



JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA EN LO CIVIL, COMERCIAL, MINAS Y LABORAL DE LA TERCERA CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL.

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO DIECISEIS

CONCARAN, SAN LUIS, cuatro de Febrero de dos mil dieciséis.-

**Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados: **"URQUIZA AURELIANO GENEROSO S/POSESION VEINTEAÑAL" EXPTE. N° 201654/10**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

**Y RESULTANDO:** Que a fs. 15/17 se presenta por derecho propio URQUIZA AURELIANO GENEROSO, promoviendo juicio ordinario de prescripción veinteañal, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedor a título de dueño de una fracción de terreno ubicado en calle Doroteo Olmedo s/n, de la localidad de Los Molles Partido de Merlo, Departamento Junín, provincia de San Luis, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Mario Álvarez Gristelli y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el N° 6/7/05 en fecha 13 de Abril de 2.005, se designan como **PARCELA "C"** y **PARCELA "D"** y poseen las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 3: **PARCELA "C"**: con una superficie de CUARENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS CON OCHENTA DECIMETROS CUADRADOS, (44.730,80 m<sup>2</sup>). **PARCELA "D"**: con una superficie de TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON VEINTE DECIMETROS CUADRADOS, (34.996,20 m<sup>2</sup>). Dicho inmueble se identifica con los padrones 1881-3 y 10092-7 de la Receptoría 13 de Merlo y tiene inscripción de dominio al Tomo 14- Junín- Folio 315- N° 1796- Tit. C, a nombre de Beatriz Mercáu de Benítez. **Observaciones:** La presente mensura a los títulos A y B, registrado a nombre del titular del plano y mensura las parcelas C y D a los efectos de adquirir la propiedad por prescripción, afectando la mensura de la parcela D, parcialmente el título C. Afectando parcialmente la parcela A y totalmente las parcelas B y C del plano 6/19/02, que se registra a nombre de Beatriz Mercáu de Benítez, padrones 10 092- 10 093 10

094 y dominio inscripto al tomo 14 de Junín F ° 315 N° 1796. La mensura de la parcela C, afecta totalmente el padrón 1881 R Merlo con una superficie de 4 Ha 5979 m<sup>2</sup> a nombre de Ramón Cristóbal Zavala al igual que su dominio.

En cuanto a los hechos manifiesta el actor que detenta la posesión del inmueble en calidad de dueño, desde hace más de treinta años ejerciéndola en forma continua, pública, pacífica, e ininterrumpida.

Relata que ha llevado a cabo diversos actos posesorios, haciendo diversas mejoras en cuanto a las condiciones en que se encontraba el inmueble, tales como mantenimiento del mismo, alambrado, desmonte, construcción de una vivienda, agua potable, riego, luz eléctrica y demás mejoras. Asimismo ha abonado el correspondiente impuesto inmobiliario provincial, realizando a su exclusiva costa, la mensura correspondiente al inmueble, no existiendo interés fiscal comprometido tal como se desprende de los correspondientes informes que se acompañan a la presente demanda.

Ofrece la prueba en que funda su acción. Acompaña partidas de defunción de Beatriz Mercau de Benítez y Ramón Cristóbal Zavala.

A fs. 24 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 32/35 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 37, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fs. 38.

Que obra a fs. 25/26 obra acta de constatación de colocación de cartel y vistas fotográficas, conforme lo prescribe el Art. 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

A fs. 49 se abre la causa a prueba, proveyéndose a fs. 57 la prueba ofrecida por la actora a fs. 50, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

A fs. 58/61 obra testimoniales recepcionadas en esta sede judicial, a fs. 68 obra acta de reconocimiento judicial efectuada por el Juez de Paz de Merlo.

A fs. 72 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide a fs. 73, sin objeciones que formular a la prueba rendida en autos.

A fs. 80/84 se acompaña certificado de libre deuda.

A fs. 96 obra oficio debidamente diligenciado de la Dirección de Ingresos Públicos, (Informe de Dominio).

A fs. 99 se llama autos para dictar sentencia, dictándose medida para mejor proveer a fs. 100, solicitando se cite nuevamente a los testigos declarantes de autos a tenor del mismo interrogatorio y se efectuó nuevo reconocimiento judicial.

A fs. 104/106 obra testimoniales recepcionadas en sede judicial y a fs. 109 acta de reconocimiento judicial realizada por el Juez de Paz de Santa Rosa del Conlara.

Con fecha 12/09/14 obra alegato presentado por el actor.

Con fecha 16/09/15 se tiene por desistida testimonial de Cipriano Saldaña y se llama autos para dictar sentencia dictándose medida para mejor proveer 19/12/14, solicitando se cite a la Sra Liliana Urquiza a fin de que preste conformidad o no con el presente tramite.

Con fecha 20/02/15 comparece espontáneamente la Sra. Urquiza Claudia Liliana presta conformidad con el presente tramite de posesión veinteñal iniciado por el Sr. Urquiza Aureliano Generoso, para que el inmueble identificado en el plano de mensura 6/7/05 **Parcela "D"** se inscriba en el Registro de la Propiedad Inmueble a nombre del mencionado con lo que se da por cumplimentada la medida ordenada a fs. 100.

Con fecha 7/04/15 se llama autos para dictar sentencia definitiva, dictándose nueva medida para mejor proveer en fecha 30/07/15 solicitando se acompañe informe de la DPIP, Área Catastro, la que es cumplida en fecha 12/08/15, efectivizándose el pase ordenado para autos en fecha 6/10/15, decreto que firme y consentido deja la presente causa en estado de dictar sentencia.

**Y CONSIDERANDO:** Que corresponde atento al relato de hecho ut-supra efectuado y constancias de autos, merituar si los extremos invocados por la actora

como fundamento de la acción articulada se presentan ajustados a derecho a los efectos de permitir la procedencia de la misma. En lo que se refiere a los aspectos sustanciales de la litis, estimo pertinente recordar ab-initio, que la usucapión es un medio excepcional de adquisición de dominio y la aprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechada, clara y convincente y conjugarse esa demostración con las exigencias que se desprende del texto de la Ley N° 14.159 con las modificaciones introducidas por el Decreto Ley 5756/58, la actora debe probar: a) que ha poseído el inmueble con ánimo de dueña, b) que ésa posesión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida y finalmente c) que han transcurrido los veinte años exigidos por ley.

Con relación al "ANIMUS DOMINI"; el actor debe demostrar que tiene ánimo de poseer la cosa para sí, accionando en el como verdadero dueño.

En autos, el actor ha demostrado a través de la prueba rendida en la causa, testimoniales obrantes a fs. 58/61, donde a fs. 58, el Sr. CIPRIANO CUPERTINO SALDAÑA, declara: "...A la TERCERA PREGUNTA responde: Aureliano Urquiza. A la tercera inciso A. responde: hace 30 años que lo conozco y ya la tenía. Y como dueño. A la CUARTA PREGUNTA responde: alambrados, tranqueras, vivienda, etc. A la QUINTA PREGUNTA responde: no, cuando lo conocí ya estaba el actor ahí. A la SEXTA PREGUNTA responde: no. A la séptima pregunta responde: si, muy posiblemente por que es muy conocido de todos.

A fs. 59, el Sr. LUIS MARTINIANO ALTAMIRANO, declara: "...A la TERCERA PREGUNTA responde: Aureliano Urquiza. A la tercera inciso A. responde: yo hace 52 años que vivo allí y siempre supe que es del actor. Y como dueño. A la CUARTA PREGUNTA responde: chacras, casa, alambrado, limpio. A la QUINTA PREGUNTA responde: no. A la SEXTA PREGUNTA responde: no. A la séptima pregunta responde: si claro así lo considera. A fs. 105, (Medida p/mejor proveer) **declara:** 2) Si lo conoce. Se le explica que es sobre la parcela C y D y dice conocer dichas parcelas. 3) Responde: Y son de Urquiza Aureliano. 3 a) Más de cincuenta años y como dueño. 4) En la parcela C es todo chacra. En la parcela D hay una casita en donde vive la hija de Aureliano (LILIANA URQUIZA). Y aparte de la casa hay una chacra, hay caballos, vacas. 5) NO. 6). No. 7). Si.

A fs. 60, el Sr. OSCAR FRANCISCO MORENO, **declara**: "...A la TERCERA PREGUNTA responde: Aureliano Urquiza. A la tercera inciso A. responde: desde que iba a la escuela hace mas de 30 años, era dueño Aureliano. A la CUARTA PREGUNTA responde: dentro de la propiedad hay una casa donde vive la hija, esta todo cerrado, cultivo, animales (ovejas, vacas). A la QUINTA PREGUNTA responde: no. A la SEXTA PREGUNTA responde: que yo sepa no. A la séptima pregunta responde: si, todos los vecinos lo conocen. A fs. 104, (Medida p/mejor proveer) **declara**: "...3) Y yo conozco como el campo de Urquiza de Hugo Aurelino Urquiza (nosotros le decimos Hugo) como propietario yo desde que iba a la escuela y pasaba por el frente por calle Comechingones.3 a) Y yo habré tenido 12 años cuando iba a la escuela y ya era de él. Como propietario. 4) En la Parcela C sabia haber una represa y una isleta de montes que ahora no esta más es todo chacra. Y en la Parcela D hay una casita en la que vive la hija de URQUIZA. También es de cultivo, a parte de la casita hay chacra y animales. 5) Como se llamaba no me acuerdo. 6) Que yo sepa no 7) Si, sin ningún problema.

A fs. 61, el Sr. ARIAS LUIS RUBEN, **declara**: "...A la TERCERA PREGUNTA responde: Aureliano Urquiza. A la tercera inciso A. responde: desde que tengo uso de razón. Hace 40 años, como dueño. A la CUARTA PREGUNTA responde: hay una casa, esta todo alambrado, esta todo rastrojo. A la QUINTA PREGUNTA responde: no. A la SEXTA PREGUNTA responde: que yo sepa no. A la séptima pregunta responde: si, todos los del pueblo deben saber lo mismo. a fs. 106(Medida p/mejor proveer) **declara**: "...2) Si ubico las dos parcelas (al referirnos a la parcela C y D). 3) don Aureliano Urquiza. Y desde que tengo uso de razón se que es de él. 3 a) Y yo tengo 52 años así que mas o menos 40 años en carácter de propietario 4) Y esta alambrado es todo rastrojo es todo cultivo y hay una casa (y señala en la parcela D) en donde vive la hija de don Aureliano Urquiza. Tienen animales si no hay sembrado tienen animales. 5) NO 6) No 7) Si es público y notorio. Declaran coincidentemente con las afirmaciones efectuadas por el actor, en cuanto al tiempo en la posesión, sus antecesores en la misma y demás hechos aducidos como fundamento de la acción. Asimismo, lo dicho en estas testimoniales es coincidente con lo corroborado por el Juez de Paz de Santa Rosa del Conlara, quien a fs. 109, informa en relación a las Parcelas objeto del juicio "C" y "D" donde se observa que la parcela "C" se encuentra cerrada en todo su perímetro con alambrado y esta dividida en 2 potreros, donde se observa sembrado, corrales y

animales, mientras que la parcela "D" se encuentra cerrada en todo su perímetro y dentro se encuentra una casa prefabricada a mitad de la parcela , una vivienda principal sobre la calle Comechingones habitada por la hija del Sr. Urquiza, la Sra. Liliana junto a su familia y una tercera casa en construcción hacia el sur de la propiedad a metros de la vivienda principal.

Así, entiendo que el Animus Dominis del actor, está demostrado en debida forma.

Ya demostrado el Animus Dominis de la posesión, nos resta evaluar si la posesión cumple con los requisitos de que sea pacífica, 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 construir, alambrear, tener animales etc., no son actos que se puedan ocultar, como así tampoco obran en autos denuncias que interrumpan esta posesión, por lo que y conforme actuaciones vertidas en la causa, considero que estos requisitos se cumplen en debida forma.

Quedó establecido: "Debe hacerse lugar a la usucapión cuando los actos posesorios cumplidos, denoten un prolongado pacífico y público ejercicio del corpus que junto a la prueba testimonial y los impuestos, tasas y servicios abonados durante un significativo lapso, constituyen un conjunto probatorio suficiente para generar una convicción positiva con base en las reglas de la sana crítica" (CC0001 SM 28588 RSD-20492- S 21-3-91, Juez UHART (SD): Arrua Clementina c/ Lovero M. s/ Usucapión. Mag. Vot. Uhart, Olcese- Biocca- NNF 91013227).

Finalmente analizamos en esta etapa el tiempo de la posesión, es decir si la misma, con los requisitos antes demostrados, ha durado el tiempo de veinte años que exige la ley. En autos, el promoviente, ha demostrado que posee el inmueble desde hace 30 años aproximadamente, y que comenzó a llevar a cabo diversos actos posesorios junto, lo que se tradujo en mejorar el valor del mismo, exteriorizando dicha posesión con ánimo de dueño y de manera pacífica y no contradictoria, es decir a la vista de todo el vecindario.

Todos estos actos posesorios han sido ratificados por los testigos del actor, que adquieren pleno valor de prueba, conforme al plexo probatorio rendido, en especial

las testimoniales ya merituadas, que son concordantes entre si en relación al tiempo de la posesión que invoca el actor y con la inspección ocular practicada a fs. 109 lo que me lleva a la conclusión de que la posesión detentada por el actor a título propio, cumple el requisito exigido legalmente del transcurso de veinte años, necesarios para hacer lugar a la presente acción.

En mérito a los antecedentes ut-supra mencionados y prueba producida, a criterio de la suscripta, se han satisfecho todos los recaudos legales contenidos en la Ley Nro. 14.159 y sus modificaciones, correspondiendo en consecuencia hacer lugar a la demanda por usucapión iniciada por URQUIZA AURELIANO GENEROSO en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor del actor por vía de usucapión.

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.

En relación a las costas del proceso, debo apartarme del principio objetivo de la derrota (Art. 68 CPCC), toda vez que, al ser los demandados personas fallecidas, la condena en costas al derrotado sería ilusoria y las costas quedarían impagas. Que por ello, y en virtud de lo prescripto por el artículo citado, impongo las costas del proceso a la actora, regulando los honorarios del abogado de la actora, Dr. Eloy Martín Sánchez en el 17 % del monto del proceso, ello siguiendo las pautas de la LH. A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 de la ley de honorarios provincial. Los honorarios deberán ser actualizados desde el momento en que quede determinado el monto del proceso y hasta su efectivo pago por la tasa activa que publica el BNA para sus operaciones de crédito, salvo que fueren abonados dentro del plazo que prescribe la LH.

Determinado que sea el monto del proceso, **VISTA** a la OFICINA de CONTROL de TASAS JUDICIALES, a los efectos de que determine si corresponde integración de pago de tasa de justicia.

Por todo lo expuesto y lo prescripto por los artículos 24, 25 y concordantes de la Ley 14.159, artículos 4015, 4016 y concordantes del C.C. y Decreto Ley 5756/58; **RESUELVO**:

1. Hacer lugar a la demanda en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble objeto de autos por usucapión a favor de AURELIANO GENEROSO URQUIZA DNI N° 6.792.646, de una fracción de terreno ubicado en calle Doroteo Olmedo s/n, de la localidad de Los Molles Partido de Merlo, Departamento Junín, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Mario Álvarez Gristelli y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos Área Catastro bajo el N° 6/7/05 en fecha 13 de Abril de 2.005, se designan como **PARCELA "C"** y **PARCELA "D"** y poseen las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 3. **PARCELA "C"**: con una superficie de CUARENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS CON OCHENTA DECIMETROS CUADRADOS, (44.730,80 m<sup>2</sup>). **PARCELA "D"**: con una superficie de TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON VEINTE DECIMETROS CUADRADOS, (34.996,20 m<sup>2</sup>). Dicho inmueble se identifica con los padrones 1881-3 y 10092-7 de la Receptoría 13 de Merlo y tiene inscripción de dominio al Tomo 14- Junín- Folio 315- N° 1796- Tit. C, a nombre de Beatriz Mercau de Benítez. Observaciones: La presente mensura a los títulos A y B, registrado a nombre del titular del plano y mensura las parcelas C y D a los efectos de adquirir la propiedad por prescripción, afectando la mensura de la parcela D, parcialmente el título C. Afectando parcialmente la parcela A y totalmente las parcelas B y C del plano 6/19/02, que se registra a nombre de Beatriz Mercau de Benítez, padrones 10 092- 10 093 10 094 y dominio inscripto al tomo 14 de Junín F ° 315 N° 1796. La mensura de la parcela C, afecta totalmente el padrón 1881 R Merlo con una superficie de 4 Ha 5979 m<sup>2</sup> a nombre de Ramón Cristóbal Zavala al igual que su dominio.
2. Imponer las costas al actor.
3. Regular los honorarios del abogado de la actora, Dr. Eloy Martín Sánchez en el 17 % del monto del proceso, ello siguiendo las pautas de la LH. A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 de la ley de honorarios provincial. Los honorarios deberán ser actualizados desde el momento en que quede determinado el monto del proceso y hasta su efectivo pago por la tasa activa que publica el BNA para sus



operaciones de crédito, salvo que fueren abonados dentro del plazo que prescribe la LH.

4. Determinado que sea el monto del proceso, **VISTA** a la OFICINA de CONTROL de TASAS JUDICIALES, a los efectos de que determine si corresponde integración de pago de tasa de justicia.
5. 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.
6. Oportunamente, ofíciase al Registro de la Propiedad Inmueble, y líbrese primer testimonio.

*NOTIFIQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA.*

*La presente actuación se encuentra firmada digitalmente por la Dra. María Uccello de Melino.-*