

Poder Judicial San Luis

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL, COMERCIAL AMBIENTAL Y LABORAL N°1
III CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL - CONCARÁN, SAN LUIS**

EXP 359841/20

"TORRES LUCAS FRANCO, TORRES GILDA ANTONELA y OTROS C/CHIESA
LUIS S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA"

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO VEINTICUATRO

Concarán, San Luis, veinticinco de marzo de dos mil veinticinco

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos caratulados "TORRES LUCAS FRANCO, TORRES GILDA ANTONELA y OTROS C/ CHIESA LUIS S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA" -EXP 359841/20 traídos a despacho para dictar sentencia definitiva.

RESULTANDO: Que en fecha 03/08/2020 comparecen los Señores Lucas Franco TORRES, DNI N° 37.639.546, Gilda Antonela TORRES, DNI N° 42.207.902, Brayan Dayan TORRES, DNI N° 39.797.016, y Damián Adrián TORRES, DNI N° 38.750.708, por propio derecho y con el patrocinio letrado de la Dra. Paola VILA promueven demanda de PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO, en contra de Luis CHIESA y/o quien se considere con derecho, en relación a un inmueble urbano ubicado en Calle Pringles s/n esquina Belgrano, de la localidad de Villa del Carmen, Partido La Estanzuela, Departamento Chacabuco, de la Provincia de San Luis, que se designa como PARCELA 17 en el plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Mauricio T. AGUIL, y registrado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 4/216/19, el 06 de Febrero de 2020, con los siguientes linderos: al Norte: calle Belgrano; al Sur: Parcela N° 6- Obispado, Pad. N° 330.034 — Rec. Tilisarao; al Este: Parcela N° 3- Rosaura Evelina Pérez, Pad. N° 330.091 Rec. Tilisarao; y Oeste: Calle Pringles; con una superficie total de MIL CUATROCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS (1.408,00 m²) (Edificado) encerrada dentro de las siguientes medidas lineales: del punto 1 al punto 2: 31,68 m.; del punto 2 al punto 3: 39,42 m.; del punto 3 al punto 4: 35,50 m.; del punto 4 al punto 5: 35,74 m. y del punto 5 al punto 1: 6,01 m.. El inmueble se encuentra empadronado bajo el N° 330.029 —Rec. Tilisarao, a nombre

de Luis CHIESA, al que se afecta totalmente. Sin Inscripción de Dominio.

En cuanto a los antecedentes relatan el inmueble objeto de Litis lo adquirió su padre, Enrique Adrián TORRES mediante un contrato privado realizado en el año 1.992, momento en que se le traditó la posesión y en que se radicaron junto a su cónyuge, la Sra. Delia Haide AGUILAR. Que allí donde nacieron y se criaron los cuatro actores.

Que hace un tiempo atrás Enrique Adrián TORRES (papá de los actores) heredó la casa de sus padres y todos se fueron a vivir a esa vivienda. Que desde ese momento en el inmueble materia de este juicio instalaron un lavadero de autos y camionetas, continuando la posesión del Señor Enrique Adrián por hace más de veintiocho años, y con las mismas características de pública, continua e ininterrumpida.

Que de los comprobantes de pagos de los impuestos inmobiliarios que acompañan resulta que han ejercido la posesión animus dominis por un plazo mucho mayor a los requeridos por la ley de fondo para la procedencia de la acción.-

Que son incontables los hechos posesorios llevados a cabo sobre dicho inmueble: cerrado perimetralmente con tejido hacia el lado Norte y hacia el lado Oeste, forestación, que sus padres, como la casa no contaba con baño instalado cuando se fueron a vivir allí, lo construyeron ellos (el que tenía era alejado de la casa y no estaba instalado).

Que la vivienda está construida con paredes de adobe, piedra y la parte nueva del baño es de block. La casa está compuesta por una cocina, un dormitorio, un baño instalado, las aberturas son de madera y chapa, se construyó un tinglado con columnas de madera y techo de chapa en la parte del patio del mismo, una rampa donde funciona un mini lavadero de vehículos; que todas estas mejoras han sido llevadas a cabo por los actores quienes además .

Que en el terreno están realizando los cimientos para una nueva construcción.-

Fundan en derecho. Acompañan documental. Ofrecen prueba.

En fecha 28/09/2020 acompañan estudio de título.

Y proveyendo presentación de fecha 6/10/2020 de la Dra. VILA el

Poder Judicial San Luis

Juzgado tiene por promovida demanda de prescripción veinteañal, en contra de CHIESA LUIS y/o sus sucesores o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio, ordenando medidas.

Los actores acompañan Acta de colocación de cartel indicativo en fecha 14/11/2020; y el día 24/11/2020 acompañan oficio librado a la Municipalidad de Villa del Carmen, diligenciado.

En fecha 08/03/2021 adjuntan cédulas de notificación de la tramitación de los presentes autos, diligenciadas.

En fecha 23/08/2021 se ordena agregar edictos publicados en Diario La República y B.O..

Por actuación del día 06/07/2022 se digitaliza sentencia interlocutoria N°26, del 10/03/1997, remitida por el Juzgado Civil N°2 de Villa Mercedes (San Luis), declaratoria de herederos de Alfredo Miguel CHIESA (fallecido el 02/07/1995).

El día 17/08/2022 la Señora Defensora Oficial en lo Civil; Comercial, Ambiental y Laboral de esta III Circunscripción Judicial asume la representación de los ausentes, solicitando medidas.

En fecha 09/09/2022 la parte actora acompaña constancia de publicación de Edictos en la Municipalidad Villa del Carmen.

En fecha 05/12/2022 los actores ofrecen sumaria información (aducen que “Alfredo Luis CHIESA” y “Luis CHIESA” no serían la misma persona.

Por actuaciones de fechas 30/05/2023, y 13/06/2023, y cumplidas las medidas de prueba ofrecidas y ordenadas, el Juzgado aprueba la información sumaria rendida en autos con respecto a Luis CHIESA; y se ordena correr nuevamente vista a la Sra. Defensora Oficial Civil a los fines “que asuma la representación que por ley corresponda”, representación de los ausentes que es asumida por dicha funcionaria en contestación de vista en fecha 16/06/2023.

En fecha 02/10/2023 se provee la prueba ofrecida en AP designada al efecto.

El día 27/10/2023 se acompaña informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales en relación al plano 04-216-2019: “El

inmueble que se está afectando por el plano antes mencionado, identificado tributariamente como 11-330029 NO Registra nueva afectación y/o superposición/modificación posterior del plano hasta la fecha.”.

Luce agregado el 09/11/2023 certificado de libre deuda.

Se agrega INSPECCIÓN OCULAR encomendada a la Señora Juez de Paz con jurisdicción en Villa del Carmen en fecha 22/02/2024.

En fecha 25/04/2024 la parte actora acompaña Acta, de cuyo contenido resulta que los Sres. Enrique Adrián TORRES y Delia Haidee AGUILAR prestan expresa conformidad al presente trámite realizado por sus hijos Lucas Franco TORRES, Damián Adrián TORRES, Brayan Dayan TORRES Y Gilda Antonela TORRES, y suscriben el mismo por ante la Policía de la Provincia de San Luis, Dto.N°32, Villa del Carmen que certifica; los vínculos con los actores se acreditan con las respectivas Actas de Nacimiento acompañadas con el escrito de inicio de demanda de autos.

Conferida vista a la Señora Defensora Oficial, la misma es contestada en fecha 06/05/2024, sin objeciones que formular.

En fecha 21/08/2024 los actores agregan sus datos personales.

Por decreto del día 24/09/2024 se llaman autos para dictar sentencia definitiva, el que firme y consentido deja la causa en estado de resolver.

CONSIDERANDO: I.- Corresponde señalar *ab initio* que la pretensión de autos es la usucapión inmobiliaria (prescripción larga) para la que el marco legal lo constituyen los Arts. 1899, ss. y ccdts, del C.C.C.N., se requiere un plazo de posesión de 20 años y que la misma debe ser ostensible y continua" (Art. 1900, C.C.C.N.).-

La Ley 14.159 (con la reforma por el Dec. 5756/58) vigente, es el único y especial procedimiento por medio del cual el usucapiente puede lograr la declaración de su derecho y alcanzar el título en sentido instrumental que le permita, una vez inscripto en el Registro, la disponibilidad de su derecho adquirido.(Lydia E. Calegari de Grosso-USUCAPION, Tercera Edición- Ed. Rubinzal-Culzoni, p.341)

El régimen legal en torno a la prescripción adquisitiva exige como elementos a configurarse a los fines de su admisión, la posesión durante el tiempo y con los requisitos exigidos por la ley, entendiendo por posesión hábil para usucapir la prevista en el C.C.C.N. con sus dos elementos: *corpus y animus domini*, cuya acreditación “**debe ser cabal e indubitable, de forma tal que mediante la realización de la idónea prueba compuesta (Art.24, Ley 14.159) llegue al órgano jurisdiccional a la íntima convicción de que en el caso concreto ha mediado posesión.** (Romagnoli, Héctor y otra c/Arceri, Antonio s/Posesión Veinteañal”, Cám. 1º, Civ. y Com., La Plata, Sala II, 213.599, RSD-23192, S, 17/12/92).

En el proceso de usucapión la prueba debe ser apreciada con criterio restrictivo en razón de que estamos ante un modo excepcional de adquisición de la propiedad, y en ello está involucrado el orden público.

Cuando se alega la prescripción adquisitiva como fundamento de la acción, la prueba de la posesión debe ser plena e indubitable en lo que respecta a la individualización del bien y – especialmente - a los actos posesorios invocados, que deben ser **inequívocos**.

II.- Sentado ello, corresponde merituar las pruebas ofrecidas y producidas en autos. El análisis de las pruebas aportadas por los actores, forman un cuadro probatorio documental y testimonial que aparece con suficiente fuerza de convicción y genera un resultado positivo a la pretensión deducida, al acreditar un comportamiento señorial respecto del inmueble durante el lapso y condiciones legales exigidas para adquirir el dominio por esta vía.

En relación a la documental acompañada con el escrito de promoción de demanda se desprende que se ha adjuntado:

- Plano de Mensura 4/216/19, confeccionado por el Ing.Agrim. Mauricio T. AGUIL, de fecha 06/02/2020.
- Copia certificada de DNI de los actores.
- Informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales.
- Informe de Dominio otorgado por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis. –Copias certificadas de Certificados de Nacimiento de los

actores: TORRES, Lucas Franco; TORRES, Damián Adrián; TORRES, Brayan Dayan; y TORRES, Gilda Antonela.

-Boletas de pago de Impuesto Inmobiliario.-

En relación a la prueba testimonial ofrecida y producida:

Los testigos son coincidentes en sus testimonios: conocen a los actores; conocen el inmueble, su ubicación, sus linderos, y luego lo reconocen en el plano de mensura 4/216/19 que se les exhibe.

El testigo Luis Walter BAIGORRIA declara bajo juramento ser vecino de los actores: “*Yo llegué (a Villa del Carmen) en el año 1994 y ellos ya vivían allí, los padres, o sea, ellos eran muy chicos, 30 años hace que yo vivo allí.*” amiga del actor. Como mejoras enumera: un lavadero, han mejorado la casa, ahora han hecho un edificio contiguo, “*...dos, digamos, en el cual tienen una agencia de seguros, creo que es, y un kiosco...un maxi kiosco..*”. Reconoce a los hermanos TORRES como dueños, “primero los padres...y treinta años que yo vivo allí yo siempre los ví a ellos...desde que los abuelos (de los actores fallecieron) los papás se fueron a vivir allí.” Reconoce la posesión de TORRES como pacífica y continua.

El testigo José Oscar BAIGORRIA, afirma que conoció a CHIESA, porque llevaba en un auto a su maestra de la escuela primaria (en Los Chañares), que es personal muerta, “*...si no tendría ahora como 150 años...*”. Como mejoras efectuadas por los Señores TORRES en el inmueble objeto de Litis menciona: lavadero, ampliación de la casa, oficina de seguros, y pegado a la iglesia de Villa del Carmen, un maxi kiosco.

El testigo Leonardo Ariel PÉREZ declara en el inmueble que vivió el padre de los actores, y que éstos nacieron allí; los sabe porque “*...vivo a la vuelta..*”.

En fecha 14/02/2024 la Señora Estela Isabel GIMÉNEZ, Juez de Paz con jurisdicción en Villa del Carmen, practica la Inspección Judicial del inmueble objeto de Litis, con el plano de mensura 4/216/19 a la vista, agregándose el resultado de la misma en fecha 22/02/2024. De ella surgen corroborados los hechos invocados en la demanda y los dichos de los testigos que han declarado en

Poder Judicial San Luis

autos.

Los actos posesorios, conforme resulta acreditado, han sido ejercidos por los actores por más del término legalmente requerido, por accesión que surge probada con la conformidad expresa otorgada por Enrique Adrián TORRES y Delia Haidee AGUILAR mediante Acta agregada en autos (constancia de fecha 25/04/2024).

Habiéndose publicado los Edictos de Ley, y mantenido el cartel indicativo del presente trámite, no se ha presentado persona alguna a reclamar derecho sobre el inmueble de autos.

Que la prueba producida en autos, supra citada, resulta la prueba compuesta exigida por la normativa aplicable, y que valorada conforme las reglas de la sana crítica tienen la fuerza de convicción suficiente como para formar la íntima convicción de que, en el caso concreto la actora posee de manera actual el inmueble objeto de Litis de manera ostensible, continua e ininterrumpida por el término de más de veinte años exigido por la ley (Art. 1897, C.C.C.N.) para adquirir el dominio por este modo de adquisición del derecho real de dominio, correspondiendo por ende hacer lugar a la pretensión de la actora.-

En cumplimiento de lo prescripto por el Art. 1905, del C.C.C.N. fijo como fecha de inicio de la posesión de la actora el año 1995, año invocado por el actor en su escrito inicial de demanda, y momento en que los testigos indican como fecha de ocupación el inmueble objeto de Litis, y la que ha resultado de la prueba rendida.-

III. COSTAS Y HONORARIOS: Respecto de las costas entiendo equitativo apartarme del principio objetivo de la derrota (Art.68 del C.P.C.C.), e imponer las mismas a la parte actora, quien se ha visto beneficiada con el presente proceso.

Atento a los trabajos efectuados en autos, y habiendo intervenido en las dos etapas del proceso (arts. 42 y 43 de la L.H.) y conforme las pautas brindadas por los arts. 5, 6, 7 de la Ley Provincial Nro.IV-09102014 corresponde regular los honorarios devengados por la profesional interviniente como patrocinante letrada, en el DIECISÉIS POR CIENTO (16%) del monto del proceso; con más el 21 % en concepto de I.V.A. de así corresponder a su condición fiscal.-

A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 de la Ley de Honorarios provincial citada. Los honorarios deberán ser actualizados desde el momento en que quede determinado el monto del proceso y hasta su efectivo pago por la tasa activa que publica el BNA para sus operaciones de crédito, salvo que fueren abonados dentro del plazo de treinta (30) días que prescribe la L.H., los que deberán ser computados desde la notificación de la presente.-

Por las razones expuestas, lo prescripto por los arts. 1899, 2565 y ccdts. del C.C.C.N., arts. 163, 319, 377 y ccdts. del C.P.C.C., doctrina y jurisprudencia consideradas supra, **FALLO**:

1.- HACIENDO LUGAR a la demanda promovida en autos, declarando que Lucas Franco TORRES, argentino, nacido el 12 de noviembre de 1993, DNI N° 37.639.546, CUIL/CUIT: 20- 37639546-5, de estado civil soltero, con domicilio real en Ex Ruta N° 1 de Villa del Carmen (S.L.); Gilda Antonela TORRES, argentina, nacida el 9 de Noviembre de 1999, DNI N°42.207.902 CUIT/CUIL: 27-42207902-0, de estado civil soltera, con domicilio en Calle Pringles s/n de Villa del Carmen (S.L.); Brayan Dayan TORRES, de nacionalidad argentina, nacido el 15 de mayo de 1997, DNI N° 39.797.016, CUIT/CUIL: 20-39797016-8, de estado civil soltero, con domicilio en Ex Ruta N° 1 de Villa del Carmen (S.L.); y Damián Adrián TORRES, argentino, nacido el 3 de 1995, DNI N°38.750.708, CUIT/CUIL: 20-38750708-7, de estado civil soltero, con domicilio en calle Pringles s/n de Villa del Carmen (S.L.), han adquirido por prescripción adquisitiva veinteañal el CONDOMINIO, EN PARTES IGUALES, sobre el inmueble consistente en un lote de terreno con todo cuanto contiene plantado, clavado y adherido al suelo, ubicado en Calle Pringles s/n esquina Belgrano, de la localidad de Villa del Carmen, Partido La Estanzuela, Departamento Chacabuco, de la Provincia de San Luis, que se designa como PARCELA 17 en el plano de mensura confeccionado por el Agrim. Mauricio T. AGUIL, y registrado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N° 4/216/19, el 06 de Febrero de 2020, con los siguientes **LINDEROS**: al Norte: calle Belgrano; al Sur: Parcela N° 6- Obispado, Pad. N° 330.034 — Rec. Tilisarao; al Este: Parcela N° 3- Rosaura Evelina Pérez, Pad. N° 330.091 Rec. Tilisarao; y

Poder Judicial San Luis

Oeste: Calle Pringles; con las siguientes **MEDIDAS**: del punto 1 al punto 2: 31,68 m.; del punto 2 al punto 3: 39,42 m.; del punto 3 al punto 4: 35,50 m.; del punto 4 al punto 5: 35,74 m. y del punto 5 al punto 1: 6,01 m., lo que encierra una **SUPERFICIE** de: MIL CUATROCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS (1.408,00 m²).

El inmueble se encuentra empadronado bajo el N° 330.029 –Rec. Tilisarao, a nombre de Luis CHIESA, al que se afecta totalmente. Sin Inscripción de Dominio.

- 2) Imponer las costas a los actores; por lo considerado.
- 3) Regular los honorarios devengados por la Dra. Paola VILA en el DIECISÉIS POR CIENTO (16%) del monto del proceso; deberá adicionarse el 21 % en concepto de I.V.A. de así corresponder a su condición fiscal.-

A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 de la Ley de Honorarios provincial citada.

Al efecto de determinar el monto del proceso deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 de la Ley de Honorarios provincial citada.

Los honorarios deberán ser actualizados desde el momento en que quede determinado el monto del proceso y hasta su efectivo pago por la tasa activa que publica el BNA para sus operaciones de crédito, salvo que fueren abonados dentro del plazo de treinta (30) días que prescribe la L.H., los que deberán ser computados desde la notificación de la presente.-

- 4) Conforme lo dispone el Art. 921 del CPCC, una vez firme la presente sentencia, publíquese la parte resolutoria en la página web del Poder Judicial de la Provincia de San Luis www.justiciasanluis.gov.ar y colóquese el cartel indicativo que prescribe la norma.
- 5) A los fines de la toma de razón de la presente sentencia ofíciese al Registro General de la Propiedad Inmueble, expídase primer testimonio y demás documentación necesaria para el cumplimiento de lo aquí ordenado.
- 6) Determinado que sea el monto del proceso, córrase vista al O.C.T.J., a sus fines.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA. PUBLÍQUESE. PROTOCOLÍSESE. REGÍSTRESE EN LOS LIBROS ELECTRÓNICOS CORRESPONDIENTES. FIRME, DÉSE COPIA Y OPORTUNAMENTE ARCHIVESE.-

Firmado Digitalmente por el Dr. MOISÉS BENITO FARA – JUEZ CIVIL, no siendo necesaria la firma manuscrita. ESTE JUZGADO TRABAJA BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE CALIDAD DE GESTIÓN ISO 9001/2015 – Certificate No: 240958- 2017-AQ-ARG-RvA