

Poder Judicial San Luis

EXP 234044/12

"GJUKAN PATRICIA GRIELDA C/ MUÑOZ ETERGIDIA S/ POSESION"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 07/2021.

San Luis, nueve de febrero de dos mil veintiuno.

AUTOS Y VISTOS: Los autos caratulados: "GJUKAN PATRICIA GRIELDA C/MUÑOZ ETERGIDIA -S/POSESION VEINTEAÑAL"- N° 234044/12, venidos a despacho para dictar sentencia definitiva y del examen de los mismos;

RESULTA: I.- Que a Fs. 23/26, se presenta la Sra. GRIELDA PATRICIA GJUKAN, y por intermedio de sus letrados patrocinantes, Dres. Emilio E. Cangiano y Carolina C. Muñoz, promueve formal demanda de adquisición de dominio por usucapión en contra de Sra. Etergidia Muñoz de Torres y/o quien se considere con derecho, sobre el inmueble ubicado en Departamento Juan Martín de Pueyrredón, Partido La Capital, Lugar: Martín de Loyola N° 1063, Localidad de San Luis, Provincia de San Luis, Inscripción de dominio al Tomo 105, Folio 30, N° 18/08/1955, designado como lote 29 Bis, Padrón N° 26948, Receptoría Capital, Nomenclatura Catastral de Origen: Circunscripción San Luis, Sección 5, Manzana 31, Parcela 6, con una superficie de 169,20 m², cuyas medidas, linderos, superficie y colindantes se encuentran precisamente establecidas según plano de mensura N° 1/145/11 confeccionado por el Agrimensor José Luis Oberti, de fecha 14 de junio de 2011. Solicita publicación de edictos a los fines de la citación del demandado, por tratarse de persona cuyo domicilio real o residencia se ignora. Describe los antecedentes de dominio,

Poder Judicial San Luis

Aduce que desde el año 1973 la Señora María Gabina Torres, abuela de la accionante, inicia convivencia con el Sr. Pablo Estanislao Pérez, y con gran esfuerzo compraron la propiedad en cuestión el 26 de julio de 1984 mediante Boleto de Compraventa entre el Sr. Pablo E. Pérez y los Sres. Justiniano Torres, sucesores universales de la Sra. Etergidia Muñoz de Torres, titular registral del inmueble, quedando ya en ese entonces el Sr. Pérez y la Sra. María Gabina Torres en la posesión publica, pacifica, ininterrumpida y notoria del inmueble, Que posteriormente el 24 de abril de 1985 se realiza entre las mismas partes, y con igual objeto una Cesión de Derechos y acciones por Escritura Pública N° 35, ante Escribano Julio Adolfo Amieva, en la cual los cedentes expresamente ceden y transfieren todos los derechos y acciones que les correspondieren como herederos de su madre Etergidia Muñoz de Torres con respecto al inmueble de calle Martin de Loyola 1063. Desde el año 1984 la Señora María Gabina Torres, abuela de la actora poseyó junto a su pareja Pablo Pérez el inmueble donde el esfuerzo conjunto se fue edificando la pequeña vivienda que existe hoy y se instalaron los servicios básicos: luz y agua. Que con posterioridad Pérez impulso el proceso sucesorio de la señora Muñoz de Torres a fin de obtener el título de propiedad, proceso que se radico en el Juzgado de Paz Letrado de la ciudad de San Luis, pero a raíz de su avanzada edad y enfermedad crónica que padecía el Señor Pérez la señora Torres comenzó a ejercer y practicar en forma exclusiva y excluyente la posesión realizando como única poseedora actos de conservación cuidado y mantenimiento del inmueble, falleciendo el Sr. Pérez, el 8/3/2007 quedando como única poseedora María Gabina Torres, posesión pública, pacífica y notoria que detenta hasta el de hoy. Que la accionante,

Poder Judicial San Luis

nieta, siempre la acompañó, y ayudo económicamente y espiritualmente haciéndose cargo de realizar la administración y cuidado del inmueble, afrontando los gastos del pago del impuesto, tributo, contribución y tasas de servicios que gravan la propiedad hasta la fecha, por lo que la voluntad de la Sra. Torres, fue la de realizar la Cesión de acciones y derechos sobre el inmueble de Martin de Loyola 1063 a favor de su nieta Griselda, actora en autos; mediante Escritura Pública Nº 92 de fecha 7 de junio de 2011 por ante el Escribano Luis Fernando Cangiano Gargiulo, Reg. Notarial Nª 25. Asimismo la actora se ocupó del cuidado y atención del Sr Pérez hasta su fallecimiento y de su abuela, hoy de avanzada edad, haciéndolo hasta la fecha.

Refiere luego detalladamente a todos los trabajos realizados a lo largo de estos veinte años en la propiedad.

Ofrece prueba. Funda en derecho. Solicita se haga lugar a la demanda en todos sus términos. se declare la prescripción y se otorgue el título correspondiente. Se extienda testimonio de la resolución que se dicte.

A fs. 40/41 se provee la demanda, la que tramitaría conforme las normas del procedimiento ordinario. Se ordena publicar edictos. Se ordena la colocación de cartel indicativo. A fs. 37 luce contestación de oficio librado a la Secretaría Electoral Provincial donde consta que la titular registral demandada no figura empadronada, conforme registros electorales de abril de 2012; fechado 12/08/2012.-

A fs. 45 luce Mandamiento efectuado por la Sra. Oficial de Justicia M. de las Mercedes Blanco donde consta la colocación del cartel indicativo ordenado por el juzgado en decreto citado.

Poder Judicial San Luis

A fs. 46, 46 Vta., 47 Vta., lucen publicaciones de edictos en el diario de mayor circulación en la provincia y en el Boletín Oficial.

A fs. 49 se ordena correr traslado a la Sra. Defensora de Ausentes. A fs. 50 la funcionaria mencionada expresa que hace reserva del derecho conferido por el Art. 356 inc. 1º Apart. 2º del C.P.C.

A fs. 53 se abre la causa a prueba. Se ordena la formación de cuadernos de pruebas a fs. 57. A fs. 60 y vta. se proveen las pruebas ofrecidas por la parte actora en el CPA.

A fs. 80 luce informe de la Actuaría donde constan las pruebas producidas, fechado: 18/11/2014.

A fs. 83 en fecha 30 de diciembre de 2014 se clausura el periodo de pruebas. Se conceden seis días a cada parte para alegar. En fecha: 26/8/2019 el Sr. Defensor de Ausentes expresa que viene a contestar demanda conforme a la reserva formulada oportunamente, analizada la prueba producida en autos y atento a lo normado por el Art. N° 1899 y ss. del Código Civil y Ley N° 14.159 su Defensoría en interés de los Ausentes, no formula objeción legal a la Acción interpuesta, pudiendo el juzgador continuar con el procedimiento de Ley.

En fecha: 27/09/2020 se ordena el pase de autos para sentencia definitiva, providencia firme y consentida, atento notificación ministerio legis;

Y CONSIDERANDO: I.- En el caso de autos, se trata de justificar la posesión y accesión de posesiones.- En virtud de lo dispuesto por el art. 7 del Nuevo Código Civil y Comercial de Nación (Ley 26994), que establece como regla general la aplicación inmediata de la ley a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, ergo, las que se constituyeron o se extinguieron bajo la ley anterior no son

Poder Judicial San Luis

alcanzadas por este efecto inmediato, es decir, no tienen efecto retroactivo (cfr: Ricardo Luis Lorenzetti, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomo 1, Págs. 45 a 49, Edit. Rubinzal Culzoni Editores, 2014).- Corresponde resolver la cuestión traída a mi conocimiento, de conformidad con las disposiciones del C.C. de Vélez Sarsfield, vigente al momento de la traba de la litis y normas aplicables invocadas por las partes en sus pretensiones y defensas.

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 *animus*, conforme lo establecen las normas del Código Civil.-

La posesión se exterioriza por actos posesorios descriptos por el Código Civil, 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 de los Arts. 4005 y 4015 y concordantes del Código Civil.-

Poder Judicial San Luis

II.- Sentado ello, corresponde analizar las probanzas ofrecidas y producidas en estos actuados, por las partes, que considere propicias a los fines de formar convicción en el juzgador, surgiendo que la parte actora ha producido:

1.- Prueba Documental agregada a autos:

a.- PLANO N° 1/145/11 que luce –copia original, certificada y sellada- a fs. 13 en el cual consta: inmueble ubicado en Juan Martín de Pueyrredon, Partido: La Capital; Lugar: Martín de Loyola N° 1063- Ciudad de San Luis, ordenado por **PATRICIA GRISELDA GJUKAN-** D.N.I. 24.681.441; Inscripción de dominio: Al Tomo 105- Capital, Fº 30-Nº 13533- padrón 26948, Receptoría Capital. Nomenclatura Catastral de Origen: Circunscripción: Ciudad de San Luis, Sección 5 Manzana: 31, Parcela 6, identificada en dicho plano como **PARCELA “A”**, confeccionada por el Agrim. José Luis Oberti, Mat. 240- C.A.S.L., aprobado provisoriamente por la DPIP en fecha: 14/06/2011, cuyos límites, medidas, colindantes son: por el Norte: calle Martin de Loyola (asfalto: mide: punto 1-2 mide: 15,42 m); al Oeste: Leopoldo Lucero, padrón 29647- Capital, parcela 5, punto 4-1 mide: 18,67 m; al Sur: Ibar Ramón Irusta-padrón 26950- Capital- Parcela 8, punto 3-4 mide: 9, 20 m y al Este: Andrónico Aguirre, padrón 26949- Capital-Parcela 7, puntos: 2-3 mide: 18,67 m. Con una superficie total de 171,82 m² y superficie cubierta parcela A: 48,69 m².- Requisito éste, - adjuntar plano con la demanda- exigido por la Ley 14.159, art. 24 inc. a.

Prueba documental reservada en caja de seguridad del Juzgado: y que para este acto tengo ante mi vista:

a- boletas de impuestos inmobiliarios expedidos por el DPIP: Pagadas en forma paulatina desde el año 1985 hasta el año 2011.

Poder Judicial San Luis

Libre deuda al 31-8-2012. Padrón N°26948, a nombre de Muñoz de Torres.-

b.- Tasas y servicios municipales, pagados paulatinamente desde 1985 al año 2011, emanados de la Municipalidad de la ciudad de San Luis.-

De esta forma se infiere que han cumplimentado los requisitos exigidos por el art. 24 de la Ley 14.159.-

c.- Constancia extendida por de la D.P.I. Tierras Fiscales: donde consta que el inmueble a usucapir “*no afecta inmuebles fiscales a nombre de la Provincia de San Luis*”, fechado: 8/8/2011; por lo que si bien las normas que regulan este proceso son de orden público, no resulta ser el Estado Provincial, titular de dominio de este inmueble que nos ocupa en autos.

d.- Informe del Registro de la Propiedad Inmueble: mediante el cual consta que el Inmueble objeto de esta Acción, figura como titular de dominio, la Sra. Etergidia Muñoz de Torres, demandada en autos, fechado: 08/08/2011; cumpliendo acabadamente con lo dispuesto por el Art. 24 inc. a) de la Ley 14.159.

e.- Escrituras Públicas: 1) N° 35, ante Escribano Julio Adolfo Amieva, en la cual los cedentes expresamente ceden y transfieren todos los derechos y acciones que les correspondieren como herederos de su madre Etergidia Muñoz de Torres.- 2) Escritura Pública N° 92 de fecha 7 de junio de 2011 por ante el Escribano Luis Fernando Cangiano Gargiulo, Reg. Notarial N° 25, de Cesión de Derechos y acciones posesorias, constando que la Sra. Torres María Gabina cede a su nieta, Sra. Gjukan, Griselda la propiedad objeto de la litis.

Poder Judicial San Luis

f.- Boleto de compraventa: -original- donde consta que la abuela de la actora y su pareja compran la propiedad a la titular de dominio en fecha 26 de julio de 1984; sellado debidamente por ante la DPIP.

3.- Testimoniales: Los testigos declarantes cuyas declaraciones obran a fs. 63/68 de autos, los Sres. Teresa Pascua Alcaraz, Nélida Ramona Parrilla, Arturo Leontes Lopez, son contestes en afirmar que la actora posee la propiedad objeto de la litis, que sus anteriores poseedores son la demandada y la abuela de la actora. Conocen el inmueble por ser o han sido vecinos, que poseen desde hace veinticinco/treinta años aproximadamente, que nadie los ha molestado en su posesión. Que la señora María Gabina Torres ha sido la anterior poseedora del inmueble.

4.- inspección ocular: realizada por la Secretaria del Juzgado, Dra. Dolores Montes, la cual transcribo en su totalidad: “*San Luis, 26 de diciembre de 2013.- En el día de la fecha nos constituyimos los comparecientes Sra. GJUKAN PATRICIA GRISELDA, con su patrocinante letrada la Dra. Carolina Muñoz, y la suscripta, Dra. María Dolores Montes, Sra. Primera Instancia Juzgado civil Comercial y Minas N° 1 de la ciudad de San Luis, y la agente judicial, Anabelia V. Imparato, en el inmueble sito en Martín de Loyola 1061 de la misma ciudad.- Somos atendidos por Doña Tránsito Elida Torres, hija de Doña Ma. Gabina Torres, quien le ha cedido la propiedad a su nieta, la actora.- Refiere que todo lo construido en el inmueble ha sido construido por Doña Ma. Gabina Torres, y su pareja el Sr. pablo Estanislao Pérez desde el año 1981.- Constato además la existencia en el inmueble de un dormitorio, una cocina y un comedor.- Posee un baño precario al fondo de la propiedad*

Poder Judicial San Luis

porque se ha construido uno nuevo a efectos de ser utilizado por Doña Ma. Gabina debido a su avanzada edad.- Puede observarse en la propiedad además un horno de barro para hacer pan, junto a un pequeño depósito.- Existe un parral bastante añoso que cubre las dos terceras partes del patio.- La propiedad cuenta con los servicios de luz, agua y cable.- También posee cloacas.- Las cloacas y cable los conectó la actora cuando la propiedad le fue cedida.- Hay muchas plantas en macetas, en el mismo patio.- Los pisos están constituidos por contrapiso de cemento y baldosas.- Existen además dos perritos como mascotas.- CONSTE.- Dando por finalizado el acta de constatación encomendada.- ...”

Asimismo, se ha efectuado la publicidad necesaria por distintos medios, (publicación de edictos, postura de cartel indicativo), demostrando que la posesión no ha sido en forma clandestina; no habiéndose presentado persona alguna alegando derechos sobre el inmueble a usucapir.

De todas las pruebas analizadas ut supra se infiere que la parte actora y sus antecesores han tenido y mantenido a lo largo tiempo, efectuando actos que demuestran la intención de comportarse como dueña, demostrando ante la comunidad en donde desarrolla sus actividades su comportamiento como tal 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 por los actores desde el año 1984; respecto del bien que pretende usucapir; por el lapso, condiciones y requisitos que determinan los Arts. 4005, 4015,

Poder Judicial San Luis

4016 cctes. y sgtes. del C.C. - Lo cual justifica el acogimiento de la pretensión impetrada.

En mérito de todo lo expuesto en los considerandos, citas legales; normas de fondo indicadas ut supra; **F A L L O:**

1º HACIENDO LUGAR a la demanda impetrada a fs. 23/26.- En su mérito, DECLARANDO que la **SRA. PATRICIA GRISELDA GJUKAN** –D.N.I.Nº 24.681.441, ha adquirido por **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**, la titularidad del dominio del Inmueble individualizado en **PLANO N° 1/145/11**, en el cual consta: un inmueble ubicado en Juan Martín de Pueyrredon, Partido: La Capital; Lugar: Martín de Loyola Nº 1063- Ciudad de San Luis, ordenado por **PATRICIA GRISELDA GJUKAN-** D.N.I. 24.681.441; **Inscripción de dominio:** Al Tomo 105- Capital, Fº 30-Nº 13533- **padrón 26948**, Receptoría Capital. **Nomenclatura Catastral de Origen:** Circunscripción: Ciudad de San Luis, Sección 5 Manzana: 31, Parcela 6, identificada en dicho plano como **PARCELA “A”**, confeccionada por el Agrim. José Luis Oberti, Mat. 240- C.A.S.L., aprobado provisoriamente por la DPIP en fecha: 14/06/2011, cuyos límites, medidas, colindantes son: al **Norte**: calle Martin de Loyola (asfalto: mide: punto 1-2 mide: 15,42 m); al **Oeste**: Leopoldo Lucero, padrón 29647- Capital, parcela 5, punto 4-1 mide: 18,67 m; al **Sur**: Ibar Ramón Irusta-padrón 26950- Capital- Parcela 8, punto 3-4 mide: 9, 20 m y al **Este**: Andrónico Aguirre, padrón 26949-Capital-Parcela 7, puntos: 2-3 mide: 18,67 m. Con una superficie total de 171,82 m² y superficie cubierta parcela A: 48,69 m².

2º.- LIBRESE OFICIO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE a los fines de inscribir el inmueble detallado

Poder Judicial San Luis

supra, observándose los recaudos y exigencias de las técnicas registrales vigentes; acompañándose copia del plano descripto ut supra, dejándose constancia de las personas autorizadas para intervenir en su diligenciamiento. El que será tramitado conforme los protocolos dispuestos por el Superior Tribunal de Justicia, debido a la pandemia occasionada por Covid-19.-

3º.- Imponiendo las costas por su orden (Art. 68 del C.P.CVS.)

4º.- Difiriendo la regulación de honorarios para el momento en que haya base firme para su determinación y los profesionales intervenientes acrediten en autos su condición tributaria ante la A.F.I.P. e inscripción ante la D.P.I.P.-

5º.- 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 A. SPAGNUOLO -JUEZ TITULAR DEL JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y MINAS N° 1.- Cfs. Ley Nac. 25506, ley Prov. 591/07; 699/09 y Reglamento General de Expediente Electrónico Acuerdo N° 61/17, art.9 STJSL.g

Poder Judicial San Luis