



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

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CINCO

CONCARAN, SAN LUIS, primero de febrero de dos mil diecisiete.-

Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: **"URQUIZA MARIO S/ POSESION VEINTEAÑAL" EXP 219322/11**, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia.

Y RESULTANDO: Que a fs. 15/17 se presenta por derecho propio el Sr. MARIO URQUIZA DNI N° 6.814.191 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 San Vicente s/n, de la localidad de Piedad Blanca, de la Villa de Merlo, partido de Merlo, Departamento Junín, provincia de San Luis, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Oscar Fariello y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro bajo el N° 6/238/03 en fecha 13 de noviembre de 2.003, se designa como **PARCELA** "1" y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 2, con una superficie de UNA HECTAREA, OCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON DOS DECIMETROS CUADRADOS, (1 Has. 8.679,02 m²). Dicho carece de inscripción de dominio y se encuentra empadronado en la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón 242, de la Receptoría de Merlo. **Observaciones**: padrón registrado a nombre de Mario Urquiza, con una superficie de 1 ha. 0530 m² afectado totalmente por la presente mensura.

En cuanto a los hechos relata el actor, que le corresponde el inmueble por la posesión pública, pacífica e ininterrumpida ejercida con ánimo de dueño por el lapso de tiempo de más de 34 años.

Afirma el actor que desarrolla toda su actividad familiar desde hace más de 34 años, época en que se lo compro al Sr. Gregorio Nievas mediante Escritura Publica N° 71 de fecha 3/03/1977, habiendo llevado a cabo en el inmueble toda clase de actos posesorios, tales como la construcción de una vivienda, cierre perimetral con alambrado, limpieza, desmalezamiento, como así también cuenta con provisión de agua potable, telefonía y tv por cable, pago de tasas y servicios municipales, todos estos actos posesorios efectuado de forma publica y a la vista de todos. Ofrece la prueba en que funda su acción.

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. 36/39 obran edictos publicados por el término de ley, sin que haya comparecido persona alguna invocando derechos, según lo informa el actuario a fs. 43, corriéndosele traslado al Defensor General para que asuma la representación de los ausentes, quien se expide a fs. 44 reservando el derecho de expedirse sobre el fondo de la cuestión una vez producida la prueba.

A fs. 26/30, 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. 47 se abre la causa a prueba, proveyéndose a fs. 51 la prueba ofrecida por la actora a fs. 48, produciéndose conforme secuencias procesales de autos.

A fs.57/59 obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.

A fs. 66 obra acta de inspección ocular efectuada por la juez de paz de Merlo.

A fs. 77 se clausura el periodo de prueba, corriéndose vista al Sr. Defensor de Ausentes, quien se expide a fs. 78 sin objeciones a la prueba rendida en autos.

A fs. 82/83 se obran fotocopias de DNI del actor y certificado de libre deuda del impuesto inmobiliario provincial.

A fs. 91/92 obra contestación de oficio de la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales informando que no existen modificaciones ni superposición alguna.

A fs. 94, se llama autos para dictar sentencia, y se deja sin efecto a fs. 95 ordenando manifieste el actor el nombre de las personas que habitan las viviendas que se encuentran dentro del inmueble objeto de autos.

A fs. 98/100 obran actas de comparencia de los Sres. Urquiza Norma Beatriz, Figueroa María Rosalina y Flores Huallpa Claudio prestando conformidad a la posesión iniciada por el actor, conforme lo ordenado en la medida dictada en autos.

A fs. 101/vta obra acta de inspección judicial realizada por el secretario del juzgado, Dr. Gustavo Sanchiño.

Con fecha 22/12/14 obran actas de declaración designadas a fs. 102 de los Sres. Urquiza Patricia Gabriela y Soria Marcos Eduardo.

Con fecha 6/10/15 se llama autos para sentencia, dictándose nueva medida para mejor proveer solicitando se cumplimente con lo dispuesto en fs. 102 en relación a los Sres. Mario Lutsman, Verónica Presta y Diego Bogado lo que es cumplimentado mediante escrito de fecha 15/09/16.

Con fecha 21/09/16 se cumple con el pase a autos ordenado, decreto que firme y consentido deja la presente causa en estado de resolver.

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

convinciente 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 de fs. 57/59, de donde se desprende los siguientes relatos de los testigos, a fs. 57 el Sr. **CARLOS FELIX SALAS** relata: "...A la 5ta: Mario Urquiza. A 6ta: al Sr Gregorio Nievas. A 7ma: debe tener como 35 años más o menos. A 8va: han edificado los hijos de Mario Urquiza, cerrado con alambre liso, con postes y varillas de madera. A 9na: Mario Urquiza. A 10ma: tiene todo cable, teléfono, luz, agua. A 11ra: no yo que sepa.

A fs. 58 el Sr. **JUAN HERMENEGILDO MERCAU** relata: "...A 5ta: Mario Urquiza. A 6ta: a don Gregorio Nievas ya fallecido. A 7ma: hace muchos años, yo hace 35 años que vivo allí y ya lo tenía. A 8va: construyo la casa de él, tiene viña, esta todo cerrado, ha hecho casa para los hijos. A 9na: Mario Urquiza. A 10ma: luz, agua, pasa el recolector de basura, tiene todo. A 11ra: no, que yo sepa no. A 12ma: sí mucha gente sabe, así lo considera.

A fs. 59, el Sr. **AGUSTIN FELIPE MAGALLANES** relata: A 5ta: don Mario Urquiza. A 6ta: al Sr. Gregorio Nievas ya fallecido. A 7ma: hace mucho, hará 36 años más o menos. A 8va: una vivienda a parte de la primera ha construido otras más para vivir, cerrado los cuatro costados, plantas frutales y plantas comunes. A 9na: el Sr. Mario Urquiza. A 10ma: tiene todos los servicios menos gas por red por que no ha llegado, tiene luz, agua, teléfono, cable. A 11ra: no. A 12da: si es muy conocido, así lo considera.

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 30 años, viviendo allí junto su familia en la casa habitación que construyo en dicho inmueble, ejerciendo la posesión del inmueble "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 la Jueza de Paz de Merlo a fs. 66 y posteriormente en la inspección judicial ordenada y llevada a cabo por el Secretario del juzgado, Dr. Daniel Sanchiño (fs. 101), se corroboran las circunstancias descritas por los testigos, determinándose las condiciones del inmueble en cuanto a las construcciones y las personas que ocupan el mismo, quienes comparecieron a este juzgado a prestar conformidad al presente proceso.

Todos estos actos han sido ratificados por los testigos del actor, los que adquieren pleno valor de prueba, conforme al plexo probatorio rendido, en especial las testimoniales ya merituadas, las 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 el ejercicio de la posesión del inmueble objeto de la litis por parte del actor comenzó hace más de 30 años, sin fecha exacta, considero prudente fijar como de inicio e la posesión, la celebración del contrato de compraventa de fecha 3 de Marzo de 1977.

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 MARIO URQUIZA 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, las impongo al actor, atento no haber mediado oposición, regulando los honorarios profesionales del Dr. Omar Alcides Becerra en el 17 % del monto del proceso, con mas el 40 % si hubiere actuado como apoderado, 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 MARIO URQUIZA DNI N° 6.814.191, con fecha de inicio de la posesión 3 de Marzo de 1977, de una fracción de terreno ubicado en calle San Vicente s/n, de la localidad de Piedad Blanca, de la Villa de Merlo, partido de Merlo, Departamento Junín, provincia de San Luís, que de conformidad con el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Oscar Fariello y aprobado por la Dirección de Ingresos Públicos, Área Catastro bajo el N° 6/238/03 en fecha 13 de noviembre de 2.003, se designa como **PARCELA "1"** y posee las siguientes linderos, medidas y superficie de acuerdo al Plano de Mensura obrante a fs. 2, con una superficie de UN HECTAREAS, OCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON DOS DECIMETROS CUADRADOS, (1 Has. 8.679,02 m²). Dicho carece de inscripción de dominio y se encuentra empadronado en la

Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el Padrón 242, de la Receptoría de Merlo. Observaciones: padrón registrado a nombre de Mario Urquiza, con una superficie de 1 ha. 0530 m² afectado totalmente por la presente mensura.

- 2) Imponer las costas al actor.
- 3) Regular los honorarios profesionales del Dr. Omar Alcides Becerra en el 17 % del monto del proceso, con mas el 40% si hubiere actuado como apoderado, 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 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