

## *Poder Judicial San Luis*

EXP 245428/12

"QUIROGA VICTOR C/ BASUALDO GLADYS S/ POSESIÓN"

### **SENTENCIA DEFINITIVA N° 02/2020.-**

San Luis, cuatro de febrero de dos mil veinte.

**AUTOS Y VISTOS:** Los autos caratulados: "QUIROGA VICTOR C/BASUALDO GLADYS - S/ POSESION" –EXPTE. N° 245428/12 , venidos a despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

**R E S U L T A:** I.- Que a Fs. 21/27 se presenta el Sr. QUIROGA VICTOR- D.N.I. N° 6.790.591, y mediante sus apoderados: Dres. Claudia I. Farabelli Rodríguez y Jorge Alberto Sevastei, viene a promover juicio de adquisición por posesión veinteañal del inmueble que infra se detallará en contra de la Sra. Basualdo Gladys, solicitando se dicte sentencia declarando que dicho inmueble pertenece a su parte y determinando que se han cumplido los recaudos para adquirir los recaudos para adquirir por usucapión.-

Aduce que es poseedor a título de dueño de una propiedad, con todo lo edificado, plantado y adherido al suelo y colocado por su parte, ubicado en la calle Almirante Brown N° 1196 de esta ciudad de San Luis, con una superficie de 223,00 mts<sup>2</sup>, dentro de los siguientes límites: Norte: José Alberto Chávez; Oeste: Angel Esteban Codine; Sur: Calle: Almirante Brown y Este: Víctor Hugo Dávila, todo conforme al Plano de Mensura N° 1/194/12 confeccionado por el Agrimensor Guillermo Daniel Aguado y registrado ante la Dirección de Geodesia y Catastro el 8 de junio de 2012, bajo el numero citado, el que adjunta –afirma-. El número de matrícula de dicho inmueble es 1-13948 R6 A1 y se encuentra

## *Poder Judicial San Luis*

inscripto a nombre de la Sra. Gladys Basualdo, D.N.I. N° 14.132.930, con domicilio en la calle: 25 de Mayo 1455 de esta ciudad.

Manifiesta que ocupa y posee el inmueble objeto de esta demanda hace ya más de sesenta años, el que le fuera obsequiado por su originaria propietaria, la Sra. Victoria Cuello. En aquellas épocas su madre, doña Francisca Graciani, alias doña “Nena Quiroga” trabajaba para la señora Cuello.- Ella se desempeñaba como su persona de confianza haciendo las veces de “ama de llaves” en la Estancia “La Libranza” de la Sra. Cuello, situada en el Km 8 de la Ruta 146, donde hoy se encuentra la Penitenciaria.- En ese entonces la madre del actor, vivía con su marido el Sr. Víctor Quiroga, con todos sus hijos en la intersección de Avenida España y Lafinur en una propiedad que el Sr. Pagano, dueño del Hotel Cervantes la daba en comodato. Con motivo de la expropiación para la instalación de la Usina en dicho predio, doña Nena tuvo que mudarse a una modesta vivienda en calle Francia con todos sus hijos.

Manifiesta que a mediados de la década del cuarenta, la Sra. Victoria Cuello, quien hasta ese momento no tenía hijos, encariñada con el muchacho a quien llamaba “el Rubio”, le obsequió una casa de la calle Almirante Brown al 1196 para que viviera allí, con sus hermanos y sus padres, pero especialmente su madre a quien tenía que cuidar hasta sus últimos días. Así fue que el actor tomó posesión y cuidó a su progenitora hasta el día de su deceso, acaecido el 18/10/2001 y siendo el mayor de siete hermanos tuvo a los menores bajo su protección. (Los nombra). En la década del cincuenta el Sr. Víctor Quiroga (alias el “Rubio”) se casó con la extinta Sra. Dominga Agustina Bustos, fallecida el día 6/11/94. La relación matrimonial era buena pero la Sra. Bustos no

## *Poder Judicial San Luis*

tenia para nada afinidad con su suegra, razón por la que se fue dilatando el trámite de la Escritura, pues la Sra. Cuello no quería tener contacto con la Sra. Bustos y es la fue distanciando físicamente del matrimonio, no así de la Sra. Francisca Graciani (madre del actor) . Pasaron los años y la Escritura nunca se efectuó.

Afirma que la calidad de dueño ha sido siempre ejercida en forma pacífica y en perfecta y pública relación de vecindad, habiéndose instalado en ese domicilio que ha sido desde siempre su hogar y del matrimonio y nacieron sus tres hijos. (años 1957, 1958 y 1960), los que se criaron en ese recinto. Que, siempre ha mantenido la propiedad económicamente y sostuvo su hogar, tal como demostrará con documental. Que ha abonado desde siempre los impuestos inmobiliarios, poseyendo libre deuda a la fecha, asimismo ha pagado las tasas y servicios municipales desde la década del `80 que adjunta –dice-.

Que, ha construido la galería y habitaciones en dicho inmueble. Que, así ha pagado en con relación al inmueble las Contribuciones de Obra por Pavimento en el Municipio desde el año 2002.

Aduce el actor, que actualmente, luego de que sus hijos se fueran del hogar, ha constituido pareja con la Señora Simona Poblet, con quien convive en concubinato y adjunta certificado de convivencia.- Que, en razón de problemas de salud, su hermano suele quedarse a dormir en la semana, partiendo a su casa los fines de semana.

Expresa que desde hace seis décadas atrás ocupa y posee a título de dueño, ha abonado los impuestos provinciales y contribuciones municipales, sin oposición de ninguna naturaleza por persona alguna, se ha realizado la operación técnica de la mensura en

## *Poder Judicial San Luis*

iguales circunstancias, se han abonado los consumos de energía eléctrica y antiguamente se han pagado los servicios de Obras Sanitarias de la Nación.-

Sorpresivamente, el 08/04/08 es anoticiado en su domicilio de una demanda de desalojo en autos: "BASUALDO GLADYS C/QUIROGA ENRIQUE Y QUIROGA VICTOR Y/O CUALQUIER OTRO OCUPANTE S7DESALOJO- EXPTE 35979/8" que tramitara ante el Juzgado Civil, Comercial y Minas N°3.- Es en ese momento se toma conocimiento que la titular registral es la Sra. Gladys Basualdo; la que desconoce, nunca estuvo allí, ni conoce el inmueble y desde el primer instante (al contestar la demanda) le hizo saber que era el dueño y le opuso expresamente tal calidad.

Seguidamente solicita eximición de tasa de justicia, por estar tramitando Beneficio de Litigar sin Gastos ante el Juzgado Civil, Comercial y Minas N°4, de esta ciudad, donde se ha dictado sentencia a su favor, el 30/11/2011. (Transcribe texto de la sentencia)

Funda en derecho. Ofrece prueba. Documental; inspección Ocular, instrumental en poder de terceros, informativa; testimonial.- Solicita que, oportunamente se haga lugar a la demanda en todas sus partes y declare adquirido el dominio del inmueble individualizado ordenando su inscripción en la forma impetrada.

A fs. 48/50 luce informe del Registro de la Propiedad Inmueble.

A fs. 57/63 luce informe de la Dirección Provincial de Ingresos Públicos- Dpto. Inmuebles Fiscales - Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales.

## *Poder Judicial San Luis*

A fs. 73/74 luce libre deuda actualizado, (al 31-10-2013) solicitado por el Juzgado.

A fs. 75 se provee la demanda, la que tramitaría conforme las normas del proceso ordinario. Se ordena correr traslado a la demandada Sra. Gladys Basualdo y/ o sus herederos y/o quien tuviere derechos. Se ordena el cartel indicativo.

A fs. 84 y vta. se presenta los Sres. Juan de Dios Quiroga-D.N.I. N° 13.034; Lucía Guadalupe Quiroga- D.N.I. N° 12.481.078 y Antonio Gerardo Quiroga- D.N.I N° 13.760.872. Adjuntan copias certificadas de Actas de Nacimiento. Y acta de defunción certificada del Sr. Quiroga Víctor (actor).- A fs. 85 se los tiene por parte.- A fs. 86/88 obra poder para juicios otorgado por los nombrados a favor de los profesionales que venían actuando en autos por su progenitor.

A fs. 96/103 se presenta la Sra. Gladys Basualdo, con el patrocinio letrado del Dr. Néstor Raúl Iannizzotto.- Contesta demanda. Niega por imperativo legal todos y cada uno de los hechos invocados en la demanda.

Relata su versión de los hechos aduciendo que, conforme Escritura N° 39, ante Escribana María Teresa del Carmen Cangiano, ella es titular registral de buena fe y a título oneroso del inmueble inscripto ante el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 23 Ley 3236, Capital, F° 167 N° 8378. Expresa que, la madre del actor Sra. Francisca Graziani, trabajó para la titular registral de esa época, Sra. Victoria Cuello: de ahí, asegurar que la nombrada le regaló la propiedad a un niño, hijo de la señora que trabajaba para ella, hay una gran distancia. La que sí tuvo injerencia en este tema, fue la hermana del actor,

## *Poder Judicial San Luis*

doña Quiroga Francisca Josefina, quien vivió con su madre y con la señora Cuello Victoria y ésta le transmite en 1972 la propiedad del inmueble descrito. Fue Francisca Josefina Quiroga, quien se ocupó de su madre.- Es decir que jamás el actor, tomó posesión a título de dueño ni cuidó de su progenitora en ese lugar hasta el día de su deceso, más allá de que de niño pueda haber vivido un tiempo junto a su madre. Al fallecer la Sra. Francisca Josefina Quiroga, heredan dicho inmueble, su esposo: Pablo Hugo Pascuali, y su hijo Darío Jesús Pascuali Quiroga, quienes venden a la aquí demandada. Este Escritura se realizó en febrero de 2008, la cual tomó posesión de ella al transmitirle los vendedores la transmisión del inmueble, ocurriendo al poco tiempo que se encuentra que se había metido en ella el Sr. Quiroga Víctor.- En ese momento, lógico inició la demanda de Desalojo que se encuentra tramitando en el Juzgado Civil, Comercial y Minas N°3 de esta ciudad, en autos caratulados: "BASUALDO GLADYS C/QUIROGA ENRIQUE Y QUIROGA VICTOR Y/O CUALQUIER OTRO OCUPANTE S7DESALOJO- EXPTE 35979/8".- Es decir, que iniciar un juicio de prescripción adquisitiva argumentando una posesión de seis décadas atrás, nada más, que por decir que le regalaron una propiedad cuando tenía 8 años pueda poseer a título de dueño, que si bien vivió en la misma de niño, es inimaginable que pueda poseer a título de dueño a los 8 años. Este realizó su vida en otra parte y jamás tuvo la posesión efectiva de este inmueble, sí su hermana quien fue titular registral del mismo, antecesora dominial de la impetrante. El Sr. Quiroga no figura en ningún registro de esta propiedad ni siquiera en algún impuesto adjunto como prueba.- Lo que sí es cierto es que a partir del año 2008 se introdujo en forma no pública, ni pacífica ni ininterrumpida. Conforme lo expuesto, resulta ser que la parte actora

## *Poder Judicial San Luis*

jamás poseyó el inmueble por veinte años en forma pública, pacífica e ininterrumpida, sí fue poseedora y propietaria su hermana, doña: Francisca Quiroga, su antecesora dominial –afirma- demostrado a través de la documental que dice adjuntar por ejemplo pagos de boletas de Carolina Cable Color de los años 1994/97; de la Previsora San Luis SRL del año 1997/99 con domicilio en Almirante Brown 1196; del Impuesto Inmobiliario del año 1997, de la Municipalidad de San Luis, Cementerio del Rosario del año 1994/95.

Seguidamente cita jurisprudencia con relación a las probanzas ofrecidas por la contraria. Desconoce documental. Ofrece prueba: Documental.-

Corrido traslado de la documental presentada a la contraria, a fs. 113/116 contesta la parte actora.- Desconoce documental aportada por la demandada. Rechaza la totalidad de los conceptos, hechos y derecho que propone la demanda. Aduce a los hechos no considerados por su parte en la demanda, en base al Art. 334 del C.P.Cvs. Refiere al hecho de la supuesta tradición, al hecho de la supuesta intrusión de parte del actor, al hecho de la supuesta edad del actor, al hecho de la supuesta propiedad de la antecesora dominial. Desconoce autenticidad de la documental propuesta por la demandada de la documental en traslado. Ofrece prueba (documental) sobre hechos no considerados en la demanda.- A fs. 117 se provee dicho escrito, teniéndoselo por contestado. A lo demás, oportunamente de así corresponder. Se ordena reserva del sobre acompañado. Cuyo proveído es atacado por la contraria, a fs. 120/121 mediante Recurso de Revocatoria con Apelación en subsidio. Solicita desglose.- Arguye que debió sólo contestarse sobre la documental presentada por su parte y no a rebatir los argumentos

## *Poder Judicial San Luis*

defensivos expuestos. A fs. 122 se ordena correr traslado a la parte actora.- Se intima a abonar tasa de justicia. Mediante Escect N° 3049979 contesta la parte actora. Que, aduce debió haberse dado traslado a la contraria atento lo dispuesto por el Art. 334 del C.P.C. ya que procedió a individualizar nuevos hechos traídos por la parte demandada, por lo que se adjuntó documental que desacredita y desvirtúa aquellos. A fs. 125 se aplica multa por no haber dado cumplimiento al pago de la tasa de justicia por recurso a la demandada. A fs. 127 se ordena correr vista a la Oficina de Contralor de las Tasas de Justicia. La que se expida a fs. 128 y A fs. 129 se ordena la confección del certificado de deuda. El que obra a fs. 131. A fs. 134/135 luce auto interlocutorio de fecha: 24 de octubre de 2014 y se resuelve: 1.- No hacer lugar a la revocatoria. 2. No conceder el recurso de apelación. 3.- De la documental presentada a fs. 115 vta. traslado al demandado por cinco días. Exime a la actora de presentar copias simples. A fs. 138 la demandada contesta traslado de la documental. Aduce que la documental adjunta resulta inoponible a su parte, e inerte a los efectos de este proceso desde que ninguna acredita la posesión del inmueble en cuestión en forma pacífica y por más de 20 años. Tal es así que el plano adjunto data del año 2008, las boletas de pago de la municipalidad cementerio y CCC oscilan entre los años 2008 y 2014, la CD del año 2008 habría sido una contestación a una intimación del Sr. Pascuali (heredero de la otrora titular registral del inmueble que luego transfiriera a su parte, reclamándole la desocupación del inmueble lo que implica y acredita que la posesión no ha sido en forma pacífica, (de hecho las fechas coinciden con el inicio de la acción de desalojo y mucho menos acredita, la documental adjunta, los 20 años de posesión como tampoco la continuidad de la misma, lo que surge de las fechas de pago



## *Poder Judicial San Luis*

como así también la falta de periodicidad cronológica de dichos pagos. A fs 139 se tiene por contestado el traslado.

A fs. 144 obra constancia expedida por Registro de la Propiedad Inmueble de la toma de razón conforme Art. 1905 del C.C. y C. en forma provisional. Atento lo allí informado se ordena nuevo oficio a tal dependencia administrativa.

A fs. 149 revoca poder la parte demandada. Se presenta con patrocinio del Dr. Jorge Marcelo Shortrede.-

A fs. 153 luce constancia expedida por el Registro de la Propiedad Inmueble, de la anotación de litis dictada sobre el inmueble Matrícula 13948, Rubro 7, Asiento 2. Datos catastrales: Manzana 53, Parcela 24, Plano de Mensura 316 Superficie 223 m<sup>2</sup> 10 dm<sup>2</sup>, de fecha 13/11/2015 convirtiéndose en definitiva dicha anotación.

Mediante Escext N° 5076782 la demandada interpone caducidad. Se ordena correr traslado por cinco días, en fecha: 04/02/2016. El que es contestado por la parte actora mediante ESCEXT N° 5162022/16 . Se tiene por contestado. A fs. 172 luce auto interlocutorio donde se dispone Rechazar la caducidad de instancia impetrada por la parte demandada con costas.

En fecha 31/10/2017 se fija audiencia del Art. 360 del C.P.Cvs.

En fecha 07/03/2018 se lleva a cabo audiencia preliminar del Art. 360 del C.P.Cvs. No se arriba a acuerdo alguno. Se proveen las pruebas ofrecidas por las partes. Se fija audiencia de Vista de Causa, la que se efectiviza en fecha: 11/06/2018.-

En fecha 28 de noviembre de 2018 informa Secretaria sobre la prueba producida por las partes en autos.

## *Poder Judicial San Luis*

En fecha: 12/02/2019 se clausura el periodo de pruebas. Se ponen los autos para alegar.

En fecha: 17/03/2019 obra agregado alegato parte actora.

En fecha: 18/09/2019 se ordena el pase de autos para sentencia definitiva, providencia firme y consentida, atento notificación ministerio legis;

**Y CONSIDERANDO:** I.- En el caso de autos, se trata de justificar la posesión y en virtud de lo dispuesto por el art. 7 del Nuevo Código Civil y Comercial de Nación (Ley 26994), que establece como regla general la aplicación inmediata de la ley a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, ergo, las que se constituyeron o se extinguieron bajo la ley anterior no son alcanzadas por este efecto inmediato, es decir, no tienen efecto retroactivo (cfr: Ricardo Luis Lorenzetti, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomo 1, Págs. 45 a 49, Edit. Rubinzal Culzoni Editores, 2014).- Corresponde resolver la cuestión traída a mi conocimiento, de conformidad con las disposiciones del C.C. de Vélez Sarsfield, vigente al momento de la traba de la litis y normas aplicables invocadas por las partes en sus pretensiones y defensas.

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 posesión en el corpus y el animus, conforme lo establecen las normas del Código Civil.- 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

## *Poder Judicial San Luis*

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. 4015 y 4016 y concordantes del Código Civil.-

II.- En los presentes autos no se ha cuestionado la legitimación activa ni pasiva de las partes para estar a derecho en este proceso. Por lo que se encuentran, según constancias de autos, las que se analizarán infra, legitimados activa y pasivamente para ser parte en este proceso.

III.- Seguidamente, expuesto lo precedente corresponde analizar en consecuencia las probanzas ofrecidas y producidas en estos actuados por las partes, a los fines de fallar en concordancia; surgiendo de las que resultan relevantes, conducentes; -sin meritar las que considere superfluas o inconducentes-, a saber:

1.- ACTORA: Prueba Documental reservada en Secretaria acompañada con la demanda, que para este acto tengo ante mi vista:

a.- Constancias de pago de impuesto inmobiliario: 1.- Treinta y ocho (38) boletas pagas de impuestos inmobiliarios originales a nombre de Quiroga Francisca Josefina pertenecientes a los años: 1981 al 2002 figurando el domicilio Alte. Brown 1196; 2.- dieciocho boletas pagas

## *Poder Judicial San Luis*

de impuestos inmobiliarios originales con constancia de pago a nombre del titular de dominio, Gladys Basualdo perteneciente a los años: 2008 al 2011, las que fueran emitidas por la D.P.I.P. sellados por el banco receptor del pago, figurando el padrón 27270, 3.- Libre deuda expedido por la D.P.I.P. Padrón 27270 -1 al 31-08-2011; Libre deuda expedido por la D.P.I.P. padrón 27270-1 al 30-05-2012.-

b.- Comprobantes de pago de servicios municipales: 1.- Seis (6) comprobantes de pago de Obras Sanitarias San Luis-Municipalidad de San Luis (año 1983) pagadas en forma consecutivas y cronológicas a nombre de Quiroga Francisca; 2.- cinco (5) comprobantes de pago de Obras Sanitarias San Luis, años: 1984, 1985, 1986 – no consecutivas-donde figura nombre de Quirga y Sánchez, y consta domicilio “Almirante Brown 1196”.- 3.- Doscientos cincuenta y un (251) boletas pagadas en forma consecutiva y cronológica de Tasas y Servicios Municipales desde los años 1980 al 2004, a nombre de Quiroga Francisca Josefina, pertenecientes al inmueble de calle: Alte. Brown N° 1196.- 4.- Veintidós (22) boletas pagadas en forma consecutiva y cronológica de servicios municipales y Canon fijo Agua: servicios sanitarios a nombre de Gladys Basualdo del años: 2010/ 2011.-

Todas ellas, -boletas de pagos de impuestos inmobiliarios y servicios municipales-, las tengo por auténticas al haberse expedido por el Estado Provincial y Municipalidad de la ciudad de San Luis, presumiéndose válidos sus actos, siendo prueba "*juris et de jure*".-

Siendo estos tributos de gran importancia atento lo dispuesto por el Art. 24 de la Ley 14159, que reza e su inc. c: "*c) Se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial. Será especialmente considerado el pago, por parte del*

## *Poder Judicial San Luis*

*poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble, **aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión;**” (la negrita y cursiva me pertenecen).*

Así, la jurisprudencia señala con relación a este tema: “... 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: PRESCRIPCIÓN LUIS -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 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.*

### *c.- Expedientes judiciales:*

1.- Copia certificada remitida mediante Actuación N° 9098676 de fecha: 25/04/2018 del Juzgado Civil, Comercial y Minas N° 4 de esta ciudad, Autos: “*QUIROGA VICTOR- BENEFICIO DE LITIGAR SIN GASTOS*”, mediante el cual se le concede en un 100% al actor el beneficio de litigar sin gastos para estos obrados.

2.- Copia certificada remitida mediante Actuación N° 8965436 en fecha: 10/04/2018, por el Juzgado Civil, Comercial y Minas

## *Poder Judicial San Luis*

Nº 3 de esta ciudad de los autos caratulados: *"BASUALDO GLADYS C/ QUIROGA ENRIQUE Y QUIROGA VICTOR Y/ O CUALQUIER OTRO OCUPANTE-DESALOJO"* N° 35979/08, (receptada en ese Juzgado a mi cargo en fecha: 26/04/2018) en el cual a fs.611/617 luce sentencia definitiva, firme y consentida mediante la cual se rechaza la demanda de desalojo impetrada por la Sra. Basualdo Gladys (la aquí parte demandada) en contra del Sr. Víctor Quiroga (en estos autos, parte actora); sentencia dictada en fecha: 4 de febrero de 2016, por el Sr. Juez titular del J. Civil Nº 3, Dr. a cuyos fundamentos me remito por el principio *brevitatis causa*.

Si bien el art. 3986 del C. de Vélez, expresa que la demanda interrumpe la prescripción, esta causa judicial no ha producido efectos de interrupción del tiempo que venía cursando el actor para poseer por prescripción adquisitiva; atento lo prescripto en el siguiente artículo 3987 del citado ordenamiento legal que reza: *"La interrupción de la prescripción causada por la demanda, se tendrá por no sucedida, si el demandante desiste de ella, o si ha tenido lugar la deserción de la instancia, según las disposiciones del Código de Procedimientos, o si el demandado es absuelto definitivamente"* , por lo que a tenor de la sentencia dictada en el juicio de desalojo, la que se encuentra firme y consentida el actor continuó sin interrupción válida alguna la posesión del referido inmueble.

Asimismo, es de destacar que la Sra. Basualdo Gladys nunca demostró que se le hubiese hecho entrega de dicho inmueble por parte de los vendedores, ya que no basta para adquirir una propiedad el título, ya que para que se perfeccione como tal, debe darse el segundo requisito indispensable para adquirir el dominio perfecto, es decir la

## *Poder Judicial San Luis*

*“traditio”* de la cosa; por lo que no surge de autos que hubiese obtenido la posesión del inmueble objeto de la litis, ni antes del juicio de desalojo ni después de dictada la sentencia en dicha causa. Lo expuesto se corrobora con los fundamentos vertidos en el Considerando I. de la sentencia citada ut supra, cuando expresa el juez natural de dicha causa. a fs. 614, que dice: *“Sentado lo anterior, se advierte que en sub judice la propia actora reconoce expresamente en su escrito de demanda que al adquirir el inmueble objeto de la litis, éste se encontraba ocupado por los aquí demandados.”* y prosigue en el párrafo siguiente: *“Lo que a su vez surge también de la Cláusula Sexta del boleto de compraventa que la promoviente acompaña, en la que se señala que ‘la parte vendedora declara y la parte compradora acepta que el inmueble objeto de la presente compra-venta se encuentra a la fecha ocupado’.”*- Un elemento mas que coteja que la parte demandada en estos autos, nunca recibió la cosa y nunca tuvo la posesión de la misma.

d.- Acta de Convivencia efectuada por el actor en sede policial en fecha: 18/4/2012 en la que declara que convive con la señora: Poblet, Simona desde el año 1981 en el domicilio Almirante Brown N° 1196, la que si bien es una declaración unilateral, ostenta el carácter de declaración jurada, comparecen dos testigos que corroboran lo dicho, y suscribe autoridad policial, constituyendo un instrumento público, el que no ha sido desvirtuado por prueba en contrario ni redargüido de falso.

### 2.- Documental e instrumental glosada a autos:

a- Plano en copia certificada original N° 1/194/12 obrante a fs. 59 de autos, (Cotejada asimismo con la copia certificada idéntica reservada en caja de seguridad del Juzgado y que para este acto tengo ante mi vista) aprobado por la DPIP en fecha: -12 de junio de 2012,

## *Poder Judicial San Luis*

confeccionado por el Ingeniero Agrimensor: Guillermo Angel Aguado-Mat. 236 C.A.S.L., Inscripción de Dominio **MATRICULA 1-13948 R6 A1**, PADRON: **27270**, Receptoría: Capital, NOMENCLATURA CASTAstral DE ORIGEN: Circunscripción: Ciudad de San Luis; **Sección: 5- Manzana: 53, Parcela: 24**; ubicado en el Departamento: JUAN MARTIN DE PUEYRREDON, Partido: LA CAPITAL; Lugar: Calle: ALMIRANTE BROWN N° 1196- Ciudad de San Luis, ordenado por VICTOR QUIROGA- (M.I. 6.790.591), identificado como **PARCELA "A"** en el plano, cuyos límites y linderos obran en tal instrumento, todo por una superficie total de **216,34 m<sup>2</sup>**. Siendo las observaciones efectuadas por el profesional, las siguientes: *"El inmueble mensurado se encuentra empadronado en la DPC y TF con el N° 27270 a nombre de Gladys Basualdo con superficie 228,20 m<sup>2</sup> e inscripto a su nombre en la RPI (Matrícula 1-13948 R6 A1. La parcela mensurada se superpone totalmente con el Lote 1 de la Manz A del plano N<sup>a</sup> 316, afectándose totalmente al padrón 27270 y se superpone totalmente a la parcela A del plano 1/2/08 realizado por el suscripto (año 2008)".-* Dando cumplimiento a lo exigido en el art. 24 inc. b de la Ley 14159.- El plano 1/2/08 (agregado a esta causa en fecha: 16-05-2014 –Cfr. cargo-) que menciona el profesional ingeniero agrimensor, se había hecho confeccionar por el actor Sr. Quiroga, Víctor, con la evidente intención de comenzar el juicio de usucapión; de lo contrario ningún simple tenedor o comodatario erogarían tales gastos sino es con la intención y ánimo de comportarse como dueño de la propiedad. El plano citado en primer término, es de pleno valor probatorio toda vez que, ha sido aprobado por AREA CATASTRO DPIP (Cfr. fs. 59 certificación efectuada al pie de dicho instrumento, firmada por la funcionaria de dicha Área de Gobierno,



## *Poder Judicial San Luis*

profesional: Ana C. Garro de tal dependencia en fecha: 8 de marzo de 2013).-

b.- Contestación de Oficio de la D.P.I. Tierras Fiscales: donde consta a fs. 60 de fecha: 25 de marzo de 2013 (tramite N° 91788) que el inmueble a usucapir “no afecta inmuebles fiscales inscriptos a nombre del Estado de la Provincia de San Luis”, Fdo. Dpto Inmuebles DPIP –Sra. Juana Presti de Arnó. Y a fs. 61 luce informe de la Sección Cómputos D.P. de Catastro y Tierras Fiscales de fecha 27 de marzo de 2013, firmado por el Sr. José H. Ramírez, que informa que en bien inmueble empadronado bajo el N° 27270 de Receptoría 12 Capital, se encuentra a nombre de BASUALDO GLADYS.

c.- Contestación de Oficio del Registro de la Propiedad Inmueble: obrante a fs. 50., donde consta que el inmueble objeto de la litis, se encuentra inscripto a nombre de BASUALDO GLADYS, certificada por dicha Área el 14 de marzo de 2013, informe N° 13-04285).-

Conforme lo informado por dichas entidades del Estado, mencionadas en los inc. b. y c. el actor ha demandado en forma correcta al titular registral conforme lo dispone la Ley 14159 en su art. 24 inc. a. que reza: *“a) El juicio será de carácter contencioso y deberá entenderse con quien resulte titular del dominio de acuerdo con las constancias del catastro, Registro de la Propiedad o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble, cuya certificación sobre el particular deberá acompañarse con la demanda. Si no se pudiera establecer con precisión quién figura como titular al tiempo de promoverse la demanda, se procederá en la forma que los códigos de procedimientos señalan para la citación de personas desconocidas;”*

## *Poder Judicial San Luis*

d.- Acta de defunción del actor: Quien fallece posteriormente al inicio de este demanda, VICTOR QUIROGA, figurando su domicilio en Almirante Brown N° 1196, ciudad de San Luis, que obra en copia certificada a fs.. de estos autos.

3.- Informativa: a.- Contestación oficio de Secretaria Electoral Nacional- Distrito San Luis, obrante en Actuación: 8965436 de fecha: 25/04/2019 en la cual consta en la ficha del elector, que el actor Sr. Quiroga Victor se domiciliaba en la calle: Almirante Brown N° 1196 ciudad de San Luis, (Cfr. pie de la ficha: cambios de domicilio se lee: 15/7/83) consta que nació en 1932 y que se enroló en 1950 (a los dieciocho años).-

Si bien no es necesario que el poseedor viva en la propiedad que pretende usucapir, ya que puede a través de terceros o él mismo visitar regularmente y hacer uso y goce de la cosa, arreglar, mejorar, construir, cerrar el predio, en calidad de dueño de la cosa, y aunque haya periodos de tiempo en que no haya estado o vivido en la propiedad, esta probanza completa las demás y aclara ciertos hechos que resultaron controvertidos, toda vez, que en la demanda se afirma que el actor comenzó a poseer sesenta años antes de la interposición de la demanda, siendo este hecho controvertido a la luz de la contestación de demanda.- Consecuentemente, desde el año 2012, yéndonos hacia atrás, en el tiempo, -sesenta años-, en 1952, el actor había cumplido los dieciocho años.-

La jurisprudencia sostiene “*Para que exista posesión no se requiere vivir en el inmueble, ni hacer de él un uso exclusivo, ni destinarlo a un fin único, basta el efectivo acceso al terreno y su utilización en forma adecuada a sus características (C 2º CCom. de La*

## *Poder Judicial San Luis*

*Plata, Sala II, 3-10-67, "Mendez, Antonio y otra" L.L. 129-777).- Obra: "PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA" –Autores: Claudio Kiper- Mariano Ottero, Editorial: Rubinzal Culzoni Editores, pág. 39.*

4.- Documental presentada por la parte actora al contestar traslado (por Art. 334 del C.P.Cvs.):

a.- Setenta y siete (77) Boletas pagadas de impuestos municipales que incluyen servicios de alumbrado, contribución por obras interés gral, -tasas y servicios- y canon fijo de agua –servicios sanitarios- y servicio de cementerio, de los periodos: (mes 5/1991, años completos: 1998, 1999, 2000, 2001 y años: 2002, 2004, 2005, 2008, 2009, a nombre de Quiroga, Francisca).-

b.- Tasas y servicios municipales, desde 2012 a 2014 figuran a nombre de Basualdo Gladys, pagados por el actor.

c.- Impuestos Inmobiliarios: a nombre de Basualdo Gladys, del año 2013, padrón 27270, pagados por el actor en forma consecutiva, y cronológica mes a mes.

Estos pagos descriptos en inc. a. b. y c. item 4., denotan el animus domini de la parte actora, durante la tramitación del juicio de usucapión.-

d.- Plano N<sup>a</sup> 1/2/08 confeccionado por el Ing. Agrimensor Guillermo Aguado, registrado provisoriamente en fecha 18 de abril de 2008, encomendado por el Sr. Victor Quiroga, tratándose de la misma propiedad inmueble que se ventila en estos autos. Lo que, implica que el actor tuvo la intención de iniciar juicio de prescripción adquisitiva de dominio en dicha fecha.

## *Poder Judicial San Luis*

### e.- Acta de defunción de la Sra.: Quiroga Francisca

Josefina: Anterior titular, hermana del actor. Fallece: 22/08/1999, domicilio: Martín de Loyola N° 839, San Luis.

5.- Testimoniales: De las declaraciones testimoniales llevadas a cabo en audiencia de Vista de Causa de fecha: 11/06/2018, los Sres. CARRIZO, Alejandro Ramón; SAID, Jorge Alberto; FARABELLI, María Isabel y FARABELLI RODRÍGUEZ, Mario Christian, son contestes en afirmar que conocen al actor, quien en vida fuera Quiroga Víctor, así como el inmueble materia del presente juicio de propiedad del actor, que saben que lo adquirió de la Sra. Victoria Cuello, patrona de su madre, doña "Nena Quiroga", y madrina del extinto, quien le donara y/o cediera el inmueble de Almirante Brown 1196 de la Ciudad de San Luis, cuando el actor era muy joven, con la condición de que el mismo cuidara a su madre, a quien acompañó hasta el día de su muerte y a sus hermanos y les consta que se comportaba como dueño del inmueble en cuestión por más de 60 años, que vivía con su madre.- Que a la Señora apodada "Perla" llamada Francisca Josefina Quiroga, no la conocieron, que a los Sres. Darío y Pablo Pascuali no los conocen y a la demandada: Quiroga Gladys tampoco la conocen, no saben qué relación tienen esas personas con la propiedad en cuestión, siendo los testigos, Chávez José Alberto vecino desde hace más de veinte años del actor- En todas sus respuestas han dado razón de sus dichos, expresando en qué circunstancias han conocido al actor.- El Señor Said, Jorge Alberto afirma que ha sido chofer conjuntamente con el actor, trabajando para el Señor Farabelli, y que lo conoce al actor desde la década del '60. Afirma que la señora Cuello Victoria era dueña del prostíbulo, y la señora madre del actor era empleada.- El testigo Carrizo Alejandro Ramón afirma que

## *Poder Judicial San Luis*

lo conoció cuando su madre, doña “Nena” lo ayudaba, que lo curaba de algunas molestias de salud, como así luego el actor le arreglaba objetos porque él tenía un negocio de compra-venta de muebles y objetos, en calle Buenos Aires y Tacuarí; que era muy bueno y trabajador, que siempre le cumplió con los trabajos. Que desde hace aproximadamente sesenta años que lo conoce, que primeramente vivía donde ahora es la Usina vieja, luego se cambió a la calle Almirante Brown. La señora María Isabel Farabelli, respalda conocer al actor desde el año 1973 cuando su padre lo contrató como chofer; como ella vivía en Mendoza venía todos los fines de semana a ver a sus padres, y llevaba a sus hijos a la casa del Sr. Quiroga Víctor en la calle referida, porque sus hijos querían jugar con dos monas que tenía en su casa como mascotas, y después de fallecer el padre de la dicente, fue a su casa a saludarla en el año 2004/2005.- Le dijo que tenía problemas con su hermana y su cuñado por el tema de la casa, pero la dicente desconoce la trama del conflicto. Que siempre vio a la madre del actor en la casa y sólo en una oportunidad vio que la hermana apodada “Coca” había ido a visitar a la madre.- Todos lo conocían al actor como el “Rubio”.- En dicha audiencia de Vista de causa la parte actora desiste de los restantes testigos por ser de avanzada edad. A lo que el proveyente lo tuvo presente. Son relevantes los testimonios de los Sres. Chávez José Alberto- vecino desde hace veinticinco años del actor- de oficio albañil, quien afirma que construyó en la casa de Víctor Quiroga, hace aproximadamente diez años tres habitaciones, una cocina y que el actor lo contrató y le pagó y el testimonio del Sr. Farabelli, Mario – de profesión arquitecto- quien refiere a dos momentos importantes de su vida en que conoció al actor: en su infancia refiere que él iba al Colegio Don Bosco, y como quedaba cerca el

## *Poder Judicial San Luis*

actor (chofer de su abuelo y de su padre) a la salida de la escuela cuando lo iba a buscar pasaban por la casa de Quiroga Víctor porque tenía dos monas de mascotas y a él y a sus hermanos le gustaba jugar con ellas.- Preguntado si sabe si es el propietario expresa que legalmente no lo sabe pero si se ha comportado como dueño, ya que posteriormente, de adulto el testigo, ya arquitecto y gasista matriculado, el Sr. Quiroga Víctor le consulta para hacer la red de gas domiciliaria, y en otra oportunidad lo contrata para realizar los planos porque la D.P.I.P. lo ha intimado para que registre las mejoras realizadas en la vivienda, a lo que el testigo le asesora de que, al no ser titular registral debe hacer primeramente el plano de mensura con un profesional agrimensor; lo que, efectivamente el actor realiza en el año 2008 con el Profesional Ing. Agrimensor: Guillermo Daniel Aguado.- (Cfr. audiencia audiovisual de Vista de Causa de fecha: 06/11/2018).

6.- Constatación Judicial: efectuada por la Sra. Secretaria del Juzgado, el día 28/3/2018, que obra en DIGINI N° 8907797 siendo relevante destacar que parte contraria no ha asistido al contralor ni diligenciamiento de esta probanza, siendo atendida por una de las hijas del actor, quien firma al pie el acta, Sra. Lucia G. Quiroga- DNI 12.481.078.- Manifiesta y describe la Actuaría, la construcción de hace aproximadamente de más de cuarenta años de una galería junto a las cinco habitaciones que posee la propiedad, tres de las cuales fueron construidas por el Sr. Quiroga Víctor y otras reformas y mejoras (asador por ej.).- Asimismo resulta que el actor –luego sus herederos- han efectuado comodato, tal surge de lo expuesto en tal constatación: “*En el patio de la propiedad existe un asador de material, numerosos objetos que pertenecen al negocio de compraventa para el que está autorizado el*

## *Poder Judicial San Luis*

*comodatario*” siendo el comodato un contrato bilateral, éste configura un acto propio de comportamiento de dueño y señorío sobre la cosa.

Resaltando que, si bien la actuario no posee conocimientos científicos en ingeniería civil o construcción, de las veinticinco fotografías que ilustran lo expuesto en escrito en esta diligencia, se puede apreciar fácilmente las partes antiguas, de vieja data y las partes menos antiguas como así también la conservación de las dependencias.- Es así, que se ha dicho: *“La realización de mejoras en el inmueble, el pago de impuestos y el arrendamiento de parte de la vivienda, son actos que exteriorizan de forma unívoca el ejercicio de actos de dominio y constituyen prueba plena y concluyente para viabilizar la demanda por prescripción adquisitiva (SCJ de Mendoza, Sala I. 6-8-2013, “Suc. de Juliana Hernández Arriba Vda. de Muñoz, Enrique Muñoz e Isabel Muñoz s/Título supletorio p/sumario s/Inc.” L.L. Gran Cuyo 2013 (diciembre, PAG. 87, AR/JUR/45924/2013.- Ob. citada ut supra. Pág. 104.-* Esta probanza no ha sido desvirtuada por prueba en contrario como asimismo no ha sido cuestionada por la contraria ni redargüida de falsa.- Asimismo se aprecia en las fotografías y en la descripción efectuada por la Sra. Secretaria que se encuentra puesto el cartel indicativo ordenado por el Juzgado, con los datos del Expte. de autos. Denotando la publicidad que ha mantenido la parte actora en cuanto ha mantenido el cartel indicativo ordenado por el Juzgado, perteneciente al presente proceso. Resulta propicio aclarar que dos de los testigos son idóneos en construcción acorde su oficio u profesión (Sres. Chávez – albañil- y Farabelli-arquitecto y gasista matriculado) y en sus expresiones han descrito el inmueble cotejándose la similitud con lo expresado por la Actuario, de modo que es avalado por personas idóneas en la materia.

## *Poder Judicial San Luis*

### IV.- DEMANDADA: De las pruebas aportadas por esta parte

Se puede proceder a meritar la siguiente prueba:

1.- Documental reservada en Secretaría y que para este acto tengo ante mi vista: a.- impuestos municipales e impuestos inmobiliarios: Cuatro (4) boletas pagadas de tasas municipales de los años 2007, 2008, y abril de 2009 a nombre de Basualdo Gladys; siete (7) boletas pagadas de tasas municipales del periodo: 11/94, 1/95, año 1997 a nombre de Quiroga, Francisca Josefina. Dos (2) boletas pagadas de impuesto inmobiliario de marzo y mayo de 1999.- Son insuficientes para desvirtuar las abundantes presentadas por el actor.

b.- Fotocopia Escritura N° 39 Venta: En cuanto a la copia de Escritura de venta carece de validez probatoria porque las fotocopias sin autenticar presentadas por una de las partes carecen del carácter de prueba documental válida (Las fotocopias cuya autenticidad no está certificada por funcionario público habilitado a tal fin (art. 979 inc. 2 Cod. Civ.) y no reconocidas por la afectada, carecen de fuerza probatoria.)

c.- Rogatoria de Inscripción certificada por autoridad del Registro de la Propiedad Inmueble, donde consta que la compradora de la propiedad objeto de la litis fue la Sra. Francisca Josefina Quiroga en el año 1996.- \_

No consta en autos que la Sra. Francisca Josefina Quiroga, ni posteriormente sus herederos háyanle reclamado civilmente la propiedad al Sr. Víctor Quiroga, ni consta en estos autos que en alguna oportunidad se haya iniciado causa penal por usurpación.-



## *Poder Judicial San Luis*

De las afirmaciones efectuadas por la parte demandada a fs. 96/103 –específicamente a fs. 98- “*Lo cierto es que a partir del 2008 se introdujo en forma no pública, ni pacífica ni ininterrumpida*”.- Es decir que la demandada aduce que, posee título y habiéndose introducido el actor en el año 2008, resulta atípico que en autos, que no exista denuncia policial ni causa penal por usurpación en contra del Sr. Víctor Quiroga, de lógica actuación ante casos de intrusos en una propiedad por parte de quién es dueño. Sólo la causa civil por desalojo, cuyo resultado fue analizado supra.

Tengo por cierto que la Sra. Gladys Basualdo es la titular de dominio desde el año 2008 conforme surge del informe de dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble (Cfr. fs. 49/50 de autos)- No obstante ello, el instrumento citado invocado por la demandada, no sólo resulta posterior al inicio de la posesión del actor, sino que no ostenta la fuerza suficiente para desposeer al poseedor, toda vez que tampoco interrumpe la prescripción, “4.- *La inscripción dominial del inmueble a nombre de la provincia demandada, no configura un supuesto natural de la interrupción de la prescripción –artículo 3985 del Código Civil- ni de un acto civil contra el poseedor –arts.3986 y siguientes del Código citado- limitándose a un acto administrativo unilateral que carece de virtualidad para extinguir la prescripción en curso (CSJN, 27-9-2005, “Prefectura Naval Argentina c/Provincia de Buenos Aires· D.J. 2005-3-1253, L.L. 2006-A-234.- obra: PRESCRIPCION ADQUISITIVA”- autores: Claudio Kiper –Mariano C. Ottero, Ed. Rubinzal Culzoni-Editores, pág. 198.-*

d.- Publicación de edictos en Boletín Oficial de 19 de julio de 2004. Donde consta la iniciación del trámite de Sucesión de la

## *Poder Judicial San Luis*

Sra. Quiroga, Francisca Josefina.- No obstante ello, no consta en dicha actuación ni declaratoria de herederos ni los bienes del acervo hereditario dejados por la causante.-

e.- Impuestos municipales e impuestos inmobiliarios: 1.- cuatro (4) boletas pagadas de tasas municipales de los años 2007, 2008, y abril de 2009 a nombre de Basualdo Gladys; siete (7) boletas pagadas de tasas municipales del periodo: 11/94, 1/95, año 1997 a nombre de Quiroga, Francisca Josefina. dos (2) boletas pagadas de impuesto inmobiliario de marzo y mayo de 1999.- Son insuficientes para desvirtuar las abundantes presentadas por el actor.

f.- Declaración jurada de domicilio ante la D.P.I.P. efectuada por la Sra. Basualdo Gladys, en fecha: 11/10/11, resulta un acto administrativo unilateral, que no acredita posesión alguna sobre el inmueble.

g.- Comprobante de pago ante la Municipalidad de San Luis para cambio de titularidad y de firma en boleta de luz (de fecha 10/01/2008) no resulta de valor probatorio atento lo expuesto con relación a las boletas de Edesal S.A. infra.

h.- Treinta y ocho (38) Recibos de sueldo expedidos por Anses a favor de la Sra. Graiziani Francisca (madre del actor y de la anterior titular de dominio del inmueble en cuestión) pertenecientes a los haberes jubilatorios de los años 1995 a 1998 donde figura como su representante o apoderada la Sra. Quiroga Francisca, acreditan sólo el domicilio de la beneficiaria (en Alte Brown N° 1196) y que la Sra. Quiroga es su apoderada, no se infiere que la Sra. Quiroga haya poseído tal inmueble aún siendo la anterior titular de dominio.- Así, cotejada el acta de defunción de la Sra. Quiroga Francisca Josefina ocurrida el 22 de

## *Poder Judicial San Luis*

agosto de 1999, se infiere que su último domicilio fue en la calle: Martin de Loyola N° 839 (documental reservada en Secretaria, presentada por la parte actora al contestar traslado por Art. 334 del C.P.Cvs.)-.

i.- Una (1) boleta Sábana periodo: año 1992 a marzo de 1996 de Pago de servicio de cementerio ante la Municipalidad de San Luis: Pagada en un solo pago en fecha: 13 de mayo de 1995.- Los otros años de pagos de servicio de cementerio los ha acompañado la parte actora.

2.- Informativa ofrecida: resulta del informe de la Actuaría sobre la prueba producida en autos, de fecha: 28 de noviembre de 2018, que no se ha diligenciado ninguna de ellas.-

Con relación a las facturas pagadas tanto por actor como demandada, de los servicios de Edesal S.A. como de Carolina Cable Color, no acreditan que las haya pagado dueño, poseedor o titular registral. Son servicios privados que hacen a la comodidad de la vida moderna y que puede solicitarlos cualquier persona.-

3.- Absolución de posiciones: En audiencia de Vista de Causa referida se tuvo por desistida a la demandada de esta probanza, ya que no se ha presentado en tiempo y forma los pliegos de posiciones oportunamente.-

V.- En conclusión, las probanzas arrimadas a la causa por la parte actora, acreditan la posesión del actor, durante más de veinte años, desde el año 1952 en forma pacífica, pública e ininterrumpida, desvirtuando la oposición de la parte demandada.-

Ha señalado con este mismo criterio en caso análogo la Excm. Cámara de apelaciones en lo civil y comercial – sala IV, firmado por los Dres. Maria Beatriz Benitez de Rios Brisco y Julio E. Castello de la

## *Poder Judicial San Luis*

Provincia de Corrientes en autos: EXP 59692/10-"BENITEZ VICTOR DANIEL C/ ESTIGARRIBIA ANALIA TERESA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA" de fecha: 23/372017, "*Para que pueda ser reconocida la posesión invocada a los fines de adquirir el dominio de un inmueble por usucapión, es necesario que el pretense poseedor no sólo tenga la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios se manifiesten de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad. Lo que debe quedar en claro no son los actos materiales de ocupación, sino la realización de actos que difícilmente el mero ocupante habría de ejecutar, es decir, aquellos de tal envergadura o características que sólo quien se ha trazado el objetivo de apropiarse de la cosa estaría dispuesto a llevar a cabo*".- (extraído on line: fecha: 23/12/2019- (Cfr.[http://www.juscorrientes.gov.ar/wpcontent/uploads/jurisprudencia/falloscameracivycom/pdf/2017/2017-S14-civil\\_EXP59692.pdf?iframe=true&width=95%&height=95%%22.](http://www.juscorrientes.gov.ar/wpcontent/uploads/jurisprudencia/falloscameracivycom/pdf/2017/2017-S14-civil_EXP59692.pdf?iframe=true&width=95%&height=95%%22.))

De las pruebas documentales, informativas, testimoniales y constatación judicial rendidas en autos, se puede cotejar que la parte actora ha ejercido a través de su comportamiento (intención) y de la ejecución de actos materiales el *animus domini y el corpus*, demostrando ante la comunidad en donde desarrolla sus actividades su carácter de dueño de la propiedad, dándose en el caso de autos los dos requisitos básicos, para hacer lugar a la acción de prescripción adquisitiva, actos ejercidos en forma pública, pacífica e ininterrumpida por más de veinte años, desde el año: 1952; es decir durante mucho más de veinte años, respecto del bien que pretende usucapir, por el lapso, condiciones y requisitos que determinan los Arts. 4015, 4016 cctes. y sgtes. del C.C. - Lo cual justifica el acogimiento de la pretensión ejercida

## *Poder Judicial San Luis*

por –el actor, no obstante en razón de su fallecimiento acaecido en fecha: 07/11/2012 (Cfr. acta de defunción debidamente certificada), los continuadores de la posesión, son sus hijos llamados: JUAN DE DIOS QUIROGA- D.N.I. N° 13.034.705; LUCIA GUADALUPE QUIROGA-D.N.I. N° 12.481.078 Y ANTONIO GERARDO QUIROGA-D.N.I. N° 13.760.872, (Cfr. actas de nacimiento de fs. 78, 81 y 83) las que tengo por auténticas en razón de haber sido certificadas por el Registro Civil y Capacidad de las personas, entidad emisora de tales documentos que revisten carácter de instrumentos públicos y no han sido en autos redargüidos de falsos, sólo la manifestación de su impugnación por la contraria), por lo que recaerá en ellos la posesión del citado inmueble, atento lo establecido en el art. 3410 y cctes del C. de Velez.-

Con relación a las costas, deberán ser soportadas por la demandada perdidosa.

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

**1°.- HACER LUGAR** en todas sus partes a la demanda interpuesta a fs. 21/27 .- En su mérito, DECLARANDO que los herederos del Sr. QUIROGA VICTOR -- D.N.I. N° 6.790.591, llamados **JUAN DE DIOS QUIROGA- D.N.I. N° 13.034.705; LUCIA GUADALUPE QUIROGA-D.N.I. N° 12.481.078 y ANTONIO GERARDO QUIROGA-D.N.I. N° 13.760.872**, han adquirido por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, la titularidad del dominio del Inmueble individualizado en el Plano de Mensura: **N° 1/194/12** aprobado por la DPIP en fecha: -12 de junio de 2012, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor: Guillermo Angel Aguado- Mat. 236 C.A.S.L., Inscripción de Dominio **MATRICULA 1-13948 R6 A1**, PADRON: **27270**, Receptoría: Capital,

## *Poder Judicial San Luis*

NOMENCLATURA CASTAstral DE ORIGEN: Circunscripción: Ciudad de San Luis; **Sección: 5- Manzana: 53, Parcela: 24**; ubicado en el Departamento: JUAN MARTIN DE PUEYRREDON, Partido: LA CAPITAL; Lugar: Calle: ALMIRANTE BROWN N° 1196- Ciudad de San Luis, ordenado por VICTOR QUIROGA- (M.I. 6.790.591), identificado como **PARCELA "A"** en el plano, cuyos límites y linderos obran en tal instrumento, todo por una superficie total de **216,34 m2.-** Con Costas a la demandada perdidosa (Art. 68 del C.P.Cvs.)

2°.- En su mérito, **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.

3°.- **DIFERIR** 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.-

4°.- Conforme lo dispone el artículo 921 CPCC, una vez firme la presente sentencia, publíquese la parte resolutoria en la página Web del Poder Judicial de la provincia y colóquese el cartel indicativo que prescribe la norma.-

*HÁGASE SABER, dese copia, protocolícese.  
NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CÉDULA.*

## *Poder Judicial San Luis*

*LA PRESENTE ACTUACIÓN SE ENCUENTRA FIRMADA DIGITALMENTE EN SISTEMA DE GESTIÓN INFORMÁTICO POR EL DR. FERNANDO ALBERTO SPAGNUOLO JUEZ DEL JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y MINAS N° 1.- Cfs. Ley Nac. 25506, ley Prov. 591/07; 699/09 y Reglamento General de Expediente Electrónico Acuerdo N° 61/17, art.9 STJSL.-*