden: 47,00 mts.. Asimismo limita: NORTE: Sra. Petrona Irene Terán de Amodey (padrones 262879, 262880, 262881, 262882, 262883, 262887, 262889);ESTE: Sra. Petrona Irene Terán de Amodey (padrón 262888) ; SUR: calle Carolina Tobar García (tierra); OESTE: calle Moreno (tierra), ello conforme plano de mensura N° 7/80/07 confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Jorge Vidal y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el día 30 de Agosto de 2007, inscripto al Tomo 7 (Ley 3236) de Ayacucho Folio 243 N° 9303 en el Registro de la Propiedad Inmueble.-

**II)** A sus efectos, **LÍBRESE OFICIO al REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE y a las oficinas que fueren menester,** dejándose constancia de las personas autorizadas para intervenir en su diligenciamiento.-

**III) DIFIRIENDO** la regulación de honorarios de la profesional interviniente para el momento en que se determine el monto del proceso.-

**IV) COSTAS** por su orden.-

**V)** Conforme lo dispone el artículo 921 CPCC, una vez firme la presente sentencia, publíquese la parte resolutoria en la página Web del Poder Judicial de la provincia y colóquese el cartel indicativo que prescribe la norma.-

**HÁGASE SABER, dese copia, protocolícese. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CÉDULA. Y a la Sra. DEFENSORA DE**

## *Poder Judicial San Luis*

**AUSENTES con la remisión del expediente a su Despacho y oportunamente archívese.-**

t.-

LA PRESENTE ACTUACIÓN SE ENCUENTRA FIRMADA DIGITALMENTE EN SISTEMA DE GESTIÓN INFORMÁTICO POR IRMA INÉS CASTRO JUEZ DEL JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y MINAS N° 1 NO SIENDO NECESARIA LA FIRMA MANUSCRITA (ART.11 ACUERDO 263/2015)