

## *Poder Judicial San Luis*

EXP 242880/12

"QUIROGA VICTOR HUGO C/ QUIROGA CARLOS ANACLETO S/  
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (ORALIDAD)"

### **SENTENCIA DEFINITIVA NUMERO: TREINTA Y SIETE**

VILLA MERCEDES (San Luis), Veintiséis de Abril de 2021.-

**AUTOS:** "QUIROGA VICTOR HUGO C/ QUIROGA  
CARLOS ANACLETO S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA  
(ORALIDAD) EXP 242880/12".-

**VISTOS:** Estos autos puestos a despacho para dictar sentencia, de los que **RESULTA:** Que a fs. 10/13 de autos se presenta el Dr. FELIX G. MALUF, apoderado (según constancias de fs. 5/6) del Sr. VICTOR HUGO QUIROGA, con domicilio real en Pasaje V. Luco 1807, constituyendo domicilio legal y electrónico. Que viene a promover demanda de Usucapión contra Carlos Anacleto QUIROGA, con domicilio en Coronel Iseas 484 quien figura como propietario del inmueble lote de terreno de 16,2 mts de frente de 32,5 mts de fondo, sobre calle Montevideo N° 687, individualizado en Rentas de la Provincia como Parcela N° 16, Manzana 474, Sección 07, División 4, Padrón 51199, Receptoría 1, inscrita en el registro de Propiedad Inmueble bajo el N° 285, Folio n° 439, Tomo 61 del año 1958. Relata que el inmueble que pretende usucapir se encuentra lindero a la que fue su casa de crianza, precisamente en calle Montevideo 687 de esta ciudad. En el año 1978 su titular don Carlos Anacleto Quiroga le regalo el terreno de palabra, entregándole el testimonio de escritura y el contrato por el cual adquirió el terreno 8ambos adjuntos en la documental), tomando la posesión y haciéndose cargo desde entonces de la manutención del

## *Poder Judicial San Luis*

terreno, del pago de los impuestos, de las tasas y las contribuciones. Lamentablemente el Sr. Carlos Anacleto Quiroga falleció hace más de 10 años, razón por lo que se pretende la usucapión y solicita se notifique la demanda mediante edictos. Se acompaña en la documental recibos de pago de impuesto inmobiliario con fecha 1983, recibos de Empresa Obras Sanitarias de la Nación del año 1980, como así también recibos de Tasas municipales del año 1980, lo que demuestra el animus domini. Desde 1978 hasta la actualidad el inmueble siempre estuvo en posesión del actor, el cual ha recibido distintos destinos, desde utilizarlo como depósito de materiales, para guardar su vehículo, su casa rodante, hasta la realización de una huera orgánica. Que desde el año 1978 la posesión en el inmueble anteriormente individualizado, se ha realizado en forma pública, efectiva, pacífica y sin interferencia o turbación, ejerciendo actos de posesión como lo haría un propietario. Que ninguna persona se ha presentado a efectuar actos de titularidad o de dominio sobre el Inmueble, así como tampoco nadie ha impedido el goce ininterrumpido que ha venido ejerciendo sobre el inmueble. Acompaña documental. Ofrece prueba testimonial e inspección Ocular. Acompaña Tasa obrante a fs. 4 y aporte al Colegio de Abogados obrante a fs. 3. Que a fs. 14/15-24 acompaña copia del Plano de Mensura 3- 458-11 confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Sebastián Mesa Surroca, correspondiente al inmueble de calle Montevideo N° 687- Inscripción de Dominio: T° 132 de Pedernera F° 33 N° 14.652- padrón 51199- Receptoría Mercedes. Nomenclatura Catastral de origen: Inscripción Villa Mercedes- Sección 7- manzana 474- Parcela 16- Observaciones: La presente afecta totalmente el título con una superficie 527,7025 m2 y el

## *Poder Judicial San Luis*

padrón con una superficie de 529,80 m2, ambos a nombre de Carlos Anacleto Quiroga. Los vértices se encuentran materializados con postes de madera y encuentro de muros.-

A fs. 18 contesta vista el Órgano Contralor de Tasas judiciales peticionando certificado de avalúo fiscal actualizado.-

A fs. 22/27 obra informe de la dirección de Catastro y Tierras Fiscales informando que el inmueble a usucapir no afecta tierras fiscales.-

A fs. 28 obra informe de dominio del Registro de Propiedad Inmueble de la provincia de San Luis.-

A fs. 35 obra certificado de Avalúo de la Dirección provincial de Catastro y Tierras Fiscales del Ministerio de Hacienda y obras Públicas.

A fs. 39 obra vista del Órgano Contralor de Tasas Judiciales no formulando objeción a las Tasas abonadas a fs. 4 y 34 de autos.-

A fs. 44/227 obra copia de documental.-

2) A fs. 234 se provee la demanda, se ordena notificar por edictos, designar al Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes, la colocación del cartel indicativo de usucapión y la comunicación al Registro de Propiedad inmueble.-

A fs. 237 obra Tasa de Justicia por la formación de Segundo Cuerpo.-

A fs. 245 obra Acta de Oficial de Justicia respecto al cumplimiento de la colocación del cartel indicativo de Prescripción Adquisitiva.-

A fs. 255/258 obra constancia de Publicación de Edictos.-

A fs. 263 obra Informe del Registro de propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis de Anotación Provisional de Litis.-

## *Poder Judicial San Luis*

A fs. 266 Se ordena la remisión al Centro de Mediación Judicial y Extrajudicial.

A fs. 270 se deja sin efecto la remisión al Centro de Mediación y se ordena el traslado de la demanda.

A fs. 271 Se interpone recurso de revocatoria sin sustanciación respecto al traslado de la demanda.

A fs. 273 se tiene por interpuesto recurso y se ordena acreditar el deceso del demandado.

A fs. 274/275 obra acta de Defunción del demandado Sr. Carlos Anacleto Quiroga.

A fs. 278 se revoca por contrario imperio el proveído de fs. 270 en razón de la acreditación del fallecimiento del demandado.

Mediante ESCEXT 10153843 de fecha 03/10/2018 la parte actora adjunta estudio de títulos.

Mediante ESCEXT 11066813 de fecha 6/3/2019 se adjunta informe del Registro de Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis con anotación provisoria de litis.

Mediante ESCEXT 11278863 de fecha 1/4/2019 se adjuntan publicaciones de edictos en el diario de la Republica y en el Boletín oficial, con su correspondiente factura. Asimismo se acompaña informe del Registro de Propiedad Inmueble con la anotación Definitiva de litis: Datos de Inscripción: Tomo 212 (Ley 3236) de Embargo e Inhibiciones.- Folio 336- Número 72

Mediante ACT 11433681 de fecha 23/4/2019 contesta vista y asume intervención de ley la Sra. Defensora Civil de Pobres, Encausados y ausentes.

Mediante ACT 11946833 de fecha 1/7/2019 se ordena la remisión de autos a Mediación.

## *Poder Judicial San Luis*

Mediante ACT 12012800 de fecha 11/7/2019 obra formulario de Remisión a Mediación.

Mediante ACT 12324765 de fecha 26/8/2019 obra oficio del Centro de Mediación informando que el legajo de marras ha sido cerrado con acta final por cierre administrativo.

Mediante ACT 12391020 de fecha 3/9/2019 se tiene por devuelto el legajo del centro de mediación, se ordena su acumulación y la reanudación de términos procesales suspendidos (se notifica el 10/9/2019).

**3)** Mediante ACT 12531853 y 12532291 de fecha 20/9/2019 se ordena apertura a prueba y se fija audiencia preliminar. Se notifica el 26/9/2019.

Mediante ACT 12574468 de fecha 25/9/2019 obra constancia de secretaría de recaratación.

Mediante ACT 13143289 de fecha 4/12/2019 obra audiencia preliminar donde se provee la prueba y se fija audiencia de vista de causa.

Mediante ACT 15125302 de fecha 5/11/2020 obra vista del Órgano Contralor de Tasas no formulando objeción al pase a sentencia.

Mediante ACT 15915432 de fecha 10/3/2021 obra informe de Secretaría sobre la producción de la prueba.

Mediante ACT 15918329 de fecha 10/3/2021 se llama autos para Sentencia (se notifica 23/3/2021).

En este estado quedan los presente actuados en estado de resolver

**Y CONSIDERANDO:** 1.= Atento lo dispuesto en Art 7 CCyC, tal me he pronunciado en autos "TRIOLO JOSE ANTONIO C/

## *Poder Judicial San Luis*

GUIDOTTI RUBEN F. Y OTROS - POSESIÓN VEINTEAÑAL - EXP 116607/9”, al que remito en lo particular en honor a la brevedad (“... la sentencia recurrida en lo que a este punto respecta, remite a los fundamentos dados por ese mismo Tribunal en otra causa ... lo que es absolutamente válido, por razones de economía procesal, práctica que es utilizada por la mayoría de los tribunales, incluso por la Corte Suprema; por lo que no se advierte la falta de fundamentación que aduce el recurrente, debiendo rechazarse el agravio ...”

(Cfr. [http://www.jurisprudencia.justiciasanluis.gov.ar/bestandardefallos\\_more.asp?search\\_fd4=STJSL-C-066-2009](http://www.jurisprudencia.justiciasanluis.gov.ar/bestandardefallos_more.asp?search_fd4=STJSL-C-066-2009).-), y sin perjuicio de lo establecido en el incipiente Art. 1905 CCyC (usucapión larga) sostiene la Dra. Kemelmajer en su obra “*LA APLICACION DEL CODIGO CIVIL Y COMERCIAL A LAS RELACIONES Y SITUACIONES JURIDICAS EXISTENTES*”, 1º ed, R-C, Sta Fe, 2015, p. 161, que “El CCyC ha zanjado la disputa en torno a los efectos de la sentencia dictada en los juicios de usucapión larga a favor de la tesis minoritaria que sostiene la no retroactividad de la sentencia (art. 1905)... Si se cumple antes, tratándose de una cuestión debatida en doctrina y jurisprudencia, sería deseable que el juez aplique el criterio de la nueva ley”, en tal dirección, a propósito de lo dispuesto en Art. 7 CCyC, toda vez el acaecimiento de la cuestión litigiosa bajo la vigencia del Cód.Civ. y el principio de legalidad, este pronunciamiento, lógicamente, será dictado en consecuencia.-

2.= Que el acceso a la sentencia que declare adquirido el dominio por la posesión continuada, pública y pacífica del bien,

## *Poder Judicial San Luis*

impone acreditar los recaudos procesales previstos en el Art. 24 Ley 14.159 y las normas de fondo.-

*“En el juicio de usucapión, es necesario acreditar los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir, debiendo ser suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe tener conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía que corresponda los derechos que le han sido desconocidos”* (G. A. s. Prescripción adquisitiva /// Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Sala III, Posadas, Misiones; 21-12-1995; Revista Jurídica del Nordeste; RC J 93/05).-

**3.=** En esa dirección, la parte actora acompaña informe de Dominio y Gravámenes del Registro de Propiedad Inmueble como detalle en los vistos.-

A fs. 28 obra informe de dominio del Registro de Propiedad Inmueble de la provincia de San Luis.-

Se adjunta Informe de dominio del Registro de propiedad inmueble, del que surge que el inmueble no posee gravámenes, limitaciones ni restricciones.-

A fs 8/9-63/227 constancias de pago de impuesto inmobiliario.- Que al respecto no es necesario que el poseedor acredite el pago de impuestos desde el comienzo de la posesión ni durante un período de veinte años, que es el tiempo requerido para usucapir. Normalmente el pago del primer impuesto no marca el comienzo de la posesión, dado que quien ocupa la cosa y la tiene para sí, por lo regular deja pasar el tiempo para que su posesión se consolide y en el que no va a ser perturbada para recién después comenzar a pagar tributos. Si los pagos en cuestión se realizaran durante un período razonable, unido a otras probanzas - incluida la

## *Poder Judicial San Luis*

testifical (ver ut infra – remito conforme Art 54 Ac 134/18 STJSL) y aún excepcionalmente sólo con la testifical-, alcanzan para llevar al juez la convicción de que el tiempo posesorio se encuentra cumplido. Asimismo, carece de relevancia que los recibos del pago de impuestos no figuren a nombre de quien invoca la posesión.-

A fs. 245 obra Acta de Oficial de Justicia respecto al cumplimiento de la colocación del cartel indicativo de Prescripción Adquisitiva.-

En ACT 11905268 de fecha 24/6/2019 obra constancia de Secretaria de Inspección Ocular en cumplimiento con Art 918 CPCC.-

Es cierto que la Ley 14159, reformada por el decr.-ley 5756/58, establece que a los fines probatorios de la prescripción adquisitiva de la propiedad, deberá ser especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que la graven.-

Que conforme al derecho de fondo la posesión que conduce a la adquisición del dominio, requiere la concurrencia del corpus y del ánimos, esto es, comportarse con la cosa con ánimo de dueño (art. 2351 C.C.) durante el plazo de veinte años (art. 4015 C.C.).-

Mediante ACT 13686293 de fecha 9/3/2020 obra audiencia de vista de causa. Se produce la declaración de los testigos: Susana Angelica Muñoz (vecina), Cristina Rodriguez (vecina), Carlos Damian Pablos (amigo del hijo del actor) Judit de Carmen Romero cuyos testimonios son contestes en que el actor posee desde 1980 y que mantiene limpio el terreno, corta el pasto, lo ha cercado. El testigo Natalio Enrique Magnano es desistido. El apoderado de la actora alega in vocce en la audiencia merituando la prueba. Se

## *Poder Judicial San Luis*

ordena notificar a la Defensoría (se notifica 11/3/2020).

Que las testimoniales producidas son realizadas por personas de conocimiento de la actora y son por su coherencia eficaz para acreditar la realización de actos posesorios (ánimo de dueño), durante un período que excede el requerido por el art. 4015 del C.C.. En la misma dirección, la documental, es eficaz también para acreditar el animus domini para que simultáneamente con el corpus, se acceda a la posesión hábil para adquirir el dominio (art. 24 inc. c) ley 14.159 y art. 2425 inc. 7° del C. C.).-

Se ha acreditado el corpus y animus domini de forma cabal e indubitable, mediante la realización de idónea prueba compuesta llevando a la íntima convicción de que en el caso concreto ha mediado posesión. *“Dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por el medio previsto en el inc. 7, art. 2524, Código Civil, la realización de los actos comprendidos en el art. 2373, Código Civil, y el constante ejercicio de esa posesión deben haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente. Es decir, que no basta con que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte del propietario, sino que es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir y que sean lo suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe haber tenido conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía que corresponde los derechos que le han sido desconocidos.”* Estado Nacional -Ministerio del Interior- vs. Provincia de Buenos Aires s. Usucapión /// Corte Suprema de Justicia de la Nación; 27-09-2005; Rubinzal on line; RC J 2081/05.-

4.= Diferir la regulación de honorarios profesionales Inter exista base firme a sus efectos y se de cumplimiento a lo dispuesto

## *Poder Judicial San Luis*

por Art. 9-26 Ley IV-0910-2014.-

Por lo expuesto y establecido por las normas citadas **RESUELVO:** I) Hacer lugar a la demanda de posesión veinteañal iniciada por VICTOR HUGO QUIROGA, respecto de inmueble sito en calle Montevideo N° 687- Inscripción de Dominio: T° 132 de Pedernera F° 33 N° 14.652- padrón 51199- Receptoría Mercedes. Nomenclatura Catastral de origen: Inscripción Villa Mercedes- Sección 7- manzana 474- Parcela 16- con afectación totalmente el título con una superficie 527,7025 m2 y el padrón con una superficie de 529,80 m2.- II) Costas al actor.- III) Firme que se encuentre la misma, por Secretaría cumplimentese con lo establecido por el art. 921 CPCC y Resolución N° 16 STJSL-SA-2014. IV) Diferir la regulación conforme considerando 4.).- **NOTIFÍQUESE.-**

La presente resolución se encuentra firmada digitalmente por la Dra. Cynthia Alcaraz Díaz-Juez, en el sistema de Gestión Informático del Poder Judicial de la Provincia de San Luis, conforme lo dispuesto por artículo 9 del Reglamento General del Expediente Electrónico 61/17.-