



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

**SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CUARENTA Y CUATRO.**

Concaran, San Luís, cinco de mayo de dos mil diecisiete.-

**Y VISTOS:** Los presentes autos caratulados: **“QUEVEDO JULIAN ROSI C/RODRIGUEZ SEVERO Y/O SUS HEREDEROS Y/O QUIEN SE CONSIDERE CON DERECHOS S/POSESION VEINTEAÑAL” EXP 199691/10**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

**Y RESULTANDO:** Que a fs. 37/40 se presenta por derecho el Sr. JULIAN ROSI QUEVEDO DNI N  6.811.328 promoviendo juicio ordinario de prescripción veinte al, tendiente a adquirir el dominio de un inmueble. Aduce que es poseedor a título de dueño de una fracción de terreno ubicada en Calle Publica s/nombre- La Cañada de la localidad de Cortaderas, partido de Merlo, Departamento Junín, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Ing. Agrimensor Alejandro Fernández y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos,  rea Catastro bajo el N  6/128/08 en fecha 15 de marzo de 2009, se designa como **PARCELA “A”** posee las siguientes linderos, medidas y superficie: al **Norte**, linda con Calle Publica (tierra) y mide del punto A al punto B: 251.79 m; al **Sur** linda con Eusebio Andrada, Pd. 1288 de Merlo Poseedor Enrique Ferreyra y Waldina Ramona Salinas Plano 4-45-07 y mide del punto D al punto E: 260.27 m, al **Este** linda con Calle Publica (tierra) y mide del punto B al punto C: 5,67 m y del punto C al punto D mide 102.93 m y al **Oeste** linda con Calle Publica (tierra) y mide del punto E al punto F: 101.76 m y del punto F al punto A mide 5.66 m, todo lo que encierra una superficie total de DOS HECTAREAS, SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS (2 Has. 7.993 m<sup>2</sup>). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 1 de Junín- Folio 178 N  90 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón 150 de la Receptoría de Merlo a nombre de Severo

Rodríguez. Observaciones: El presente plano afecta parcialmente al padrón 150 de Merlo registrado con una superficie de 1 ha 9631,08 m<sup>2</sup> a nombre de Severo Rodríguez y afecta el saldo de título parcialmente también a nombre de Severo Rodríguez.

En cuanto a los hechos el actor relata que detenta la posesión del inmueble en calidad de dueño hace mas de 50 años, de manera continua, publica, pacífica e ininterrumpida.

Que la posesión ejercida por el actor se acredita con las boletas del impuesto inmobiliario y demás informes que se acompañan a la presente demanda.

En cuanto a los actos posesorios llevados a cabo por el actor en el inmueble objeto de autos, se destacan los siguientes: construcción de una casa, mantenimiento de cercos y frente del inmueble, pago de impuesto inmobiliario, picadas, mantenimiento de una calle, etc. Efectúa demás consideración a las que me remito. Ofrece la prueba en que funda su acción.

A fs. 70 se acompaña informe de dominio del bien objeto de autos.

A fs. 74/75 se tiene por promovida demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de SEVERO RODRIGUEZ y/o quienes se consideren con derecho, corriéndosele traslado para que comparezcan a estar a derecho.

A fs. 84/88 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 92, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fs. 93 solicitando en caso de desconocerse el domicilio del accionado se acredite sumariamente.

A fs. 78/79, obra acta de colocación de cartel indicativo y vista fotográfica de colocación de cartel, conforme lo prescribe el Artículo 146 CPCC, lo que garantiza la publicidad de la presente acción.

A fs. 101 se acompaña contestación de oficio de la jueza de paz de V. Larca, no registrándose datos en dicha dependencia respecto del domicilio de Severo Rodríguez. A fs. 106 y fs. 110 obra contestaciones de la Secretaria electoral provincial y nacional respectivamente, manifestando que el Sr. Severo Rodríguez no figura empadronado ni registrado en dichas reparticiones. A fs. 113, el correo argentino informa que no obra registro sobre el domicilio del actor.

A fs. 124 obra contestación de oficio de la municipalidad de Villa Larca que comunica que en sus registros no figura el domicilio del Sr. Rodriguez Severo.

Con fecha 23/09/14 se aprueba la Información Sumaria rendida en autos y se abre la causa a prueba, proveyéndose con fecha 28/11/14 la prueba ofrecida por la actora, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

Con fecha 13/11/14 obra informe del actuario donde se deja constancia de la reserva de CD de la inspección judicial (Art. 918 CPCC) efectuada por S.S. en fecha 11/11/14.

Con fecha 13/04/15 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

Con fecha 6/10/15 se acompaña oficio diligenciado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales.

Con fecha 9/10/15 se clausura el periodo de prueba.

Con fecha 16/10/15 se acompaña libre deuda del inmueble objeto de los presentes autos.

Con fecha 11/02/16 se acompaña plano de mensura.

Con fecha 5/05/16 se acompaña oficio diligenciado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (no afecta tierras fiscales).

Con fecha 27/05/16 se acompaña informe de dominio del inmueble objeto de autos.

Con fecha 31/05/16 se acompaña informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (no afecta tierras fiscales, si existe superposición).

Con fecha 9/06/16, se llama autos para dictar sentencia, decreto que firme y consentido deja la presente causa en estado de resolver.

Con fecha 17/11/16 se interrumpen los términos ordenando se cumpla con la Vista al Sr. Defensor de Ausentes ordenada en fecha 9/10/2015, medida que es cumplida en fecha 01/12/16.

En fecha 28/12/16 se reanudan los términos interrumpidos y cumplimenta con el pase a autos para dictar sentencia.

**Y CONSIDERANDO:** Que corresponde atento al relato de hecho ut-supra efectuado y constancias de autos, merituar si los extremos invocados por el actor 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 esa 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 de fs. 133/136, donde se desprenden los siguientes relatos de los testigos, que resultan coincidentes respecto de lo siguiente: **Josefina Muñoz** relata: "...A LA TERCERA: Julián Rosi Quevedo aproximadamente desde hace unos 50 años. A LA CUARTA: los poseedores anteriores eran Nicacia Ávila que era la madre de Julián Quevedo, desde que yo era chica yo ahora tengo 70 años y me acuerdo que vivía la mamá y la abuela de don Julián Quevedo. A LA QUINTA: Lo sé porque soy vecina y ha hecho la casa, tiene plantación de frutales, tiene alambrado, tiene limpio, tiene cuidado, ha hecho una calle para entrar al predio de él. A LA SEXTA: lo sé porque he vivido 70 años en ese lugar, he conocido a la madre y a la

abuela siempre han tenido limpio, alambrado, han tenido animales. A LA Séptima: No nunca he sentido de nada, desconozco totalmente. A LA OCTAVA: no, ha sido continua, siempre continua. A LA NOVENA: ha sido a la vista de todos, de todos los vecinos y pacíficamente. A LA DECIMA: Si, siempre trabajando.

El Sr. **Ricardo Elfer Andrada** relata: "...A LA CUARTA: LA madre de Julián Quevedo ella toda su vida vivió allí ella se llamaba Nicacia Avila. A LA QUINTA: lo se porque soy vecino de el, vivo a unos 100 metros de ahí, ha hecho un casa con una cocina y un baño y dos piezas, tiene todo limpio. A LA SEXTA: lo se porque soy vecino, de antes había una casa de adobe que ahora son taperas, siempre tuvieron todo limpio, alambrado, todo cerrado. A LA SEPTIMA: No, nunca vi nada absolutamente nada. A LA OCTAVA: No, nunca fue Interrumpida por nadie, fue continua. A LA NOVENA: No, nunca hubo violencia, siempre fue a la vista de todos los vecinos. A LA DECIMA: Si a él siempre lo trabajando, toda la vida, limpiando. A LA DECIMA PRIMERA: Lo se porque soy vecino de él, hace 80 años que vivo a la par, si es público notorio a la vista de todos los vecinos.

**Maria lucia Rodríguez**, relata: A LA TERCERA: Es Julián Quevedo hace a os que esta viviendo yo era chica y me acuerdo que ahí vivía doña Nicacia la madre de Julián, Julián siempre estuvo allí en la casa vieja y después se hizo una casa de material. A LA CUARTA: Siempre vivieron ellos estaba la abuela de Julián y la madre de Julián, doña Nicacia yo tenia unos 5 años me acuerdo, tenían frutales. A LA QUINTA: Lo se por que he pasado por ahí cuando iba a visitar a mi familia, Julián ha hecho una casa nueva de material, tiene todo el sitio alambrado que lo ha hecho él, tiene frutales, agua potable y luz. A LA SEXTA: Cuando estaba la madre estaba cerrado, tenían los frutales, una represa, la madre tenia una casa de adobe, lo se porque paso por ahí. A LA SEPTIMA: Que yo sepa no. A LA O AVA: continua, siempre vivieron ellos. A LA DECIMA: Yo lo vi a él hacer el alambrado, poner los postes de cemento, ha plantado frutales, limpiado, ha mejorado.

**Juan Nazareno Rodríguez**, relata: "A LA TERCERA: es Julián Quevedo de toda la vida, antes era de la madre de él y cuando ella muere sigue él, que es único hijo. A LA CUARTA: desde que tengo uso de razón esa propiedad pertenecía a doña Nicacia Avila la madre de Julián Quevedo, mas de 50 años. A LA QUINTA: Ha

hecho una casa de material antes había una casa de adobe y techo de paja, antes estaba cerrado con ramas ahora esta alambrado, tiene plantas frutales. A LA SEXTA: LA madre de Quevedo mantenía la casa y también tenían frutales, tenían animales, majadas, lo se por razones de trabajo siempre he andado por la zona, yo trabajo haciendo tareas rurales y he visto los cambios. A LA SEPTIMA: No, no, no tengo conocimiento de eso. A LA OCTAVA: ha sido continua. A LA NOVENA: ha sido a la vista de todos y pacíficamente.

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 los supra descritos, 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 más de 50 años, habiendo vivido allí junto a su madre Nicacia Avila (fallecida) quien era la dueña y luego de su muerte continua con la posesión del inmueble objeto

de autos, su hijo Quevedo, quien es hijo único, ejerciendo la posesión “animus dominis” de manera publica, pacifica e ininterrumpida y sin ningún tipo de reclamo por partes de persona alguna, llevando a cabo diversos actos posesorios.

Cabe resaltar que todos los testimonios recabados en autos han sido brindados por vecinos del lugar, quienes conocen desde hace varios años al actor y todos describen en detalle el inmueble objeto de la presente litis. En cuanto a la demás prueba aportada por la parte actora, la misma contribuye a integrar la eficacia probatoria de las declaraciones testimoniales rendidas en autos. Así, por Ej.: mediante la inspección ocular practicada por el Secretario del juzgado, Dr. Daniel Sanchiño, se corroboran las circunstancias descriptas por los testigos, detallándose de manera similar las condiciones del inmueble y las mejoras realizadas en aquél.

Todos estos actos han sido ratificados por los testigos, los 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, 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.

Por último, debe tenerse presente que el Art. 1905 del Código Civil y Comercial establece en su párrafo primero que “la sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva, en proceso que debe ser contencioso, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo”.

Sentado lo anterior, habiéndose acreditado en autos que la posesión del inmueble objeto de la litis ha sido ejercida por el actor a partir de la fecha de fallecimiento de su madre Nicacia Avila (1988), no pudiendo precisarse fecha exacta considero fijar como fecha de inicio del plazo de prescripción, a partir del año 1988.

En mérito a los antecedentes 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 JULIAN ROSI QUEVEDO en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor de la actora 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, las impongo al actor, atento a que no ha comparecido el demandado y no haber mediado oposición, regulando los honorarios profesionales de los abogados del actor, Dr. Juan Cruz Dominguez y Dra. Gimena Ramirez Couto en el 15 % del monto del proceso, en forma conjunta con más el 40 % para el que hubiere actuado como apoderado, ello siguiendo las pautas de la LH. Del porcentaje regulado corresponde el 60 % para la Dra. Gimena Ramirez Couto y el 40 % para el Dr. Juan Cruz Domínguez. 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 JULIAN ROSI QUEVEDO DNI N° 6.811.328 a partir del año 1988, de una fracción de terreno ubicada en Calle Publica s/nombre- La Cañada de la localidad de Cortaderas, partido de Merlo, Departamento Junín, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Ing. Agrimensor Alejandro Fernández y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro bajo el N° 6/128/08 en fecha 15 de marzo de 2.009, se designa como **PARCELA** "A" posee las siguientes linderos, medidas y superficie: al **Norte**, linda con Calle Publica (tierra) y mide del punto A al punto B: 251.79 m; al **Sur** linda con Eusebio Andrada, Pd. 1288 de Merlo Poseedor Enrique Ferreyra y Waldina Ramona Salinas Plano 4-45-07 y mide del punto D al punto E: 260.27

m, al **Este** linda con Calle Publica (tierra) y mide del punto B al punto C: 5,67 m y del punto C al punto D mide 102.93 m y al **Oeste** linda con Calle Publica (tierra) y mide del punto E al punto F: 101.76 m y del punto F al punto A mide 5.66 m, todo lo que encierra una superficie total de DOS HECTAREAS, SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS (2 Has. 7.993 m<sup>2</sup>). Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 1 de Junín- Folio 178 N° 90 y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón 150 de la Receptoría de Merlo a nombre de Severo Rodríguez. Observaciones: El presente plano afecta parcialmente al padrón 150 de Merlo registrado con una superficie de 1 ha 9631,08 m<sup>2</sup> a nombre de Severo Rodríguez y afecta el saldo de título parcialmente también a nombre de Severo Rodríguez.

- 2) Imponer las costas al actor.
- 3) Regular los honorarios profesionales de los abogados del actor Dr. Juan Cruz Dominguez y Dra. Gimena Ramirez Couto en el 15 % del monto del proceso, en forma conjunta con más el 40 % para el que hubiere actuado como apoderado, ello siguiendo las pautas de la LH. Del porcentaje regulado corresponde el 60 % para la Dra. Gimena Ramirez Couto y el 40 % para el Dr. Juan Cruz Dominguez. 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 resolución se encuentra firmada digitalmente por la **DRA. MARIA CLAUDIA UCCELLO DE MELINO** en el Sistema Informático, no siendo necesaria la firma ológrafa.-*

*ESTE JUZGADO TRABAJA BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE CALIDAD DE GESTION ISO 9001/2008 –*

*Certificate No: 182098-2015-AQ-ARG-INMETRO*