

Poder Judicial San Luis

**JUZGADO CIVIL, COMERCIAL, AMBIENTAL Y LABORAL DE LA TERCERA
CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL CON ASIENTO EN CONCARAN, SAN LUIS.-**

EXP 374623/21

"AVILA JORGE DEL VALLE C/ LEON SALAMA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA
ORALIDAD"

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CIENTO VEINTE

Concarán, San Luis, cinco de agosto de dos mil veintiséis.

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos caratulados "AVILA JORGE DEL VALLE C/ LEON SALAMA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA ORALIDAD" EXP 374623/21, traídos a despacho con el objeto de resolver sentencia definitiva.

RESULTANDO: Que en fecha 24/09/2021 se presenta el Sr. JORGE DEL VALLE AVILA, D.N.I N° 20.135.970, con el patrocinio letrado de la Dra. Andrea PEDANO, con el objeto de promover juicio de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA POR POSESIÓN VEINTEAÑAL contra el señor LEON SALAMA y/o sus herederos y/o quien/es se consideren con derecho respecto del inmueble ubicado en calle San Martin N° 250 de la localidad de Naschel, Partido de Naschel, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luis, individualizado como PARCELA 26 según plano de mensura confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Gonzalo Sanchez Rossi a los efectos de tramitar el título de propiedad por prescripción adquisitiva, y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N°4/135/19. Mide al Norte desde el punto "A" al punto "B" treinta y nueve metros treinta centímetros; al Este mide desde el punto "B" al punto "C" trece metros; al Sur mide desde el punto "C" al punto "D" treinta y nueve metros treinta centímetros y al Oeste mide desde el punto "D" al punto inicial "A" trece metros. SUPERFICIE TOTAL QUINIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS - NOVENTA DECIMETROS

CUADRADOS (510,90M²). LINDA al Norte con Gobierno de la Nación (Padrón 300103 receptoría Tilisarao Parc 11); al Este con Ana Elena Carabajal (Padrón 300101 Receptoría Tilisarao Parc. 9- Plano N°4-197-2016); al Sur con Leon Salama (Padrón 300753 y 300751 receptoría Tilisarao Parc. 18 y 20 Pl. N°4-197-2016) y al Oeste con calle San Martin. Inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 16 de Chacabuco Folio 323 Numero 3055 y empadronado bajo el número 300.754 receptoría de Tilisarao.

“Observaciones: El padrón se registra a nombre de LEON SALAMA, con una superficie de 510,90m², afectado totalmente por la presente mensura.- El título se registra a nombre de LEON SALAMA, con una superficie total de 4200,00m², y un saldo del mismo de 508,59m², afectando totalmente dicho saldo por la presente mensura. Por el resto de superficie no se localiza título. La presente se superpone totalmente a la parcela 21 del plano N°4-28-1987, confeccionado por el Agrim. Adolfo J. Mlodnicki, aprobado con fecha 22 de mayo de 1987.-

Relata hechos: *“El origen de la posesión animus domini del inmueble usucapido data del 15 de mayo de 1990. Que en dicha fecha el señor Juan Jose Pischetz adquiere mediante boleto de compraventa, con firma certificadas por ante funcionario policial, del señor Julio Alberto Gallardo el inmueble objeto de las presentes actuaciones. Que desde el 15 de mayo de 1990 el señor Juan Jose Pischetz poseyó animus domini como propietario exclusivo el inmueble de manera ininterrumpida hasta su fallecimiento (fecha 24.01.2017). Que luego de su fallecimiento continuaron en su doble calidad de herederos y poseedores del inmueble su cónyuge supérstite señora Maria Beatriz Garro y sus hijos señores Juan Jose Pischetz, Leonardo Ivan Pischetz, Pablo Daniel Pischetz y Francisco Hernan Pischetz, hasta que con fecha 08 de marzo de 2018 me cedieron todos sus derechos posesorios sobre el inmueble hoy individualizado como parcela 26 del plano 4/135/19... el inmueble urbano se encuentra debidamente cerrado con tapia y rejas en su frente este sobre calle San Martin. La vivienda cuenta, actualmente, con tres dormitorios, una cocina comedor, un baño y lavadero. Asimismo, tiene en el jardín un asador y un galpón deposito, como se encuentra plasmado en el plano de mensura. Que cuando fue adquirido el inmueble por el señor Pischetz hacia el año 1990 el inmueble era un terreno*

Poder Judicial San Luis

baldío. Que él mismo se encargó de la construcción de la vivienda y solicito los servicios, los cuales ya fueron cambiados a mi nombre. Que conforme se observa en el plano de mensura las construcciones datan de 1992, que por un tiempo el señor Pischetz habito dicha vivienda para luego alquilarla. Que conforme se acreditara con la prueba ofrecida el señor Pischetz y su familia como propietarios del inmueble han construido una casa habitación, han vivido en ella por un tiempo y luego en su carácter de dueños la han alquilado hasta que me cedieran el inmueble. También en su carácter de poseedores como propietarios han abonado el impuesto inmobiliario y las tasas Municipales, continuando yo con el pago de los mismos. Que desde que he adquirido la propiedad he fijado allí mi domicilio, conforme lo acredito con la copia de mi documento de identidad y he comenzado a hacer actualmente unas remodelaciones. Asimismo en ejercicio de mi posesión animus domini he mensurado el inmueble a los fines de sanear el título del mismo.”.-

Realiza demás precisiones a las cuales remito en honor a la brevedad.

Funda en derecho. Ofrece prueba. Acompaña documental.

2.-En fecha 07/10/2021 el OCTJ contesta la vista conferida sin objeciones.

3.-En fecha 14/10/2021 se tiene por promovida formal demanda de prescripción veinteañal, en contra de LEON SALAMA; JAIME SERRANO; ESTADO NACIONAL ARGENTINO y/o sus sucesores o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio, la que tramitara según las normas del proceso ordinario (Art. 330 del CPCC).-

4.-En fecha 19/11/2021 acompaña plano 4/28/87 ordenado por LEON SALAMA.

5.-La Excma. Cámara de Apelaciones de la Tercera Circunscripción Judicial Mediante Sentencia Interlocutoria N° 70 de fecha 19/05/2022 RESUELVE: “I.- Hacer lugar a la apelación en subsidio articulada revocando las decisiones adoptadas en la instancia de origen relacionadas con la notificación de la demanda la que deberá materializarse al titular registral Leon Salama.”.

6.-En fecha 29/06/2022 se diligencia oficio dirigido al RJU a fin de que informe si se ha abierto sucesión a nombre de León Salama contestando que no puede

brindar tal información por falta de datos.

7.-En fecha 29/06/2022 se diligencian vía Tramix oficios dirigidos a la Secretaría de Medio Ambiente quien contesta en fecha 05/07/2022 y Parque y a Fiscalía de Estado.

8.-En fecha 08/08/2022 se diligencia vía Tramix oficio dirigido a la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble a fin de que proceda a tomar razón del inicio de la presente acción a través de nota marginal.

9.-En fecha 06/09/2022 obra acta de colocación del cartel indicativo del inicio del presente proceso realizada por la Juez de Paz de Naschel.

10.-En fecha 31/10/2022 obran cedulas de notificación debidamente diligenciadas por la Juez de paz de Naschel dirigidas a los colindantes denunciados en autos del inicio del presente juicio.

11.-En fecha 10/01/2023 la DGRPI contesta oficio informando que el día 31/08/2022 toma razón en Forma Definitiva de la ANOTACION DE LITIS ordenada en el presente conforme lo dispuesto por el Art. 1.905 del Código Civil y Comercial de la Nación, sobre la Parcela 26 del Plano de Mensura N° 4/135/19 con Superficie 510,90 m2, en Forma Definitiva. Datos de Inscripción: Tomo 233 (ley 3236) de Embargo e Inhibiciones - Folio 211 - Número 944.

12.-En fecha 14/02/2023 obran acompañadas publicaciones de edictos en el Boletín Oficial y en el Diario de La República.

13.-En fecha 06/03/2023 constancia de publicación de edicto en la municipalidad de Naschel.

14.-En fecha 22/03/2023 obra respuesta de oficio diligenciado a la Secretaria Electoral Provincial “informo que se procedió a la consulta del padrón obrante en ésta Secretaría, correspondiente al año 2021, surgiendo que el ciudadano Sr. SALAMA LEON, NO figura empadronado.”.-

15.-En fecha 11/04/2023 obra respuesta del Registro Nacional de Electores del que surge que Don SALAMA LEON es persona fallecida (Fecha fallecimiento: 29/01/1997 Lugar: CAPITAL FEDERAL- País: ARGENTINA).

16.-En fecha 29/09/2023 obra respuesta librada al RJU de la provincia de Buenos Aires informando que figura denunciado como iniciado juicio sucesorio de carácter AB-INTESTATO ante el Juzgado Civil N° 30 con fecha 18/2/97 a nombre de SALAMA LEON con DNI N° 4.457.310.

17.-En fecha 25/09/2024 obra respuesta del Juzgado Civil N° 30 informando

Poder Judicial San Luis

que se ha tomado razón en la sucesión “SALAMA LEON s/ SUCESION AB-INTESTATO” del inicio del presente juicio.

18.-En fecha 01/11/2024 la Dra. CECILIA NATALIA MACIAS, Defensora Oficial en lo Civil, Comercial, Ambiental y Laboral de la Tercera Circunscripción Judicial con asiento en la Localidad de Concarán, contesta la vista conferida en virtud a lo dispuesto en el Art. 917 del CPCyC asumo participación en los presentes obrados en representación de los ausentes, no tiene objeciones que formular en esta etapa del proceso.

19.-En fecha 14/11/2024 se abre el juicio a prueba.

20.-En fecha 20/03/2025 se celebra Audiencia Preliminar.

21.-En fecha 01/04/2025 adjunta Libre Deuda del Padrón 300754 emitido por la DPIP. Como así también informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales “Que en el inmueble que se está afectando por el plano antes mencionado, identificado tributariamente 11- 300754 como padrón origen. NO Registra nueva afectación y/o superposición/modificación posterior del plano al día de la fecha. San Luis, 27 de marzo de 2025”.-

21.-En fecha 08/04/2025 Informe de Dominio emitido por la DGRPI en fecha 28/03/2025.

Mediante OFR 374623/4/5 se diligencia inspección ocular ordenada en autos.

22.-En fecha 25/04/2025 obra respuesta de oficio librado a la municipalidad de Naschel: “Informa: que las Tasas por Servicios a la Propiedad Inmueble, Uso de Red Cloacal y Servicio Provisión de Agua Potable son abonadas por el Sr. AVILA JORGE DEL VALLE DNI N° 20.135.970 desde el AÑO 2019, asimismo poner en conocimiento que el mencionado cancelo deuda existente por periodos anteriores (2017 y 2018).”.

23.-En fecha 29/04/2025 obra digitalizada respuesta de oficio librado a EDESAL: “...según nuestros registros comerciales el suministro eléctrico NIS 1119373 se encuentra bajo la titularidad del Sr. AVILA JORGE DEL VALLE DNI: 20.135.970 con domicilio en B° Victoria calle San Martin N° 250, perteneciente a la Localidad de Naschel, desde el día 07/10/2019... inicialmente el servicio se encontraba a nombre del Sr. PISCHETZ JUAN JOSE

DNI 16.634.814 desde el día 01/09/1994 hasta el día 07/10/2019 que se realizó el cambio de titularidad antes mencionado.”.-

24.-En fecha 16/05/2025 se lleva cabo la audiencia de vista de causa, en la cual deponen los testigos ofrecidos (Gerardo Gallardo, Julio Alberto Gallardo, Salvarezza Sebastian Emmanuel y Juan Pablo Barroso), se da lectura del informe de secretaría de la prueba producida, se clausura el periodo de prueba, alega la parte actora.

25.-En fecha 18/03/2026 adjunta Informe de dominio emitido por la DGRPI e informe catastral (el plano 04/35/2019 identificado tributariamente padrón origen 11- 300754: NO Registra nueva modificación y/o superposición) actualizados.

26.-En fecha 27/03/2026 se llaman autos para dictar sentencia definitiva, decreto que firme y consentido deja a la presente causa en dicho estado.

CONSIDERANDO: I.- Preliminarmente corresponde señalar 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 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: el sistema creado por su artículo 24 y el artículo 25 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.

En efecto, la posesión comprende la idea de poder efectivo sobre la cosa [corpus (con relación a las cosas inmuebles es necesaria la realización de actos materiales a los efectos de acreditar el corpus o poder de hecho sobre la cosa (CNCiv.sala D, 10-4-84, Copati, Daniela y otros c/, Rolando, Juan M.”, L.L. 1985-A-14)] acompañado de un propósito íntimo por parte del sujeto, de

Poder Judicial San Luis

someterla al ejercicio de un derecho de propiedad (animus domini) actual, anterior y especialmente que se tiene en el origen de la ocupación, como único medio de demostrar el cumplimiento del plazo legal (SCBA, “Colautti de Martín, Antonia Catalina c/Casas Díaz, Eliseo s/posesión veinteañal”, A. y S.1997-II1091.-), establecido en veinte años.

La acreditación del corpus y del animus domini 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 ingresar al análisis de la pretensión del actor, esto es, la declaración de adquisición del dominio por prescripción veinteañal del inmueble objeto de autos.

La acción de prescripción adquisitiva veinteañal, como legalmente corresponde al supuesto acreditado según informe de dominio e informe catastral, es en contra de LEON SALAMA y/o sus sucesores o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio.

III.-Determinada así la legitimación pasiva e ingresando al análisis de los requisitos legalmente requeridos para la procedencia de la pretensión promovida, conforme los antecedentes invocados, a la luz del cuadro probatorio conformado en autos, entiendo que la pretensión del actor debe prosperar. Ello, por las consideraciones que infra expongo.

El actor manifiesta que adquirió el inmueble mediante compras parciales de derechos y acciones sin que cuente actualmente con tales instrumentos, que ocupa el inmueble en forma pública, pacífica, ininterrumpida, exclusiva y a título de dueño por más de 30 años.

IV.- Corresponde meritar las pruebas ofrecidas y arrimadas al juicio. El análisis de ellas forma 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.

Con relación a la documental acompañada con el escrito de promoción de demanda se desprende que se ha adjuntado la siguiente **DOCUMENTAL:**

1.- Plano de mensura 4/135/19, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Gonzalo Sánchez Rossi el 20 de agosto de 2019 y registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales el 25 de septiembre de 2019 bajo el número 4/135/19.

2.- Boleto de compraventa con firma certificada por funcionario policial de fecha 15.05.1990, en copia, entre Julio Alberto Gallardo D.N.I N° 16.086.009 y Juan Jose Pischetz D.N.I. N° 16.634.814

3.- Cesión de derechos posesorios con firma certificada por escribano público de fecha 08.03.2018 entre los señores María Beatriz Garro, Juan José Pischetz, Leonardo Ivan Pischetz, Pablo Daniel Pischetz y Jorge del Valle Ávila y ratificación de cesión con firma certificada por escribano público de Francisco Hernan Pischetz de fecha 02.12.2020.

4.- Informe del Registro de la Propiedad Inmueble.

5.- Informe Negativo de la Dirección Provincia de Catastro y Tierras Fiscales e Informe de colindantes expedido por la Dirección Provincia de Catastro y Tierras Fiscales.

6.- Certificado de Avalúo Fiscal del padrón 300754 receptoría de Tilisarao emitido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales.

7.- Certificado de Registración Catastral del padrón 300754 receptoría de Tilisarao emitido por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales.

8.- Acta de defunción del señor Juan José Pischetz D.N.I N° 16.634.814.

9.- Acta de matrimonio del señor Juan José Pischetz y Maria Beatriz Garro.

Poder Judicial San Luis

- 10.- Actas de nacimientos de Juan José Pischetz, Leonardo Ivan Pischetz, Pablo Daniel Pischetz.
- 11.- Ocho boletas de remito/ facturas del año 1992 a nombre de Juan José Pischetz con domicilio en el inmueble objeto de autos.
- 12.- Correspondencia remitida a Juan José Pischetz con domicilio en el inmueble objeto de autos con fecha 11.09.1992.
- 13.- Libre deuda del padrón 300754 receptoría Tilisarao.
- 14.- Certificación Municipal de fecha 26.08.2021 en relación a la titularidad de los servicios municipales prestados al inmueble objeto de autos.
- 15.- Boletas del servicio eléctrico con sus respectivos comprobantes de pago: cuatro del año 2000, una del año 2017, tres del año 2018, cinco del año 2019.
- 16.- Solicitud de modificación de datos del suministro de energía eléctrica.
- 17.- Seis recibos de servicios municipales.
- 18.- Seis recibos de la Cooperativa de agua potable.
- 19.- Veinticinco boletas de regularización del impuesto inmobiliario.
- 20.- Estudio de Título.
- 21.- Copia del documento de identidad del actor.

Con relación a la prueba testimonial: El testigo Julio Alberto GALLARDO afirma que no le comprenden las generales de la ley; que conoce al actor, no al demandado.

Se practica reconocimiento de documental: se le exhibe un boleto de compraventa y manifiesta que es el boleto de compraventa mediante el cual le vende al Sr. PISCHETZ un inmueble de su propiedad en la calle San Martín, reconoce firma y contenido.

Pregundado: ¿Para que diga si conoce el inmueble ubicado en calle San Martín 250 de la localidad de Naschel?, responde: *“Sí, lo conozco, porque alrededor del año ‘85 compro ese inmueble y lo vendo a mediados del ‘90.”* ¿Para que diga el testigo quien es el actual poseedor de ese inmueble?: *“Jorge ÁVILA.”* ¿Sabe desde cuándo?: *“Más o menos 2018”*. ¿Sabe quién estaba antes que el Sr. ÁVILA? *“Sí, el Sr. PISCHETZ, y éste desde que yo se lo vendí a mediados del ‘90.”* ¿Qué características tiene el inmueble?: *“Consta de un galpón al fondo*

y la casa de familia al medio del terreno.” ¿Quién hizo la vivienda?: “El Sr. PISCHETZ la llevo a cabo”. ¿Lo que dice que estuvo el Sr. PISCHETZ y ÁVILA es conocido por otras personas?: “Sí, porque el Sr. PISCHETZ tenía ahí una fábrica de aluminio y una vidriería que era muy conocida en el pueblo.”

El segundo testigo, Gerardo Gallardo, dice no comprenderle las generales de la ley, que conoce al actor por ser del pueblo, que no conoce al demandado. Dice conocer el inmueble de autos, porque lo alquiló por dos años; que está ubicado en calle San Martín 250 a una cuadra y media de la plaza por la calle principal. Preguntado: ¿Para que diga quién es el actual poseedor?, responde: “Jorge del Valle ÁVILA, desde... deben ser cuatro o cinco años, no tengo la precisión de cuando él lo adquiere...” ¿Quiénes eran los anteriores poseedores de este inmueble?: “Era la familia PISCHETZ. Desde los años ’90 que vino esa gente al pueblo.” ¿Qué mejoras tiene el inmueble?: “El inmueble consta de una casa de tres habitaciones, un galpón al fondo.” ¿Sabe quien la construyó?: “La casa ya estaba, la construcción la hizo PISCHETZ.” ¿Sabe quiénes son los linderos de esta propiedad?: “A la izquierda José CASTAGNO y a la derecha MAGUL”. ¿Cree que lo que nos cuenta es público en la localidad?: “Sí, totalmente”. ¿Sabe si alguien le ha reclamado a PISCHETZ o a ÁVILA derechos sobre esa propiedad?: “No, nunca me enteré”. ¿Cuándo usted alquila a quien lo hace?: “A Pischetz; es una casa habitación, tiene todos los servicios agua, gas, electricidad y cloaca.” ¿Sabe de cuando data la construcción?: “Del año ’90, ’92, PISCHETZ es una persona que vino con la promoción industrial, compra el terreno y hace su casa ahí, PISCHETZ hace toda la construcción.”

El testigo Sebastián Emmanuel Salvarezza: Declara que no le comprenden las generales de la ley. Que conoce al actor, no así al demandado; que conoce el inmueble, que está ubicado en la localidad de Naschel, sobre la calle San Martín, a una cuadra y media de la plaza, conoce el inmueble por pasar siempre por el inmueble para su trabajo. “La propiedad tiene una casa típica y un galpón al fondo tiene luz, agua, gas.” Preguntado: ¿A quién reconoce como dueño de la propiedad?, responde: “Al Sr. Jorge del Valle ÁVILA, desde el año 2018, antes vivía la familia PISCHETZ, ellos estuvieron 10 o 15 años.” ¿Entre la posesión de los Sres. PISCHETZ y ÁVILA hubo alguien más?: “No, no.” ¿Sabe si el Sr. Pischetz y su familia vivieron siempre ahí, fue continua la posesión?: “Sí, sí, que yo sepa no hubo nadie.” ¿Sabe si alguien más ha

Poder Judicial San Luis

invocado derechos sobre la propiedad?: “No, no sé.” ¿La casa ya estaba cuando estaba la familia Pischetz?: “Sí, ellos la construyeron.”

Cuarto testigo: Juan Pablo Barroso: afirma no comprenderle las generales de la ley; que conoce al actor, que no conoce al demandado. Preguntado: ¿Conoce el inmueble de autos?, responde: “Sí, lo conozco, soy compañero de trabajo, he ido al domicilio a buscarlo”. ¿Quién es el actual poseedor del inmueble, desde cuándo?: “Jorge ÁVILA, siete, seis años.” ¿Puede describir el inmueble?: “Él hizo una tapia, un lindero, tiene un galpón al fondo, una casa, rejas al frente.” ¿Quién ocupaba la vivienda antes que el Sr. ÁVILA?: “Eso no sabría.” ¿Qué el inmueble lo tiene ÁVILA, ¿es conocido en el pueblo?: “Sí, sí.” ¿Sabe si alguien ha reclamado derechos?: “No, no tengo conocimiento.”

En fecha 06/06/2025 obra adjunta videoregistración de la inspección ocular ordenada en autos, realizada por la Jueza de Paz de Naschel, es recibida por el Sr. Jorge del Valle ÁVILA, inmueble ubicado en la localidad de Naschel, calle San Martín 250, al sur calle Tucumán, frente del inmueble cerrado con rejas, se ve el cartel indicativo del inicio de este juicio, una casa habitación, un galpón al fondo del inmueble colindando con Ana Elena Carabajal, cierre perimetral.

A esta altura del desarrollo corresponde destacar el hecho de la no presentación de persona alguna invocando derechos ante la doble publicación por edictos (en diario, B.O., municipalidad); ni aún ante la publicidad que brinda el cartel indicativo de la tramitación del presente trámite de posesión veinteañal según surge del Acta de su colocación y del Acta de Reconocimiento Judicial-.

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 los actores poseen de manera actual el inmueble objeto de Litis de manera ostensible.

V. Ya demostrado el Animus Dominis de la posesión, nos resta evaluar si la posesión cumple con los requisitos de que sea continua, pública e ininterrumpida. En cuanto a estas características la ley exige que la misma debe ser ejercida a la luz del día, sin ocultamientos, que no hayan sido turbados en sus años de posesión, y que la misma haya sido continua, características éstas que se dan en forma clara y contundente, ya que actos como construir una vivienda y habitarla, tener cerramiento perimetral, pagos los servicios de luz, agua, etc. no son actos que se puedan ocultar, como así tampoco obran en autos denuncias que interrumpan esta posesión, por lo que y conforme actuaciones vertidas en la causa, considero que estos requisitos se cumplen en debida forma.

Quedó establecido: "Debe hacerse lugar a la usucapión cuando los actos posesorios cumplidos, denoten un prolongado pacífico y público ejercicio del corpus que junto a la prueba testimonial y los impuestos, tasas y servicios abonados durante un significativo lapso, constituyen un conjunto probatorio suficiente para generar una convicción positiva con base en las reglas de la sana crítica" (CC0001 SM 28588 RSD-20492- S 21-3-91, Juez UHART (SD): Arrúa Clementina c/ Lovero M. s/ Usucapión. Mag. Vot. Uhart, Olcese Biocca NNF 91013227).

En autos, el promoviente ha demostrado que posee el inmueble por más de veinte años ejerciendo la posesión en forma pública, pacífica e ininterrumpida y no contradictoria sobre el inmueble, ello en virtud del instituto de accesión de posesiones, habiendo quedado acreditado mediante la prueba producida, que el actor accede a la posesión del inmueble en fecha 08/03/2018, mediante Cesión de Derechos y Acciones Hereditarios y Posesorios con firma certificada por escribano público, por el cual los Sres. María Beatriz GARRO (quien lo hace por sí y en representación de su hijo menor de edad Francisco Hernan PISCHETZ, quien a su mayoría de edad ratifica este boleto), Juan José PISCHETZ, Leonardo Iván PISCHETZ, Pablo Daniel PISCHETZ (cedentes) y Jorge del Valle ÁVILA (cesionario). El inmueble le correspondía a la familia PISCHETZ por boleto de compraventa que celebrara Juan José PISCHETZ (comprador) y Alberto GALLARDO (vendedor) en fecha 6 de abril de 1990, Para que opere el instituto de la accesión de posesiones, es necesario probar el o los actos jurídicos mediante la cual la accesión se ha verificado.

Poder Judicial San Luis

Que con los instrumentos que obran adjuntos en autos, como así también plexo probatorio rendido y las testimoniales ya merituadas se ha acreditado el “vínculo de derecho” entre las posesiones invocadas por los actores.

Así, en mérito a la prueba rendida, analizada en su conjunto, ha quedado demostrado que la posesión de los actores, sumada a la de sus antecesores en la posesión en virtud del instituto de accesión de posesiones, cumple con el termino legalmente exigido para que prospere la acción promovida por posesión veinteañal incoada, teniendo como fecha de inicio de la posesión, la fecha de celebración de la Cesión de Derechos y Acciones Hereditarios y Posesorios, esto es, 08 de marzo de 2018 (art. 1905 Cód. Civ).

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 ve beneficiada con el presente proceso. Atento a los trabajos efectuados en autos y conforme las pautas brindadas por los arts. 5, 6, 7 de la Ley Provincial Nro.IV-09102014, y habiendo cumplido las dos etapas del proceso, corresponde regular los honorarios devengados por el profesional interviniente como patrocinante, 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.

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 Poder Judicial San Luis 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 el Sr. JORGE DEL VALLE AVILA, D.N.I N° 20.135.970, CUIT 20-20135970-9, argentino, nacido el día 25 de marzo de 1969, de estado civil divorciado, con domicilio real en calle San Martin N°250 de la localidad de Naschel, San Luis, ha adquirido por prescripción adquisitiva veinteañal el dominio sobre el inmueble ubicado en calle San Martin N° 250 de la localidad de Naschel, Partido Naschel, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luis, individualizado como PARCELA 26 en el plano de mensura a efectos de tramitar el título de propiedad por prescripción adquisitiva confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Gonzalo Sánchez Rossi, registrado provisoriamente por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales bajo el N°4/135/19; con las siguientes **MEDIDAS**: Desde el punto "A" al punto "B": 39,30 m.; desde el punto "B" al punto "C" se miden 13 m.; desde el punto "C" al "D": 39,30 m.; y desde el punto "D" al punto inicial "A": 13 m., y los siguientes **LINDEROS**: al Norte: Gobierno de la Nación (Padrón 300103-Rec.Tilisarao, Parc 11); al Este: Ana Elena Carabajal (Padrón 300101-Rec. Tilisarao, Parc. 9- Plano N°4-197-2016); al Sur: León Salama (Padrón 300753 y 300751 -Rec.Tilisarao Parc. 18 y 20, Pl. N°4-197-2016) y al Oeste: calle San Martin; todo encierra la siguiente **SUPERFICIE**: QUINIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS - NOVENTA DECIMETROS CUADRADOS (510,90M2).. El dominio del inmueble individualizado se halla inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 16, de Chacabuco, Folio 323 Numero 3055 y empadronado bajo el número 300.754-Rec.Tilisarao.

2.- Imponiendo las costas al actor; por lo considerado.

3.-Regular los honorarios devengados por la Dra. ANDREA PEDANO 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.

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.

Poder Judicial San Luis

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.- Disponer el LEVANTAMIENTO DE LA MEDIDA CAUTELAR DE ANOTACIÓN DE LITIS ordenada en los presentes autos e inscripta en esa repartición conforme lo dispuesto por el art. 1.905 del C.C.C.N. sobre la Parcela 26 del Plano de Mensura N° 4/135/19 con Superficie 510,90 m2, *datos de inscripción:* Tomo 233 (ley 3236) de Embargo e Inhibiciones - Folio 211 - Número 944.

6.- A los fines de la toma de razón de la presente sentencia ofíciase al Registro General de la Propiedad Inmueble, expídase primer testimonio y demás documentación necesaria para el cumplimiento de lo aquí ordenado.

7.- Oportunamente, 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 ARCHÍVESE.

Firmado digitalmente por el DR. MOISES BENITO FARA –Juez del Juzgado Civil, Comercial, Ambiental y Laboral N° 1 de la Tercera Circunscripción Judicial- no siendo necesaria la firma manuscrita.-

PODER JUDICIAL SAN LUIS

PÁGINA ADICIONAL DE FIRMAS



Causa: EXP 374623/21 - AVILA JORGE DEL VALLE C/ LEON SALAMA S/ PRESCRIPCION
ADQUISITIVA ORALIDAD

Actuación: 400120 - 30978404/26 - SENTENCIA DEFINITIVA N°120

Considerando esta página adicional de firmas, el presente documento cuenta con un total de 16 páginas.

Fecha firma **05/08/2026 08:54**

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente, no siendo necesaria la firma manuscrita (Cfr. Ley Nacional 25506, Ley Provincial V-0591-2007; V-0699-2009 y Artículo 104 de la Ley Orgánica de Administración de Justicia N° IV-0086-2021, pudiendo ser verificada en <https://firmadigital.sanluis.gov.ar>).-



MOISES BENITO FARA
JUEZ/A
JUZGADO CIVIL
COMERCIAL
AMBIENTAL Y LABORAL
N°1 - CON