

Poder Judicial San Luis

EXP 381280/22

“QUIROGA LUIS RAMON S/ POSESIÓN”

SENTENCIA DEFINITIVA N° 125/2025

SAN LUIS, VEINTE DE MAYO DE DOS MIL VEINTICINCO

AUTOS Y VISTOS: Los autos caratulados: “**QUIROGA LUIS RAMON S/ POSESIÓN” EXP 381280/22**, traídos ante mí despacho para dictar sentencia definitiva, de cuyo examen:

RESULTA: Que en actuación digital de fecha 22/03/2022 se presenta el Sr. Luis Ramón Quiroga, DNI 27.932.523, CUIL 20-27.932.523-1, con domicilio real en calle La Pampa n° 277, Ciudad de San Luis, Provincia de San Luis; con el patrocinio letrado de Dra. Melisa Andrea Ponce Fernández y de Dra. Andrea Vanina Albornoz, y promueve formal demanda de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VEINTEAÑAL, en virtud de lo establecido por los Arts. 1897, 1899, 1900, 2565 cc y ss del CCCN y Art. 908 del CPCC;

Manifiesta que ha adquirido el dominio del inmueble objeto de la usucapión a través de Escritura Pública de Cesión de Derechos Posesorios N°469, Folio N° 1224, del año 2021, otorgada por el Escribano José Alejandro Moyano, Registro Notarial n° 35 de fecha 21/12/21.

Expresa que ha adquirido todos los derechos posesorios del inmueble ubicado sobre la Ruta Provincial N° 39, Receptoría La Carolina, establecimiento denominado “La Cobrera”, de la localidad de “Paso del Rey”, Partido del Totoral y el saladillo, Departamento Pringles, Provincia de San Luis, individualizado en el plano de mensura registrado provisoriamente en la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales con el N° 2-66-2021, efectuado por el agrimensor Héctor Aníbal Solera, Mat. 244 del C.A.S.L., de fecha 29 de junio de 2021.que posee una superficie total de 53 ha, 8859,95 m² individualizado como parcela “1”.

Poder Judicial San Luis

Refiere también que en cumplimiento con lo dispuesto en el Art. 908 del CPCC, el inmueble carece de inscripción dominial y empadronamiento, denunciando a los colindantes conforme surge del plano de mensura: NORTE: No se localiza padrón ni propietario, ESTE: No se localiza padrón ni propietario, SUR: No se localiza padrón ni propietario, OESTE: Ruta Provincial nº 39 y Plano de mensura 2/69/16, Parcela 40, respecto del cual no se localiza padrón ni propietario, aclara que no se afecta en ningún tramo o punto de su posesión con la superficie comprendida en el plano de mensura 2/69/16 colindante.

Aduce que el origen de la posesión se remonta en cabeza de los padres del Sr. el Sr. Miguel Ángel Quiroga y la Sra. Ramona Cristina Juárez, quienes conviven desde que contrajeron matrimonio en fecha 3 de octubre de 1980, conforme a Acta de Matrimonio que acompaña; habiendo desarrollado su vida marital en dicho inmueble, como fruto de dicho matrimonio nacieron 6 hijos de la pareja.

Expresa que sus padres, hermanos y el mismo han desarrollado su vida en el inmueble descrito desde su infancia, asistieron a la escuela primaria e incluso otros continúan viviendo allí, como sus padres, a su vez, dice que se han realizado innumerables actos posesorios y actos materiales, los cuales podrán acreditarse con la prueba a rendirse en autos, ya que en dicho inmueble, se encontrarían edificadas dos construcciones, una que es propiamente una vivienda quien aún posee algunas estructuras de material de “adobe”, y otra que fue construida dentro del mismo predio, con el transcurso de los años a los fines de alojar familiares, y mejorar las condiciones edilicias en la que viven sus padres.

Manifiesta que el campo también cuenta con dos corrales, uno para ganado ovino y otro para animales porcinos, posee además gallineros para las aves y otro lugar para animales equinos los que fueron cuidados por la familia. El inmueble se encuentra cercado por sus laterales y frente, excepto en aquellos linderos, como al Este, entre otros vértices, donde colindamos con parte de una loma de material rocoso, el cual nos hace las veces de cerco para delimitar la propiedad y a fines de evitar también la fuga de estos animales. Fuera de ello, el resto de la propiedad se encuentra totalmente

Poder Judicial San Luis

cercado, en permanentes mejoras, teniendo su ingreso hacia el punto cardinal Oeste, por el costado lateral del santuario “Virgen María de la Cobrera”, tal como lo indica el plano de mensura del lugar

Aclara que sus padres, son quienes a los largo de estos años han poseído el animus domini y quienes han ejercido innumerables actos materiales sobre el inmueble, el cual pretendo usucapir, seguir ocupando y manteniendo. Afirma que se encuentra plenamente justificado el derecho, estando plenamente justificada y probada la cesión de derechos y acciones de un poseedor a otro, hasta llegar a mi persona, habiendo sido todas las posesiones anteriores e incluidas la efectuada por su persona, publica, pacífica y sin obtener jamás turbación alguna. A los fines de tramitar la presente posesión se ha confeccionado plano de mensura Nº 2-66-2021, por el Agrimensor Héctor Aníbal Solera, inscripto posteriormente en la dirección de catastro y tierras fiscales.

Ofrece prueba, funda en derecho argumentando la publicidad de la posesión, su continuidad por más de 40 años siendo ininterrumpida por todo ese tiempo y solicita se haga lugar a la demanda entablada.

En actuación digital de actuación digital de fecha 12/04/2022 se ordena oficio a la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales a los fines de que A) Remita Certificado de registración catastral; B) Informe si el plano de mensura agregado al principal afecta tierras fiscales; C) Informe colindantes del mismo.

En actuación digital de fecha 21/07/2022 obra contestación de oficios de la Dirección Provincial de Geodesia y Catastro informando que el inmueble carece registración tributaria tramitándose la registración provisoria en fecha 0/08/2021 y detalla los colindantes del mismo.. Informa que no afecta tierras fiscales. El oficio contestado por el Registro de la Propiedad Inmueble informa que carece de inscripción de dominio

En actuación digital de fecha 21/09/2022 contesta vista sin objeciones la Oficina Contralor de Tasas Judiciales.

Poder Judicial San Luis

En actuación digital de fecha 20/10/2022 se tiene 2 por promovida demanda de POSESIÓN VEINTEAÑAL en contra de 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 QUINCEDIAS a quienes se consideren con derecho sobre el inmueble ubicado sobre la Ruta Provincial Nº 39, RECEPTORÍA LA CAROLINA, establecimiento denominado “La Cobrera”, de la localidad de “Paso del Rey”, partido del tutoral y el saladillo, Departamento Pringles, Provincia de San Luis, individualizado en el plano de mensura registrado provisoriamente en la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales con el Nº 2-66-2021, efectuado por el agrimensor Héctor Aníbal Solera, Mat. 244 del C.A.S.L., de fecha 29 de junio de 2021. que posee una superficie total de 53 ha, 8859,95 m² individualizado como parcela “1”, para que comparezcan a estar en derecho y a constituir domicilio legal en el radio del Juzgado, opongan excepciones previas y ofrezcan la prueba de que intenten valerse”.

En actuación digital de fecha 03/02/2023 obra Acta de constatación de colocación de cartel efectuada por el Juez de Paz de La Carolina.

En actuación digital de fecha 02/04/2023 se acompaña la publicación de edictos y en fecha 18/04/2023 informa el actuario que se encuentran publicados en tiempo y en forma, sin que en su transcurso se haya presentado persona alguna alegando derechos.

En actuación digital de fecha 31/05/2023 se corre vista al Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes quien contesta en actuación digital de fecha 22/06/2023 haciendo expresa reserva de contestar demanda después de producida la prueba.

En actuación digital de fecha 19/09/2023 obra decreto de apertura a prueba produciéndose la siguiente según informa de prueba de Secretaría de fecha 26/03/2024 : Parte Actora: DOCUMENTAL: Se la tuvo presente en fecha 19/9/2023.- INFORMATIVA: • Establecimiento Educativo Nº 146 Granadero Tomás Cuello de Paso del Rey: Obrante en fecha 20/11/2023.- • Dirección de Marcas y Señales: Obrante en

Poder Judicial San Luis

fecha 24/2/2024.- • Servicio Nacional de Sanidad y Calidad Agroalimentaria: Obrante en fecha 12/12/2023.- • Dirección de Catastro y Tierras Fiscales: Obrante en fecha 20/11/2023.- • Policía de la Provincia de San Luis: Obrante en fecha 9/12/2023.- RECONOCIMIENTO JUDICIAL: Obrante en OFR 381280/2.- TESTIMONIAL: Obrantes en OFR 381280/3: • BARROSO JOSE LUIS.- • BARROSO SANTIAGO ISABEL.- • GIMENEZ CASTULO.- • MARIA ESTHER VALENZUELA.- • GOMEZ PATRICIA BEATRIZ.- En fecha 6/12/2023 se desiste de los testigos restantes..”

En actuación digital de fecha 10/11/2023 obra OFR 381280/2 obra Acta de Inspección judicial realizada por el Juez de Paz de la localidad de La Carolina, adjuntando fotografías.

En actuación de fecha 24/02/2024 se acompaña antecedentes e individualización del inmueble a usucapir.

En actuación digital de fecha 09/04/2024 bra contestación de demanda del Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes manifestando “esta Defensoría en interés de los ausente no formula objeción legal a la acción interpuesta..”.

En actuación digital de fecha 12/04/2024, se ordena la clausura de prueba y se ponen los autos para alegar.

En actuación digital de fecha 03/02/2025 se llaman autos para sentencia, los cuales se encuentran firmes y consentidos

Y CONSIDERANDO: I.- Que corresponde dictar sentencia en los términos del Art. 163º inc. 6º 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

Poder Judicial San Luis

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

Poder Judicial San Luis

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 usucapación 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.-

Bajo las directrices sentadas, habrá de analizarse las probanzas aportadas a la causa, a fin de merituar 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 usucapación impetrada.

Cabe señalar, en primer término, conforme lo normado por el art. 24º 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 usucapación, la prueba ofrecida y producida por quien pretende usucapir deberá 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 modificadorio del art. 24, ley 14.159).

Poder Judicial San Luis

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).-

IV).- 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 agregada digitalmente en actuación N° 18899212.

Prueba documental: Plano de Mensura Nº 2-66-2021, confeccionado por el Agrimensor Héctor A. Solera, certificado por Dirección de Catastro en fecha 17/08/2021 en el que respecto a Observaciones dice: "No se localiza padrón ni título"; Informe estimativo de avalúo fiscal emitido por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales; Boleto de Marca: Inscripción 406, Libro 04 (3ro), Folio 001, Solicitud 33870 y Señal: Inscripción 3206, Libro 04, Folio 1038, Solicitud 33870 a favor de QUIROGA MIGUEL ANGEL DNI 13.721.887, establecimiento "La Cobrera otorgado el 04/09/2014; . Acta de Vacunación de animales Nº 00032080, de fecha 27/11/2021 a nombre de QUIROGA MIGUEL ANGEL; Acta de Vacunación de animales Nº 00032081, de fecha 27/11/2021, a nombre de JUAREZ RAMONA; Credencial de SENASA de año 2007 R.E.N.S.P.A, Nº 18.003.0.02704/q01, a nombre de QUIROGA MIGUEL ANGEL, emitido por la dirección de S.E.N.A.S.A. 33. Credencial de R.E.N.S.P.A,SENASA AÑOA 2007, Nº 18.003.0.02704/q02, a nombre de QUIROGA JUAREZ RAMONA CRISTINA, emitido por la dirección de S.E.N.A.S.A. 34; Ocho (8) fotografías antiguas familiares en el inmueble; Veintidós (22) fotos actuales de los actos posesorios realizados en el inmueble rural en cuestión; Certificado de finalización de estudios primarios obligatorios el día 5/12/08 del Sr. MIGUEL ANGEL – HIJO- en la Escuela Nº 146 Granadero Tomas Cuello del Paso del Rey. 28. Certificado de finalización de estudios primarios obligatorios el día 28/11/96 de la Sra. MIRIAN SOFIA QUIROGA en la Escuela Nº 146 Granadero Tomas Cuello del Paso del Rey. 29. Certificado de finalización de estudios primarios obligatorios del Sr. LUIS RAMÓN QUIROGA en la Escuela Nº 146 Granadero Tomas

Poder Judicial San Luis

Cuello del Paso del Rey; actas de matrimonio de los padres del actor y actas de nacimientos y documentos de identidad de todos sus hermanos y se destaca en la documental la ESCRITURA N° 469 AÑO 2021 DE CESION DE DERECHOS POSESORIOS mediante la cual MIGUEL ANGEL QUIROGA y RAMONA CRISTINA JUAREZ, padres del actor, ceden a sus hijos; LUIS RAMÓN QUIROGA (Actor); MIRIAM SOFÍA QUIROGA; JOSÉ MIGUEL QUIROGA; MIGUEL ANGEL QUIROGA; NADIA CELESTE QUIROGA; BRENDA ROCÍO QUIROGA la parcela 1 del Plano 2/66/21 cuya superficie es de 53 Has. 8.859,95 mt²; y en la misma escritura los Sres. MIRIAM SOFÍA QUIROGA; JOSÉ MIGUEL QUIROGA; MIGUEL ANGEL QUIROGA; NADIA CELESTE QUIROGA; BRENDA ROCÍO QUIROGA le ceden a su hermano LUIS RAMON QUIROGA el mismo inmueble en toda su extensión.

Cabe destacar que la documental detallada – que se encuentra totalmente digitalizada en actuación de fecha 31/03/2022I – no ha sido discutida ni objetada en autos.

Prueba testimonial: Se recepcionaron las declaraciones testimoniales ofrecidas por la parte actora, las que lucen en OFR 381280/3. Así prestaron juramento; BARROSO JOSE LUIS; BARROSO SANTIAGO ISABEL; GIMENEZ CASTULO; MARIA ESTHER VALENZUELA y GOMEZ PATRICIA BEATRIZ.

Se transcriben a continuación algunos de los testimonios. Así el testigo BARROSO JOSE LUIS; DNI N° 32.740.884 con domicilio en S/C SIN ZONA RURAL, Paso del Rey: “ *A LA TERCERA PREGUNTA: Para que el testigo diga si sabe y como sabe, si Conoce a la familia Quiroga y, en su caso, desde cuándo. RESPONDE que los conocemos porque somos vecinos un decir porque estamos a 10 km que fueron juntos a la escuela que después se dejaron de ver pero que conoce a su padre que sabia trabajar con el. A LA CUARTA PREGUNTA: Para que el testigo diga si sabe y como sabe, si Conoce algún inmueble que sea usado por el Sr. Luis Quiroga y/o su familia y, en su caso, donde está ubicado. RESPONDE: que si conoce el lugar, la propiedad que ellos tienen que ahí está el lugar que ellos donaron donde esta la virgen de la Cobrera que desde que el sabia ir cuando era niño hasta el dia de hoy tiene un progreso bastante notable A LA QUINTA PREGUNTA: Para que el testigo diga si sabe y como sabe, si conoce a los vecinos o*

Poder Judicial San Luis

colindantes de ese inmueble. RESPONDE: que en ese caso sabe que Alcaraz e[uno de los colindantes los demás no los Conoce SEXTA PREGUNTA: Para que el testigo diga si sabe y como sabe, si puede relatar que tipos de actividades ha visto desarrollar al Sr. Luis Quiroga ylo a la familia Quiroga en ese inmueble. RESPONDE! que ha visto realizar la crianza de animales, que ellos tienen Ovejas, vacas aves, cerdos, que cree que la señora tiene un puestito donde los fines de semana vende pan casero y esas Cosas. A LA SEPTIMA PREGUNTA: Para que el testigo diga si sabe y como sabe, Si recuerda si ese inmueble ha sido desmontado y alambrado y en su caso quienes han realizado esa tarea. RESPONDE: que desmontado no porque no hay monte pero que lo ha hecho la familia que desde que el tiene conocimiento, que el tiene 36 años y que siempre vivió la familia Quiroga ahí A LA OCTAVA PREGUNTA: Para que el testigo diga si sabe y como sabe, si tiene conocimiento si en la actualidad hay construida alguna vivienda. RESPONDE: que si desde aquellos tiempos han construido y han acomodado la casa A LA NOVENA PREGUNTA Para que el testigo diga si sabe y como sabe, si la familia Quiroga y/o el Sr. Luis Quiroga es conocido por la gente del pueblo por residir en ese inmueble RESPONDE: que toda la gente de la zona sabe que la familia Quiroga vivió ahí, que a quien le preguntas en la zona todos sabemos que la familia Quiroga vivió ahí. A LA DECIMA PREGUNTA Para que el testigo diga si sabe y como sabe, si aparte de la construcción de alguna vivienda se realizaron en el terreno otras tareas de construcción, forestación o crianza de animales. RESPONDE: que si crianza de animales si y forestación se han plantado algunos frutales A LA DECIMA PRIMERA PREGUNTA para que diga el testigo si sabe y como sabe si conoce la antigüedad de las construcciones, es decir de las viviendas RESPONDE: que si que hay casas antiguas y ellos las han modernizado que han cambiado los techos instalado baños y demás mejoras”..

El testigo BARROSO SANTIAGO ISABEL, DNI No 13.528.950 con domicilio en Paraje el Saucesito S/N Paso del Rey dice..” . A LA TERCERA PREGUNTA: *Para que el testigo diga si sabe y como sabe, si Conoce a la familia Quiroga y, en su caso, desde cuando. RESPONDE que conoce a la familia desde hace años a toda la familia. A LA*

Poder Judicial San Luis

CUARTA PREGUNTA: *Para que el testigo diga si sabe y como sabe, si conoce algún inmueble que sea usado por el Sr. Luis Quiroga ylo su familia y, en su caso, donde está ubicado.* **RESPONDE:** *dice que si conoce un inmueble que es usado por el Sr. Luis Quiroga y que está ubicado en la virgen de la cobrera, sobre ruta Provincial N° 39.* A LA **QUINTA PREGUNTA:** *Para que el testigo diga si sabe y como sabe, si Conoce a los vecinos o Colindantes de ese inmueble.* **RESPONDE:** *que si conoce a los vecinos tiene a la familia Alcaraz que hay otra familia Bustos, ellos tienen el campo cerrado 2937 T15 T°* A LA **SEXTA PREGUNTA:** *Para que el testigo diga si sabe y como sabe, si puede relatar que tipos de actividades ha visto desarrollar al Sr. Luis Quiroga ylo a la familia Quiroga en ese inmueble.* **RESPONDE:** *que ha visto que hicieron una casa que esta la propiedad que ha Sido de los bisabuelos de el que están viviendo ahí los padres y que también èsta el predio donde esta ubicada la virgen de la Cobrera en el mismo campo* A LA **NOVENA PREGUNTA** *Para que el testigo diga si sabe y como sabe, si la familia Quiroga ylo el Sr. Luis Quiroga es conocido por la gente del pueblo por residir en ese inmueble* **RESPONDE:** *que si son conocidos ellos de toda la vida por residir en ese inmueble* A LA **DECIMA PREGUNTA** *Para que el testigo diga si sabe y como sabe, si aparte de la construcción de alguna vivienda se realizaron en el terreno otras tareas de construcción, forestación o crianza de animales.* **RESPONDE:** *que si crianza de animales tienen y que forestación también que toda la vida* A LA **DECIMA PRIMERA PREGUNTA** *para que diga el testigo si conoce que tipo de animales se crían en el predio* **RESPONDE:** *que si tiene vacunos, ovejas, chivas, caballos aves y chanchos.* A LA **DECIMA SEGUNDA PREGUNTA** *para que diga el testigo si sabe y como sabe donde nació el Sr. Luis Quiroga* **RESPONDE:** *que si sabe que el es nacido ahí en esa propiedad* A LA **DECIMA SEGUNDA PREGUNTA** *para que diga e testigo si sabe y como sabe desde cuando lo conoce al Sr. Luis Quiroga* **RESPONDE:** *que lo conoce desde que nació”*

El testigo GIMENEZ CASTULO, DNI N° 17.524.893 con domicilio en ZONA RURAL SIN, Paso del Rey dice : LA **SEGUNDA PREGUNTA:** *Para que el testigo diga que vinculación tiene Ud. con la localidad Paso del Rey.* **RESPONDE:** *que trabaja cerca de la zona de Paso del Rey que es de la zona.* A LA **TERCERA PREGUNTA:** *Para que el testigo*

Poder Judicial San Luis

diga si sabe y como sabe, si Conoce a la familia Quiroga y, en su caso, desde cuándo. RESPONDE que si la conoce hace mas o menos desde cuando tenia 16 años que era joven que lo conoció a los padres de Luis y a sus abuelos también A LA CUARTA PREGUNTA: *Para que el testigo diga si sabe y como sabe, si conoce algún inmueble que sea usado por el Sr. Luis Quiroga ylo su familia y. en su caso, donde está ubicado.* RESPONDE: que si que esta ubicado en la zona de La Cobrera donde ellos Viven A LA SERTIMA PREGUNTA: *Para que el testigo diga si sabe y como sabe, si recuerda si ese inmueble ha sido desmontado y alambrado y en su caso quienes han realizado esa tarea.* RESPONDE: que esas tareas estaban hechas y que Luis ha alambrado algunas partes que estaba pircado desde antes que lo ha hecho los abuelos de Luisito A LA OCTAVA PREGUNTA: *Para que el testigo diga si sabe y como sabe, si tiene conocimiento si en la actualidad hay construida alguna vivienda.* RESPONDE: que si a parte de la casa donde viven los padres de Luisito hay mas viviendas hechas que son de los Quiroga que se han hecho. A LA NOVENA PREGUNTA *Para que el testigo diga si sabe y como sabe, si la familia Quiroga ylo el Sr. Luis Quiroga es conocido por la gente del pueblo por residir en ese inmueble* RESPONDE: Que si lo conocen todos que han vivido ahí y están ahí. A LA DECIMA PREGUNTA *Para que el testigo diga si sabe y como sabe, si aparte de la construcción de alguna vivienda se realizaron en el terreno otras tareas de construcción, forestación o crianza de animales.* RESPONDE: que crianza de animales si, que tienen caballos ovejas cabras eso. A LA DECIMA PRIMERA PREGUNTA para que diga el testigo si sabe y como sabe si conoce la antigüedad de las construcciones, es decir de las viviendas RESPONDE: que debe ser hace muchos años atrás desde hace unos cuarenta años están pero debe ser mas tiempo debe ser unos sesenta años..

Cabe destacar que los testigos, en su mayoría, son personas de la zona, vecinos de la localidad, cuyas declaraciones han sido contestes y sostienen lo expuesto por la parte actora, conocen el inmueble, señalan que se dedican a la crianza de animales, afirman que allí ha vivido siempre la familia Quiroga. Son testimonios coincidentes en afirmar no solo el extremo de la posesión alegada por la accionante sino también que la misma se ha manifestado en forma pública desde hace varios años, sin oposición

Poder Judicial San Luis

alguna y de manera ininterrumpida.

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’, 3^a 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 2^a 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 OFR 381280/2, efectuado por el Juez de Paz de La Carolina dice textualmente “*me CONSTITUI en el inmueble indicado ..se encuentra ocupado por los Sres. Quiroga Luis, su padre Quiroga Miguel y su madre Juárez Ramina Cristina. Respecto a las edificaciones se encuentran cuatro en la zona cercana a la casa habitación....mas al sur*

Poder Judicial San Luis

a unos 600 mtrs de distancia se encuentran edificados tres dormitorios mas todos cuentan con conexión a red eléctrica. Respecto a la antigüedad de las misma se observan algunas que pueden ser de unos sesenta ochenta años de antiguedad y algunas nuevas de seis siete años de antigüedad (conforme manifestaciones del Sr Quiroga). Con respecto a las plantaciones se observa acacias, sauces, manzanas etc. Respecto a las aguadas se alimentan de vertiente encausada por manguera. Respecto a los cerramientos se observa al Sur alambre; al naciente pirca; al norte cerco y alambre y con la Ruta 9 alambre construido por vialidad. Se adjuntan fotografías..."

,

Dicha constatación se efectuó por el Juez de Paz de la localidad de La Carolina, acompañándose al acta de inspección veintiséis fotografías del predio, las que obran en archivo adjunto al oficio mencionado.

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 Poder Judicial San Luis 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).-

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 el actor ejerce la posesión desde hace muchas décadas, siendo coincidentes los testimonios en que conocían la existencia de un inmueble en posesión

Poder Judicial San Luis

por parte de la actora, refiriendo las construcciones en ella. Que de la prueba documental acompañada se acredita plenamente la posesión de los padres del actor y del propio actor 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 Juez de Paz, la situación del bien, las construcciones en el lugar, la cría de animales, plantaciones, una represa de agua de vertiente, cierre de cerco y alambre.-

Finalmente, conforme lo manifiesta el propio actor en su demanda, 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 la Escritura de Cesión de derechos posesorios cuya posesión pretende con la presente acción.

Así mediante la ESCRITURA N° 469 AÑO 2021 DE CESION DE DERECHOS POSESORIOS mediante la cual MIGUEL ANGEL QUIROGA y RAMONA CRISTINA JUAREZ, padres del actor, ceden a sus hijos; LUIS RAMÓN QUIROGA (Actor); MIRIAM SOFÍA QUIROGA; JOSÉ MIGUEL QUIROGA; MIGUEL ANGEL QUIROGA; NADIA CELESTE QUIROGA; BRENDA ROCÍO QUIROGA la parcela 1 del Plano 2/66/21 cuya superficie es de 53 Has. 8.859,95 ms²; y en la misma escritura los Sres. MIRIAM SOFÍA QUIROGA; JOSÉ MIGUEL QUIROGA; MIGUEL ANGEL QUIROGA; NADIA CELESTE QUIROGA; BRENDA ROCÍO QUIROGA le ceden a su hermano LUIS RAMON QUIROGA el mismo inmueble e toda su extensión.

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. Rubinzel- Culzoni, pag. 211.-

Poder Judicial San Luis

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 pública, 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*.-

Que es dable destacar que en el presente proceso se proveyeron diversas medidas para lograr poner en conocimiento de quienes se consideraran con derecho sobre el inmueble, **no habiendo comparecido persona alguna. Sin perjuicio de ello, los intereses 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 el Sr. **Luis Ramón Quiroga, DNI 27.932.523, CUIL 20-27.932.523-1**, declarando que el mencionado ha adquirido por PRESCRIPCION ADQUISITIVA (Arts. 2565 del Código Civil y Comercial) la titularidad del inmueble ubicado en la Provincia de San Luis, sobre la Ruta Provincial Nº 39, Receptoría La Carolina, establecimiento denominado “La Cobrera”, de la localidad de “Paso del Rey”, partido del totoral y el saladillo, Departamento Pringles, Provincia de San Luis, individualizado en el plano de mensura registrado provisoriamente en la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales con el Nº 2-66-2021, efectuado por el agrimensor Héctor Aníbal Solera, Mat. 244 del C.A.S.L., de fecha 29 de junio de 2021 el que posee una superficie total de 53 ha, 8859,95 m² individualizado como parcela “1”.

Poder Judicial San Luis

2º) Efectuar la pertinente inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble conforme lo establecido por las Leyes N° 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 mandamiento al Oficial de Justicia, 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 PERSONALMENTE O POR CÉDULA.-

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente en Sistema de Gestión Informático por la Dra. Anabelia Imparato Torres, Jueza Provisoria del Juzgado Civil, Comercial y Ambiental Nº 4, no siendo necesaria la firma manuscrita (Cfr Ley Nac. 25506, Ley Prov. 591/07; 699/09 y Reglamento General del Expediente Electrónico Acuerdo Nº 61/2017, art. 9 STJSL y Memorándum Nº 3/2016 de la Secretaría de Informática del Poder Judicial de San Luis).-

Poder Judicial San Luis

EXP 381280/22

"QUIROGA LUIS RAMON S/ POSESIÓN"

San Luis, 11 de Agosto del 2025.-

Proveyendo escrito digital remitido vía IOL N° 28125479 en fecha 28/07/2025, por el/la Dr. / Dra. Albornoz Andrea: Atento lo solicitado, constancias obrantes, y en virtud de lo normado por la Disposición Técnico Registral N° 007 – O.R.P.I - 2006, la que en su art. 2 refiere que los datos correspondientes tanto al inmueble usucapido como así también de los nuevos adquirentes podrán "*...resultar de la sentencia o de otras constancias obrantes en el expediente...*", en consecuencia y a los fines de proceder con la inscripción de la sentencia definitiva dictada en fecha 20/05/2025; **DISPONGO:** incorporar a la misma de los siguientes datos :

1) MEDIDAS DEL INMUEBLE: Del punto 1-2: 98,33 m; del 2-3: 58,42m; del 3-4: 142,56m; del 4-5: 95,26m; del 5-6: 92,74 m; del 6-7 : 118,12 m; del 7-8: 57,76 m ; del 8-9: 117,49 m; del 9-10: 24,66 m; del 10-11: 36,35 m; del 11-12: 109,77 m; del 12-13: 146,13 m; del 13-14: 206,86 m; del 14-15: 399,12 m; del 15-16: 558,82 m; del 16-1: 950,00 m. Superficie total de 53 hectáreas, 8859,95 m².

2) LINDEROS: NORTE: No se localiza padrón ni propietario; ESTE: No se localiza padrón ni propietario; SUR: No se localiza padrón ni propietario y OESTE: linda con Ruta Provincial nº 39 y Plano de mensura 2/69/16 – Parcela 40, respecto del cual no se localiza padrón ni propietario.

A sus efectos líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, cuya confección estará a cargo del interesado.-