

# *Poder Judicial San Luis*

## **SENTENCIA DEFINITIVA NUMERO: TREINTA Y TRES.-**

Concarán, San Luis, quince de noviembre de dos mil diecisiete.-

### **Y VISTOS:**

Los presentes autos caratulados: "AVILA PABLO HIPOLITO C/ ORTÍZ SILVIA, FERNANDEZ DE ORTIZ Y OTROS - USUCAPIÓN" PEX N° 24803 /13, traídos a despacho con el objeto de dictar sentencia definitiva;

### **Y RESULTANDO:**

Que a fs. 41/43 comparece a través de apoderado el Sr. Pablo Hipólito Avila, promoviendo juicio de posesión veinteañal, tendiente a adquirir el inmueble rural que se identifica como Parcela "A" del Plano de Mensura N° 5/11/08, confeccionado por el Agrimensor Miguel Gandolfo, Mat. Profesional N° 209- CASL ( aprobado provisionalmente en fecha 05-11-2008 ), la que se encuentra ubicada en el lugar conocido como "LAS LAGUNAS", Partido: "Guzmán, Dpto. Libertador Gral. San Martín de esta provincia, estando esta parcela A a su vez colindante hacia el soroeste con la Parcela B, del mismo plano y en la que se encuentra radicado el domicilio real y familiar del actor desde hace más de cincuenta años, siendo conocido el paraje como "El Torcido", nombre que deriva del homónimo arroyo limítrofe ubicado hacia el Este, y al que también se le conoce como Arroyo de las Lagunas. Relata que conforme a la citada mensura cuadra verificar que esta fracción o Parcela A se localiza con las colindancias, vértices y extensiones lineales parciales que cita: el NORTE: 1-2 = 447,45 m; 2-3= 241,79 m; 3-4= 1000,92m; limitando con Atilio Hiliberto Tapia y Amado tapia- Pd 936 y 937; hacia el ESTE: 4-5= 676,02 m ; quiebra al norte: 5-6= 242,69 m, donde linda con Ramón Francisco Escudero- Pd 907 y 908 Rec. Guzman; y 6-7= 1413,35 m; con "La Ensenada" de Pablo Lucio Avila- Pd 98 ( Rec. Guzman); hacia el SUR: 7-b= 1000 m, lindando con Amado Tapia- Pd. 491( Rec. Guzmán) , con quiebre hacia el norte: b-a 822,30 m y a-9= 1032,71m, con parcela B y hacia el OESTE: 9-10= 42,94 M; puntos "La presente providencia es firmada digitalmente, conforme Acuerdos N° 61/17 de fecha 24/02/17 por el Dr. Guillermo Ferrari- Juez De Sentencia -Dra. Miriam Cruz-Secretaria Juzgado de Sentencia."

## *Poder Judicial San Luis*

10-11: 501,09 m.; 11-12: 458,25 m. ;12-13: 52,00 m.; 13-14: 140,13 m; 14-1: 7,07 m., cuyo lindero Bautista Escudero Pd. 60, Arroyo "El Torcido o de las Lagunas" de por medio, todo lo cuál encierra una superficie total de DOSCIENTOS SESENTA Y UN HECTÁREAS SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON VEINTISEIS DECÍMETROS CUADRADOS ( 261 ha, 6876,26 M2 ). Dicho inmueble se encuentra empadronado bajo los N° 711, 906,100, 335 y 424, de la receptoría 23, cuya inscripción de dominio: T° 2 (ley 3236) de San Martín, F°83, N°263; T° 3 de San Martín, F° 298.N° 600; T° 19 de San Martín. F° 388, N° 2430.- Manifiesta que su poderdante se afincó en el lugar desde el año 1972 aproximadamente, construyendo su hogar en el sector de la parcela "B", ampliando su posesión con la compra de diversos derechos posesorios sobre inmuebles adyacentes. Indica que la primera adquisición la hace mediante título que adjunta en fotocopia certificada, que se encuentra inscripto al Tomo 2 (Ley 3236) de San Martín, Folio 83, N° 263 en fecha 09-09-1972. Expresa que los derechos posesorios que adquiere a posteriori y que conforman básicamente la parcela A, materia del presente juicio, tiene como antecedentes de titularidad: Escritura Pública N° 122, celebrada el 20-10-1972, por la cuál su poderdante compra a Pablo Otoniel Ortíz, los derechos y acciones sucesorias y posesorias que a éste y a su hermana Matilde Esther Ortíz de Rosales le corresponden y ejercen como sobrinos legítimos de Fabriciano Ortiz, Alfonsina Ortíz y Gregorio Ortiz, sobre un inmueble ubicado en el "El Torcido", Partido guzmán, Dpto. San Martín ( S.L.), en una extensión de 150 Has., dentro de los siguientes límites: Al Norte El Cesionario, Al Sur Sucesión Diógenes Garro y Anastasio Moreno Zavala, al Este Pablo Lucio Ávila y al Oeste Sucesión Niceto Torres y Octaviano Fernández; El 19-09-1986, el actor adquiere a Antonio Ortíz, por escritura Pública N° 15, pasada por ante la Escribana Nilda de Cuvertino, otros derechos y acciones posesorias sobre el inmueble colindante al anterior compuesto por una superficie de 65 Has. o en más o en menos y dentro de los siguientes límites: al Norte: Sucesores de Sanabria, al Sur: Otoniel Ortíz, al Este Pablo Otoniel Ortíz y al oeste, Zenón Lucero y Arroyo "Las Lagunas", "La presente providencia es firmada digitalmente, conforme Acuerdos N° 61/17 de fecha 24/02/17 por el Dr. Guillermo Ferrari- Juez De Sentencia -Dra. Miriam Cruz-Secretaria Juzgado de Sentencia."

## *Poder Judicial San Luis*

encontrándose empadronada bajo el N° 100 de la Receptoría 23 de Paso Grande, Dpto. San Martín, correspondiéndole a los a los cedentes por compra a Doraliza Escudero Ortíz, Víctor Modesto Ortíz y María Rosario Ortíz, conforme a Escritura Pública N° 299, actuada por el Escribano Víctor M. Liceda en fecha 13-10-1963, todo de lo cuál adjunta fotocopias certificadas.- Alega que en la Parcela A el accionante desde hace más de cuarenta años ha ejercido en plenitud su posesión a título de dueño y sin haber recibido acto turbatorio alguno de terceros, habiendo cerrado con alambrados la totalidad perimetral hacia los cuatro puntos cardinales, ejerciendo tareas agropecuarias de crianza de animales vacunos, yeguarizos, caprinos, sembradíos de pasturas, como también se han abordado puntualmente los impuestos inmobiliarios de acuerdo a los padrones que correspondían a las compraventas ya referidas.- relata que de acuerdo mal informe producido por la Dirección Pcial. de Catastro y Tierras Fiscales que adjunta, fluye que el inmueble de autos afectarías los padrones de la Receptoría 23, Ptdo. de Guzman, Ppto. Gral. San Martín (S.L.) y respectos a las siguientes titularidades. A) Padrón N° 711, a nombre del accionante, b) Padrón N° 906 ídem, C) Padrón N° 100 a nombre de Francisco Ortíz, d) Padrón N| 375, a nombre de María S. Fernández de Ortíz y e) Padrón N| 424, a nombre de Lucio Pablo Avila. Señala que del informe producido por el registro de la Propiedad Inmueble se verifica que resultan afectadas las inscripciones registradas a nombre de Pablo Hipólito Avila y Corporación Traslasierra S.A..- Ofrece prueba, funda en derecho su pretensión.

Que corridas las vistas de rigor, a fs. 52 ( decreto de fecha 07-05-13 y decreto de fecha 22-04-15) se tiene por promovida formal demanda de Posesión Veinteañal en contra de Francisco, Filanor, Gregorio, Adolfina y María Ortíz, Pablo Lucio Avila y/o sus herederos y/o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio, corriéndosele traslado a fin de que comparezcan a estar a derecho.

Que a fs. 53/62 obran constancias de la publicación de edictos en el Diario de La República y en el Boletín Oficial.-

Que a fs. 84 comparece el Dr. Néstor Ramón Brogliere en su "La presente providencia es firmada digitalmente, conforme Acuerdos N° 61/17 de fecha 24/02/17 por el Dr. Guillermo Ferrari- Juez De Sentencia -Dra. Miriam Cruz-Secretaria Juzgado de Sentencia."

## *Poder Judicial San Luis*

carácter de apoderado, denunciando el fallecimiento del Sr. Pablo Hipólito Avila y como a sus herederos forzosos a su esposa Ramona Alcira Velázquez, e hijos a Ramón Alberto Avila, Ramona Sabina Avila, Elsa Cristina Avila y María Yrma Avila, todos con sus respectivos domicilios. Expresa que tales extremos los acredita con las constancias obrantes en autos "AVILA PABLO HIPÓLITO-SUCESIÓN AB INTESTATO", PEX 264643/14.-

Que a fs. 87 se da por perdido el derecho dejado de usar de contestar la demanda y ofrecer prueba a los demandados Francisco Ortíz y María Silvia Fernandez de Ortíz.-

Que en fecha 27-05-15 se realiza audiencia de conciliación.-

Que en fecha 05-08-15 se realiza Inspección Ocular.-

Que en fecha 23-09-15 se provee la prueba ofrecida.

Que en actuaciones digitales 4710924, 4710918, 4710917 y 4710920, obran testimoniales recepcionadas en esta sede judicial.-

Que en fecha 22/10/15 se clausura el período de prueba.

Que en fecha 18-08-17 se corre vista al Defensor de Ausentes, quién se expide sin objeciones que formular a la prueba producida.

Que en actuación digital 4819117 obran los alegatos de la actora.

Que en fecha 18-09-17 se llama autos para dictar sentencia definitiva, decreto que firme y consentido de la presente causa en estado de resolver.

Y CONSIDERANDO: Que correspondiendo en esta instancia, merituar si los extremos invocados por el accionante como fundamento de la acción articulada, conforme al relato de hechos ut-supra efectuado y las constancias obrantes en autos, se presentan ajustados a derecho a los fines de permitir la procedencia de la misma.- Cabe tener presente ab-initio. Que la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio y la aprobación de los extremos exigidos por la ley, debe efectuarse de manera insospechada, clara, convincente y conjugarse esa demostración con las exigencias que se desprende del texto de la Ley N° 14.159 con las modificaciones introducidas "La presente providencia es firmada digitalmente, conforme Acuerdos N° 61/17 de fecha 24/02/17 por el Dr. Guillermo Ferrari- Juez De Sentencia -Dra. Miriam Cruz-Secretaria Juzgado de Sentencia."

## *Poder Judicial San Luis*

por el Decreto Ley 5756/58, la actora debe probar: a) que ha poseído el inmueble con ánimo de dueño, b) que esa posesión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida y c) que han transcurrido los veinte años exigidos por la ley.-

Con relación al *ánimus domini*, el actor debe demostrar que tiene ánimo de poseer la cosa para sí, accionando en él como verdadero dueño.

En los presentes obrados, el accionante ha demostrado a través de la prueba rendida, es así que los testigos son contestes al sostener : Que Pablo H. Avila y su familia tenía la vivienda en el campo El Torcido que queda cerca de Las Lagunas, que era un campo grande de aproximadamente 300 a 350 Has. , que la familia estaba integrada por Cristina, Sabina, el hermano de nombre Alberto, otra chica que no recuerda el nombre, todos eran hijos de Hipólito y estaba el matrimonio y la Sra. Alcira Velasquez, que la familia la conoce como radicada en el campo desde que eran jóvenes, harán unos 40 años más o menos, que la conoce porque él era de aquella zona también, que era nativo de San Isidro y sabía ir al campo y que también han ido por la Ruta 8 de San pablo, que la familia en el lugar se dedicaban a la crianza de animales vacunos, tenían muchas cabras, ovejas, gallina, pavos, yeguarizos y chanchos, que cree que ellos son los dueños del campo, si son ellos nunca nombraron a alguien más ( Juan domingo Ochoa); Que si conoce, vivían por la Ruta 8 cerca de Las lagunas, había que cruzar tres tranqueras

A mano derecha y ahí vivían La Sra. Doña Alcira, Sabina ( la hija ) y la otra chica que no se acuerda el nombre, que tenían animales cabras ovejas, caballos, vacunos, que la familia estaba radicada desde el año 1976 o 1977, que se llamaba El Torcido, 350 Has. (Andino Ruben Adolfo ); Que Pablo Hipólito vivía en Las lagunas, creo que eran cuatro hijos, el hijo se llamaba Alberto, Cristina, Sabina y la otra no se acuerda que se que son tres chicas y el hijo y la madre Alcira, que conoce a la familia desde 1970 que desde ese entonces vivían en el campo, El Torcido, que tenían ganado, cabras, ovejas, caballos, vacas. (Andino Edgar Enrique ); Si lo conocí, desde el 86 aproximadamente lo conozco, que estaba ubicada la casa de San pablo a Las lagunas más o menos unos 3 o 4 km antes de llegar a Las Lagunas a la "La presente providencia es firmada digitalmente, conforme Acuerdos N° 61/17 de fecha 24/02/17 por el Dr. Guillermo Ferrari- Juez De Sentencia -Dra. Miriam Cruz-Secretaria Juzgado de Sentencia."

## *Poder Judicial San Luis*

derecha debe haber unos 4 o 5 km hasta la casa de distancia, estaba el esposo don Hiólito, la Sra. Se llamaba Alcira Velazquez, después tiene un hijo varón Alberto, Mirian, Sabina y María, si siempre estaban ahí , que debe tener 200 y 300 Has. Aproximadamente era grande, tenían la crianza de animales, chivas, ovejas, caballos, ganado vacuno, sabían tener una partecita sembrada, El Torcido ( Requelme Adan Cecilio ).

Lo manifestado en las testimoniales se ve corroborado por la inspección ocular realizada, constituyéndome en el domicilio del extinto Ávila Pablo Hipólito, constatando la existencia de una casa habitación en condiciones regulares, corrales para ganado vacuno, yeguarizo y caprino. No hay moradores, la existencia de alambres divisorios. Se ingresó por la ruta que va de la localidad de San Pablo a Las lagunas hacia la derecha y luego de pasar tres tranqueras se llega al lugar referenciado. Se encuentra presente el Dr. Néstor Ramón Brogliere, apoderado de la actora.-

Demostrado el *ánimus dominis* de la posesión, resta merituar si la posesión cumple con los requisitos de que sea pacífica, pública e ininterrumpida.

La ley exige que sea ejercida a la luz del día, sin ocultamientos, que no hayan sido turbados en sus años de posesión, y que la misma haya sido continúa, características éstas que se dan en forma clara y contundente, ya que actos posesorios como los supra descriptos, no son actos que se puedan ocultar, como así también no obra 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. Sobre el particular se ha dicho: “ 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. Vt. Uhart, Olcese- Biocca- nfn “La presente providencia es firmada digitalmente, conforme Acuerdos N° 61/17 de fecha 24/02/17 por el Dr. Guillermo Ferrari- Juez De Sentencia -Dra. Miriam Cruz-Secretaria Juzgado de Sentencia.”

## *Poder Judicial San Luis*

9103227).-

Correspondiendo ahora esclarecer el tiempo de la posesión, es decir si la misma, ha durado el tiempo de veinte años que exige la ley. En autos, el accionante, ha demostrado que posee el inmueble de hace más de veinte años, llevando a cabo actos posesorios como el cerramiento del predio, construcción de una casa habitación, siembra y crianza de animales, ello conforme al plexo probatorio rendido, en especial las testimoniales ya merituadas, que son concordantes entre sí en relación al tiempo de la posesión que invoca el actor y con la inspección ocular practicada.

Menester es concluir que la posesión detentada por el accionante 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 del suscripto, se ha satisfecho todos los recaudos legales contenidos en la Ley N° 14.519 y sus modificatorias, correspondiendo en consecuencia hacer lugar a la demanda por usucapión iniciada por Ávila Pablo Hipólito en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, por vía de usucapión a favor como únicos y universales herederos a sus hijos Ramón Alberto Ávila DNI N° 16.404.930, Ramona Sabina Ávila DNI N° 17.963.781, Elba Cristina Ávila 16.404.932 y María Irma Ávila DNI N° 22.130.503 y la cónyuge supérstite Ramona Alcira Velazquez DNI N° 1.242.425. Todo ello conforme a lo resuelto en autos caratulados " AVILA PABLO HIPÓLITO- SUCESIÓN AB INTESTATO " PEX N° 264643 ( que en este acto tengo a la vista).-

En relación a las costas las mismas deben ser soportadas por la parte actora, debiéndome apartar del principio de la derrota ( art. 68 CPCC) regulando los honorarios del Dr. Néstor Ramón Brogliere en el 12 % del monto del proceso, conforme a las pautas de los arts. 5 y 6 de la ley de honorarios profesionales de la provincia, y teniendo en cuenta que no ha existido controversia en el presente.. A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el art. 21 de la ley de honorarios "La presente providencia es firmada digitalmente, conforme Acuerdos N° 61/17 de fecha 24/02/17 por el Dr. Guillermo Ferrari- Juez De Sentencia -Dra. Miriam Cruz-Secretaria Juzgado de Sentencia."

## *Poder Judicial San Luis*

provincial. Los honorarios deberán ser actualizados desde el momento que quede determinado el monto del proceso y hasta su efectivo pago por la tasa activa que publica del BNA para sus operaciones de crédito.-

Por todo lo expuesto y lo prescripto por los arts. 24,25 y concordantes de la Ley 14.519 y arts. 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 como únicos y universales herederos a sus hijos Ramón Alberto Ávila DNI N° 16.404.930, Ramona Sabina Ávila DNI N° 17.963.781, Elba Cristina Ávila 16.404.932 y María Irma Ávila DNI N° 22.130.503 y la cónyuge supérstite Ramona Alcira Velazquez DNI N° 1.242.425 del inmueble rural que se identifica como Parcela Parcela "A" del Plano de Mensura N° 5/11/08, confeccionado por el Agrimensor Miguel Gandolfo, Mat. Profesional N° 209- CASL ( aprobado provisionalmente en fecha 05-11-2008 ), la que se encuentra ubicada en el lugar conocido como "LAS LAGUNAS", Partido: "Guzmán, Dpto. Libertador Gral. San Martín de esta provincia, estando esta parcela A a su vez colindante hacia el suroeste con la Parcela B, del mismo plano y en la que se encuentra radicado el domicilio real y familiar del actor desde hace más de cincuenta años, siendo conocido el paraje como "El Torcido", nombre que deriva del homónimo arroyo limítrofe ubicado hacia el Este, y al que también se le conoce como Arroyo de las Lagunas. Relata que conforme a la citada mensura cuadra verificar que esta fracción o Parcela A se localiza con las colindancias, vértices y extensiones lineales parciales que cita: el NORTE: 1-2 = 447,45 m; 2-3= 241,79 m; 3-4= 1000,92m; limitando con Atilio Hiliberto Tapia y Amado tapia- Pd 936 y 937; hacia el ESTE: 4-5= 676,02 m ; quiebra al norte: 5-6= 242,69 m, donde linda con Ramón Francisco Escudero- Pd 907 y 908 Rec. Guzman; y 6-7= 1413,35 m; con "La Ensenada" de Pablo Lucio Avila- Pd 98 ( Rec. Guzman); hacia el SUR: 7-b= 1000 m, lindando con Amado tapia- Pd. 491( Rec. Guzmán) , con quiebre hacia el norte: b-a 822,30 m y a-9= 1032,71m, con parcela B y "La presente providencia es firmada digitalmente, conforme Acuerdos N° 61/17 de fecha 24/02/17 por el Dr. Guillermo Ferrari- Juez De Sentencia -Dra. Miriam Cruz-Secretaria Juzgado de Sentencia."



## *Poder Judicial San Luis*

hacia el OESTE: 9-10= 42,94 M; puntos 10-11: 501,09 m.; 11-12: 458,25 m. ; 12-13: 52,00 m.; 13-14: 140,13 m; 14-1: 7,07 m., cuyo lindero Bautista Escudero Pd. 60, Arroyo "El Torcido o de las Lagunas" de por medio, todo lo cual encierra una superficie total de DOSCIENTOS SESENTA Y UN HECTÁREAS SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON VEINTISEIS DECÍMETROS CUADRADOS ( 261 ha, 6876,26 M2 ). Dicho inmueble se encuentra empadronado bajo los N° 711, 906,100, 335 y 424, de la receptoría 23, cuya inscripción de dominio: T° 2 (ley 3236) de San Martín, F°83, N°263; T° 3 de San Martín, F° 298.N° 600; T° 19 de San Martín. F° 388, N° 2430.

2.-Regular los honorarios del Dr. Néstor Ramón Brogliere en el 12 % del monto del proceso, ello siguiendo las pautas de los arts. 5 y 6 de la ley de honorarios profesionales de la provincia, teniendo en cuenta que no ha existido controversia en el presente. A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el art. 21 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 BNA para sus operaciones de crédito.

3. 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.

4. 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.

5. Oportunamente, ofíciase al Registro de la Propiedad Inmueble, y líbrese primer testimonio.

**NOTIFIQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA..**

"La presente providencia es firmada digitalmente, conforme Acuerdos N° 61/17 de fecha 24/02/17 por el Dr. Guillermo Ferrari- Juez De Sentencia -Dra. Miriam Cruz-Secretaria Juzgado de Sentencia."

# *Poder Judicial San Luis*

“La presente providencia es firmada digitalmente, conforme Acuerdos N° 61/17 de fecha 24/02/17 por el Dr. Guillermo Ferrari- Juez De Sentencia -Dra. Miriam Cruz- Secretaria Juzgado de Sentencia.”