

## *Poder Judicial San Luis*

EXP 253386/13

"MORA CARLOS MARCELO C/ BAIGORRIA ISIDRO S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL (ORALIDAD)"

### **SENTENCIA DEFINITIVA NUMERO: CIENTOUNO**

Villa Mercedes, San Luis, Veintiséis de Octubre de 2021.-

**AUTOS: "MORA CARLOS MARCELO C/ BAIGORRIA ISIDRO S/ POSESION VEINTEÑAL (ORALIDAD)– EXP 253386/13**

**VISTOS:** Estos autos puestos a despacho para dictar sentencia, de los que **RESULTA:** 1) Que a fs. 15/19 de autos se presenta el Sr. CARLOS MARCELO MORA DNI 13.039.359 con domicilio en real en Paul Harris 290, ciudad, por derecho propio y con el patrocinio letrado del Dr. Guillermo Rodriguez Mendoza, abogado. Constituyen domicilio legal y electrónico. Promueve Juicio de Posesión Veinteañal sobre el inmueble que se describe en el siguiente acápite . en contra de ISIDRO BAIGORRIA y/o quien se crea con derecho sobre el inmueble ubicado en ejido municipal de la ciudad de Villa Mercedes, Departamento General Pedernera, Provincia de San Luis, el mismo observa N° de Padrón 66.432, Manzana 969, Parcela 14, receptoría Mercedes. Y se encuentra inscripto registralmente al Tomo 20 Ley 3236, Dpto Pedernera, Folio 221, N° 5478. Encierra una superficie total de 294,73 mts 2, según mensura y 294.73 mts 2 según título. Los límites según título son: Al Norte: Parcela 12 de Dorita Chirino de Villegas, al Sud calle Paul Harris, al Este: Parcela 13 de Enrique Villegas, y al Oeste Parcela 15 de Zabala de Villegas. Según mensura, limita al Norte con Dorita Amanda Chirino de Villegas Padrón 66430 Receptoría Mercedes

## *Poder Judicial San Luis*

Parcela 12 Plano 3476, Sur con calle Paul Harris (Tierra- Ancho 15,60 m), Este Gabriela Antonio Morales e Ivan Alberto Lira (padrón 73231 Receptoría Mercedes Parcela 25 plano 3-39-78 y María del Carmen Palacio de Lucero (padrón 73230 Rec Mercedes Parcela 24 Plano 3-39-78) y Oeste Irma Ida Zabala de Villegas Padrón 66433 Receptoría Mercedes Parcela 15 Plano 3476. Los presentes datos surgen del Plano N° 3/477/12 de fecha 28/02/2013, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor J. Sebastián Mesa Surroca. Que según surge de la documental adjunta, el título y el padrón del inmueble, se encuentra inscripto a nombre de ISIDRO BAIGORRIA. Manifiesta que desconoce la existencia de la persona nombrada, es por ello que se fundamenta la petición de que la demanda se notifique por edictos. Que el actor posee con ánimo de dueño, de manera ininterrumpida y en forma pública y notoria, el Inmueble objeto de este juicio, desde hace más de 20 años. Que el inmueble construido por el actor, consta con tres habitaciones, un living, un baño, una cocina, un lavadero y un garaje techado, también consta de una habitación dedicada para taller mecánico con un baño chico. Las aberturas son de madera y en el fondo del taller tiene portón de chapa. La entrada del inmueble se encuentra ubicada sobre calle Paul Harris. Que también se realizó conexión de agua corriente y la instalación de gas natural y cloacas para el uso de toda la casa (hace aproximadamente 6 años). El mantenimiento necesario para la conservación del mismo consta de la limpieza de la limpieza de la casa y garaje adjunto en forma diaria. Que el terreno en cuestión se encuentra situado en calle Paul Harris N° 200. Prueba de los actos posesorios realizados con ánimo de dueño resulta del pago de impuestos y tasas que datan del 2004 en adelante. Los

## *Poder Judicial San Luis*

comprobantes de pago Impuesto Inmobiliario y Municipalidad siguieron siendo emitidas a nombre del Sr. Isidro Baigorria a razón de la imposibilidad de tramitar la transferencia de titularidad de los mismos. Si bien no todos los impuestos fueron pagados en forma periódica, debido a circunstancias entre otras la económica que en algunos años no le permitieran estar al día con los mismos, el ánimo de dueño queda reflejado en cada uno de los intentos tendientes a regularizar la situación, en el mantenimiento y la edificación realizada en el inmueble en su totalidad. Que ejerce la posesión por más de 20 años. Este trámite no afecta terrenos fiscales, ello según surge del informe que se adjunta. El actor ha abonado todos los impuestos y tasas correspondientes a dicha propiedad (especialmente impuesto inmobiliario), las personas colindantes y vecinas de la vivienda dan cuenta de la pública y notoria posesión que la actora ha venido haciendo desde hace más de 20 años a la fecha. Acompaña prueba documental y ofrece prueba testimonial, inspección ocular e informativa.

A fs. 23 obra vista del Órgano contralor de Tasas Judiciales no formulando objeciones.

A fs. 26 se ordena el libramiento de oficios a la Secretaría Electoral Federal y provincial, unidad Regional II Metropolitana, Correo argentino, Registro Civil de la ciudad y al Registro Nacional de las personas a fin de que informe sobre el domicilio del demandado.

A fs. 32/33 obra informe de la dirección Provincial del Registro civil y Capacidad de las personas.

A fs. 34 obra informe de la Unidad Regional II de Policía.

A fs. 36/37 obra informe del Registro Nacional de las

## *Poder Judicial San Luis*

Personas.

A fs. 38 obra informe del correo Argentino.

A fs. 47 obra informe de la Secretaría Electoral Nacional.

A fs. 50 se ordena oficio al Registro de juicios universales a fin de que informe si se ha iniciado juicio sucesorio del Sr. Isidro Baigorria.

A fs. 53 obra informe del Registro de Juicios Universales.

A fs. 55 se ordena cumplimentar con el estudio de Antecedentes conforme el art. 908 apartado b del CPCC.

A fs. 60 obra estudio de antecedentes.

A fs. 63 obra decreto inicial. Se ordena publicación de edictos, colocación de cartel indicativo de usucapión.

A fs. 66 obra acta de colocación de cartel indicativo de prescripción adquisitiva de fecha 3 de febrero de 2016 suscripto por la Sra. Prosecretaria Beatriz Mondino.

A fs. 68/73 y 88/91 de autos obran constancias de publicación y pago de edictos.

Mediante ACT 6425533 de fecha 18/11/2016 obra constancia de Secretaría de comunicación al Centro de Información judicial.

Mediante ESCEXT 7459014 de fecha 29/06/2017 obra informe del Registro de propiedad Inmueble . Presentación N° 8355- Medida Cautelar: Anotación de Litis. Fecha de Presentación 22/5/2017 10:05. Datos de Inscripción: Tomo 201 (Ley 3336) de embargo e Inhibiciones- Folio 386- Número 376- Inscripción provisoria por 180 días.

Mediante ESCEXT 10037015 de fecha 18/9/2018 obra informe del Registro de Propiedad Inmueble- Presentación 16028- Fecha de presentación 30-08-2018- 9:27. Datos de Inscripción Tomo

## *Poder Judicial San Luis*

208 (ley 3236) de Embargo e inhibiciones- Folio 351- Número 759- Inscripción Definitiva.

Mediante ACT 11562963 de fecha 13/5/2019 contesta vista y asume intervención de ley la Sra. Defensor de Pobres, Encausados y ausentes en lo civil.

Mediante ACT 11736480 de fecha 31/5/19 obra acta de constatación por Secretaría donde se describe estado del inmueble y existencia del cartel indicativo de prescripción adquisitiva.

Mediante ACT 11848210 de fecha 1876/2019 obra formulario A de remisión a mediación.

Mediante ACT 12359238 de fecha 29/8/2019 obra oficio del Centro de Mediación informando el cierre administrativo del Legajo.

Mediante ACT 12391262 de fecha 579/2019 se ordena la reanudación de términos procesales y la acumulación del legajo de Mediación..

Mediante ACT 12589755 y 12590262 de fecha 277972019 se ordena la apertura a prueba y la fijación de audiencia preliminar.

Mediante ACT 12614647 de fecha 1/10719 obra constancia de recaratulación.

**3)** Mediante ACT 13238201 de fecha 17/12/2019 obra audiencia preliminar, donde se tiene presente la prueba documental, inspección ocular, se desiste la informativa y se provee la testimonial.

Mediante ACT 14065149 de fecha 2767202 se proroga el período probatorio por 55 días en razón de las suspensiones de términos por Covid, previo informe de Secretaria ACT 14065158.

Mediante ESCEXT 14198748 se adjunta pliego de preguntas para testigos.

## *Poder Judicial San Luis*

Mediante Act 15799254 de fecha 26/7/2021 se ordena clausura del período probatorio y alegatos (se notifica en fecha 11/3/2021)

Mediante ACT 16337712 de fecha 27/4/2021 obra vista del órgano contralor de Tasas Judiciales no formulando objeción.

Mediante ACT 16797536 de fecha 25/6/2021 obra informe de Secretaría y mediante ACT 16797418 de fecha 25/6/2021 se llama autos para Sentencia (se notifica en fecha 8/7/2021) quedando los presentes en estado de pasar a resolver.-

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

## *Poder Judicial San Luis*

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, 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.-

Mediante ACT 11736480 de fecha 31/5/19 obra acta de constatación por Secretaría donde se describe estado del inmueble y existencia del cartel indicativo de prescripción adquisitiva.-

**A fs 3/16** constancias de pago de impuesto inmobiliario ante DPIP. Que al respecto no es necesario que el poseedor acredite el

## *Poder Judicial San Luis*

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 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.- Informe de dominio del Registro de propiedad inmueble, del que surge que el inmueble no posee gravámenes, limitaciones ni restricciones, plano de Mensura en original y copia certificada .-

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 14904274 de fecha 7/10/20 obra audiencia testimonial de Alcaraz Juan Antonio 13.065.964 quien conoce al actor desde niño. Que vive en la propiedad desde 1984/5. Que



## *Poder Judicial San Luis*

primero tenía un taller de motos al fondo y una piecita y después fue ampliando.- Mediante ACT 14904486 de fecha 7/10/2020 obra audiencia de Barroso Ernestina DNI F 5.144.090. Conoce a los actores desde el 90. Que siempre mantuvo la propiedad y luego edifico una casa.- Mediante ACT 14904705 de fecha 7/10/2020 obra audiencia de Sosa Zabala ramón. Lo conoce del barrio desde 1988 más o menos. Que primero vivía muy precario y que luego todo lo edificado lo hizo el actor.-

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*

## *Poder Judicial San Luis*

*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 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 CARLOS MARCELO MORA, respecto de inmueble ubicado en ejido municipal de la ciudad de Villa Mercedes, Departamento General Pedernera, Provincia de San Luis, el mismo observa N° de Padrón 66.432, Manzana 969, Parcela 14, receptoría Mercedes; que se encuentra inscripto registralmente al Tomo 20 Ley 3236, Dpto Pedernera, Folio 221, N° 5478. Encierra una superficie total de 294,73 mts 2, según mensura y 294.73 mts 2 según título, cuyos datos surgen del Plano N° 3/477/12 de fecha 28/02/2013, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor J. Sebastián Mesa Surroca.- Líbrese Oficio a sus efectos al Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de San Luis.- II) Costas al actor.- III) Firme que se encuentre la misma, por Secretaría cumpliméntese con lo establecido por 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.-

# *Poder Judicial San Luis*