

EXP 184050/9

"GAWRYLUK HECTOR BASILIO C/ QUIROGA ROSARIO Y OTROS S/ POSESION"

SENTENCIA DEFINITIVA N° 113 / 2017

San Luis, 7 de septiembre de 2017.-

AUTOS Y VISTOS: "GAWRYLUK HECTOR BASILIO C/ QUIROGA ROSARIO Y OTROS S/ POSESION –EXPTE 184050/9, venidos a despacho para dictar sentencia definitiva.

RESULTA: Que se presenta la Dra. Maria Laura Cacace, Abogada, con el patrocinio letrado de los Dres. Diego Jorge Martin Cacace y Carolina Scatena, Abogados, el Sr. Héctor Basillio Gawryluk, DNI N° 13.315.675, con domicilio en Av. Araoz Lamadrid 3138, Caseros, Partido Tres de Febrero de la Provincia de Buenos Aires, les confirió poder general para representarlo; por lo que se promueve acción por prescripción adquisitiva del inmueble del representado, con ánimo de dueño, el establecimiento es denominado "SANTA MONICA – LOS CHAÑARES", ubicado en Refugio de Bibianita "Los Chañares", partido Totoral, Departamento Coronel Pringles, identificado en el Plano N° 2/15/09, confeccionado por el Agrimensor Enrique O.A. Rubio, con una superficie total de 153 Ha 9995,54 m2, el cual afecta a los siguientes padrones: Padrones 91793 y 320 de Saladillo; Padrón 155 de Carolina; Padrón 23 de Saladillo; Padrón 79 de Carolina; Padrón 618 de Carolina.

A continuación se individualizan a los demandados de acuerdo a quienes figuran como titulares en cada uno de los padrones: - Padrón 91793 de Saladillo a nombre de QUIROGA Rosario N.; VILLEGAS Gabino; MAGALLANES DE QUIROGA Maria; PEREZ DE QUIROGA Leoncia; QUIROGA DE GUZMAN Adolfinia; QUIROGA DE ESCOBAR Florentina; QUIROGA Ezequiel.- Padrón 155 de Carolina a nombre de ESQUIVEL Jose Cipriano.- Padrón N° 23 de Saladillo a nombre de GAWRYLUK Basilio (padre del actor).- Padrón N° 79 de Carolina a

nombre de GAWRYLUK Basilio y WOZNICKIJ de GAWRYLUK, Wera (madre del actor fallecida).- Padrón N° 618 de Carolina a nombre de GAWRYLUK Héctor Basilio; GAWRYLUK Nélica Irene (hermana del actor) y GAWRYLUK Mónica Susana (hermana del actor).-

Se aclara que la familia GAWRYLUK viene comprando desde hace muchísimo tiempo distintos derechos sobre este campo y por tal razón figuran como titulares en algunos padrones.

En el padrón 618 figura como co-propietario el mismo actor Héctor Basilio Gawryluk por unos derechos que compro en forma conjunta con sus hermanas el 20 de Julio de 2000, pero debido que todos los parientes le han cedido al actor los derechos posesorios y hereditarios mediante Escritura Pública N° 35 del 30 de mayo de 2008, por lo que se promueve la acción para unificar el campo en un solo padrón y adquirir la propiedad por prescripción; con el objeto de que se ordene la unificación de padrones catastrales, cancelación de los dominios inscriptos y su reemplazo para la inscripción a nombre del actor.

Se expone en los hechos una reseña de historia que lleva a tal situación diciendo que la familia GAWRYLUK posee el inmueble que se pretende usucapir desde ya hace tiempo, con ánimo de dueño y en forma pública y pacífica. Quien inicio la posesión fue el padre del actor el Sr. Basilio Gawryluk y debido a su avanzada edad, la continuó su hijo; se han suscripto muchísimas escrituras, encargado y abonado muchos planos de mensura, pagaron todos los impuestos y como han ido comprando distintas cesiones de derechos. Los actos posesorios realizados, exceden ampliamente el plazo de veinte años.

Se describe el antecedente del padrón 618 de Carolina, los esposos WOZNICKIJ y Basilio GAWRYLUK suscribieron un boleto de compraventa con la Sra. Maria Laura Bustos de Contrera, oportunidad en la que pagaron \$ 1.000, acordando que el saldo de \$ 3000 seria abonado contra la entrega de la escritura en el mes de Julio de ese mismo año. En el mes de Julio de 2000, en vez de suscribir la escritura traslativa de dominio el matrimonio GAWRYLUK, lo hicieron sus tres hijos Héctor Basilio (actor en autos), Nélica Irene y Mónica Susana

GAWRYLUK. Con posterioridad a la firma de la escritura, encargaron la confección del plano de mensura.

El actor ejerce la posesión en forma pública, pacífica y con ánimo de dueño desde el mismo momento en que fue adquiriendo cada fracción de campo y ha realizados muchos trabajos sobre el inmueble en el que iba efectuando anotaciones y también sobre los pagos que efectuaba y hacia firmar a sus acreedores.

El Sr. Basilio Gawryluk fue quien ejerció la posesión con ánimo de dueño y decidió cederle todos los derechos posesorios y hereditarios a su hijo Héctor Basilio Gawryluk quien es el que trabaja actualmente en el campo; esta cesión de derechos se formalizo mediante Escritura N° 35 del 30/05/2008, se suscribieron también a esta cesión a las hermanas del actor Nélide Irene y Mónica Susana Gawryluk, y sus respectivos cónyuges.

Se acompaña Prueba Documental.

A fs. 362 se declare la rebeldía de los demandados que han sido debidamente notificados por haber vencido el plazo para contestar la demanda.

A fs. 388 se designa Defensor de Ausentes.

A fs. 391 se contesta vista por el Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes.

A fs. 394 se abre la causa a prueba por CUARENTA DIAS.-

A fs. 402 se ofrece Prueba Documental, Testimonial, Inspección Ocular, Informativa.

En fecha 24/02/2017 se contesta demanda por el Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes, no formula objeción legal a la Acción interpuesta en interés de los Ausentes.

Con fecha 16/5/2017 se dispone el PASE A SENTENCIA de la presente causa.-

Y CONSIDERANDO: Que quien solicita en un proceso de usucapión, una declaración que reconozca los derechos posesorios que consagren el derecho de propiedad, debe probar primero la posesión en el corpus y el animus, conforme lo establecen los artículos 1899 y cc del Código Civil y Comercial.-

La posesión se exterioriza por actos posesorios descritos 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 es 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.-

Sentado ello, corresponde analizar las probanzas ofrecidas y producidas en estos actuados:

a.- Plano de mensura original: El Plano N° 2/15/09 confeccionado por el Agrim. Enrique O. A. Rubio ordenado por el Sr. HECTOR BASILIO GAWRYLUK, en cuyas observaciones El Título A se halla a nombre de Rosas Quiroga Hijo-con un derecho sin especificar superficie, la hijuela de bajas de 300 ha y otro derecho de 26 ha 66 a 66 ca (Inscrip. 1º Tº Fº 176) a nombre de Maria Magallanes de Quiroga un derecho de 216 ha 66 a 66 ca a Rosario Nives Quiroga un derecho de 9 ha 66 a 66 ca y a Exequiel Quiroga un derecho de 9 ha 66 a 66 ca, El derecho de Remigio Quiroga pasa a Gabino Villegas (Inscrip. Cont. al Tº 5 Fº 482 y así sigue (v. fs. 261).-

b.- De Informes: Al contestar los oficios la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales informa que el plano de mensura N° 2/15/09, no afecta inmuebles fiscales rurales inscriptos a nombre del Estado de la Provincia de San Luis (v. fs. 286), agregando que afecta además de los padrones que menciona la caratula al padrón 80 de Carolina y no así al 155 al que se hubo hecho mención, y sigue diciendo al Sur donde dice no se localiza padrón corresponde los padrones

Nros. 29, 73 y 293 de receptoría Carolina (v. fs. 287), y emite informe con fecha 19 de septiembre de 2011 en el que ratifica la actuación del Profesional Agrim. Enrique O. Rubio (acompañando Localización de Mensuras) (v. fs. 290).-

Y el Registro de la Propiedad Inmueble a fs. 273/277 emite informe de dominio.

Deben valorarse además los informes emitidos por SENASA Regional La Pampa –San Luis en el que consta que el actor se encuentra inscripto como productor agropecuario, y por el Secretario Municipal en el que consta que se han emitido permisos de faenamiento a nombre del actor pagando las tasas de impuestos correspondientes de su Establecimiento Santa Mónica-Los Chañares.-

c.- Testimoniales: Obran declaraciones testimoniales de los Sres. **RODOLFO ARISTOBULO SOSA (v. fs. 410/412)** quien refiere *“Conozco el establecimiento Santa Mónica, quien ahora es el Sr. Héctor Basilio Gawryluk desde el año 1977 se que es dueño” ...Sí los conocí, de cuando ellos vinieron al campo y desde el año 1977, 1979 ...Lo ocupan los dueños que son Basilio y Héctor Basilio Gawryluk, la actividad que hay es sobre animales vacunos”;* **FERNANDEZ JOSE ROBERTO (v. fs. 413/414)** quien refiere: *“Si los conocí, los conocí en el campo cuando vinieronAhora está el padre y el hijo y ellos lo trabajan, tienen animales vacuno ...Desde el año 1977/1978 es vecino...;* **GUZMAN AMANDA ESTHER (v. fs. 415/417)** la que refiere: *“...sí, conozco el establecimiento Santa Mónica, sé que es Don Basilio padre, más o menos del año 1977/1978, fue por ese tiempo que ellos compraron ahí ...Ahora esta Héctor Basilio con el padre, el Sr. Héctor lo trabaja porque el padre está grande, tiene animales vacunos y los venden ...el viene continuamente, el ve los animales cuanto los animales arregla el alambrado...”;* **FERNANDEZ GOMEZ HIUGO (v. fs. 419/420)** el que declara: *“Si, tiene campo, el Establecimiento “Santa Mónica” lo tiene desde el año 1978 ...Si tienen muchos animales en el campo,...”* ; **ROSA BEATRIZ SOSA ETCHEVERRY (v. fs. 421/423)** refiriendo: *“Conocer al Sr. Héctor*

Basilio Gawryluk, somos vecinos y a su padre Basilio Gawryluk, Mónica y Nelida si los conocí, conocí a la Sra. Vera Woznickij de Gawryluk, pero ya falleció, los Sres. Gabino Villegas, Maria Magallanes de Quiroga, la conocí del campo porque ella vino de afuera , éramos vecinas, Leoncia Pérez de Quiroga, Florentina Quiroga de Escobar, Ezequiel Quiroga, José Esquivel si lo conocí de la localidad de los Chañares. ... Si, lo conozco porque el dueño ahora, actualmente es Gawryluk, el antiguo dueño era el padrino mío de bautismo el Sr. Neontes Arnulfo Sosa, ese paraje se conocía como "la Bibianita, actualmente Santa Mónica. A LA TERCERA: Debe ser alrededor de 300 hectáreas más o menos, de los lindantes una soy yo, estoy al norte del establecimientos, al este la familia Bustos, Escobar, Contreras, al Sur Nuccillio y al Oeste Guevara. A LA CUARTA: Si, tiene campo, el Establecimiento "santa Mónica hoy ..." .-

Los testigos son coincidentes en declarar que conocen a la familia de antaño, aproximadamente desde 1977/1978, que conocen al actor y que se dedica a la explotación agropecuaria del campo.

d.- Acta de Inspección Ocular: Luce acta de inspección ocular realizada por la Sra. Juez de Paz de La Toma que luce a fs. 437 y vta. en la que refiere que: *...nos detuvimos en este punto e ingresamos a unos mil quinientos metros adentro, el camino sinuoso con bajadas y subidas, todo el inmueble es suelo con muchas piedras, lomas, montañas, observa variedad de plantaciones álamos llorón, espinillos, de difícil acceso, algo de pastizales, en el transcurso del camino se observa semovientes de pelaje negro vacas con sus terneros siendo un número aproximado de 30 animales sueltos por el campo, divisiones de alambres o cercos...llegamos a la vivienda de antigua data, ciertamente deteriorada por el pasar del tiempo materiales de piedra, chapa color verde, adobe revocado con cemento...tres habitaciones con sus respectivos cama en cada una de ellas, muebles antiguos..., 3 estufas salamanca de hierro, fotos de la familia del Sr. Héctor de sus hermanos, padres ... La vivienda tiene luz eléctrica a través de grupo electrónico en funcionamiento, gas a tubo, cada una de sus rejas con sus respectivas rejas de seguridad y candado.- ... En el galpón contiguo, leña*

cortada, pinturas, herramientas varias; se observa quinta con variadas plantaciones....

e.- Documental: la que se encuentra toda incorporada al expediente resultado de relevancia: las boletas de pago de impuesto inmobiliario que datan de fecha 1985 en adelante, así como denuncias efectuadas en sede policial y varias declaraciones testimoniales en la misma sede que revelan en principio la posesión del Sr. Basilio y Héctor Basilio Gawryluk, certificados de vacunación, recibos de pago por gastos de la actividad agropecuaria, permisos para faenar, constancias de pago de remates en feria y guías de traslado de ganado que acreditan la actividad agropecuaria del actor a través de los años en el inmueble objeto de prescripción veinteañal.-

Asimismo acompañó cesión de derechos y acciones posesorias y hereditarias por Escritura Pública Nº 35, de Nélide Irene Gawryluk, Mónica Susana Gawryluk y Basilio Gawryluk a favor del actor (v. fs. 123/129), del campo denominado San José Partido Saladillo Dpto. Coronel Pringles, de los del Campo EL CERCADITO en el Partido El Totoral Dpto. Pringles; de los del Inmueble "Isleta San Antonio" antes Los Chañares Partido El Totoral, Dpto. Pringles, de todos los derechos y acciones hereditarios sobre un derecho y acción indiviso en un campo denominado SAN JOSÉ situado en el Partido del Saladillo Dpto. Pringles, de todos los derechos y acciones hereditarios sobre una fracción de campo de pastoreo natural ubicado en el Paraje Los Algarrobos, Dpto. Pringles.-

f.- Impuesto Inmobiliario y Libre Deuda Acompaña el informe de avalúo fiscal emitido por Dirección Provincial de Catastro y Tierras con respecto a los Padrones 91793, 155, 23, 79 y 618 a usucapir, que obran a fs. 140/146, así como Libre Deuda que obra a fs. 148/154, todos certificados.-

Con la prueba documental aportada y testimoniales rendidas, se acredita la veracidad del relato del promoviente, en cuanto a que ejerce la posesión del inmueble objeto de esta litis, como verdadero dueño. Por ello, es de aplicación al caso la figura legal prevista en el Art. 1899 del Código Civil y Comercial,

encontrándose cumplidas sus exigencias, y superando los veinte años de posesión mínima exigidas.-

Prueba además, que se registraron pagos periódicos de impuesto inmobiliario y municipales, y si bien no se han presentado durante veinte años seguidos, constituye prueba complementaria para demostrar el *animus* del usucapiente, y por ello, debe ser valorada conjuntamente con los restantes medios probatorios. Así lo señala la jurisprudencia cuando expresa que: *“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: *PRESCRIPCIÓN- LUIS MOISSET ESPANÉS- Ed. Advocatus.-*

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. 35, R-69 (5493), PÁG. 449 Ob. Cit. Op.-

Las obras y mejoras en la propiedad objeto del presente litigio, que son afirmadas por la parte actora, tienen sustento documental, conforme a la constatación efectuada por la Sra. Juez de Paz.

Por lo que estimo como relevantes los testimonios, en cuanto se complementan con la inspección ocular, llevada a cabo con fecha 7 de septiembre de 2015. Los testimonios antes referenciados, en los que los testigos declaran que el actor es propietario del inmueble desde el año 1977/1978 y ha realizado su mantenimiento y explotación, configuran el requisito del tiempo y la acreditación de

actos posesorios, condición necesaria para considerar verdaderamente ejercida la posesión de un fundo.-

El desarrollo precedente se integra y complementa con la suficiente demostración que los actos posesorios fueron y son realizados por la parte actora, surge con claridad por la naturaleza y extensión de los actos probados, toda vez que son fiel reflejo de una explotación y ocupación efectiva del inmueble, realizado en forma continua, pública, pacífica, lo que debe entenderse como presunción de existencia del *"animus rem sibi habiendi"* (C. C. Cap., Sala C-17- 11-65, L. L., 122-352 y E. D., 21-05-72).-

Lo expuesto nos lleva a aceptar la conclusión de que la posesión del inmueble individualizado es de más de treinta años (Art. 1897 del Código Civil), a través de una ocupación pacífica, real y pública exteriorizada en la realización de los actos definidos en el art. 1928 del Código Civil y con el ánimo de someterla a derecho de propiedad (art. 1909 del Código Civil).-

Así lo expuesto, el suscripto entiende que se encuentran acreditados los extremos que se requieren en éste tipo de proceso y que por tanto es viable acceder a la demanda impetrada por los actores, toda vez que el Art. 1901 y concordantes del Código Civil establecen la procedencia de tal caso, encuadrándose en la figura de la accesión de posesiones, ya que procede la unión de posesiones de los antecesores las que no han sido viciosas, señalando la jurisprudencia al respecto: *"El sucesor singular: El sucesor singular puede invocar en apoyo de la antigüedad la presunción emergente de los títulos de sus antecesores, si en cada una de las transmisiones concurren los requisitos del justo título.- SCBA, 5/8/47, JA 1947-III-414, f. 7961, C° LPI., 13/12/46, JA 1947-I-54. F.6955".* pág.331, COD. CIVIL Anotado. TOMO 3. SALAS- TRIGO REPRESA.-

Con relación a las costas, por no existir en estos obrados contraparte, y en definitiva serán soportadas en su totalidad por la actora, corresponde sean impuestas por su orden.-

Por los fundamentos expuestos, constancias de autos y lo dispuesto por los artículos 1899, 1901 y concordantes del Código Civil;

FALLO: I.- HACIENDO LUGAR a la demanda en todos sus términos. En su mérito **DECLARANDO** que el Sr. **HECTOR BASILIO GAWRYLUK, DNI 13.315.675**, ha adquirido por **POSESIÓN VEINTEAÑAL** el inmueble ubicado en Departamento PRINGLES Partido Totoral Lugar Refugio de Bibianita “Los Chañares” de la Provincia de San Luis.- El inmueble posee Inscripción de Dominio Tít. A Tº 1 de Pringles –Fº 176 - Nº 74 cont. al Tº 5 –Fº 482 y Tít. B Tº 11 de Pringles –Fº 454- Nº 1906 cont. al Tº 21 –Fº 289 y otro Sin Inscripción, Padrón 91793 y 320 de Saladillo, 155 (Padrón Nº 80 (09) de Carolina, 23 de Saladillo, 79 y 618 de Carolina, Nomenclatura Catastral de Origen Circunscripción Saladillo Sección – Manzana – Parcela 11, con una Superficie de la Parcela A = 153 Ha. 9995,54 m²; limitando al Norte con Justiniano Barroso, Salomé Barroso, Exequiel Quiroga Rosario Nieves Quiroga, Gabirio Villegas, Maria Magallanes de Quiroga, Leoncia Pérez de Quiroga, Adolfina Quiroga de Guzman y Florentina Quiroga de Escobar; al Este con Rio de la Carpa; al Sur con Nélida Irene Gawryluk, Mónica Susana Gawryluk y Basilio Gawryluk, Rodolfo Sosa, Gavino Muñoz, Pedro Ezquivel y al Oeste Arroyo del Cercadito, según Plano de Mensura Nº 2/15/09 confeccionado por el Agrim. Enrique O. A. Rubio ordenado por el Sr. HECTOR BASILIO GAWRYLUK, Aprobado con fecha 24 de Febrero de 2011.-

II.- A sus efectos, **LÍBRESE OFICIO al REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE y a las oficinas que fueren menester**, dejándose constancia de las personas autorizadas para intervenir en su diligenciamiento.-

III.- Diferir la regulación de honorarios de la profesional interviniente para el momento en que se determine el monto del proceso.-

IV.- Costas por su orden.-

V.- 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. Y al Sr. DEFENSOR DE AUSENTES con la remisión del expediente a su Despacho y oportunamente archívese.-

LA PRESENTE ACTUACIÓN SE ENCUENTRA FIRMADA DIGITALMENTE EN SISTEMA DE GESTIÓN INFORMÁTICO POR EL DR. FERNANDO A. SPAGNUOLO, JUEZ DEL JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y MINAS N° 1, NO SIENDO NECESARIA LA FIRMA MANUSCRITA (ART. 11 ACUERDO 263/2015).-

Cfs. Ley Nac. 25506, ley Prov. 591/07; 699/09 y Reglamento General de Expediente Electrónico Acuerdo N° 263/15, art.11 STJSL.