

San Luis

EXP 365173/20

"TORRES MERCEDES ROXANA, TORRES ANDREA ISABEL Y OTROS C/ GALLARDO JUAN ENRIQUE, GALLARDO MARISA ADRIANA Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 45/24.-

San Luis, veintitrés de abril de dos mil veinticuatro. -

VISTOS: Los autos caratulados: : EXP 365173/20 "TORRES MERCEDES ROXANA, TORRES ANDREA ISABEL Y OTROS C/ GALLARDO JUAN ENRIQUE, GALLARDO MARISA ADRIANA Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA", traídos a mi despacho para dictar sentencia definitiva de cuyo examen;

R E S U L T A:

I.- Que en actuación N°15505459/20, 15513021/20 y 15513038/20 de fecha 29/12/2020 se presenta la Dra. JESSICA M. BECERRA MORAN, en su carácter de apoderada de las Sras. MERCEDES ROXANA TORRES, D.N.I. N° 22.067.303, con domicilio en Marcos Riglos 255 Piso 3ro. C Caballito, ciudad de Buenos Aires; GLORIA MABEL TORRES D.N.I. N° 16.466.375 con domicilio en Quintino Bocayuva 968, Boedo, Ciudad de Buenos Aires y ANDREA ISABEL TORRES D.N.I. N° 23.999.150 con domicilio en San José de Calasanz 665 Piso 2do. A, Caballito. Ciudad de Buenos Aires, y viene a promover juicio de POSESION VEINTEAÑAL del inmueble individualizado como PARCELA 24 en el Plano de Mensura N° 1-198- 20 confeccionado por el Agrimensor Gabriel Horacio Perino que se acompaña, ubicado en calle

San Luis

Cantantal S/N, entre Calle Fray Mamerto Esquiú y Calle Araucanos- de Juana Koslay, Partido Chorrillo, Departamento Juan Martín de Pueyrredón, de la Provincia de San Luis, con las siguientes medidas perimetrales: Línea 1-2: 29,84m.; 2-3: 10,00m; 3-4: 13,64m; 4- 5: 16,37 m. y de 5-1 9,85 ms, lo que hace una superficie de DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS METROS CON CUARENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS (296,41 m²), con los siguientes límites: NORTE: Cristian Orlando Sarmiento; SUR: calle Cantantal; OESTE: Fabian Alejandro Garrido; ESTE: Mariana Vaccarezza.-

Explica que conforme al citado plano de mensura, informe de dominio emitido por el Registro de la Propiedad y los Certificados de Registración Catastral y Avalúo Fiscal expedido por la Dirección Provincial Catastro, la posesión en cuestión afecta parcialmente al inmueble con dominio T. 98 (Ley 3236) de Capital, F. 12, N° 29.652 y Padrón N° 850886 a nombre de Juan Enrique Gallardo y Walter Mario Torres.-

Atento a lo expuesto, este juicio se promueve contra las personas a cuyo nombre obran registrados los dominios y padrón del bien objeto de posesión, conforme al inc. a) del art. 24 de la Ley 14.159. En consecuencia se promueve esta demanda contra JUAN ENRIQUE GALLARDO DNI 6.032.239 (fallecido) demandándose en consecuencia a sus herederos: MARISA ADRIANA GALLARDO DNI 22.786.541 y MIRTHA ELIZABETH GALLARDO DNI 18.206.215; y a WALTER MARIO TORRES DNI 6495995 (fallecido padre de la actoras), en consecuencia y a cualquier evento, esta demanda también se promueve contra sus SUCESORES y/o CUALQUIER OTRA PERSONA QUE SE CONSIDERE CON DERECHO sobre este bien.-

Señala que las citadas personas demandadas tienen los siguientes domicilios: MARISA ADRIANA GALLARDO y MIRTHA ELIZABETH GALLARDO ambas con domicilio en calle Moreno 227, Villa Mercedes. San

San Luis

Luis, domicilio a donde se les deberá correr traslado de la demanda por el término y bajo apercibimiento de ley, librándose cédula a sus efectos.-

Sostiene que, sin perjuicio a lo antes expuesto, se deberá citar mediante la publicación de edictos en los términos, condiciones y apercibimiento que ordena el art. 911 y 912 del CP.P, a toda persona que se considere con derecho sobre el bien objeto del presente juicio a comparecer a autos en el plazo de ley, bajo apercibimiento de darse intervención al Sr. Defensor de Ausentes.-

En los hechos relata que mediante Escritura N° 156 de fecha 15 de Noviembre de 1986, confeccionada por la Escribana Dirce E. Bona de Foresti, Titular del Registro N° 75, los Sres. Juan Enrique Gallardo y Walter Mario Torres (padre de las actoras), le compran a Ricardo Vallejo una fracción de terreno de su propiedad, ubicada en el lugar denominado los Socavones, Partido El Chorrillo, Departamento La Capital, de esta provincia de San Luis, designada como Parcela N° 10, Mza. 21 en el Plano de Mensura y División confeccionado por el Agrimensor Alfredo Nasisi y aprobado por Catastro bajo el N° 1/197/81, con fecha 30 de diciembre de 1981, según el cual consta de la siguientes medidas: mide 10 metros en su frente Sur, igual medida en su contrafrente Norte, los costados Este y Oeste miden 30 metros cada uno, lo que cubre una superficie de Trescientos metros cuadrados (300 m2).

Explica que esta escritura se inscribió en el Registro General de la Propiedad al T. 98 Ley 3236 de Capital, F. 12 N° 29652 con fecha 09 de Mayo de 1984. Se adjunta una copia de la misma.-

Indica que con fecha 22 de Junio de 1987 fallece el Sr. Juan Enrique Gallardo en la ciudad de Villa Mercedes, y con fecha 20 de Agosto del 1987 fallece el Sr. Walter Mario Torres en la ciudad de Paraná, padre de la actoras, circunstancia que se acredita con las respectivas copias de

San Luis

las actas de defunción que se adjuntan. Así también se acompaña acta de defunción de la Sra. Mirtha Elvira Gatica de Gallardo, esposa de Juan Enrique Gallardo, cuyo deceso se produce con anterioridad a la de este.-

Destacan que desde ese entonces hasta la fecha, las actoras han ejercido la posesión del bien, continuando la posesión de su padre. Esta situación se ajusta a lo dispuesto por el art. 1901 del C. Civil y Comercial “unión de posesiones”, pero también teniendo presente el 2º párrafo de dicho artículo “accesión de la posesión”, la posesión de las actoras se une o acumula a la posesión que tenía el vendedor a raíz del vínculo o nexo jurídico existente entre estas posesiones conforme a la citada escritura N° 156.-

Por lo tanto, dice que la posesión de las actoras data de hace muchos años, que desde luego superan holgadamente los 20 años exigidos por el art. 1899 del C. Civil y Comercial. A ello cabe agregar que esta posesión ha sido “ostensible” y “continuada” conforme lo exige el art. 1900 del C. Civil y Comercial. Haciendo constar que también ha sido pública y pacífica.-

Asimismo, manifiesta que el inmueble se encuentra cerrado en todo su perímetro. En parte por un alambrado con postes de madera y cuatro hilos de alambre; el fondo con una pared; y el resto con cercos vivos y edificaciones colindantes. Se adjuntan tres fotos que muestran distintos ángulos de este bien, dichas fotos muestran arboles grandes plantados por el padre de las actoras.-

Así también, se acompaña una serie de recibos por limpieza y desmalezamiento del bien objeto del presente juicio, realizado en diferentes oportunidades.-

Por otro lado, expresa que las actoras tienen al día el pago del impuesto inmobiliario y tasas municipales, conforme se acredita mediante los respectivos libre deudas que se adjuntan.-

San Luis

Ofrece pruebas, las que consisten en documental , testimonial e inspección Ocular:

Funda en derecho y peticiona que se haga lugar a esta demanda ordenándose la inscripción del dominio del inmueble individualizado como PARCELA 24 en el Plano de Mensura N° 1-198-20, con Padrón 850886 de Capital, por prescripción adquisitiva a favor de los actores MERCEDES ROXANA TORRES, DNI N° 22.067.3034.862.790, GLORIA MABEL TORRES DNI N° 16.466.375 y ANDREA ISABEL TORRES DNI N° 23.999.150 en el Registro de la Propiedad Inmueble a cuyo efecto se deberá librar oficio y testimonio. Costas.-

II- Que mediante actuación N° 17632356/21 de fecha: 04/10/2021 se promueve la demanda por posesión veinteñal, la que tramitaría conforme las normas del proceso ordinario. Se ordena correr traslado a los demandados, Sres. JUAN ENRIQUE GALLARDO, MARIO WALTER TORRES, MIRTHA ELIZABETH GALLARDO, MARISA ADRIANA GALLARDO Y SUS SUCESORES UNIVERSALES Y PARTICULARES Y QUIEN TUVIERE O INVOCARE DERECHOS. Se ordena publicación de edictos, bajo apercibimiento de designar Defensor de Ausentes. Se ordena oficio al Municipio pertinente, para la exhibición de edicto. Se ordena la colocación del cartel indicativo. Se cita a los colindantes del inmueble, a la Provincia y al Municipio correspondiente a los fines que tomaren participación necesaria si tuvieren derechos sobre el inmueble a usucapir.

Lucen en autos publicaciones de edictos, mediante Actuación N° 19186396/22 de 06/05/2022 donde se agregan la publicación de los edictos citatorios efectuados en el Diario de la República y el Boletín Oficial.-

San Luis

En actuación N°19186396/22 de fecha 06/05/2022 se presentan las Sras. MARISA ADRIANA GALLARDO DNI N° 22.786.541 y MIRTHA ELIZABETH GALLARDO DNI N° 18.206.215, herederas de Juan Enrique Gallardo (fallecido), se notifican del traslado de la demanda y de conformidad a lo dispuesto por el art. 307 del C.P.C. se allanan a la demanda en forma total e incondicional, reconociendo las pretensiones de las actoras y piden eximición de costas.

En fecha 23/03/2023 se ordena la apertura del periodo probatorio, y en fecha 03/04/2023 en el CPA 365173/1 se provee la prueba ofrecida por la parte actora.-

En fecha 21/06/2023 luce informe de Secretaria sobre la prueba producida por la actora en autos.

Mediante actuación 22536038/23 de fecha 07/07/2023 contesta vista el Sr. DEFENSOR DE POBRES, ENCAUSADOS Y AUSENTES EN LO CIVIL.

Mediante decreto de fecha 26/07/2023 se ordena la clausura del periodo probatorio.

Mediante Actuación 22995524/23 de fecha 11/09/2023 la parte actora presenta los Alegatos de bien probado.-

Mediante decreto de fecha 11/12/2023 se ordena el pase de autos para SENTENCIA definitiva, providencia firme y consentida, atento la notificación realizada en autos;

Y CONSIDERANDO:

I.- 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

San Luis

animus, conforme lo establecen los artículos 1899 y cc. y ss. del Código Civil y Comercial.-

La posesión se exterioriza por actos posesorios descriptos por el art. 1928 del Código Civil y Comercial, indispensables para arribar a un reconocimiento judicial de los requisitos de procedencia de la pretensión. Los requisitos del *corpus* y el *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 del art. 1899 y concordantes del Código Civil y Comercial.-

II.- Sentado ello, asimismo, de las constancias de autos y las afirmaciones vertidas en demanda surge la legitimación activa de la parte actora (en base a la documental aportada, y que se encuentra adjuntada en autos y reservada en Secretaria (V. cargo actuación 15589258/21 de fecha 01/02/2021).-

III.- En tercer término, corresponde analizar las probanzas ofrecidas, proveídas en decreto de fecha 03/04/2023 y las que, posteriormente fueran producidas en estos actuados.

A.-Prueba parte actora:

San Luis

1).- Documental reservada en sobre por Secretaria y que para este acto tengo ante mi vista:

“Recibo por sorteo de expte. en 1 fs., tasa de justicia por derecho de inicio de causa y por adquisición de derechos reales/sucesorios en 1 fs., aportes al Colegio de Abogados Inc. C y G en 1 fs., fotocopia de poder especial judicial (Escritura N° 55) en 3 fs., copia fiel de plano de mensura N° 1/198/20, certificado de avalúo fiscal del padrón N° 12-850886 en 2 fs., informe catastral del padrón N° 12-850886 en 2 fs., informe de Tierras Fiscales (NO AFECTA), informe de colindantes en 2 fs., informe de dominio del RPI en 2 fs., estudio de dominio del RPI en 1 fs., fotocopia de Escritura N° 156 en 3 fs., copia certificada de Acta de Defunción de JUAN ENRIQUE GALLARDO en 1 fs., fotocopia de Acta de Defunción de WALTER MARIO TORRES en 1 fs., copia certificada de Acta de Defunción de MIRTHA ELVIRA GATICA DE GALLARDO, fotocopia de acta de nacimiento de ANDREA ISABEL TORRES en 2 fs., fotocopia de acta de nacimiento de GLORIA ISABEL TORRES en 1 fs., fotocopia de acta de nacimiento de MERCEDES ROXANA TORRES en 2 fs., boletas varias de la Municipalidad de la ciudad de Juana Koslay y/o certificado de deuda en 32 fs., boletas de impuesto inmobiliario en 38 fs., libre deuda N° 11173916 en 2 fs., fotocopia de 3 fotografías y fotocopia de 4 recibos.- (V. cargo actuación 15589258/21 de fecha 01/02/2021).-

Con relación a esta materia, al respecto ha señalado la jurisprudencia: “...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: PRESCRIPCIÓNLUIS – MOISSET ESPANÉS- Ed. Advocatus.-

San Luis

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.

2.- Documental e instrumental obrante en autos:

- *Copia fiel de plano de mensura N° 1/198/20* efectuado por el Agrimensor Gabriel Horacio Perino y a nombre de MERCEDES ROXANA TORRES, D.N.I. N° 22.067.303; GLORIA MABEL TORRES D.N.I. N° 16.466.375 y ANDREA ISABEL TORRES D.N.I. N° 23.999.150;
- *Certificado de avalúo fiscal del padrón N° 12-850886 otorgado por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales, figura propietario Juan Enrique Gallardo y Walter Mario Torres*
- *Informe catastral del padrón N° 12-850886 otorgado por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales, figura propietario Juan Enrique Gallardo y Walter Mario Torres*
- *Informe de Tierras Fiscales sobre inmueble individualizado como parcela 24, plano de mensura 1-198-20, no afecta inmuebles fiscales, otorgado por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales;*
- *Informe de colindantes sobre inmueble individualizado como parcela 24, plano de mensura 1-198-20, no afecta inmuebles fiscales, otorgado por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales*

San Luis

- *Informe de dominio del Registro de la Propiedad Inmueble sobre el inmueble con dominio T. 98 (Ley 3236), Dpto. Juan Martín de Pueyrredón, F. 12, N° 29.652 a nombre de Juan Enrique Gallardo y Walter Mario Torres.-*
- *Estudio de dominio del Registro de la Propiedad Inmueble sobre el inmueble con dominio T. 98 (Ley 3236), Dpto. Juan Martín de Pueyrredón, F. 12, N° 29.652*
- *Fotocopia de Escritura N° 156 de venta otorgado por el Sr. Ricardo Vallejo a favor de Juan Enrique Gallardo y Walter Mario Torres, fecha 15/11/1983*
- *Copia certificada de Acta de Defunción de JUAN ENRIQUE GALLARDO*
- *Fotocopia de Acta de Defunción de WALTER MARIO TORRES*
- *Copia certificada de Acta de Defunción de MIRTHA ELVIRA GATICA DE GALLARDO*
- *Fotocopia de acta de nacimiento de ANDREA ISABEL TORRES*
- *Fotocopia de acta de nacimiento de GLORIA ISABEL TORRES*
- *Fotocopia de acta de nacimiento de MERCEDES ROXANA TORRES*
- *Boletas varias de la Municipalidad de la ciudad de Juana Koslay y/o certificado de deuda*
- *Boletas de impuesto inmobiliario otorgadas por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos*

San Luis

- *Libre deuda N° 11173916 del padrón N° 12-850886 otorgado por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos*

- *Fotocopia de 3 fotografías*
- *Fotocopia de 4 recibos*

3.- Testimoniales: Que en autos obran declaraciones testimoniales de las Sras. ALEJANDRA BELINDA BRUNO, DNI N° 22.364.966: rendida en fecha 01.06.2023 y MARÍA EUGENIA GATICA, DNI N° 24.719.124: rendida en fecha 09.05.2023 (V. 22035805/23 de fecha 09/05/2023 y 22231690/23 de fecha 01/06/2023, donde se resalta el testimonio de la Sra. Gatica, quien dice no tener ningún vínculo, conoce por ser vecina y no tiene ningún interés en este juicio, quien en respuesta a la Pregunta, que persona posee el inmueble ubicado en calle Cantantal s / n, entre Fray Mamerto Esquiú y Araucanos, en la Ciudad de Juana Koslay- Provincia de San Luis, con los siguientes límites noroeste: Cristian Orlando Sarmiento este: Mariana Vacarezza – sur: calle Catantal y oeste: Fabián Alejandro Garrido y como lo sabe, responde: “Son unas chicas con apellido Torres, unas hermanas. Lo sé porque vivo en la zona, un par de veces las he visto en el terreno”. A la pregunta, desde cuando aproximadamente tiene posesión de ese inmueble, responde: “aproximadamente diez años o quince años”. A la pregunta, como es el estado de conservación del bien, que contiene, responde: “El estado de conservación se ve un terreno con los yuyos cortado, tiene dos paredes una de cada costado y en el fondo un alambre olímpico, y sobre Cantantal se encuentra cerrado, tiene árboles, pastos cortados”. A la pregunta, si el inmueble se encuentra totalmente cerrado y qué tipo de cerramiento tiene, responde: “Si esta como dije la respuesta anterior, está cerrado, en el frente y en el fondo esta con alambre olímpico y al costado por pared”. A la pregunta, si la posesión siempre

San Luis

fue pública, pacífica y continuada, responde: “Si, tal cual. Por lo menos no observado ninguna alteración”.-

Que en igual sentido, la Sra. Bruno, quien dice que no le comprende a las generales de la ley, quien en respuesta a la Pregunta, que persona posee el inmueble ubicado en calle Cantantal s/ n, entre Fray Mamerto Esquiú y Araucano- ciudad de Juana Koslay- San Luis y como lo sabe, responde: “Las hermanas Torres, conocí a una o dos de las hermanas, dice que no se acuerda los nombres específicamente, lo se porque viví en el lugar un par de años por la calle Araucano, en el fondo del inmueble de ellas daba con el costado de mi casa”. A la pregunta, desde cuando tiene la posesión del inmueble aproximadamente, responde: “Hace más de 20 años, cuando compramos el inmueble en ese sector en el año 1995, ya ellas estaban ahí”. A la pregunta, como es la conservación del bien, que contiene, responde: “Está en perfecto estado, siempre la conservaron limpio, al frente tiene alambrado y los laterales del fondo, son las paredes de los vecinos, sería la medianera de los vecinos. A la pregunta, si el inmueble está totalmente cerrado, indicando que cerramiento tiene, responde: “Si está cerrado, al frente tiene alambrado y los laterales tiene medianera con los vecinos y al fondo está cerrado con medianera de ladrillos. A la pregunta, si la posesión fue pública, pacífica y continuada, responde: “Si”.-

Que los testimonios brindados por los vecinos colindantes y vecina del lugar muestran una claridad meridiana sobre el tiempo en que se inició la posesión del inmueble objeto de esta acción, el conocimiento público y pacífico del mismo y que actualmente se encuentra en poder de su mandante, quien ha continuado en forma ostensible e ininterrumpida con la posesión.

En definitiva, todos los testigos afirman, con sus dichos las innumerables reformas y actos posesorios por parte de la actora y de su

San Luis

anterior poseedor, para con el inmueble, coincidiendo todos los testigos en que la posesión ha sido siempre público, pacífica, ininterrumpida y continuada.-

4.- Constatación Judicial: de fecha 09/03/2023, efectuada por el Sr. Juez de Paz de Alto Pencoso, que obra en Actuación 21523489/23 de fecha 09/03/2023 (V. OFR 365173/6), incluye acta de constatación y fotografías, donde obra constatación del inmueble objeto de litis.

Asimismo, obra en autos Acta por el cual el Sr. Juez de Paz de Alto Pencoso, hace colocación del cartel indicativo y por el que pone en conocimiento del presente proceso a los colindantes, el cual se encuentra adjunto mediante Actuación N° 20430331/22 de fecha 05/10/2022.-

Que de la lectura de las Actas referidas se infieren dos cuestiones: a. que los actores han dado publicidad a sus actos posesorios con la colocación del debido cartel y b: que se corroboran los actos posesorios: Se observa que el inmueble se encuentra cerrado por todos sus lados. Por su frente, cerrado con alambre a cuatro hilos y posee una puerta de ingreso, también realizada en alambre con traba de alambre. Se trata da un inmueble baldío y desde el principal camino de acceso al lugar se observa un cartel color blanco con letras negras que contiene la siguiente leyenda: "INMUEBLE SUJETO A POSESION EN LOS AUTOS TORRES MERCEDES ROXANA, TORRES ANDREA ISABEL, Y OTROS C/ GALLARDO JUAN ENRIQUE, GALLARDO MARISA ADRIANA Y OTROS S/ POSESION. EXPTE N 365173/20, JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y MINAS N° 1. DR. FERNANDO A. SPAGNUOLO, JUEZ, PRIMERA CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL DE SAN LUIS". Se adjuntan a la presente acta, fotos del lugar.-

V.- VALORACION DE LAS PRUEBAS:

Así, luego de ponderar la totalidad de las probanzas, es posible advertir que se ha acreditado los requisitos exigidos para la

San Luis

procedencia de la usucapión, llevándome ello a concluir que se han probado en estos obrados, los extremos requeridos para la adquisición del dominio por prescripción del actor, de buena fe, sin vicios, conformando un plexo de convicción suficiente en orden a la posesión ejercida por la parte actora, respecto al bien que pretende usucapir, por el lapso que determina el Art.1899 cc y ss del C.C. y C.

Que ello es así, ya que se infiere, de la publicidad efectuada en sus actos, que la ocupación ha sido pública, pacífica e ininterrumpida desde su adquisición de la propiedad, y se cotejan los actos posesorios descriptos en la demanda.

Que surge de las declaraciones testimoniales que son coincidentes en afirmar que fueron las actoras y sus antecesores los autores de actos posesorios para con el inmueble y la antigüedad de la posesión ejercida por la misma, desde el fallecimiento del padre de las accionantes, Sr. Walter Mario Torres, según acta de defunción reservada en autos, el día 20 de Agosto del 1987.-

Asimismo, en actuación N°19186396/22 de fecha 06/05/2022 se presentan las Sras. MARISA ADRIANA GALLARDO DNI N° 22.786.541 y MIRTHA ELIZABETH GALLARDO DNI N° 18.206.215, herederas de Juan Enrique Gallardo (fallecido), se notifican del traslado de la demanda y de conformidad a lo dispuesto por el art. 307 del C.P.C. se allanan a la demanda en forma total e incondicional, reconociendo las pretensiones de las actoras, lo que evidencia en primer lugar que el fallecimiento del padre de las accionantes, Sr. Walter Mario Torres, el día 20 de Agosto del 1987, la posesión del inmueble estaba en cabeza de las actoras, Sras. MERCEDES ROXANA TORRES, D.N.I. N° 22.067.303; GLORIA MABEL TORRES D.N.I. N° 16.466.375 y ANDREA ISABEL TORRES D.N.I. N° 23.999.150.-

San Luis

Qué asimismo, de las testimoniales e inspección ocular se puede corroborar que la parte actora ha ejercido a través de actos materiales el corpus, siendo ésta la otra condición indispensable a la que debe estarse para alegar la posesión de un inmueble, dándose en el caso de autos los dos requisitos básicos, para hacer lugar a la acción, es decir el animus domini y el corpus, ejercidos en forma pública, pacífica e ininterrumpida, que superan los veinte años.

Las mejoras realizadas en la propiedad objeto del presente litigio, que son afirmadas por la parte accionante, tienen sustento documental, conforme a la constatación judicial efectuada Actuación 21523489/23 de fecha 09/03/2023 (V. OFR 365173/6), allí obra constatación del inmueble objeto de litis y del cartel. E igualmente estimo como relevantes los testimonios en cuanto se complementan con la constatación judicial .-

De las probanzas rendidas en autos por la parte actora, se puede cotejar que ha ejercido a través de actos materiales el corpus, demostrando ante la comunidad en donde desarrollan sus actividades su comportamiento como dueño de la propiedad, siendo ésta la otra condición indispensable a la que debe estarse para alegar la posesión de un inmueble, dándose en el caso de autos los dos requisitos básicos, para hacer lugar a la acción, es decir el animus domini y el corpus, ejercidos en forma pública, pacífica e ininterrumpida tanto por parte del accionante, Sras. MERCEDES ROXANA TORRES, D.N.I. N° 22.067.303; GLORIA MABEL TORRES D.N.I. N° 16.466.375 y ANDREA ISABEL TORRES D.N.I. N° 23.999.150, por más de veinte años, respecto del bien que pretende usucapir, llevándome ello a concluir que se han probado en estos obrados, los extremos requeridos para la adquisición del dominio por prescripción, conformando un plexo de convicción suficiente en orden a la posesión “animus domini” ejercida por el

peticionante respecto al bien que pretende usucapir, por el lapso que determina el Art. 1899 y cc del CC y CN, lo cual justifica el acogimiento de la pretensión ejercida.-.

**VI.- INICIO DEL CÓMPUTO DE LA
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA:**

En cuanto al inicio del cómputo de la prescripción adquisitiva, este se determina a partir del inicio de la posesión. Al respecto el Artículo 1914 del Código Civil y Comercial establece que si media Título se presume que la relación de poder comienza desde la fecha del título.

Ahora bien, en el caso que se analiza, a los fines del cumplimiento de lo ordenado por el Art. 1905 CCyC, corresponde tener presente en primer lugar, que en autos, se indica que con fecha 22 de Junio de 1987 fallece el Sr. Juan Enrique Gallardo en la ciudad de Villa Mercedes, y con fecha 20 de Agosto del 1987 fallece el Sr. Walter Mario Torres en la ciudad de Paraná, padre de la actoras, circunstancia que se acredita con las respectivas copias de las actas de defunción que se adjuntan, por lo que a partir de esa fecha, las actoras comienzan a poseer en nombre propio, en forma pacífica, continua e ininterrumpida, por lo que atento a ello, y de acuerdo con las demás pruebas producidas en autos, corresponde admitir la acción de usucapión y declarar el 20 de agosto de 1987 como fecha de inicio del plazo de prescripción, ya que en esa fecha, las actoras, continúan con la posesión del inmueble en forma personal (atento el fallecimiento de su padre). Esta determinación se basa en el cumplimiento del artículo 1905 del Código Civil y Comercial, el cual, al ser de carácter procesal, se aplica de forma inmediata (CNCiv., sala L, 12-11-2015, "Villegas, Eva Vitalina c/Rossi de Torroba, María Isabel y otro s/Prescripción adquisitiva", Rubinzal Online, RC J 794/16;

San Luis

CCCom. de Gualeguaychú, sala 1, 26-8-2015, "Alessandri, Ernesto Heberto c/Vergara, Juan Pablo s/Usucapión", Rubinzal Online, RC J 6344/15).

En conclusión, corresponde declarar que la adquisición del dominio por prescripción veinteañal se encuentra operada desde el **20/08/2007**, momento en el cual el accionante adquiere el dominio tras transcurrir el plazo legal de veinte años, cuyo inicio se cuenta desde el **20 de agosto del 1987**, aunque es importante destacar que la Sentencia declarativa de prescripción larga no tiene efecto retroactivo al momento en que se inició la posesión (Art. 1905, 2do parr. in fine CCyC).

Con relación a las costas, atento las constancias de autos, a falta de oposición, corresponde sean impuestas por su orden.

En mérito de todo lo expuesto en los considerandos, citas legales apuntadas, jurisprudencia señalada;

FALLO:

1°.- **HACIENDO LUGAR** en todas sus partes a la demanda interpuesta en actuaciones N°15505459/20, 15513021/20 y 15513038/20 de fecha 29/12/2020.- En su mérito, DECLARANDO que las Sras. **MERCEDES ROXANA TORRES, D.N.I. N° 22.067.303; GLORIA MABEL TORRES D.N.I. N° 16.466.375 y ANDREA ISABEL TORRES D.N.I. N° 23.999.150**, han adquirido por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, la titularidad del dominio del inmueble ubicado en calle Cantantal S/N, entre Calle Fray Mamerto Esquiú y Calle Araucanos- de Juana Koslay, Partido Chorrillo, Departamento Juan Martín de Pueyrredon, de la Provincia de San Luis, con las siguientes medidas perimetrales: Línea 1-2: 29,84m.; 2-3: 10,00m; 3-4: 13,64m; 4- 5: 16,37 m. y de 5-1 9,85 ms, lo que hace una superficie de DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS METROS CON CUARENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS (296,41 m2), con los siguientes límites: NORTE: Cristian

San Luis

Orlando Sarmiento; SUR: calle Cantantal; OESTE: Fabian Alejandro Garrido; ESTE: Mariana Vaccarezza, con inscripción de dominio al T. 98 (Ley 3236) de Capital, F. 12, N° 29.652 y Padrón N° 850886 a nombre de Juan Enrique Gallardo y Walter Mario Torres, inmueble individualizado como PARCELA 24 en el Plano de Mensura N° 1-198- 20 confeccionado por el Agrimensor Gabriel Horacio Perino.-

Que, al efecto, se tiene por operada la adquisición del dominio por prescripción veinteañal a favor del actor desde el **20/08/2007**.-

2°.- 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°.- Imponiendo las costas por su orden (Art. 68 C.P.Cvs.).-

4°.- Difiriendo 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.-

5°.- 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.-

LA PRESENTE ACTUACIÓN SE ENCUENTRA FIRMADA DIGITALMENTE EN SISTEMA DE GESTIÓN INFORMÁTICO POR EL DR. FERNANDO ALBERTO SPAGNUOLO, JUEZ DEL JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y AMBIENTAL N° 1.