

# *Poder Judicial San Luis*

EXP 234810/12

"AGUILAR JOSUE ANTONIO C/ MATILLA DE OYANARTE ESPERANZA Y OTROS S/ POSESION"

## **SENTENCIA DEFINITIVA NUMERO: CIENTO CINCUENTA Y CINCO.-**

V. Mercedes (S.L.), cuatro de agosto de dos mil quince.-

**AUTOS:** **"AGUILAR JOSUE ANTONIO C/ MATILLA DE OYANARTE ESPERANZA Y OTROS S/ POSESION"**, Expte N° 234810/12, pasados a despacho para dictar sentencia definitiva conforme constancia de Secretaria de fs. 163 vta.-

**Y VISTO:** Que en fecha 06/06/2012 (fs. 01/48), se presenta el actor Sr. Josué Antonio Aguilar, D.N.I. N°: 12.508.434, con el patrocinio letrado de los Dres. Héctor D. Toranzo y Daniel I. Toranzo, promoviendo formal demanda de posesión veinteañal en contra de los Sres. Esperanza Matilla de Ollanarte, Jorge Luciano Maranguello, Osvaldo Nicolás Puente y Roberto Antonio Puente, quienes fueran los propietarios del inmueble que pretende adquirir por este procedimiento y modo, cuya posesión detenta supuestamente desde el año 1991, en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida y con ánimo de dueño.-

Indica que el inmueble cuyo dominio se pretende usucapir se encuentra ubicado en esta Ciudad de Villa Mercedes (S.L.), inscripto al Tomo 23 (Ley 3.236) de Pedernera Folio 478 N° 6.266, Padrón N° 72.018, Receptoría Mercedes, Manzana N° 2004, Parcela 26, con una superficie de 320.90 m2, según copia de plano especial de mensura para tramitar el título de propiedad por prescripción adquisitiva obrante a fs. 8 y confeccionado

## *Poder Judicial San Luis*

por el Agrimensor Mario R. Balmaceda, registrado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N° 3/224/11 en fecha 09 de Septiembre de 2011, y que abarca una superficie según mensura de 320.90 m<sup>2</sup>, afectando parcialmente el título con superficie de 24.320.79 m<sup>2</sup>, y totalmente el padrón con sup. de 324.89 m<sup>2</sup> ambos a nombre de Esperanza Matilla de Oyonarte, Jorge Luciano Maranguello, Osvaldo Nicolás Puente y Roberto Antonio Puente, en 320.90 m<sup>2</sup> y se superpone a la parcela 26 de la mza. 2004 del plano 10.477 confeccionado por el Agrim. Juan A. Pérez; limitando al Norte, con calle Ecuador; al Este con propiedad de Esperanza Matilla de Oyonarte, Jorge Luciano Maranguello, Osvaldo Nicolás Puente y Roberto Antonio Puente, Padrón N° 72.019 – Recep. Mercedes, Parcela 27; al Oeste con propiedad de Miguel Osvaldo Quiroga Padrón N° 72.017 – Recep. Mercedes, Parcela 25 y; al Sur con propiedad de Luis Antonio Oviedo y Berta Elva Espinosa de Oviedo, Padrón N° 72.020 – Recep. Mercedes, Parcela 28. Acompaña y ofrece Prueba.-

Que a fs. 54, se tiene por iniciada demanda de posesión veinteañal en contra de ESPERANZA MATILLA DE OLLONARTE, JORGE LUCIANO MARANGUELLO, OSVALDO NICOLAS PUENTE y ROBERTO ANTONIO PUENTE, imprimiéndose a la misma el trámite de juicio ordinario.-

Que a fs. 71, atento la incomparecencia de los accionados a juicio y encontrándose éstos debidamente notificados conforme surge de constancias de autos notificados a los domicilios denunciados por el promoviente (fs 47 conc. fs. 60,62,64, 66 y 67 conc. fs. 69) y bajo responsabilidad de este último, se les da a los demandados por decaído el derecho dejado de usar de contestar demanda y declarándoselos rebeldes de conformidad con lo normado por el Art. 59 del CPC, notificándose a sus efectos según surge de

## *Poder Judicial San Luis*

fs. 72/75.-

Que a pedido del actor, a fs. 77 se abre la causa a prueba notificándose a las partes involucradas (cédula cursada a la actora de fs. 78 y conforme Art. 133 del CPC en relación a los demandados).

Que a fs. 83, se advierte la omisión de ordenar las medidas preliminares ofrecidas en el escrito de promoción, ordenándose en consecuencia suspender la apertura a prueba de fs. 77, proveyéndose las mismas conforme fuera solicitado en el acápite III) de fs. 48.-

Que a fs. 207/209, se da cumplimiento con lo ordenado a fs. 83, acompañando oficios e informes expedidos por la Dirección Provincial de Geodesia y Catastro y del Registro de propiedad Inmueble respectivamente ( fs. 95/107).-

Que a fs. 115, se reanudan los plazos procesales suspendidos en fecha 15/04/2013 (fs. 83), notificándose al efecto conforme constancia obrante al pie de la citada foja.-

Que a fs. 122/157, se recepciona la prueba ofrecida por el promoviente, colectándose la misma en el respectivo “cuaderno” atento al trámite de ordinario propio e impreso al juicio.-

Que a fs. 159, obra informe del Actuario indicando que la prueba ofrecida se ha colectado íntegramente, por tanto seguidamente se clausura el periodo de prueba y se ponen los autos a la Oficina para alegar, no habiendo presentando el actor merituación de prueba alguna.-

Que a fs. 163, se llama autos para sentencia extremo del que es notificado a las partes involucradas conforme constancias de Secretaria de fs. 163 infra, efectivizándose seguidamente el pase para dictar sentencia oportunamente decretado, recibiendo las actuaciones a despacho a sus efectos.-

## *Poder Judicial San Luis*

**Y CONSIDERANDO:** I. 1º) Que el actor se presenta promoviendo demanda de posesión veinteañal, indicando que posee el inmueble a usucapir desde el año 1991 y que ha ejercido sobre el mismo actos posesorios ininterrumpidos en forma pública pacífica y continua con ánimo de dueño. Indica que ha exteriorizado actos de real ocupación, realizando la construcción de una vivienda y gestionado la conexión de energía eléctrica, haber abonado impuestos y tasas que gravan el inmueble objeto del presente pleito.-

Asimismo manifiesta que todos los actos y pagos los ha realizado con ánimo de dueño.-

2º) Que de la prueba ofrecida y colectada surge que:

**Prueba Documental:**

a) Que a fs. 5/7 se ha agregado al expediente copia de plano de mensura y división confeccionada por el Agrimensor Juan Alberto Pérez, en fecha 19/08/1976.-

b) Que a fs. 8 obra copia de planimetría a los efectos de tramitar dominio por prescripción adquisitiva confeccionada por el Agrimensor Mario. R. Balmaceda, registrado provisoriamente ante la DPGC bajo el N° 3/224/11 en fecha 09/09/2011 y que abarca una superficie según mensura de 320.90 m2, afectando parcialmente el título con superficie de 24320.79 m2, y totalmente el padrón con sup. De 324.89m2 ambos a nombre de Esperanza Matilla de Oyonarte, Jorge Luciano Maranguello, Osvaldo Nicolás Puente y Roberto Antonio Puente, en 320.90 m2 y se superpone a la parcela 26 de la mza. 2004 del plano 10.477 confeccionado por el Agrim. Juan A. Pérez y cuyo original se encuentra reservado en Secretaría.

c) Que a fs. 9/11 obra copia Certificada de Escritura N° 88 –de fecha 22/12/1972, celebrada por el Escribano Publico José Bros.-

## *Poder Judicial San Luis*

d) Que a fs. 12/13 obra copia de contrato de compra-venta entre los Sres. Hugo Cayetano Luna y José Antonio Aguilar de fecha 11/01/1991.

e) Que a fs. 14/18 obra fotocopias de comprobantes de pago de impuesto de Obras Sanitarias Mercedes, Años 2011 y 2012 en 5 fs.

f) Que a fs. 19 obra copia de comprobante de pago del impuesto inmobiliario del año 2012.

g) Que a fs. 20/29 obra copia de convenio de adhesión y pago de plan de ampliación de redes distribuidora agua potable y red colectora cloacal y copias de comprobantes de pago de Obras Sanitarias Mercedes.

h) Que a fs. 30/37 obran copias de comprobantes de pago de moratoria del impuesto inmobiliario del inmueble en cuestión.-

i) Que a fs. 38/46 obran fotocopias de fotografías del inmueble, cuyos originales obran reservados en Secretaria.-

j) Que a fs. 50 obra libre deuda del inmueble a usucapir en original.-

### **Prueba Testimonial**

Que de los testimonios ofrecidos y recepcionados al Sr. Villegas Jesús Ramón a (fs. 131 y vta.) indica que conoce al actor por ser vecino de la cuadra. Describe el deponente la ubicación del inmueble y que el actor ha efectuado la edificación del mismo.-

El testigo Luna Hugo Cayetano (fs. 132 y vta.), declara conocer al actor por haberle vendido una parcela. Que conoce a los demandados por haber éstos sido titulares de una propiedad que adquirió del deponente.-

Manifiesta que ha celebrado con el actor un contrato de compraventa en el año 1991 aproximadamente. Indica la ubicación del inmueble y depone que en el año 1987 más o menos entregó al actor el terreno y que en el año 1991 se realizó el contrato.-

## *Poder Judicial San Luis*

Los deponentes Sres. Quiroga Miguel Osvaldo (fs. 133/133 vta.); Torres Jorge Mario (fs. 134/134 vta.) y López Esteban (fs. 135), conocidos del actor, deponen en similar sentido describiendo la ubicación del inmueble, que el promoviente ha realizado edificaciones y que tienen conocimiento que comenzó a trabajar en la vivienda en el año 1987 y que vive allí desde el año 1989.-

### **Prueba de constatación ocular:**

Que a fs. 156, obra Mandamiento de constatación N° 281 mediante el cual el Sr. Oficial de Justicia se constituye en el lugar denunciado, quien es informado por la Sra. Catalina Correa de Aguilar que hace veintitrés años que vive en el inmueble junto a su esposo, su hija, yerno e hijo de ellos. Que cuando se hicieron cargo del inmueble era un terreno baldío y construyen una casa que cuenta con tres dormitorios, cocina y baño y al fondo un departamento de dormitorio y cocina, que cuenta con todos los servicios y que nunca fueron molestados por nadie.-

**3°) a)** Que el pretensor al promover la demanda ha acompañado la documentación contemplada por la Ley 14.159 art. 24 y mediante la prueba rendida ha demostrado las condiciones generales inherentes a la viabilidad y procedencia de prescripción adquisitiva en el caso.-

**b)** Que el promoviente posee capacidad para prescribir conforme a lo normado por los arts. 52 y 3950 del Código Civil.

**c)** Que el bien en cuestión es susceptible de ser adquirido por prescripción (art. 3952 Cód. Civ. conc. art. 2336 del mismo cuerpo legal).

**d)** Que el actor ha probado haber ejercido la posesión pretendida de modo legítimo, esto es “animus domini” sobre el inmueble a usucapir, de forma continua e ininterrumpida por el plazo de ley, por sí (art. 4015 Cód. Civ.), haciéndolo todos ellos de modo público y pacífico,

## *Poder Judicial San Luis*

ejerciendo y exteriorizando actos posesorios tales como haber realizado la construcción de una vivienda y gestionado la conexión de energía eléctrica, abonado impuestos y tasas que gravan el inmueble en cuestión, todo con ánimo de dueño.-

**4°)** Que frente a la incontestación de demanda en principio corresponde tener por reconocidos y ciertos los extremos invocados y acreditados por el promoviente (arts. 486, conc. 356 inc. 1° Cpr.Civ. y art. 919 Cód. Civil).

Que tanto las cuestiones fácticas como jurídicas analizadas indican la viabilidad de lo peticionado por la demandante y permiten hacer lugar a la pretensión del actor para adquirir por prescripción adquisitiva veinteñal el inmueble descrito en el memorial de demanda, quedando bajo su exclusiva responsabilidad y con los efectos de ley cualquier omisión en denunciar otras personas con su mismo e idéntico derecho y/o de haber retaceado u ocultado información a los efectos de la efectiva defensa de la contraria (arts. 345, 149 y concs. CPr.Civ.).

**5°)** Que como consecuencia de tal circunstancia, y a efectos de hacer efectivo el derecho reconocido al actor por medio de este resolutorio, deberá oficiarse al Registro de la Propiedad Inmueble y demás organismos que fuere menester a fin de que se tome debida nota y se actúe realizando las pertinentes gestiones encaminadas a dar de baja a cualquier inscripción anterior y registrar el alta correspondiente a nombre del actor.

**6°) a.** Que en materia de gastos y costas causídicas corresponde que las mismas sean a cargo del promoviente.

**b.** Que la regulación de honorarios queda diferida hasta tanto se aporten los elementos necesarios para una adecuada valoración y se acredite la situación tributaria debidamente actualizada de los profesionales

## *Poder Judicial San Luis*

actuantes por ante la AFIP.-

Por lo indicado, y normas jurídicas citadas: **RESUELVO I)** Hacer lugar a la demanda de posesión veinteañal iniciada por el **Sr. Josué Antonio Aguilar, D.N.I. N°: 12.508.434** en contra de los Sres. **Esperanza Matilla de Ollanarte, Jorge Luciano Maranguello, Osvaldo Nicolás Puente y Roberto Antonio Puente.** **II)** Declarar que el Sr. **Josué Antonio Aguilar, D.N.I. N°: 12.508.434**, ha adquirido por prescripción adquisitiva el inmueble ubicado en esta Ciudad de Villa Mercedes (S.L.), al tomo 23 (Ley 3.236) de Ped. F° 478 N° 6.266, Padrón N° 72.018, Receptoría Mercedes, Manzana N° 2004, Parcela 26, con una superficie de 320.90 m<sup>2</sup>, según copia de plano especial de mensura para tramitar el título de propiedad por prescripción adquisitiva obrante a fs. 8 y confeccionado por el Agrimensor Mario R. Balmaceda, registrado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N° 3/224/11 en fecha 09 de Septiembre de 2011, y que abarca una superficie según mensura de 320.90 m<sup>2</sup>, afectando parcialmente el título con superficie de 24320.79 m<sup>2</sup>, y totalmente el padrón con sup. de 324.89 m<sup>2</sup> ambos a nombre de Esperanza Matilla de Oyonarte, Jorge Luciano Maranguello, Osvaldo Nicolás Puente y Roberto Antonio Puente, en 320.90 m<sup>2</sup> y se superpone a la parcela 26 de la mza. 2004 del plano 10.477 confeccionado por el Agrim. Juan A. Pérez; limitando al Norte, con calle Ecuador; al Este con propiedad de Esperanza Matilla de Oyonarte, Jorge Luciano Maranguello, Osvaldo Nicolás Puente y Roberto Antonio Puente, Padrón N° 72.019 – Recep. Mercedes, Parcela 27; al Oeste con propiedad de Miguel Osvaldo Quiroga Padrón N° 72.017 – Recep. Mercedes, Parcela 25 y; al Sur con propiedad de Luis Antonio Oviedo y Berta Elva Espinosa de Oviedo, Padrón N° 72.020 – Recep. Mercedes,



## *Poder Judicial San Luis*

Parcela 28. **III)** Ordenar la cancelación de toda registración catastral anterior que pudiere existir vinculada con esta fracción de terreno antes referenciada y que se proceda a dar el alta de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de conformidad a lo declarado en la presente sentencia, asentando la misma a nombre del actor debiendo a sus efectos oficiarse a las reparticiones y organismos que fuere menester a fin de que se tome debida nota y se actúe realizando las pertinentes gestiones al efecto. **IV)** Gastos y costas causídicas a cargo del promoviente. **V)** Previo a la expedición de los testimonios de rigor y/o certificación de fotocopias que los interesados pudieren gestionar y firme que se encuentre la presente: **a) por Secretaría** dese cumplimiento con la Resolución N° 16 – STJSL-A-A- 2014; **b)** Ordenáse al pretensor el cumplimiento de lo dispuesto por el art. 921 del CPCyC. **VI)** Diferir la regulación de honorarios inter se aporten los elementos necesarios para una adecuada valoración y se acredite debidamente actualizada la situación tributaria de los profesionales actuantes por ante la AFIP. **Notifíquese. Protocolícese.-**