

## *Poder Judicial San Luis*

EXP 119769/6

"ALANIZ DE PIZARRO AURELIA LINA- POSESION VEINTEAÑAL"

### **SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO: CUARENTA.**

V. Mercedes (S.L.), mayo veintiséis de dos mil veinte. -

**AUTOS:** "ALANIZ DE PIZARRO AURELIA LINA – POSESION VEINTEAÑAL", Expte. N° 119769/6, pasados a despacho para dictar sentencia definitiva en fecha 01/11/19.-

**Y VISTO:** Que en fecha 12/05/06 (fs. 1/2), comparece la Sra. Aurelia Lina Alaniz de Pizarro, DNI: 4.299.865 con el patrocinio letrado de los Dres. Natalia Peñaloza y Cesar Aníbal Torres, promoviendo formal demanda de prescripción adquisitiva sobre un inmueble ubicado en calle Bolivar N° 490, de la localidad de Villa Mercedes, Departamento Pedernera, de esta provincia de San Luis, identificado bajo el Padrón Catastral N° 750.724, receptoría Villa Mercedes, sin inscripción registral. El inmueble que se quiere adquirir por prescripción está identificado como PARCELA N° 8, MANZANA 1996, circunscripción Villa Mercedes – en el plano de mensura y división aprobado por la Dirección Provincial de Geodesia y Catastro bajo el N° 03/81/92, de fecha 30/04/93, confeccionado por el Agrimensor Lisandro Cesar Aguilar, mat. profesional N° 191 C.A.S.L., con una superficie de 321,02 metros cuadrados, según plano reservado en Secretaria. Acompaña y ofrece prueba. -

A fs. 29 se ordena librar oficio a la Dirección de Geodesia y Catastro de la Provincia a fin de que informe si el inmueble a usucapir afecta terrenos fiscales, y se acompañe libre deuda de la DPIP, el que se agrega a fs. 3. Informado este Organismo que el mismo no afecta terrenos fiscales de la provincia (fs. 45). -

Que la promoviente manifiesta que, el inmueble a usucapir carece de inscripción registral, por lo que desconoce datos del titular del mismo, obrando al efecto informe del Registro de la Propiedad Inmueble, reservado en Secretaria.-

A fs. 108 se provee la acción instaurada, contra la señora Mandiles Elba Modesta; a fs. 134/136 obra acta notarial suscripta por esta ultima patrocinada por la

*La presente actuación se encuentra firmada digitalmente por la Dra. Rosana Esther Pérez,  
Juez.*

## *Poder Judicial San Luis*

Dra. María Isabel Pannoccia en la que expresa que ha transferido el inmueble motivo de la presente acción por Cesión de Derechos y Acciones a la actora. Posteriormente a fs. 147, a pedido de la promoviente. La actora desiste de los testigos ofrecidos en la demanda declarandose la causa de puro derecho. -

Que, a fs 153 se llama autos para Sentencia, y advertido en ese estado que la demanda fue promovida y proveída contra la poseedora inmediata anterior señora Mandiles Elba Modesta, quien detentaba idénticos derechos que la actora, , se deja sin efecto el pase efectuado oportunamente y a fin de asegurar el debido proceso y el derecho de defensa y se ordena reordenar el proceso..-

Se ordena seguidamente informe de Secretaria (fs. 157) el que es evacuado a fs.158 indicando la Actuaría que a fs. 53/53vta y 104 obra boleto de compra venta del inmueble en cuestión practicado entre los señores Jorge Roberto Vinuesa DNI: 6.782.944 como vendedor, y el señor Rubén Edgardo Funes DNI 14.651.059 en carácter de comprador, como asimismo la trasmisión de la posesión real del inmueble a usucapir a favor de la señora Elba Modesta Mandiles DNI. 18.190.243. En tal marco se ordena la citación a juicio de los Sres. Vinuesa y Funes, y para mayor recaudo paralelamente la publicación de edictos a fin de citar a estos últimos a juicio y a toda otra persona que se considere con derecho al inmueble vinculado con la presente acción, extremo que se cumplimentao según constancias de fs. 159/160; 162/165, 171 y 174. Se ordena, asimismo la colocación de cartel indicativo, conforme lo dispuesto en art. 916 CPCC (conc.fs. 169), lo que se cumple según mandamiento y acta adjunta a fs. 178/179 de autos.

Que no habiendo comparecido los citados y/o persona alguna a esta a derecho a fs. 183 se ordena vista a la Sra. Defensora de Ausentes, quien se expide a fs. 184 y asume la intervención de ley y niega todos y cada uno de los hechos argüidos por la actora en razón de carecer de instrucciones precisas al respecto.

Que, en cumplimiento con lo prescripto por el art. 918 CPCC, se manda practicar inspección ocular con intervención de la Actuaría en el inmueble de autos (fs. 191), la que se efectiviza conforme acta agregada a fs. 192.-

*La presente actuación se encuentra firmada digitalmente por la Dra. Rosana Esther Pérez,  
Juez.*

## *Poder Judicial San Luis*

Que conforme las previsiones del art. 914 del CPCC, se cita a la Municipalidad de Villa Mercedes (07/04/17), los colindantes denunciados (17/04/17) y al Estado Provincial (16/05/19), y, en el marco de lo normado por el art. 1905 del Código Civil y Comercial (Ley N°26.994) se ordena librar oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a fin de que proceda a la anotación de litis del bien objeto de autos, la que no pudo ser efectivizada en razón de que el inmueble a usucarpir atento no posee inscripción registral (31/07/18).-

Que en fecha 06/09/19 la parte actora solicita se llame autos para sentencia, ordenando previa vista a la Defensora de Pobres, Encausados y ausentes, la que es evacuada en fecha 17/09/19.

Que en fecha 01/11/19 obra informe del Actuario, y en fecha 21/09/18 se llama autos para sentencia, recibiendo seguidamente las actuaciones a despacho a sus efectos -

### **Y CONSIDERANDO:**

I. Que se presente la actora promoviendo demanda de adquisición de dominio por usucapión, indicando que en la posesión invocada es continuadora de igual derecho que ejerciera la señora Elba Modesta Mandiles, DNI: 18.190.243, quien según Escritura N° 20 pasada por la Escribana Estela María Perusini de Rojo le ha cedido sus derechos, destacando que el ejercicio de tal posesión ha venido siendo continuo, ejercido en forma real, efectivo publico, pacifica o ininterrumpido durante más de veinte años. Que durante todo ese tiempo han existido múltiples actos posesorios, se han abonado impuestos, tasas, contribuciones que gravan el inmueble, y se ha tenido y tiene dicho bien en forma permanente como propio, a título de dueño, como asimismo que en tal carácter se le han realizado diversas mejoras. Señala que todos los vecinos reconocen su carácter de dueña, y que no existe persona alguna que se oponga a la posesión "animus domini" que ostenta. -

II. Que de la prueba ofrecida y colectada surge que:

#### **1°) Prueba Documental:**

a) Que reservado en Secretaria obran comprobantes de pago de Impuestos

*La presente actuación se encuentra firmada digitalmente por la Dra. Rosana Esther Pérez,  
Juez.*

## *Poder Judicial San Luis*

Municipales y Obras sanitarias de Villa Mercedes y de impuesto inmobiliario.-

b) Que reservado en Secretaria, obra plano de mensura a los efectos de tramitar dominio por usucapión confeccionado por el Agrimensor Lisandro Cesar Aguilar, registrado provisoriamente ante la Dirección Provincial de Catastro bajo el N° 3/81/92 en fecha 30/04/93.

c) Que a fs. 32 se acompaña certificado de Libre Deuda al 30/06/2008 expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos – Área Rentas –

d) Que reservado en Secretaria obra informe de dominio extendido por el Registro de la Propiedad Inmueble San Luis, del que surge que el inmueble de referencia *“carece de inscripción registral”*.

e) Que a fs. 11 obra certificado de Avalúo Fiscal emitido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales en fecha 19/10/06.-

f) Que a fs. 134 obra en original, acta practicada por la Sra. Elba Modesta Mandiles, en la que pone de manifiesto haber transferido el inmueble de autos por Cesión de Derechos y Acciones a favor de la promoviente. -

### **2°) Prueba de constatación ocular:**

Que a fs. 192, se encuentra agregada acta labrada por la Actuaría, quien habiéndose constituido en el lugar domicilio calle Bolívar N° 490 (entre Lamadrid y Montevideo), en presencia de la Dra. Natalia Peñaloza y la Sra. Alaniz Aurelia Lina DNI: 4.299.865. Indica que en dicha vivienda se encuentra colocado cartel indicador respecto al trámite objeto de acción, el que fuera ordenado por este juzgado. Que, en la vivienda se encuentra también el señor Pizarro Teofilo Antonio (esposo de la señora Alaníz) quien vive en el mencionado domicilio. Que respecto al inmueble se trata de una casa, en buen estado de conservación; con una puerta de ingreso y dos ventanas de madera, un portón de chapón y rejas colocadas en todo el frente. Que la misma cuenta con tres habitaciones, un comedor, cocina, baño, cochera y patio, contando la misma con aproximadamente 100 metros cuadrados cubiertos. Asimismo, posee servicio de agua corriente, luz, cloacas, calle asfaltada y teléfono fijo. Que respecto a los colindantes hacia el este existe un paredón y una casa en

*La presente actuación se encuentra firmada digitalmente por la Dra. Rosana Esther Pérez,  
Juez.*

## *Poder Judicial San Luis*

construcción (sin poder determinar sus dueños) y hacia el oeste hay una casa donde vive una familia de apellido Vargas.-

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

b) Que la promoviente posee capacidad para adquirir bajo la modalidad pretendida conforme a lo normado por los arts. 52 y 3950 del Código de Vélez (conc. arts. 22,23 y 2551 – Ley 26.994).

c) Que el bien inmueble objeto de litis es susceptible de ser adquirido por prescripción/usucapión (art. 3952 conc. art. 2336 Cód. Civ. de Vélez).

d) Que la actora ha probado haber ejercido la posesión pretendida de modo legítimo, esto es “animus domini” sobre el inmueble a usucapir, continuado idéntico derecho efectivizado por quienes la precedieran en la misma, en permanente e ininterrumpida por el plazo de Ley, por sí (art. 4015 Cód. Civ. Vélez – conc. 1899 y 2565 – Ley 26.994), haciéndolo de modo público y pacífico, ejerciendo y exteriorizando actos posesorios tales como mejoras en el inmueble en cuestión, que corresponde a su casa habitación, como así también haber efectuado el pago del impuesto inmobiliario, tasas de Municipalidad de Villa Mercedes y suministro de agua corriente.-

4°) Que frente a la incontestación de demanda, en principio corresponde tener por reconocidos y ciertos los extremos invocados y acreditados por la accionante (conc. arts. 486, conc. 356 inc. 1° Cpr.Civ. y art. 919 Cód. Civil Vélez conc. art. 263 Ley 26.994).-

III. Que tanto las cuestiones fácticas como jurídicas analizadas indican la viabilidad de lo peticionado por la demandante y permiten hacer lugar a la pretensión de la actora 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

*La presente actuación se encuentra firmada digitalmente por la Dra. Rosana Esther Pérez,  
Juez.*

## *Poder Judicial San Luis*

idéntico derecho y/o mejor 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.). En tal marco de situación corresponde declarar adquirido el dominio del inmueble en cuestión a partir del dictado de la presente resolución y su respectiva inscripción (conc. art. 1905 Ley 26.994).-

Que como consecuencia de tal circunstancia, y a efectos de hacer efectivo el derecho reconocido a la actora 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 registrar el alta correspondiente a nombre de la actora. -

IV. 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 cumpliméntese con la **Resolución N° 16 – STJSL-A-A- 2014** (cc art. 921 del CPCC) y **b)** Queda a cargo de la parte interesada, el cumplimiento de lo dispuesto por el art. 921 del CPCyC .

V. Que en materia de gastos y costas causídicas corresponde que las mismas sean a cargo de la promoviente, dejando diferida la regulación de honorarios de la profesional interviniente hasta tanto la/los interesada/os aporte/n los elementos necesarios para una adecuada valoración y acredite/n su situación tributaria debidamente actualizada ante la AFIP y DPIIP.

Por lo indicado, y normas jurídicas citadas:

**RESUELVO I)** Hacer lugar a la demanda de usucapión instaurada por la Sra. Aurelia Lina Alaniz de Pizarro, DNI N° 4.299.865, contra quienes pudieren ejercer derechos y/o ser propietarios del inmueble ubicado en calle Bolivar N° 490, Ciudad. **II)** Declarar que a partir del dictado de la presente, la Sra. Aurelia Lina Alaníz de Pizarro, DNI: 4.299.865, ha adquirido por prescripción adquisitiva veinteañal el dominio del inmueble ubicado en la localidad de Villa Mercedes, Departamento Pedernera, de la Provincia de San Luis, Padrón N°750.724, Receptoría Villa Mercedes, Manzana 1996, e individualizado como Parcela 8, con

*La presente actuación se encuentra firmada digitalmente por la Dra. Rosana Esther Pérez, Juez.*

## *Poder Judicial San Luis*

una superficie de 321,02 metros cuadrados según plano especial de mensura para tramitar a título de dominio por prescripción adquisitiva, confeccionado al efecto por el Agrimensor Lisandro Cesar Aguilar, registrado provisoriamente ante el Área Catastro - DPIP bajo el N° 03/81/92, de fecha 30/04/93, sin inscripción registral de dominio localizada. III) Ordenar 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 de la actora 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) 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 cumplíntese con la **Resolución N° 16 – STJSL-A-A- 2014** ( cc art. 921 del CPCC) y b) Queda a cargo de la parte interesada, el cumplimiento de lo dispuesto por el art. 921 del CPCyC. V) Gastos y costas causídicas a cargo de la promoviente. **Notifíquese. Protocolícese.**

*La presente actuación se encuentra firmada digitalmente por la Dra. Rosana Esther Pérez,  
Juez.*