

MERKIS WALTER JOSE, MERKIS NICOLAS WALTER Y OTROS C/ PICCA JORGE S/ POSESIÓN - EXP 359507/20

SENTENCIA DEFINITIVA N° 300/2025

SAN LUIS, SEIS DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTICINCO

AUTOS Y VISTOS: Los autos caratulados: “ **MERKIS WALTER JOSE, MERKIS NICOLAS WALTER Y OTROS C/ PICCA JORGE S/ POSESIÓN - EXP 359507/20**, traídos ante mí para dictar sentencia definitiva, de cuyo examen:

RESULTA: Que en actuación digital N° 14333696 de fecha 07/07/2020 se presentan los Sres. WALTER JOSE MERKIS, D.N.I. N° 11.689.847, NICOLAS WALTER MERKIS, D.N.I. N° 26.213.819, MARIA BELEN MERKIS, D.N.I. N° 28.091639, los tres con domicilio real en calle Los Zorzales N° 631 de la localidad de Juana Koslay, FERNANDO AGUSTIN ROMERO, D.N.I. N° 30.818.399, con domicilio real en Barrio Viviendas Productivas- 112 viviendas, Manzana 79, Casa 6, de esta Ciudad y EZEQUIEL MAURICIO STRA, D.N.I. N° 29.015.698, con domicilio real en Pasaje Salta N° 1468, de esta Ciudad de San Luis, a través de sus apoderadas, Dras. Marilina Sánchez y Florencia Rosso, e interponen demanda de POSESION VEINTEAÑAL en contra de “Jorge Picca”, fallecido, en carácter de titular catastral, respecto el lote identificado como Parcela “1” del Plano de Mensura N° 1/210/18 confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Guillermo Daniel Aguado, aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales en fecha 30 de agosto de 2018 (ex parcela A del plano 1/310/2012), con una superficie de DOS HECTAREAS (2 Has), 2 Nomenclatura Tributaria N° 4604, de la Receptoría Capital (parcela de mayor superficie); sin inscripción de dominio, y/o quién o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto de autos.

Manifiestan que los Sres. WALTER JOSE MERKIS, D.N.I. N° 11.689.847, NICOLAS WALTER MERKIS, D.N.I. N° 26.213.819, MARIA BELEN MERKIS, D.N.I. N° 28.091639, FERNANDO AGUSTIN ROMERO, D.N.I. N° 30.818.399 y EZEQUIEL MAURICIO STRA, D.N.I. N° 29.015.698, actores

están legitimados para promover esta acción, ya que son poseedores en forma continua, ostensible y pacífica del inmueble en la proporción que adquirieron por cesión de derechos posesorios, la que anexa a las posesiones de sus antecesores reúnen mucho más de veinte años.

Que sobre porcentaje de derechos adquiridos, en relación al total del inmueble mensurado, objeto de la presente demanda, al Sr. Walter José Merkis adquirió un CINCUENTA POR CIENTO (50%) de los derechos, y los Sres. María Belén Merkis, Nicolás Walter Merkis, Fernando Agustín Romero y Ezequiel Mauricio Stra, un DOCE Y MEDIO POR CIENTO (12.5%), cada uno de ellos.- Ello es así porque a través de la accesión singular, ejercen la coposesión en la forma prescripta anteriormente, desde hace mucho más de veinte años (desde el 10 de mayo de 1938), fecha en que debe tomarse como inicio de la posesión, lo que los convierte en legitimados activos de la presente causa.

Que la legitimación pasiva que recae como demandada, surge por ser titular catastral del padrón (nomenclatura tributaria) identificado bajo el Numero 12- 4604, de una mayor superficie 16 has 8.555,04 m² a la aquí reclamada (2 has), sin inscripción de dominio y que los herederos del titular del mismo Sr. Jorge Picca han partido y adjudicado mediante acto privado que fuera suscripto por ante escribano público.

Expresan que el Inmueble que se pretende usucapir está ubicado en Multitrocha Los Puquios s/Nº, Juana Koslay, Partido Chorrillo, departamento Juan Martin de Pueyrredon de esta Provincia de San Luis, designado como Parcela "1" del Plano de Mensura N° 1/210/2018, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Guillermo Daniel Aguado, aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales en fecha 30 de agosto de 2018 y que fuera solicitado por los actores a los efectos de tramitar el título de propiedad por prescripción adquisitiva.

Refieren que el inmueble consta de las siguientes medidas, superficies y linderos a saber: MEDIDAS: al Norte 213,64 metros, al Este: 91,85 metros; al Sur, 233,88m; y, al Oeste del punto B-C: 6,55m, del punto C-D mide 24,72m , del D-E mide 28,51m, y del punto E-F mide 28,81m, todo lo cual cubre una

superficie total de DOS HECTAREAS (2 has) y LINDANDO al Norte, Jorge Picca (Padrón 4604- Capital- Plano 808); al Sur, Jorge Picca (Padrón 4604- Capital- Plano 808// Parcela 2068-Plano 1- 295-2015); al Este, camino vecinal; y, al Oeste, Multitrocha Los Puquios, todo según el mencionado plano. El plano de mensura citado afecta parcialmente el inmueble empadronado en la D.P.C.yT.F., bajo el número 4604 de la Receptoría Capital, tipo RURAL, a nombre de Jorge Picca, con una Superficie total de 16 has. 8.555,04 m2 y sin inscripción de dominio.

Sostienen que sus mandantes, por accesión de posesiones transmitidas por los anteriores titulares, ejercen la coposesión continua, ostensible y pacífica, desde hace más de veinte (20) años. Adquieren los derechos descriptos sobre las DOS (2) has., por dos documentos privados con firmas certificadas por ante Escribano Publico Javier Ángel Sánchez, Adscripto al Registro N° 54, y que se adjuntan a la presente. Por Boleto Privado suscripto en fecha 07 de junio del 2.012, entre la Señora MARIA LUISA PICCA, D.N.I N° 5.964.106, en carácter de VENDEDORA por una parte, y NICOLAS WALTER MERKIS, DNI 26.213.819, MARIA BELEN MERKIS, DNI 28.091639, FERNANDO AGUSTIN ROMERO, DNI 30.818.399 y EZEQUIEL MAURICIO STRA, DNI 29.015.698, en carácter de COMPRADORA, se transfieren derechos hereditarios y posesorios sobre un inmueble ubicado en el lugar denominado Junta de los Ríos, Partido de El Chorrillo, Departamento Juan Martin de Pueyrredón, Provincia de San Luis, designando como Parcela N° 2 según croquis adjunto al mismo como ANEXO A, compuesto de una SUPERFICIE total de DIEZ MIL METROS CUADRADOS (10.000,00 m2) y cuyas medidas y límites se describieron: Al Norte, Multitrocha San Luis- El Trapiche y propiedad de la Vendedora identificada como Parcela N° 3 del mismo Croquis, donde mide 233.88 metros; al SUR, propiedad de la Vendedora, identificada como Parcela N° 1, también del referido Croquis, donde mide 228.25 metros; al ESTE con Camino Vecinal, donde mide 44.26 metros y, al OESTE, con Multitrocha San Luis El Trapiche, donde mide 42.32 metros. La parcela relacionada se ubicada dentro de un inmueble de mayor extensión, propiedad de la VENDEDORA, compuesta de una superficie de

TRES HECTAREAS, SEIS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (3 Has. 6.276m²).-

Que en otro Boleto Privado suscripto en fecha 11 de junio del 2012, entre MARIA LUISA PICCA, D.N.I N° 5.964.106, en carácter de VENDEDORA por una parte, y WALTER JOSE MERKIS, DNI 11.689.847, en carácter de COMPRADOR, se transfieren derechos hereditarios y posesorios sobre un inmueble ubicado en el lugar denominado Junta de los Ríos, Partido de El Chorrillo, Departamento Juan Martin de Pueyrredón, Provincia de San Luis, designando como parcela N° 2 según croquis adjunto al mismo como ANEXO A, compuesto de una 5 SUPERFICIE total de DIEZ MIL METROS CUADRADOS (10.000, 00 m²) y cuyas medidas y límites se describieron: del punto 2 al 3 mide 228.25m (limita con propiedad de NICOLAS WALTER MERKIS, MARIA BELEN MERKIS, FERNANDO AGUSTIN ROMERO Y EZEQUIEL MAURICIO STRA- Parcela n° 3 también del referido croquis); del punto 3 al H mide 48.53m; del punto H al punto 6 mide 2.13m; del punto 6 al punto 5 mide 213.64m (limita con propiedad de la VENDEDORA identificada como Parcela N° 1 del croquis de ANEXO A), del punto 5 al E mide 28.81m y del E al punto 2 mide 15.52m. La parcela relacionada se ubicada dentro de un inmueble de mayor extensión, propiedad de la VENDEDORA, compuesta de una superficie de TRES HECTAREAS, SEIS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (3 Has. 6.276m²).-

Aducen que ambos lotes fueron unificados por las partes adquirentes, de acuerdo consta en el plano de mensura N° 1/210/2018 y su plano antecedente del 2012, habiéndose mensurado la Parcela 1 del citado plano, conforme Plano del Ingeniero Agrimensor Guillermo Daniel Aguado aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales en fecha 30 de agosto de 2018, con una SUPERFICIE TOTAL de 2 has., la cual carece de inscripción dominial, y corresponde al desprendimiento de derechos hereditarios y posesorios transmitidos por la heredera Sra. MARIA LUISA PICCA en favor de los actores, conforme los dos documentos privados previamente relacionados y descriptos; quedando los porcentajes de su coposesión en correspondencia a los derechos adquiridos: para el Sr. Walter José Merkis un CINCUENTA POR CIENTO (50%) de los derechos, y los Sres. María Belén Merkis, Nicolás Walter Merkis,

Fernando Agustín Romero y Ezequiel Mauricio Stra, un DOCE Y MEDIO POR CIENTO (12.5%), respectivamente a cada uno de ellos.- En ambos Boletos Privados las partes describen la correspondencia de derechos de la Sra. María Luisa Picca, así como, se deja expresa constancia que se transmite la posesión de los lotes en toda su extensión y desde el tiempo que la hubieron sus antecesores, haciéndose transferencia de todos los derechos posesorios a fin de que las respectivas compradoras promuevan el/los respectivo/s juicios de usucapión con miras de obtener la declaración de los derechos de dominio, renunciando en ese acto la compradora a realizar reclamos por Escrituración en contra de la vendedora.- Según constancias catastrales, correspondientes al nomenclador tributario descripto, este arroja como titular del total de derechos sobre el 6 inmueble al Sr. “Jorge Picca”, derechos que hubo por compra que le hizo a la Sra. Aurora Sosa, y que a su vez esta tenía y le correspondían, conforme Escritura Pública de fecha 10 de Mayo de 1938, autorizada por ante el escribano Julio E. Luco, la que se cita en el documento privado descripto.

Sostienen que por ello que a partir de esa fecha y conforme se cita en los boletos privados y la documentación catastral registrada es que se advierte que desde el 10 de Mayo de 1938 se tiene la posesión de dichos lotes de manera pública, continua y pacífica habiéndose transmitido, del Sr. Jorge Picca al Sr. Faustino Nemesio Picca y de este a sus herederos adjudicados por “Acuerdo de División y Adjudicación- de fecha 21 de mayo de 2010-, (María Luisa Picca, Alicia Susana Picca, Jorge Arturo Picca Gerardo Gabriel Lucero, Ana Cecilia Lucero, Mariela Alejandra Lucero Picca, Cesar Rubén Albornoz, Raúl Oscar Quiroga, Gerardo Orlando Quiroga y Ramón Alberto Suarez)”; y la porción que correspondió a la Sra. María Luisa a los actuales titulares de Derechos Posesorios, actores en la presente demanda.-

Que desde el año 1938 (fecha de compra por parte del titular del padrón, que sirve para acreditar el inicio de la posesión que fue transmitida a sus sucesores universales y particulares), el Sr. Picca, en primer término, luego sus herederos, citando al Sr. Faustino Nemesio Picca, luego Maria Luisa Picca y por último los Sres. Walter José Merkis, María Belén Merkis, Nicolás Walter Merkis, Fernando Agustín Romero y Ezequiel Mauricio Stra, hasta la fecha se han comportado como únicos dueños, cada uno en su tiempo, ejerciendo la

posesión de manera continua, ostensible y pacífica del inmueble objeto del presente.

Expresan que queda fehacientemente demostrado el momento que como mínimo, debe contarse a partir del cual, anexando sus posesiones con sus antecesores, poseían con ánimo de dueño, habiendo realizado todos los actos posesorios que ejercieron, sin oposición alguna de manera pública, pacífica y continua -del inmueble- realizando innumerables actos posesorios, a saber: construcción, mantenimiento, instalación de servicios, pago de impuestos y servicios.-

Que haciendo un racconto cronológico de las mejoras, desde que los actores poseen, y aun desde antes, se ha realizado en primer lugar el cierre perimetral del inmueble, el cual se encuentra a la fecha en perfecto estado de conservación, construcción de una vivienda habitación, una piscina con un deck de madera para descanso, instalación y bajada de luz (Nis N° 1375171), el predio se encuentra parquizado con árboles y gramilla corta y mantenida en buen estado. Cabe destacar que el ingreso se hace desde la vía pública por una tranquera.- La casa está construida en block y material concreto con una elevación de piedra que la enalta por sobre el terreno, se encuentra equipada, pintada totalmente, consta de puertas, ventanas y una galería con asador, puertas internas de madera, con instalación de servicios de agua y luz, así como servicios sanitarios instalados.-

Que los Sres. Walter José Merkis, María Belén Merkis, Nicolás Walter Merkis, Fernando Agustín Romero y Ezequiel Mauricio Stra, ordenaron también la mensura de prescripción del inmueble en el año 2.018, y que fuera confeccionada por el Ingeniero Agrimensor Guillermo Daniel Aguado aprobada el 30 de agosto de 2.018 por la Direccion Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, donde el profesional constató las medidas, linderos y Superficie del inmueble in situ.

Que en el registro catastral que arroja la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales del padrón 12-4606, se observa la inscripción Marginal de una Anotación de Litis ordenada por medio de Oficio N° 89082/18, de fecha 27/03/2018, librado en los autos PICCA, ALICIA SUSANA C/ PICCA, MARÍA

LUISA Y OTRO – POSESIÓN VEINTEÑAL” Expte. N°310543/17, que tramitara por ante el Juzgado Civil Comercial y Minas N° 3 de la primer circunscripción judicial de San Luis, entendiéndose que la mayor superficie del inmueble afectado lo hace pasible de otros desprendimientos de derechos y por consiguiente otros reclamos, no encontrándose la superficie reclamada en este proceso (Parcela 1 del plano 1/210/2018 confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Guillermo Daniel Aguado) afectada en la marginal que se cita, atento a que la misma se desprende de otra parcela no superpuesta del mismo inmueble, todo lo cual consta en la prueba que se adjunta y que será informada en la etapa procesal oportuna.-

Funda en derecho, ofrece prueba y solicita se haga lugar a la demanda en todas sus partes.

En actuación digital de fecha 11/08/2020 se ordenan oficios a: Municipalidad de la ciudad de Juana Koslay a los fines de que se informe si el inmueble que se pretende usucapir afecta tierras de su patrimonio; a la Secretaría Electoral Provincial y a la Secretaría Electoral Nacional a fin de que informen el domicilio del Sr. Jorge Picca y al Registro de Juicios Universales a fin de que informe si registra la apertura del juicio sucesorio del Sr. Jorge Picca.

En actuación digital de fecha 13/08/2020 luce contestación de oficio del Registro de Juicios Universales; en actuación digital de fecha 15/12/2020 obra contestación de oficio de Secretaría Electoral Provincial; en actuación digital de fecha 03/04/2023 obra contestación de oficio de la Municipalidad de Juana Koslay que informa “ el inmueble identificado como: "Parcela "1" del Plano de Mensura N° 1/210/18 confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Guillermo Daniel Aguado, aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales en fecha 30 de agosto de 2018 (ex parcela A del plano 1/310/2012), con una superficie de DOS HECTAREAS (2 Has), Nomenclatura Tributaria N° 4604, ubicado sobre Autopista Los Puquios (sobre margen este, a 2.5km desde peaje hacia El Volcán), no afecta tierras del patrimonio municipal”.

En actuación digital de fecha 05/04/2023 la parte actora adjunta acta de defunción del demandado titular catastral del inmueble poseído, Sr. Picca Jorge, fallecido en esta ciudad de San Luis el día 2 de mayo de 1959, según

consta en el Acta de Defunción N° 142 Folio 45 Tomo 150 del Registro Civil y Capacidad de las Personas Seccional San Luis, donde consta como domicilio del causante el de calle Mitre N° 826 de esta Ciudad.

En actuación digital de fecha 27/04/2023 se tiene “por promovida demanda de POSESIÓN VEINTEAÑAL en contra de PICCA JORGE y/o SUS HEREDEROS y/o QUIENES SE CONSIDEREN CON DERECHO sobre el inmueble objeto de la presente acción, la que tramitará por la vía de JUICIO ORDINARIO (Art. 330 del C.P.C.C. y Art. 24 de la Ley 14.159).- De la misma córrase TRASLADO por el término de QUINCE DIAS a quienes se consideren con derecho sobre el inmueble sito en Multitrocha Los Puquios s/N°, Juana Koslay, Partido Chorrillo, departamento Juan Martin de Pueyrredon de esta Provincia de San Luis, designado como Parcela “1” con los limites y alcances descriptos en el Plano de Mensura N° 1/210/2018, para que comparezcan a estar en derecho y a constituir domicilio legal en el radio del Juzgado, opongán excepciones previas y ofrezcan la prueba de que intenten valerse”.

En actuación digital de fecha 03/08/2023 obra MAN 359507/1 con acta de constatación de cartel , adjuntando fotografías. En actuación digital de fecha 18/09/2023 se acompañan las publicaciones de edictos informando Secretaría en actuación de fecha 01/02/2024.

En actuación digital de fecha 15/02/2024 se ordena oficio a la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble y la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales y en actuación digital de fecha 14/03/2024 la actora adjunta oficio diligenciado ante Tierras Fiscales y ante Registro de la Propiedad Inmueble.

En actuación digital de fecha 25/03/2024 se integra la publicación de edictos informando Secretaría en fecha 17/04/2024

En actuación digital de fecha 25/04/2024 se ordena citar a colindantes, aclarando la actora en fecha 29/05/2024 que “los colindantes del terreno en cuestión al Norte y Sur, corresponden al mismo Demandado, Sr. Jorge Picca, al Oeste Multitrocha Los Puquios, y al Este Camino Vecinal, por lo cual la notificación al único colindante posible, seria al Sr. Picca quien es el demandado”.

En actuación digital de fecha 05/06/2024 se dispone la intervención del Sr Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes, quien contesta en fecha 12/06/2024 haciendo expresa reserva del derecho conferido en el art 356 inc 1 apart.2 del CPC

En actuación digital de fecha 29/08/2024 obra acta de inspección judicial realizada por Secretario del Juzgado, adjuntándose fotografías.

En actuación digital de fecha 24/10/2024 obra acta de audiencia con providencia de apertura a prueba clausurándose el periodo de pruebas en fecha 12/03/2025 en audiencia de vista de causa

En actuación digital de fecha 21/03/2025 el Defensor Oficial en lo Civil contesta demanda expresando, "analizada la prueba producida en autos y atento a lo normado por el Art. N° 1.899 y ss. del Código Civil y Ley N° 14.159 esta defensoría en interés de los ausentes no formula objeción legal a la acción interpuesta, pudiendo V.S. continuar con el procedimiento de Ley".

En actuación digital de fecha 12/05/2025 el Órgano Contralor de Tasas Judiciales presta conformidad a la tasa de justicia oblada en autos y en actuación digital de fecha 02/05/2025 luce agregado el alegato parte actora.

En actuación digital de fecha 21/07/2025 se llama autos para sentencia los cuales se encuentran firmes y consentidos.

Y CONSIDERANDO: I.- Que corresponde dictar sentencia en los términos del Art. 163° inc. 6° del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de San Luis. –

Que siendo propósito de la suscripta arribar a una derivación razonada del derecho positivo vigente de acuerdo con las constancias de autos y pruebas rendidas, esto es, una sentencia justa y coherente con el ordenamiento jurídico vigente, es menester circunscribirnos a los hechos efectivamente sucedidos y comprobados en la causa, dado que todo derecho deriva de un hecho y que la naturaleza del hecho hace a la naturaleza del derecho. –

II.- Cabe resaltar que se encuentra en plena vigencia el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, establecido por Ley N° 26.994 y publicado en el

Boletín Oficial del 08/10/2014; con la modificación introducida por la Ley N° 27.077 que dispuso su entrada en vigencia a partir del 1° de agosto de 2015. En tal sentido el artículo 7° de este cuerpo legal trata de la eficacia temporal de las leyes y así, dispone que “A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes...”.

III.- Que a priori y a modo de introducción, resulta importante destacar que el presente proceso que nos ocupa, es un juicio posesorio y/o posesión veinteañal, también denominado Usucapión, que deriva del latín “usucapere”, “usus”=uso y “capere”=tomar o hacerse de la cosa, entendido éste instituto jurídico, como el modo de adquirir un derecho por haberlo poseído durante el término prescripto por la ley de una manera pacífica e ininterrumpida, fundado en el Orden Público, toda vez que la ley protege los derechos individuales pero no ampara la desidia, la negligencia, el abandono, por lo que los derechos no pueden mantener su vigencia sine die o indefinidamente en el tiempo, no obstante el desinterés del titular, porque ello conspira contra el orden y la seguridad; es por ello que transcurridos ciertos plazos legales, mediando petición de parte interesada, la ley declara prescriptos los derechos no ejercidos (prescripción adquisitiva=usucapión ó prescripción liberatoria=prescripción propiamente dicha).-

Que, el art. 2565 del Código Civil y Comercial de la Nación establece como regla general, “Los derechos reales principales se pueden adquirir por la prescripción en los términos de los artículos 1897 y siguientes ”.- El art. 1897 establece “Prescripción adquisitiva. La prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley”; y el art. 1899, “Prescripción adquisitiva larga. Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años...”.- A la luz y de conformidad con la normativa legal vigente que regula la materia, el poseedor deberá tener la cosa bajo su poder con “animus domini”, es decir, con ánimo de dueño, esto es la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad. Se entiende que “Hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no”. (art. 1909),

circunstancias todas que deben ser comprobados acabadamente con los medios de prueba previstos, tendientes a lograr convicción judicial respecto de los hechos y presupuestos fácticos de la presente acción.-

Entonces, como la prescripción adquisitiva tiende a prevalecer sobre el título de propiedad, la prueba al respecto debe producirse en forma clara y convincente, sin dejar dudas de que realmente se ha tenido la posesión continua del bien de un modo efectivo por el lapso de veinte años establecido por la Ley, teniendo la prescripción adquisitiva un fundamento de orden público, pues no atiende solo al interés del poseedor, sino también al interés social.-

Ello es así porque la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio y la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable y convincente. Por lo tanto debe ser muy estricta la apreciación de la prueba. –

IV) Bajo las directrices sentadas, habrá de analizarse las probanzas aportadas a la causa, a fin de meritar si mediante la misma se logra la íntima convicción judicial sobre la existencia de los hechos alegados por la parte en sustento fáctico de la presente acción y así, quedan acreditados los elementos ineludibles para la viabilidad de la usucapión impetrada.

Cabe señalar, en primer término, conforme lo normado por el art. 24° inc. c) del la Ley 14.159 que “se admitirá toda clase de prueba pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial...”.- La jurisprudencia al respecto señala que: “A fin de acreditar la existencia de los actos posteriores demostrativos de la posesión, que es presupuesto para que se configure la usucapión, la prueba ofrecida y producida por quien pretende usucapir deber ser considerada en su conjunto, atento a que se trata de probar hechos materiales que se han desarrollado a través de un tiempo prolongado. Se admite, por ende, cualquier tipo de prueba, siendo especialmente considerada la acreditación del pago de impuestos y tasas por parte del poseedor, aunque los recibos no figuren a su nombre (art.1º, inc. c, decreto-ley 5756/58 modificatorio del art. 24, ley 14.159).

Asimismo, la prueba testimonial es de importancia cuando los actos posesorios, han quedado correctamente instrumentados.”. (CNCiv., sala D, 28-

2-84, L.L.1984 - D - 642). (Ver: Lidia E. Calegari de Grosso, USUCAPION, Segunda Edición ampliada y actualizada, ED. Rubinzal - Culzoni, pag. 356).-

V).- Que señalados los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, ahora corresponde adentrarnos al análisis de la prueba rendida en autos.

Respecto a, la prueba producida en la causa por la parte actora, en este caso concreto la documental ofrecida, que obra digitalizada en actuación de fecha 07/07/2020, destacando entre ellas:

Prueba documental: Plano de Mensura N° 1/210/18 confeccionado por el Ingeniero agrimensor Guillermo Daniel Aguado, aprobado en fecha 31 de agosto de 2018.

Plano antecedente del citado anteriormente N° 1/310/2012 a nombre de los actores y respecto la parcela A (que hoy se corresponde a la parcela 1 del plano 1/210/2018).-

Informe expedido por la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble. Informe expedido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, sobre las medidas, linderos y Superficie, así como por parte del Área de Inmuebles Fiscales, donde consta que los lotes, identificados no afectan terrenos fiscales.

Estudio de título del Inmueble a usucapir suscripto por la Dra. María Florencia Rosso.

Boleto de Compraventa con firma certificada por el Escribano Publico Javier Sánchez de fechas 7 de Junio de 2012.

Boleto de Compravente con firma certificada de Esc, Javier Sánchez de fecha 11 de junio del 2012. Libre deuda Inmobiliario.

Fotografías actuales del inmueble.-

En lo que respecta al libre deuda de impuesto inmobiliario si bien no resulta relevante a los fines de acreditar el tiempo de la posesión, contribuyen a integrar la eficacia probatoria de las mismas.

Y aquí es necesario destacar que la documental presentada por la actora no ha sido desconocida ni impugnada en autos.

Prueba testimonial: Se recepcionaron las declaraciones testimoniales ofrecidas por la parte actora:

Así prestaron juramento los testigos: LUCAS MAXIMILIANO MARQUEZ, LEANDRO MAURICIO CELI y EMMA NOEMI CIAVARELLI,

Así el testigo Lucas Márquez dice que le consta que los actores viven en la propiedad, desde hace varios años, recuerda que en 2012: consultado si la posesión ha sido pública y pacífica responde “ si desde que los conoce ha sido así”; preguntado sobre las mejoras contesta “hicieron la casa, la pileta, todo cerrado”; preguntado si alguno de los actores habita la casa responde “ habita Fernando en el inmueble, con su esposa Alejandra y su hijo menor de edad”; preguntado si lo declarado es público y notorio responde “ si “.

El testimonio de LEANDRO MAURICIO CELI; consultado si le consta que los actores ejercen la posesión del inmueble objeto de autos; responde “desde 2012”; preguntado si sabe quienes ejercían antes la posesión del terreno dice “Picca me parece que eran los anteriores”; interrogado si la posesión es pública, pacífica e ininterrumpida dice “sí”, preguntado si sabe y le consta las mejoras, responde “si hay varias mejoras, dos tranqueras una casa, la pileta cabaña cerrado con alambrado, hay plantas”; preguntado si alguno de los actores habita el inmueble responde” ..si el Sr Romero con su familia”; consultado como lo sabe y si es público y notorio, responde “si es conocido por todos”.

La testigo EMMA NOEMI CIAVARELLI interrogada sobre si sabe y le consta que los actores ejercen la posesión del inmueble en cuestión responde “ se que viven ahí, no se si todos, desde hace bastante, no recuerdo bien”; para que diga quienes eran antes los poseedores, responde “ no no se, entiendo que eran dueños Picca”; preguntada si sabe si hay mejoras; responde “si la entrada a la casa tiene dos tranqueras; casa, pileta, arboles, el cierre, la casa”; preguntada , si sabe si alguno de los actores habita el inmueble, responde “ si por lo menos he visto gente, pero Fernando yo se que vive ahí”

Son testimonios coincidentes en que los actores tienen relación con el inmueble, que el Sr. Romero vive en el inmueble con su familia usucapido desde hace más de diez años. Los mismos han contestado en cuanto al carácter público y pacífico de la posesión de los actores,

Con relación a esta circunstancia expresa la doctrina que: “Normalmente podrán ser vecinos quienes rindan mejor testimonio, máxime si llevan muchos años de vecindad. Hasta la edad de los testigos es importante en este supuesto, sobre todo cuando se trata de acreditarla antigüedad en la posesión” (Beatriz Arean, ‘Juicio de Usucapión’, 3ª ed. Actualizada, 1998, Hammurabi, pág. 331).-

En relación al presente medio probatorio, “Aún cuando en el proceso de usucapión, las declaraciones testimoniales son importantes para resolver la cuestión siempre y cuando los testigos den cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que aluden realizados, la ley exige que dicha prueba no sea la única aportada por el demandante, es decir, que se halle corroborada por evidencia de otro tipo que forme con ella la prueba compuesta ” (Tribunal: Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de 2ª Nominación de Santiago del Estero, 05/09/2008 in re Corvalán, Segundo Hilario c. SALÓNICA S.A.C.I. Y A. y/u otros, Publicado en La Ley Online).- “Al respecto de ello se ha dicho que se tienen que acreditar en forma rigurosa los extremos legales previstos para esta forma excepcional de adquisición del dominio.

Así, la prueba debe rendirse de manera insospechable, clara y convincente, para lo que no bastan las declaraciones de testigos en las cuales no se concreta con toda precisión la realización de actos posesorios”. (cfr. CNCiv., Sala E, “Marby S.A. c/ Arturi Metal S.C.A. y otro s/ acción posesoria”, 21/11/95).- La jurisprudencia sostiene que: “En los juicios por prescripción adquisitiva del inmueble, la prueba de testigos por sí sola no es eficaz, debiendo ser corroborada por otros elementos (art. 24, inc. c. ley 14.159), máxime si no ofrecen los dichos de aquellos concordancias en lo relativo a la época de realización de los actos posesorios que narran”. (CNCiv., Sala C, LL, 141-192, en El proceso de usucapión, de Pedro León Tinti, Editorial Alveroni, pag. 296).

Inspección ocular:

Es importante tener presente la inspección ocular que obra en actuación de fecha 096/08/2024, efectuada por el Secretario del Juzgado, dice textualmente “ me constituí en el inmueble objeto del presente juicio (Parcela “1” del Plano de Mensura N° 1/210/18 confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Guillermo Daniel Aguado, aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales en fecha 30 de agosto de 2018 – ex parcela A del plano 1/310/2012, con una superficie de DOS HECTAREAS - 2 Has Nomenclatura Tributaria N° 4604, de la Receptoría Capital parcela de mayor superficie, sin inscripción de dominio); en compañía de la Dra. María Florencia Rosso Matrícula Profesional N° 56, letrada profesional apoderada de los actores; encontrándose presente en este acto el Sr. EZEQUIEL MAURICIO STRA, D.N.I. N° 29.015.698, quien acredita su identidad (actor). Ubicado in situ en el inmueble objeto de la presente causa se puede observar que se corresponde a un lote de vivienda familiar con algunos segmentos en construcción, teniendo el cartel del juicio a la vista. Se constata materiales de construcción, con vegetación, en un buen estado de conservación, sin maleza a la vista. Se observa la instalación del servicio de agua y luz (confr. fotografías numero de NIS 1375171). El cierre perimetral del lote es con alambre. El lote en algunos segmentos se encuentra en estado de construcción. El terreno se encuentra limpio, sin escombros totalmente desmalezado, estando el mismo delimitado con postes de madera y alambre, totalmente habitable. En el centro del mismo se encuentra la vivienda familiar que se compone de una cocina comedor, dos habitaciones y un baño, donde procedí a ingresar y constatar todo ello, habiéndose percibido el mobiliario a la vista. La vivienda se encuentra ocupada por el actor Sr. FERNANDO AGUSTIN ROMERO, D.N.I. N° 30.818.399. Seguidamente me traslado a otro sector más al sur de la ubicación del inmueble puedo observar la existencia de una asador, una pileta, y un quincho en plena construcción; como así también mas al límite en la parte sur s del inmueble se refleja la construcción de 2 cabañas las cuales se puede constatar un gran avance. Finalmente se deja constancia en el presente que en el inmueble se observa una tranquera de ingreso con candado. Se adjuntan al presente fotografías a los fines y efectos de acreditar lo inspeccionado.-

Y “si bien el reconocimiento judicial es un medio de prueba que por sí sólo no tiene la posibilidad de extender sus comprobaciones a un pasado más o menos remoto, no lo es menos que posibilita comprobar, en el momento de realizarse, el estado y condiciones de la ocupación, así como verificar quien ocupa el bien, o la existencia de determinadas edificaciones o mejoras que, aún con la imprecisión de los ojos del profano, llevan a la convicción de una mayor o menor antigüedad de las mismas” (CC0203 LP 94701 RSD-70-1 S 22-5-1, Juez FIORI (SD), Altaparro, Daniel Alberto y otro c/ Buono, Juan José s/ Usucapión, obs. del fallo: Cám. 1ra., Sala III, La Plata, causa 149.808, RSD. 228/72, Mag. Votantes: Fiori-Billordo).-

Prueba Informativa

Se libró oficio al Juzgado Civil y Comercial N° 3, para que informe por Secretaria, sobre el acuerdo de división y Adjudicación de los herederos del Sr. Faustino Nemesio Picca de fecha 21/5/2010, y la totalidad de la prueba documental, ofrecidos en el Expediente N° 310543/17, caratulado: “PICCA, ALICIA SUSANA C/ PICCA, MARÍA LUISA Y OTRO – POSESIÓN VEINTEÑAL”; remitiendo copia del mismo, conforme surge de actuación de fecha 06/12/2024.

Oficio a la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, consta agregado en act. N° ESCEXT 26831576/25, con fecha 13/02/2025, y según el cual se informa respecto el inmueble empadronado 12-4604 a nombre de Jorge Picca, se informa que en esa dirección obran dos (2) anotaciones, siendo una de ellas la perteneciente a estos autos anotada como Publicidad Noticia mediante tramite interno N° 762977 (s/Parcela 1 del plano 1/210/2018). Se aclara que el total del inmueble es un inmueble de mayor superficie.

Oficio a la Municipalidad de Juana Koslay, contestado en DIGINI 16284573/21 de fecha 03/04/2023, y que informa que el inmueble individualizado como Parcela 1 del plano de medida 1/210/18 NO AFECTA TIERRAS DEL PATRIMONIO MUNICIPAL.

Oficio a EDESAL S.A. lo que se agregó informado en act. DIGINI 26643543/24 de fecha 05/02/2025, informando el mismo respecto el NIS 1375171 que posee un pedido de factibilidad a nombre del Sr. Romero.-

Que debe tenerse presente que para lograr una sentencia favorable en el proceso de usucapión deben acumularse pruebas que insinúen individualmente que se está poseyendo a título de dueño, y que las mismas generen la convicción que se poseyó como dueño y que esos actos se hayan producido durante al menos el plazo de veinte años, por lo que lejos debe estar el proceso de usucapión de ser un "simple trámite" para convertirse en propietario de un bien.

Es así que consta y surge que de la prueba producida; de las testimoniales realizadas, que la parte actora ejerce la posesión desde hace muchos años, siendo coincidentes los testimonios en que conocían la existencia de un inmueble en posesión por parte de la parte actora, refiriendo las construcciones en ella. Que se trata de testigos vecinos de la zona que conocen a la familia, conocen el inmueble y afirman que los actores viven allí desde hace muchos años.

Que de la prueba documental acompañada se acredita plenamente la posesión de los actores sobre este bien, los que datan de hace muchos años teniendo por lo tanto suma importancia y relevancia en acreditar en forma clara y evidente la posesión ejercida y ejerce sobre este bien la parte actora.

Se destaca que la mayor parte de estas pruebas documentales proviene de diferentes Organismos Oficiales, siendo en consecuencia más importante y relevante su eficacia probatoria conforme lo establece el inc. c) del art. 24 de la Ley 14.159. .

En cuanto a la inspección ocular se acredita mediante a constatación efectuada por Secretario del Juzgado, la situación del bien, las construcciones en el lugar, las plantas y flores en el jardín, pileta, cierre perimetral.

Que de todo lo expuesto precedentemente se permite concluir que la parte actora ha poseído el inmueble individualizado por el término que fija la ley (art. 1897 del Código Civil y Comercial), para adquirir el dominio a través de una ocupación pacífica, efectiva, real y publica, exteriorizada en la realización de actos definidos en el art. 1928 del Código Civil y Comercial y con ánimo de someterlo al ejercicio del derecho real de propiedad (art. 1909 del

precitado ordenamiento jurídico), por lo cual corresponde que la demanda incoada prospere del modo en que se ha planteado.

En consecuencia, corresponde concluir que en autos se encuentra acreditada la posesión argüida, por el tiempo exigido por ley y que la misma ha sido ejercida en forma pública, pacífica e ininterrumpida y con animus dominus.-

Conforme surge de la demanda, se pretende unir el tiempo de su posesión a la de sus antecesores, la que data de años anteriores a la fecha de interposición de la demanda, circunstancia que ha sido acreditada en autos con las escrituras de boleto de compraventa correspondiente y el estudio de título respecto del inmueble cuya posesión pretende con la presente acción.

Asimismo, "...debe existir un vínculo jurídico entre ambos poseedores, ya que no basta la mera sucesión cronológica entre ambas posesiones; es menester que la transmisión se haya efectuado a través de un vínculo jurídico válido entre los dos poseedores, que justifique la accesión..." Lidia E. Calegari de Grosso, USUCAPION, Segunda Edición ampliada y actualizada, ED. Rubinza- Culzoni, pag. 211.-

Que es dable destacar que en el presente proceso se proveyeron diversas medidas para lograr poner en conocimiento de la parte demandada y quienes se consideraran con derecho sobre el inmueble, no habiendo comparecido persona alguna. También se ha notificado a la totalidad de los colindantes.

Sin perjuicio de ello, los intereses de los demandados se vieron resguardados con la intervención en su representación del Sr. Defensor de Pobres y Ausentes, quien al contestar demanda no formuló objeciones, por todo ello, conforme el análisis de la prueba aportada por la actora, corresponde hacer lugar a la demanda en todas sus partes.

Por las razones expuestas, normas legales, lo dispuesto por los arts. 1899, 2565 y concordantes del Código Civil y Comercial, arts. 68, 163, 319, 377 y concordantes del C.P.C. y C. principios generales del Derecho, doctrina y jurisprudencia citadas;

FALLO: 1º) HACER LUGAR a la demanda articulada por los Sres. WALTER JOSE MERKIS, D.N.I. Nº 11.689.847, NICOLAS WALTER MERKIS, D.N.I. Nº 26.213.819, MARIA BELEN MERKIS, D.N.I. Nº 28.091639, los tres con domicilio real en calle Los Zorzales Nº 631 de la localidad de Juana Koslay, FERNANDO AGUSTIN ROMERO, D.N.I. Nº 30.818.399, con domicilio real en Barrio Viviendas Productivas- 112 viviendas, Manzana 79, Casa 6, de esta Ciudad y EZEQUIEL MAURICIO STRA, D.N.I. Nº 29.015.698, con domicilio real en Pasaje Salta Nº 1468, de esta Ciudad de San Luis, declarando que los mencionados han adquirido por PRESCRIPCION ADQUISITIVA (Arts. 2565 del Código Civil y Comercial) la titularidad del, inmueble ubicado en Multitrocha Los Puquios s/Nº, Juana Koslay, Partido Chorrillo, departamento Juan Martin de Pueyrredon de esta Provincia de San Luis, designado como Parcela "1" del Plano de Mensura Nº 1/210/2018, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Guillermo Daniel Aguado, aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales en fecha 30 de agosto de 2018. Consta de las siguientes medidas, superficies y linderos a saber: MEDIDAS: al Norte 213,64 metros, al Este: 91,85 metros; al Sur, 233,88m; y, al Oeste del punto B-C: 6,55m, del punto C-D mide 24,72m , del D-E mide 28,51m, y del punto E-F mide 28,81m, todo lo cual cubre una superficie total de DOS HECTAREAS (2 has) y LINDANDO al Norte, Jorge Picca (Padrón 4604- Capital- Plano 808); al Sur, Jorge Picca (Padrón 4604- Capital- Plano 808// Parcela 2068-Plano 1- 295-2015); al Este, camino vecinal; y, al Oeste, Multitrocha Los Puquios, todo según el mencionado plano. El plano de mensura citado afecta parcialmente el inmueble empadronado en la D.P.C.yT.F., bajo el número 4604 de la Receptoría Capital, tipo RURAL, a nombre de Jorge Picca, con una Superficie total de 16 has. 8.555,04 m2 y sin inscripción de dominio.

2º) Efectuar la pertinente inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble conforme lo establecido por las Leyes Nº 17.801 y 20.089, debiéndose adjuntar en FORMA PREVIA el correspondiente certificado de libre deuda inmobiliario, expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos. –

3º) Firme que se encuentre la presente Sentencia Definitiva, por Secretaría deberá publicarse la parte pertinente en la web del Poder Judicial a

fin de dar cumplimiento con lo dispuesto en el art. 921 del C.P.C. y C..- A los mismos efectos, atento lo prescripto por el Art. 921 del C.P.C. y C.; por Secretaría líbrese oficio y/o mandamiento según corresponda, a los fines de la colocación del cartel indicativo de publicación de la sentencia definitiva conforme lo legislado en el mencionado artículo.-

4º) Diferir la regulación de honorarios del profesional interviniente al momento en que se determine el monto del proceso.- REGÍSTRESE. NOTIFIQUESE.-

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente en Sistema de Gestión Informático por la Dra. GABRIELA NATALIA RAMOSCA, Jueza del Juzgado Civil, Comercial y Ambiental N° 4, no siendo necesaria la firma manuscrita (Cfr Ley Nac. 25506, Ley Prov. 591/07; 699/09 y Reglamento General del Expediente Electrónico Acuerdo N° 61/2017, art. 9 STJSL y Memorandum N° 3/2016 de la Secretaría de Informática

MERKIS WALTER JOSE, MERKIS NICOLAS WALTER Y OTROS C/ PICCA JORGE S/ POSESIÓN", EXP 359507/20,

SAN LUIS, ONCE DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTICINCO

AUTOS Y VISTOS: Los presentes caratulados: "MERKIS WALTER JOSE, MERKIS NICOLAS WALTER Y OTROS C/ PICCA JORGE S/ POSESIÓN", EXP 359507/20, traídos a despacho para resolver la aclaratoria interpuesta

Y CONSIDERANDO: Que mediante actuación digital de fecha 10/11/2025 se presenta la Dra. María Florencia Rosso, por la parte actora y plantea recurso de aclaratoria, respecto de la Sentencia dictada en autos con fecha 06/11/2025.

Manifiesta que en el Punto 1° in fine de la Sentencia N° 300/2025 dictada en autos, se ha omitido, quizás involuntariamente y por un error material, consignar los porcentajes de adquisición de dominio, conforme lo solicitado y lo demostrado en autos y de acuerdo originariamente los actores acreditaron la compra de sus derechos, a saber: CONDOMINIO según los siguientes porcentajes, al Sr. Walter José Merkis en un CINCUENTA POR CIENTO (50%) de los derechos, y a los Sres. María Belén Merkis, Nicolás Walter Merkis, Fernando Agustín Romero y Ezequiel Mauricio Stra, un DOCE Y MEDIO POR CIENTO (12.5%), para cada uno de ellos.

Sostiene que siendo un caso de coposesión por parte de los actores, los mismos adquirieron derechos posesorios en los porcentajes denunciados ut supra, y que no siendo partes iguales para cada uno de ellos, la Sentencia debe especificar el porcentaje de adquisición para una correcta instrumentación del título y así acceder a la inscripción en el Registro de la Propiedad, lo que, caso contrario implicaría un error causal de observación en el Registro de la Propiedad.-

Aduce que en autos, se encuentra acreditado el dato porcentual correcto. Por lo que siendo que se trataría de un error material, es que se solicita se completen los porcentajes de adquisición omitidos en la Sentencia.-

Que mediante providencia de fecha 27/11/2025 se dispone pasar autos a resolver la aclaratoria interpuesta.

Que analizadas las constancias obrantes en autos se advierte que le asiste razón a la peticionante dado a que se ha omitido consignar en la sentencia dictada en autos, los porcentajes de adquisición d edominio de los co poseedores.

Que en el escrito de demanda los actores manifestaron que “Sobre porcentaje de derechos adquiridos, según documentos que a continuación se citaran y en relación al total del inmueble mensurado, objeto de la presente demanda, al Sr. Walter José Merkis adquirió un CINCUENTA POR CIENTO (50%) de los derechos, y los Sres. María Belén Merkis, Nicolás Walter Merkis, Fernando Agustín Romero y Ezequiel Mauricio Stra, un DOCE Y MEDIO POR CIENTO (12.5%), cada uno de ellos.- Ello es así porque mis mandantes, a través de la accesión singular, ejercen la coposesión en la forma prescripta anteriormente, desde hace mucho más de veinte años...”

Por lo expuesto, siendo prudente esclarecer conceptos que pudieren quedar en duda u oscuros sin alterar la sustancia de la decisión, y en uso de las facultades establecidas en el art 36 del CPC

RESUELVO: HACER LUGAR a la aclaratoria articulada, ampliando el punto 1° de la sentencia dictada en fecha 06/11/2025 la que quedará redactada de la siguiente forma: “FALLO: 1°) HACER LUGAR a la demanda articulada por los Sres. WALTER JOSE MERKIS, D.N.I. N° 11.689.847, NICOLAS WALTER MERKIS, D.N.I. N° 26.213.819, MARIA BELEN MERKIS, D.N.I. N° 28.091639, los tres con domicilio real en calle Los Zorzales N° 631 de la localidad de Juana Koslay, FERNANDO AGUSTIN ROMERO, D.N.I. N° 30.818.399, con domicilio real en Barrio Viviendas Productivas- 112 viviendas, Manzana 79, Casa 6, de esta Ciudad y EZEQUIEL MAURICIO STRA, D.N.I. N° 29.015.698, con domicilio real en Pasaje Salta N° 1468, de esta Ciudad de San Luis, declarando que los mencionados han adquirido por PRESCRIPCION ADQUISITIVA (Arts. 2565 del Código Civil y Comercial) la titularidad del, - según los siguientes porcentajes; Sr.

Walter José Merkis en un CINCUENTA POR CIENTO (50%) de los derechos; , y los Sres. María Belén Merkis, Nicolás Walter Merkis, Fernando Agustín Romero y Ezequiel Mauricio Stra, un DOCE Y MEDIO POR CIENTO (12.5%), para cada uno de ellos, - respecto del inmueble ubicado en Multitrocha Los Puquios s/Nº, Juana Koslay, Partido Chorrillo, departamento Juan Martin de Pueyrredon de esta Provincia de San Luis, designado como Parcela "1" del Plano de Mensura N° 1/210/2018, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Guillermo Daniel Aguado, aprobado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales en fecha 30 de agosto de 2018. Consta de las siguientes medidas, superficies y linderos a saber: MEDIDAS: al Norte 213,64 metros, al Este: 91,85 metros; al Sur, 233,88m; y, al Oeste del punto B-C: 6,55m, del punto C-D mide 24,72m , del D-E mide 28,51m, y del punto E-F mide 28,81m, todo lo cual cubre una superficie total de DOS HECTAREAS (2 has) y LINDANDO al Norte, Jorge Picca (Padrón 4604- Capital- Plano 808); al Sur, Jorge Picca (Padrón 4604- Capital- Plano 808// Parcela 2068- Plano 1- 295- 2015); al Este, camino vecinal; y, al Oeste, Multitrocha Los Puquios, todo según el mencionado plano. El plano de mensura citado afecta parcialmente el inmueble empadronado en la D.P.C.yT.F., bajo el número 4604 de la Receptoría Capital, tipo RURAL, a nombre de Jorge Picca, con una Superficie total de 16 has. 8.555,04 m2 y sin inscripción de dominio.

El presente auto interlocutorio es parte integrante de la Sentencia Definitiva de fecha 06/11/2025, actuación digital N° 28971548

REGISTRESE. NOTIFIQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente en Sistema de Gestión Informático por la Dra. GABRIELA NATALIA RAMOSCA, Jueza del Juzgado Civil, Comercial y Ambiental N° 4.-