

Poder Judicial San Luis

EXP 233093/12

"GUIÑAZU OSCAR EDUARDO C/ AGUILERA DEMETRIO Y OTROS S/
POSESION"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 57 /22

San Luis, 26 de mayo de dos mil veintidós.

AUTOS Y VISTOS: Los autos caratulados “GUIÑAZU OSCAR EDUARDO c/ AGUILERA DEMETRIO Y OTROS S/ POSESION” - EXPTE N° 251705/13", venidos a despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

R E S U L T A:

I.- Que a fs. 10/11 se presenta el Dr. Marcos Amaya, con el patrocinio letrado del Dr. Raúl Luis Di Gennaro en representación del Sr. OSCAR EDUARDO GUIÑAZU, D.N.I. Nro.: 17.037.096, (de acuerdo al poder obrante a fs.3/5) y promueve DEMANDA DE POSESIÓN VEINTEAÑAL contra el Señor AGUILERA DEMETRIO, L.E. Nro.: 3.222.789 Y/O SUCESORES UNIVERSALES Y/O PARTICULARES Y CARLOS ALBERTO BIANCHI DURAN D.N.I. N° 17.124.831; Y/O SUCESORES UNIVERSALES Y/O PARTICULARES, sobre el inmueble objeto de autos, ubicado sobre ex ruta Nacional N°146 de la Localidad de San Francisco del Monte de Oro Departamento Ayacucho Provincia de San Luis, individualizado como Parcela 82, con una superficie de CIENTO SETENTA Y SEIS HECTAREAS CON SEIS MIL CIENTO

Poder Judicial San Luis

SETENTA CON CUARENTA Y UN METRO CUADRADO (176.6170,41M2) segun Plano de mensura Nro. 7/183/12 confeccionado por el Ingeniero Agrimensor ALBERTO ECHENIQUE, y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales en fecha 12/11/2012, limitando al Norte con Francisco Hernan Molina, Alejo , Anibal Alcaraz y otros, al Sur: Teresa Angelica Lopez de Latini , y Carlos Alberto Bianchi Duran y otro, al Oeste con Horacio Astudillo , y al Este: con antigua Ruta Provincial n°146 ; afectando al Padrón Nro. 309 (parcialmente), con INSCRIPCION DE DOMINIO, matricula 5 -1925-R6-A1 y Padrón Nro. 53 (totalmente) de la Receptoría de San Francisco sin inscripción de dominio.-

Relata su versión sobre los hechos, aduciendo que su mandante posee el bien inmueble descrito en forma pública, pacífica, continua, ininterrumpida y como su único dueño desde hace de más de veinte años. Que el 01/01/1990 su mandante ingreso al inmueble objeto de la Litis y lo comenzó a poseer en forma pública, pacífica, continua, ininterrumpida.

Refiere que a los efectos de precisar el objeto de la posesión el 01/01/1990 procedió al arreglo del cierre perimetral del mismo, consistente en un alambrado de cinco hebras el cual mantiene en excelentes condiciones hasta nuestros días. Que además ha efectuado otros actos de posesión tales como: a) la construcción en 1990 de un corral mas un brete y cargados; b) Introduccion en el año 1991 de animales bovinos y equinos para la cría: c) la construcción en el año 1991 de dos represas, posteriormente inscriptas en San Luis Agua SE; d) la construcción en el año 1992 de una picada perimetral de 6 x 6.000 metros; e) poda y embellecimientos de arboles autóctonos como pimientos,

Poder Judicial San Luis

algarrobos, tala, caldenes, etc; f) división interna del inmueble en potreros con alambres de cinco hebras; g) mantenimiento y limpieza de malezas en forma mensual, tanto en el acceso como en el interior y exterior; h) conexión al servicio de agua potable brindado por la Municipalidad de san francisco del Monte de Oro; i) mensura de la propiedad; pago de impuestos territoriales; etc.-

Ofrece prueba documental y funda en derecho.

Por último el presentante Sr. OSCAR EDUARDO GUIÑAZU DNI: 17.037.096, solicita que oportunamente, se declare adquirido el dominio del inmueble citado precedentemente por posesión PÚBLICA, PACÍFICA, CONTINUA, ININTERRUMPIDA Y CON ANIMO DE DUEÑO por el término de más de veinte años, inmueble identificado en el plano de mensura 7/100//08 que acompaña, con costas.-

Que a fojas 13 y vta. se tiene al actor por presentado en el carácter invocado, por denunciado el domicilio real y constituido el legal, para lo cual en forma previa se ordena : se acredite pago de tasa de justicia y tasa de derecho de archivo correspondiente, (acompañada a fs. 43/44 y Fs. 50/51) como así también acompañe libre deuda de los padrones afectados por el inmueble que se pretende usucapir (acompañados en autos a fs 14 a 18).

se ordena librar oficio a: 1) la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, el que obra a fs. 28/35 informando que el predio que se pretende usucapir no afecta inmuebles fiscales inscriptos en la Pcia. de San Luis, y; 2) al Registro de la Propiedad Inmueble, que a fs.23/26 informa condiciones de dominio e inscripción del inmueble objeto de autos,

Poder Judicial San Luis

resultando Titularidad del padron N°309 Receptoría de San Francisco a nombre del Sr. Carlos Alberto Bianchi.-

Que a fs 37/38 se acompaña plano de mensura actualizado (Plano 7/183/12) conforme lo requerido.

Que a fs. 52/ 53 Se provee DEMANDA, asimismo, se ordena el traslado de la demanda por el plazo de quince días, la publicación de edictos por el término y bajo apercibimiento de Ley y la colocación del cartel indicativo con los datos del Juicio.

Que a fojas 62/63 obra constatación por el Juez de Paz de San Francisco de la colocación de dicho cartel con las inscripciones ordenadas, y a fojas 56/59 lucen constancias de publicación de edictos en el Boletín Oficial y Diario de mayor circulación.

2- Que a fs. 105/110 Obra Contestación de Demanda de los Sres. Demetrio Aguilera/ Angelica Celia Fernández Aguilera y Ninel Daniel Savu, como cesionarios del Sr. Demetrio Aguilera, titular del padrón afectado de 31 ha. 6387 m2 , con fecha 10 de junio 2013.-

Que solicitan que se rechace la demanda en todas sus partes (desconociendo e impugnando la documental presentada por el actor), aduciendo que el Sr. DEMETRIO AGUILERA es PROPIETARIO del campo que se pretende usucapir, y que a su vez, los mandantes ANGELICA CELIA FERNANDEZ AGUILERA y NINEL DANIEL SAVU detentan los Derechos y Acciones Posesorias sobre el inmueble delimitado en el Padrón N° 53.-

Relata que en fecha 22 de agosto de 2.001

Poder Judicial San Luis

recayó Sentencia Definitiva en los autos "AGUILERA DEMETRIO C/ SOSA VDA. DE GUIÑAZU DOLORES HAYDEE; GUIÑAZU CESAR ENRIQUE; GUIÑAZU ADOLFO DANIEL ALEJANDRO Y CONTRA TODOS LOS DEMAS RESTANTES SUCESTORES Y/O HEREDEROS DE IGNACIO ISAAC GUIÑAZU S/ REIVINDICACION", EXPTE. N° 25360/98, que tramito por ante el Juzgado Civil, Comercial y Minas N° 3 de esta Ciudad, expresando el " FALLO: l) Haciendo lugar a la demanda instaurada y en su mérito CONDENANDO a DOLORES HAYDEE SOSA VDA. DE GUIÑAZU, CESAR ENRIQUE GUIÑAZU, ADOLFO DANIEL ALEJANDRO GUIÑAZU, IGNACIO ISAAC GUIÑAZU MIRTA DE MARIA GUIÑAZU, FRANCISCO JAVIER GUIÑAZU, GRACIELA MAFALDA GUIÑAZU, RICARDO EDGAR GUIÑAZU, JULIO ERNESTO GUIÑAZU, HAYDEE ROSALBA GUIÑAZU, ALICIA GABRIELA GUIÑAZU, ADA LILIANA GUIÑAZU Y OSCAR EDUARDO GUIÑAZU a restituir a la actora Sr. DEMETRIO AGUILERA el inmueble objeto del presente juicio,-art. 2794 C. Civil- en el plazo de DIEZ (10) DIAS de que quede firme el presente . . .".- Que en dicha Sentencia, relacionada a un inmueble adquirido por Demetrio Aguilera mediante Escritura N° 313 del 15/11/76, se hace mención al inmueble objeto del presente proceso a fs. 257 vta.: " Que mediante Escritura Publica N° 143 del 05-12/72, Demetrio Aguilera como adquirente, y Herminia Aberastain de Ibáñez como vendedora, .suscribieron el acto traslativo de dominio del inmueble de 98 has. 899, 70 m2 colindante con el inmueble en litigio, habiendo sido puesto en posesión del mismo por la vendedora según los autos "Aguilera Demetrio-Medidla Cautelar" que tramitó por el Juzgado Civil N° 2 en donde se ordenó mensura

Poder Judicial San Luis

Judicial.-

Aduce que mediante Escritura N° 143 (autorizada por la Escribana Titular a la sazón del Registro numero Cincuenta y uno) Demetrio Aguilera adquiere los derechos y acciones SUCESORIOS que le corresponden a Doña Ramona Damiana Aberastain en los autos "ABERASTAIN RAMONA DAMIANA-SUCESION", que tramitaron por ante el Juzgado Civil, Comercial y Minas de esta Circunscripción judicial, cargo a la sazón del Dr. Jesús Liberato Tobares, secretaria Única de la Escribana Susana Bernal de Paladíni; especialmente los derechos correspondientes a la Partidas Primera y Segunda de la Hijueta de Doña para doña Ursula Deifilia Aberastain y que consisten en un inmueble ubicados en "Pozo del Carril", San Francisco. Dpto., Ayacucho, compuesto de Cinco Has. Quinientos Cuarenta m2 y otro inmueble ubicado en "La Represitas, San Francisco, Dpto. Ayacucho compuesta de Treinta y Una Has, Seis Mil trescientos Ochenta y Siete que es inmueble identificado Padrón 5.3 Receptoría San Francisco Pretendido en Presente demanda as derechos sobre la Sucesión individualizada importaban entonces una superficie de alrededor dc 98 has.. las que fueron cerradas por el mandante en forma inmediata a su adquisición y luego ejerció sobre las mismas la posesión. Comportándose siempre como su dueño; entre otros actos posesorios ya (depósito de animales, mantenimiento del alambre, pago de impuestos hasta el año 2.006). Están también los actos posesorios de que dan cuenta la cantidad de demandas incoadas por el mandante contra el aquí actor y/o contra su flía., ocasionados siempre por los actos turbatorios de la posesión que en forma permanente ejerció el actor y/o sus familiares y ascendientes-

Poder Judicial San Luis

Señala que en virtud de ello el mandante D. Aguilera entro en la posesión del inmueble de 98 Has 899.70 m2. Distinto del inmueble de 93 has. Cuya restitución se ordenó mediante Sentencia recaída en el proceso por reivindicación promovido por Demetrio Aguilera individualizado ut supra.- Que el mandante mantuvo durante todos estos años la posesión sobre dicho inmueble, habiendo a su vez enajenado el correspondiente al Padrón 309, de 93 has. al Sr. Carlos A. Bianchi, en razón de que, aun con sentencia firme a su favor, conforme a lo referenciado y transcrito en su parte resolutive, no logro ingresar el predio por la resistencia que los demandados opusieron al cumplimiento de la orden judicial; hasta el año se diligenciaron Oficios a tal fin en dicho predio.-

Refiere que el mandante, inmediatamente después de adquirido los derechos del predio que se pretende, procedió a alambrarlo en su totalidad, debiendo soportar en forma permanente la turbación en la posesión por parte de la flia. Guiñazu, primero por parte de Don Ignacio Isaac Guiñazu y luego de sus descendientes, tanto del inmueble aquí pretendido como de los inmuebles o parcelas aledañas al mismo, pertenecientes a Demetrio Aguilera.-Ello conforme la Sentencia Definitiva lo expresa en el Resulta: " Que el extinto Ignacio Guiñazu... antes de promover juicio de posesión veinteañal, respecto de los descriptos en las escrituras -V0 143 y N° 313.,. en contra de la actora la excluyo ejercicio y goce de la posesión del inmueble y una vez terminado el nació que desestimara la pretensión se cursó carta documento N° 959120 al Sr. Ignacio Isaac Guiñazu intimándolo a la devolución del inmueble Y a la acción de Desalojo iniciada por Demetrio Aguilera contra

Poder Judicial San Luis

Guiñazu Ignacio Isaac y que llega el NO 14'89, que tramito por ante el Juzgado Civil, Com. y Minas N° 02 de esta Ciudad (conforme da cuenta la Sentencia Definitiva recaída en "los autos reivindicatorios N° 25360,98 aludidos).-

Indica que - luego de ordenada la restitución judicial del campo indebidamente ocupado los Guiñazu, el demandado Demetrio Aguilera efectúa reclamo de Daño y Perjuicios en contra de Dolores Haydee Sosa Vda. De Guiñazu y todos los descendientes de Ignacio Isaac Guiñazu, entre ellos, contra OSCAR EDUARDO GUIÑAZU.- Dicha demanda es presentada por ante el Juzgado Civil, Com, y Minas N° 3 de esta Ciudad en fecha 09 de junio de conjuntamente con el correspondiente Beneficio de Litigar sin Gastos incoado por el mandante Demetrio Aguilera, que lleva el N° 33167/5, tramitación se ha instado en el día de la fecha, conforme surge de la copia con cargo de presentación que se acompaña.-

Es así que el mandante Demetrio Aguilera procedió a realizar en forma constante actos posesorios, siempre en la medida que los actos turbatorios de la posesión por parte de los Guiñazu se lo permitían. Es así que concurrió casi diariamente al inmueble a realizar diferentes actos de mantenimiento y control de la hacienda de su propiedad que pastaba en el predio (algunos bovinos y caprinos) y abono la totalidad de los impuestos territoriales por lo menos hasta el año 2.006.

Refiere que el mandante es un hombre de 91 años a la fecha (nacido el 7 de noviembre de 1.921 efe. se desprende de su D.N.I. N° 3 222.789: ver Escritura de Cesión de Derechos N° 284 que se acompaña), por lo que en el 2006 ya tenía 84 años, es soltero y no tiene hijos. por lo que en su vejez se hizo

Poder Judicial San Luis

más difícil la custodia y mantenimiento del inmueble bajo su control: hace dos o tres años debió ser alojado en un geriátrico porque se encontraba en un estado de absoluto abandono y sin nadie que lo asistiera. Dicho Geriátrico es el de calle Colon 1.041 donde tiene actualmente su domicilio, en esta Ciudad de San Luis; a partir de ese momento, obviamente, dejó de concurrir al campo en absoluto, circunstancia que fue aprovechada por el actor para arremeter de lleno en el inmueble, a partir de ese momento es cuando el actor realiza los siguientes actos: 2 represas; una de muy escasa dimensión, de 10 mts por 10 mts. aproximadamente; la otra, mas grande, de unos 80 mts. por 20 mts, aproximadamente: FUERON HECHAS ENTRE LOS AÑOS 2008 Y 2009, al lado de los corrales, cuando el mandante Demetrio Aguilera ya tenía 85 años de edad y ya había descuidado el control del campo por impedimentos propios de su edad.-

Afirma que los alambres que figuran hechos en el inmueble fueron realizados entre los años 2.011 y 2.012.- A propósito de estos actos el mandante interpuso Denuncias policiales ante la Cría. de San Francisco, imposibilitado de adoptar otras medidas mas enérgicas y convincentes, como la exclusión por la fuerza de los turbadores de su posesión, en atención a que fue amedrentado mediante amenazas y exclusión por la fuerza por parte del actor, haciéndolo sentir impotente para repelerlas por su avanzada edad.- Alegando que su mandante en su carácter de propietario del campo pretendido ha realizado en forma ininterrumpida, pacífica y publica diferentes y múltiples actos posesorios a saber:

- Demetrio Aguilera construyo el alambre

Poder Judicial San Luis

perimetral del campo inmediatamente después de adquirirlo, procediendo luego a su mantenimiento; realizo Potreros que en la actualidad el actor ha procedido en estos últimos cuatro o cinco (4-5) años a renovar y/o realizar tareas de mantenimiento mediante la colocación de postes nuevo en algunos sectores que se encontraban deteriorados.

- Pago impuestos. conforme a lo indicado en este responde y procedió a la crianza de animales vacunos y caprinos.-

- En relación al Padrón 53 y al resto del inmueble respecto al que "no se localiza padrón ni título " el mandante posee, como se dijo. dicha parcela desde los años 60 habiendo realizado todo tipo de mejoras como tramitar el levantamiento Catastral y Obteniendo la identificación Catastral de parte del inmueble bajo el N° 53, manteniendo cercos en los cuatro costados y crianza de animales.-

Expresa que es de advertir Sr. Juez que la intención supuestamente delictual de Guiñazu importa un atropello a los derechos que el mandante Demetrio Aguilera (y ahora también los restantes mandantes sobre el inmueble identificado como Padrón N° 53) tienen sobre el campo: la interposición de demanda posesoria afecta y desconoce los derechos de los nombrados.-

Asevera que, en cuanto al perfil del actor, la relación de los reiterados actos de turbación (y también exclusión y despojo) de la posesión del mandante, se ven abonados con diferentes elementos (periodísticos en este caso) que dan cuenta de supuestos actos que dejan mucho que desear sobre su integridad y hacen creíble la posición del mandante, un anciano con una

Poder Judicial San Luis

trayectoria en su pueblo San Francisco del Monte de Oro, caracterizada por la honra y el interés y dedicación por su Comunidad, desde su humilde posición de ciudadano hasta su actuación en la vida pública como Intendente de esa Localidad. En efecto, conforme se publica en el Diario "Popular" o "Popular San Luis", publicado en su pag. "Popularsanluis@yahoo.com.ar" cuya copia acompaño, la actuación del actor como Intendente Municipal de Beazley deja mucho que desear y da cuenta de presuntas apropiaciones que se condicen con la reiterada actitud mantenida respecto al mandante; me remito al texto de dicha publicación.-

Ofrece prueba, y funda en derecho, solicitando en definitiva que oportunamente, se rechace en todas sus partes la demanda incoada, con costas.-

Que a fojas 114/115 obra constancia de diligenciamiento de oficio N°672/13 de traslado de DEMANDA al SR. DEMETRIO AGUILERA, con fecha 17 de mayo de 2013;

Que a fs. 176 atento el estado del proceso, se Cita a AUDIENCIA DE PARTES.

A fs.182 se advierte que no se ha notificado al Co demandado Bianchi, por lo que a fs. 192/194 obra CEDULA DE NOTIFICACION al Co demandado el Sr. Carlos Alberto Bianchi.

A fs.184 Obra constancia de defunción del demandado.-

3- Que a fs. 195 obra constancia de Escrito digital del Co demandado el Sr. Carlos Alberto Bianchi (.ESCEXT 4981714-15 de fecha 13/12/2015), quien contesta traslado expresando que se presenta en los autos, a los fines de dejar

Poder Judicial San Luis

claramente establecido que a nuestro respecto no corresponde efectuar reclamo alguno en tanto no tengo posesión, aunque si titularidad sobre la parcela 1, de 21 hectareas, 5217 mts, 80 cm, del plano de mensura judicial 7/140/79.-

Relata que en el año 2004 compro a Demetrio Aguilera una fracción de campo, dentro de las cuales se encontraba la parcela N° 1, parcela que se encontraba fuera del perímetro de las demás parcelas adquiridas.-

Señala que es por ello, que con el señor Guiñazu, en el año 2005 convenimos en intercambiar, la Parcela N° 1 de mi titularidad, por la Parcela N° B y D que ejercía la Posesión el señor Guiñazú, con los fines de unificar económicamente el inmueble, para que yo pudiera llegar a mi Parcela N° 1 sin tener que abrir camino por ante esas parcelas B y D, es decir, para hacer una unidad económica más rentable.-

RECONOCE que Guiñazú ejerce la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida de la Parcela N° 1 del Plano 7/140/79, toda vez que reconozco haberle cedido los derechos de propiedad y posesorio que detentaba sobre la misma y que los adquirí de la venta que me hiciera don Demetrio Aguilera mediante Escritura Pública N° 126 de fecha 12/03/2004, pasada por ante el Escribano Marcelo Fabian Celi Marcheta.-

Resaltar que cuando es puesto en posesión del inmueble por Don Demetrio Aguilera, allá por el año 2004 y mientras recorríamos el campo, nos encontramos con el señor Oscar Eduardo Guiñazú - hoy actor, me informó que este chico (Oscar Eduardo) Guiñazú, tenía la posesion de las otras fracciones del campo y por eso no me las vendía.- Como así también, Oscar Eduardo Guiñazú

Poder Judicial San Luis

le cedió los derechos posesorios que ejercía sobre la Fracción N° B y D del Plano 7/140/79.-

Afirma que acordaron con Oscar Eduardo Guiñazu que cada uno iba a hacer los trámites y acciones necesarias para regularizar la titularidad de las tierras.-

4- Que en ese orden se celebra audiencia a fs. 206 con fecha 23 de marzo de 2016; y a fs. 207 se ABRE CAUSA A PRUEBA.-

Que a fs. 211 la parte demandada SOLICITA se suspendan términos, se notifique por Edictos a los herederos del SR. DEMETRIO AGUILERA. A fs. 212 S.S. solicita Previo se libre oficio al REGISTRO DE JUICIOS UNIVERSALES, E INTER SUSPENDE términos. a fs. 213 obra constancia de contestación de oficio. A fs. 215 se Reanudan los términos. En fecha 01/02/2017 Obra Resolución Interlocutoria, que ordena Publicación de EDICTOS, agregados en fecha 08/11/2017.

Vencido el plazo de publicación de edictos sin que se haya presentado persona alguna a estar a derecho, se hace efectivo el apercibimiento designándose al Defensor Oficial de Ausentes para que represente al demandado en este proceso, de conformidad a lo establecido en el art. 343 del CPC.

Qué fecha 20/12/2017 Defensora de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil contesta demanda, constituyendo domicilio en su público despacho y haciendo reserva del derecho conferido en el art. 356 inc. 1 apart. 2. del C.P.C. del que se solicitara se expida.-

Que encontrándose trabada la litis , habiéndose alegado hechos conducentes objeto de comprobación, se recibió la

Poder Judicial San Luis

causa a prueba por el término de Ley. Se abre cuaderno de prueba de la parte actora el 5 de julio de 2018

Que posteriormente la parte demanda (cesionarios particulares del Sr. Aguilera: Sra. ANGELICA CELIA FERNANDEZ AGUILERA y el Señor NINEL DANIEL SAVU, quienes se presentan por intermedio del Dr. TORRES MATHIEU, y el Sr. OSCAR EDUARDO GUIÑAZU, representado por el Dr. MARCOS ALEJANDRO AMAYA), mediante actuación digital N° 9892762/18 de fecha 29/08/2018, SE ALLANA a la Demanda en todos sus términos.

En fecha 07/06/2021 luce informe de Secretaria sobre la prueba producida por la actora en autos. (act. firmada 14/07/2021)

Mediante decreto de fecha 11/06/2021 se ordena la clausura del periodo probatorio.

Mediante Actuación 16864928/21 de fecha 30/06/2021 la parte actora presenta los Alegatos de bien probado.-

Mediante Actuación 18439660/22 de fecha 08/02/2022 contesta demanda el Sr. DEFENSOR DE POBRES, ENCAUSADOS Y AUSENTES EN LO CIVIL, quien no formula objeción legal a la acción interpuesta,

Mediante decreto de fecha 10/02/2022 se ordena el pase de autos para SENTENCIA definitiva, providencia firme y consentida, atento a la notificación realizada en autos;

Y CONSIDERANDO:

I.- Como es sabido quien solicita en un proceso de usucapión, una declaración que reconozca los derechos posesorios que consagren el derecho de propiedad, debe probar la

Poder Judicial San Luis

posesión en el *corpus* y el *animus*, conforme lo establecen las normas del C.C.yC.

La posesión se exterioriza por actos posesorios descriptos por el Código Civil, indispensables para arribar a un reconocimiento judicial de los requisitos de procedencia de la pretensión. Los requisitos del *corpus* y el *animus* sobre la cosa, deben cumplirse y mantenerse durante el plazo de veinte años requerido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida.-

Tratándose la usucapión, conforme lo expuesto, de un modo excepcional de adquisición del dominio, el análisis y valoración de la prueba debe efectuarse con la mayor rigurosidad, comprobando estrictamente el cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley.-

En todos los casos la prueba está a cargo de quién pretende usucapir.- En los juicios de posesión veinteañal la prueba que se aporte debe ser suficientemente contundente y convincente para proceder a la adjudicación de inmuebles por aplicación de los Arts. 1987, 1989, 1900, 1091, 1095 y concordantes del C.C.y C.-

II.- Sentado ello, asimismo, de las constancias de autos y las afirmaciones vertidas en demanda y contestación de demanda, surge la legitimación activa de la parte actora (en base a la documental aportada, que se analizara infra) y de la parte demandada (herederos del titular de dominio, -Cfr. actas de nacimiento obrantes en documental adjunta en contestación de demanda y acta de defunción, año el 13 de junio de 1971 conforme Acta de Defunción N° 257, que en copia certificada adjunta la actora,

Poder Judicial San Luis

donde consta que el Sr. Vicente Delicia falleció en fecha: 13 de junio de 1971) que no ha sido desvirtuada por las partes.

III.- En tercer término, corresponde analizar las probanzas ofrecidas, proveídas en audiencia preliminar y las que, posteriormente fueran producidas en estos actuados, surgiendo que:

A.-Prueba parte actora:

1- Documental reservada en sobre por
Secretaria y que para este acto tengo ante mi vista:

- Certificados de Avalúo Fiscal; Plano N° 7/100/08 y comprobante de pago de Municipalidad de San Francisco. (Cargo de fs. 12).-

Con relación a esta materia, al respecto ha señalado la jurisprudencia: *“...el pago de tasas e impuestos a fin de probar la posesión no constituye un elemento de prueba que pueda analizarse aisladamente del contexto de elementos que obran en la especie.”* Cám. Apel. Civil y Com. Mercedes, Sala II, 6 de abril de 1979, “Mandroy; María C. c/Semerism Héctor F. Y otro”, ED. 82-447 (caso 31.835), Pág. 449, obra: PRESCRIPCIÓNLUIS -MOISSET ESPANÉS- Ed. Advocatus.-

Seguidamente, expresa que: *“...en el juicio de usucapión ninguna de las pruebas bastará individualmente para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen presupuestos de la adquisición de dominio por usucapión: de allí que deba ocurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja, resultando de la combinación de pruebas*

Poder Judicial San Luis

simples, imperfectas, es decir que aisladamente no hace prueba por sí mismas, pero consideradas en su conjunto lleva al juzgador a un pleno convencimiento” Cám. Civil y Com. Paraná. Sala 2º, 14 de febrero de 1984, “Vlasic o ulasich, P.”, Zeus, t.

2.- Documental e instrumental obrante en

autos:

a)- Plano de mensura 7/100/08, que afecta de manera parcial al padrón n° 309, en 7ha6700m2, de titularidad del SR. Carlos Alberto Bianchi, afectando además en forma total al padrón n°53 de 31 ha 6387m2 , a nombre del Sr. Demetrio Aguilera.-

b)- Plano original N° 7/83/12 que luce obrante a fs. 3712 de autos, aprobado por Dirección de Catastro en fecha 27/12/2011.-

3.- Informes: (Prueba Informativa)

a) OFICIO a la Dirección Provincial de Ingresos Públicos (Rentas): obra constancia de CONTESTACION DE OFICIO emitido por la D.P.I.P. de fecha 17/08/2018 la que informa que los impuestos inmobiliarios que afectan a la propiedad en cuestión , en particular el padrón 309 , registra una deuda de \$1525,63 (comprende periodo de 2017)y padrón 53 registra una deuda de \$590,29 (comprende periodo último periodo de 2017/2018). Acreditando la regularidad en el pago de los impuesto.-

b) OFICIO a la Policía de la Provincia de San Luis: A fecha 21/08/ 2018 luce contestación de la Policía de la Provincia de San Luis, sección de Marcas y Señales , que acredita el domicilio del actor “ casa 14 , av. Centenario, San Francisco del

Poder Judicial San Luis

Monte de Oro, así mismo es conteste en que el actor cuenta con marca y señal vigente , ubicada en el campo que se pretende usucapir, y deja en claro, que dicha marca y señal, fue renovada en el año 2013, atendiendo que la misma debe ser renovada a los diez años, **infiriendo que la fecha de la marca y señal data de 2003 .-**

c) OFICIO al Registro SENASA: en fecha 20/9/18 Obra contestación de Oficio emitida por **SENASA**, en la que expresa que el RENSPA se encuentra registrado en fecha octubre de 2008.- acreditando el animus domini, de someter la propiedad al ejercicio de su derecho, para destinar al inmueble a la actividad ganadera.- Extremo puede visualizarse en la prueba de inspección ocular agregada en autos (fotografías de corrales, alambres , represa, brete y animales vacunos) -

d) OFICIO al Corralón de Venta, DAC.SRL.: que en fecha 09/10/2020 se agrega la contestación del oficio al Corralón de Venta, DAC.SRL. expresando que en el inmueble que se pretende usucapir, se vendieron **postes , para efectuar cerramiento de alambre**, en el año 1990 , como así también en 1999 ; lo que acredita el cerramiento y mantenimiento del mismo, actos posesorios que no pueden ser desconocido.-

e) OFICIO a la Municipalidad de San Francisco: en fecha 08/02/21 obra Contestación de la Municipalidad de San Francisco, la que acredita registros de suministro de agua cruda en camión cisterna para consumo vacuno y equino, tanto en el año 1969 a favor del padre del actor, como en el año 2006.-

4.- Testimoniales:

Poder Judicial San Luis

De las declaraciones testimoniales de:

- Sr. ISIDRO SALVADOR GUTIERREZ- ACT DIGITAL 12219654/19 de fecha 13/08/2019.-
- Sr. JOSÉ ANTONIO CAMARGO- ACT DIGITAL 12219654/19 de fecha 13/08/2019.-
- Sr. DANIEL LEYES - ACT DIGITAL 12219654/19 de fecha 13/08/2019.-
- Sr. LUIS VILAS - ACT DIGITAL 12219654/19 de fecha 13/08/2019.-
- Sr. ALEJANDRO VALLEJO - ACT DIGITAL 15015255/20 de fecha 22/10/2020.
- Sr. VICENTE CAMELIA AVACA- ACT DIGITAL 15015255/20 de fecha 22/10/2020.
- Sra. YOLANDA MAGDALENA ORTIZ- ACT DIGITAL 15015255/20 de fecha 22/10/2020.
- Sr. HILARIO SOSA - ACT DIGITAL 15015255/20 de fecha 22/10/2020.
- Sr. DIEGO FELIPE LUCERO - ACT DIGITAL 15015255/20 de fecha 22/10/2020.
- Sr. RAMÓN DANIEL FLORES- ACT DIGITAL 15015255/2 de fecha 22/10/2020.

Quienes fueron citados a comparecer ante el Juez de Paz con competencia en San Francisco del Monte de Oro, todos ellos afirman, con sus dichos las innumerables reformas y actos posesorios por parte del actor para con el inmueble y la antigüedad de la posesión ejercida por el mismo, desde aproximadamente veinte años.-

Poder Judicial San Luis

Específicamente son contestes en los siguientes puntos:

a) Titulares de la Propiedad: Poseedores: reconocen solo al actor como poseedor del inmueble a usucapir, y TODOS lo saben por ser VECINOS de la propiedad.

b) Antecedentes posesorios: todos los testigos manifiestan y son contestes en que la propiedad pertenecía originariamente del padre del actor.

c) Antigüedad en la Posesión: los testigos responden y son contestes que la Posesión del inmueble data del año 1970 en manos del padre del actor es decir de más de treinta años.

d) Toma de Posesión por el actor: todos los testigos, vecinos de la propiedad a prescribir, manifiestan que los actores poseen desde el año 1990. Y lo saben pues algunos han trabajado allí, y además por vivir en las cercanías, y verlos pasar.

e) Mejoras realizadas y continuidad de la posesión en forma pública, pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dueños cuando se refieren a: cerramiento de alambrado efectuado en 1990, reparaciones de alambrados, como así también desmalezamiento, sembrados, extracción de madera para postes y leña, entre otras a lo largo de los años , realizadas sin inconvenientes de terceros ajenos.-

Poder Judicial San Luis

f) Cerramiento del Inmueble: saben que el predio se encuentra totalmente cerrado por alambrados y/o cercos, toda delimitada.

g) Destino del Inmueble: todos los testigos manifestaron que el actor utiliza la propiedad para cría de ganado vacuno y equinos, para extracción de leña y madera para postes, etc.

h) Publicidad y exclusividad : todos los testigos son contestes en que la posesión del actor es de pública y notoria. Así mismo que es detentada la posesión con exclusividad por la actora desde 1990.-

5.- Constatación Judicial: de fecha 17/09/2018 efectuada por Señor Juez de Paz de San Francisco del Monte de Oro que obra en la actuación Digital 10027295/18 de fecha 18/09/2018, allí se evidencian los extremos expresados por la parte actora en el escrito de demanda pudiendo apreciarse la antigüedad en las construcciones que datan de más de 20 años aproximadamente, plazo coincidente con la fecha que denuncia como inicio de la posesión por parte de la actora, como también se verificó la efectiva ocupación y uso del inmueble, como también las numerosas mejoras introducidas al inmueble (cerramiento, ingresos, desmontes, limpieza, en especial se observa en el ingreso de la propiedad medidor de agua potable, entre otras más), a usucapir, a las que se adundan fotos varias que reflejan la antigüedad de las mejoras realizadas en el predio.

II.- Prueba producida por la parte demandada:

Poder Judicial San Luis

1.- Documental:

- a. PODER GENERAL para juicios;
- b. Copia autentica de Sentencia de fecha recaída en autos b" AGUILERA DEMETRIO C/ SOSA VDA. DE GUIÑAZU DOLORES, GUIÑAZU CESAR ENRIQUE; GUIÑAZU ADOLFO DANIEL ALEJANDRO –Y TODOS LOS DEMAS RESTANTES SUCESTORES Y/O HEREDEROS DE IGNACIO ISAAC GUIÑAZU S/ REIVINDICACION" EXPTE N° 25360/98;
- c. Copia de demanda de Daños y Perjuicios opuesta contra Dolores Haydee Sosa Vda. De Guiñazu y otros (entre ellos contra el actor), con fecha de presentaron e) 09/06/2005;
- d. Escritura N° 284 autorizada por la Escribana Marta del C, Cangiano de Cesión de Derechos y Acciones Posesorios, de Demetrio Aguilera a favor de Ninel Daniel Savu y Angélica Celia Fernández Aguilera;
- e. Constancia extendida por la DPIP de pago del impuesto inmobiliario correspondiente al Padrón N° 53 pretendido en autos;
- f. Artículo periodístico diario Popular;
- g. Copia autentica de escrito con cargo de presentación, correspondiente a los autos caratulados " AGUILERA DEMETRIO sol, BENEFICIO DE SIN GASTOS", Expte. N° 33167: Según cargo de fs. 110.-

2.- Instrumental:

- a.- OFICIO AL JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y MINAS N° 3, Art.402 del C.P.C., **se tuvo por desistido**, actuación digital 9885409/18.-
- b.- OFICIO AL JUZGADO CIVIL,

Poder Judicial San Luis

COMERCIAL Y MINAS N° 2, Art.402 del C.P.C., **se tuvo por desistido**, actuación digital 9885409/18.-

3- Informativa:

OFICIO A LA ESCRIBANA DRA. MARTA T. DE CANGIANO, Art.402 del C.P.C., **se tuvo por desistido**, actuación digital 9885409/18.

4- Testimonial: **Se desistió** actuación digital 9739292/18.

III.- VALORACION DE LAS PRUEBAS:

Así, luego de ponderar la totalidad de las probanzas, es posible advertir que la parte actora ha acreditado los requisitos exigidos para la procedencia de la usucapión, llevándome ello a concluir que la parte actora ha probado en estos obrados, los extremos requeridos para la adquisición del dominio por prescripción del actor, de buena fe, sin vicios, conformando un plexo de convicción suficiente en orden a la posesión ejercida por las actoras, respecto al bien que pretende usucapir, por el lapso que determina el Art. 1899 cc y ss del C.C. y C.

Que se corrobora a través de la documental agregada, en especial de la existencia del Plano de mensura N° 7/100/08, que comprende una superficie de 176h. 6.170,41m², y el plano de mensura N° 7/183/126, y certificados de avalúo obrantes a fs. 6 y 7, resulta que la propiedad adquirir afecta de manera parcial al padrón N° 309 , en 7 ha 6700m² , de titularidad del Sr. Carlos Alberto Bianchi, demandado de autos, que contesta traslado en fecha 13/12/15 , expresamente dice “ no corresponde reclamo ... en

Poder Judicial San Luis

tanto no tengo la posesión ”, quien reconoce de este modo la posesión en manos de la actora .- Así mismo se verifica que afecta el plano de juicio en forma total al padrón N°53 de 31 ha 6387m2 , a nombre del Sr. Demetrio Aguilera, quien cede los derechos sobre este a los Sres. Savu Ninel Daniel y Angelica Fernández Aguilera , quienes en fecha 29/08/2018 se allanan a la demanda en forma total.-

Atento ello, se establece que el inmueble a usucapir, se encuentra ubicado sobre ex ruta Nacional N°146 de la Localidad de San Francisco del Monte de Oro Departamento Ayacucho Provincia de San Luis, individualizado como Parcela 82, con una superficie de CIENTO SETENTA Y SEIS HECTAREAS CON SEIS MIL CIENTO SETENTA CON CUARENTA Y UN METRO CUADRADO (176.6170,41M2) según Plano de mensura Nro. 7/183/12 confeccionado por el Ingeniero Agrimensor ALBERTO ECHENIQUE, y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales en fecha 12/11/2012, limitando al Norte con Francisco Hernán Molina, Alejo , Aníbal Alcaraz y otros, al Sur: Teresa Angelica López de Latini , y Carlos Alberto Bianchi Duran y otro, al Oeste con Horacio Astudillo , y al Este: con antigua Ruta Provincial n°146 ; afectando al Padrón Nro. 309 (parcialmente), con INSCRIPCION DE DOMINIO, matricula 5 -1925-R6-A1 y Padrón Nro. 53 (totalmente) de la Receptoría de San Francisco sin inscripción de dominio.-

Que con la prueba documental e informativa ha quedado absolutamente probado que la acción ha sido correctamente dirigida contra quienes figuran como titulares registrales del dominio, como manda la ley y que se extremaron

Poder Judicial San Luis

todos los recaudos legales y publicidad de los actos sin que los demandados ni persona alguna (habiendo comparecido en autos) no formularon ningún tipo de oposición a la pretensión del actor, OSCAR EDUARDO GUIÑAZU, quien se comportó como dueño por más de 20 años, según surge de las testimoniales e inspección ocular, de la cual se puede corroborar que la parte actora ha ejercido a través de actos materiales el *corpus*, siendo ésta la otra condición indispensable a la que debe estarse para alegar la posesión de un inmueble, dándose en el caso de autos los dos requisitos básicos, para hacer lugar a la acción, es decir el *animus domini* y el *corpus*, ejercidos en forma pública, pacífica e ininterrumpida, que superan los veinte años.

Que se verifica que desde la fecha denunciada como inicio de la posesión (V. fs. 11) esto es desde el 01/01/1990, la actora tomó posesión del inmueble sin que nada ni nadie le impidiera el uso y goce pacífico, público, continuo e ininterrumpido de mismo, manteniendo la posesión hasta la actualidad.

Que ello es así, ya que se infiere, de la publicidad efectuada en sus actos, que la ocupación ha sido pública, pacífica e ininterrumpida desde su adquisición de la propiedad, y se cotejan los actos posesorios descriptos en la demanda, lo que surge de las declaraciones testimoniales (de los testigos ofrecidos por la actora) que son coincidentes en afirmar que OSCAR EDUARDO GUIÑAZU DNI 17.037.096 detenta la efectiva ocupación y uso del inmueble, como también las numerosas mejoras introducidas al inmueble (cerramiento, ingresos, desmontes, limpieza, en especial se observa en el ingreso de la propiedad medidor de agua potable, entre otras más),; lo que denota las

Poder Judicial San Luis

innumerables reformas y actos posesorios por parte del actor y la antigüedad de la posesión ejercida por la parte por más de veinte años.-

Que igualmente conforme a la constatación judicial efectuada por el Sr. Juez de Paz de San Francisco, -sumadas las testimoniales rendidas-, se acredita la veracidad del relato del promoviente, en cuanto y a que ejercen la posesión del inmueble objeto de esta litis, como verdadero dueño. Por ello, es de aplicación al caso la figura legal prevista en el Art. 1899 del Código Civil y Comercial, encontrándose cumplidas sus exigencias, y superando los veinte años de posesión mínima exigidas.

Que por otra parte, si bien en principio, hubo oposición a la usucapión pretendida (V. fs. 105/110), posteriormente, se verifica que los sucesores particulares del Sr. Demetrio Aguilera, (cesionarios de derechos Sres. Savu Ninel Daniel y Angelica Fernández Aguilera) en fecha 29/08/2018 se allanan a la demanda en forma total. Lo mismo sucede con el otro co-demandado Sr. Carlos Alberto Bianchi, que contesta traslado en fecha 13/12/15, aduciendo expresamente que “ no corresponde reclamo ... en tanto no tengo la posesión ”, y reconoce la posesión en manos de la actora .-

En consecuencia, estimo como relevantes los testimonios rendidos en la presente causa en cuanto se complementan con la Constatación judicial llevada a cabo en fecha 17 de septiembre de 2018, donde se labró acta constando todos los hechos reveladores de la posesión que se solicita, (según surge de la actuación Digital 10027295/18 de fecha 18/09/2018), y que son coincidentes con la documental reservada, y el relato de los testigos

Poder Judicial San Luis

citados.-

Así, luego de ponderar la totalidad de las probanzas cumplidas en la causa, es posible advertir que el actor ha realizado actos materiales en el inmueble (corpus), que acreditan los requisitos exigidos para la procedencia de la usucapión, demostrando ante la comunidad en donde desarrolla sus actividades, su comportamiento como dueño de la propiedad, siendo ésta la otra condición indispensable a la que debe estarse para alegar la posesión de un inmueble, dándose en el caso de autos los dos requisitos básicos, para hacer lugar a la acción, es decir el animus domini y el corpus, ejercidos en forma pública, pacífica e ininterrumpida por parte del accionante – OSCAR EDUARDO GUIÑAZU DNI 17.037.096 -,llevándome ello a concluir que se han probado en estos obrados, los extremos requeridos para la adquisición del dominio por prescripción, conformando un plexo de convicción suficiente en orden a la posesión “animus domini” ejercida por el peticionante respecto al bien que pretende usucapir, por el lapso que determina el Art. 1899 y cc del CC y CN, lo cual justifica el acogimiento de la pretensión ejercida.-

En mérito de todo lo expuesto en los considerandos, citas legales apuntadas, jurisprudencia señalada;

Con relación a las costas, atento las constancias de autos, teniendo presente los allanamientos formulados por parte de los demandados, corresponde sean impuestos por su orden.-

En mérito de todo lo expuesto en los considerandos, citas legales apuntadas, jurisprudencia señalada; **F A L L O:**

Poder Judicial San Luis

1°.- HACIENDO LUGAR en todas sus partes a la demanda interpuesta a fs. 105/112.- En su mérito, **DECLARANDO** que el Sr. **OSCAR EDUARDO GUIÑAZU DNI 17.037.096**, ha adquirido por **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**, la titularidad del dominio del Inmueble ubicado sobre ex ruta Nacional N°146 de la Localidad de San Francisco del Monte de Oro Departamento Ayacucho Provincia de San Luis, individualizado como Parcela 82, con una superficie de CIENTO SETENTA Y SEIS HECTAREAS CON SEIS MIL CIENTO SETENTA CON CUARENTA Y UN METRO CUADRADO (176.6170,41M2) según **Plano de mensura Nro. 7/183/12** confeccionado por el Ingeniero Agrimensor ALBERTO ECHENIQUE, y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales en fecha 12/11/2012, limitando al Norte con Francisco Hernán Molina, Alejo , Aníbal Alcaraz y otros, al Sur: Teresa Angelica López de Latini , y Carlos Alberto Bianchi Duran y otro, al Oeste con Horacio Astudillo , y al Este: con antigua Ruta Provincial n°146 ; afectando al Padrón Nro. 309 (parcialmente), con INSCRIPCION DE DOMINIO, matricula 5 -1925-R6-A1 y Padrón Nro. 53 (totalmente) de la Receptoría de San Francisco sin inscripción de dominio.-

2°.- LIBRESE OFICIO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE a los fines de inscribir el inmueble detallado supra, observándose los recaudos y exigencias de las técnicas registrales vigentes; dejándose constancia de las personas autorizadas para intervenir en su diligenciamiento. Dicho oficio será diligenciado en soporte papel, una vez que cesen las medidas de aislamiento social preventivo y obligatorio dispuestas por el Gobierno Nacional, Provincial, y adheridas por Acuerdo N° 210/2020 del

Poder Judicial San Luis

Excmo. Superior Tribunal de San Luis, debido a la pandemia producida por el COVID-19.

3°.- Costas por su orden (Art. 68 C.P.Cvs.).-

4°.- Difiriendo la regulación de honorarios para el momento en que haya base firme para su determinación y los profesionales intervinientes acrediten en autos su condición tributaria ante la A.F.I.P. e inscripción ante la D.P.I.P.-

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.-

*HÁGASE SABER, dese copia, protocolícese.
NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CÉDULA y al Sr.
Defensor de Ausentes, con el expediente en su despacho.-*

LA PRESENTE ACTUACIÓN SE ENCUENTRA FIRMADA DIGITALMENTE EN SISTEMA DE GESTIÓN INFORMÁTICO POR EL DR. FERNANDO ALBERTO SPAGNUOLO, JUEZ DEL JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y AMBIENTAL N° 1 SL.