

## *Poder Judicial San Luis*

EXP 232900/12

"OROZCO VICTOR MANUEL Y OTROS C/ GRAMAGE SIGIFREDO Y OTROS S/ POSESION"

### **SENTENCIA DEFINITIVA N° 108/2017**

San Luis, treinta de agosto de 2017.-

**AUTOS Y VISTOS:** OROZCO VICTOR MANUEL Y OTROS C/ GRAMAGE SIGIFREDO Y OTROS S/ POSESION -EXPTE 232900/12, venidos a despacho para dictar sentencia definitiva.

**RESULTA:** Que se presenta el Dr. Jorge Marcelo Shortrede, Abogado, ejerciendo en su propio patrocinio letrado, consta Escritura Pública que el Sr. Víctor Manuel Orozco, DNI N° 6.790.685, nacido el 14 de diciembre de 1932 y la Sra. Cipriana Lorenza Lucero, L.C N° 1.782.790, nacida el 26 de marzo de 1939, ambos con domicilio real en calle Bolívar N° 462 de la Ciudad de San Luis, le han otorgado poder general para juicios y asuntos administrativos, se promueve demanda ordinaria de posesión veinteñal o usucapión contra el Sr. Sigifredo Gramage o Gramaje y contra la Sra. Argentina Alicia Illescas de Gramage o Gramaje, domiciliados en calle Bolívar N° 462 de la ciudad de San Luis, con frente al Salud, sobre calle Bolívar entre calles Hipólito Irigoyen e Ituzaingó, que consta de siete metros, treinta centímetros de frente sobre la calle Bolívar, por igual contra frente en su costado Norte; y treinta y dos metros cuarenta centímetro en cada uno de los costados Este y del Oeste, lo que cubre una superficie de doscientos treinta y seis metros, cincuenta y dos decímetros cuadrados, y linda: Al norte con Aniceto Núñez; Al

## *Poder Judicial San Luis*

sud, con calle Bolívar; Al Este con Nahia Felipe Thomas; y al Oeste con mas terreno de propiedad de Sigisfredo Gramage o Gramaje y/o con propiedad de Gregorio Jesús Quevedo. El inmueble se encuentra inscripto al Tº 21, 2º Sección (Ley 3236), de Capital, Fº 238, Nº 2017, y su nomenclatura catastral es Sección 1, Manzana 34, Parcela 43, Circunscripción Ciudad de San Luis, Padrón 38154 de la Receptoría Capital. Todo ello según el Plano registrado provisoriamente bajo el Nº 1/80/12, en fecha 14 de Marzo de 2012, por la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales, confeccionado por el Agrimensor José Raúl Giulietti, Mat. 196.

Expone en los hechos una reseña de la historia que lleva a tal situación diciendo que los actores vienen poseyendo el inmueble individualizado supra, desde el uno de mayo de mil novecientos sesenta y uno en forma pacífica, pública, a titulo de dueños y sin interrupción alguna, a raíz de una compra que hicieron mediante boleto de esa fecha, al Sr. Sigisfredo Gramaje, casado en primeras nupcias con la Sra. Argentina Alicia Illescas. Consta en dicho instrumento que el mismo día se hizo tradición del inmueble vendido, libre de ocupantes e inquilinos, y de toda clase de gravámenes. Al no realizarse la Escritura Pública de Compraventa , los mandantes desde entonces y en forma ininterrumpida hacen uso y goce pleno del inmueble adquirido por boleto de compraventa, comportándose como dueños, con ánimo de dueños, excluyendo totalmente a terceros y sin reconocer en ninguna otra persona derecho alguno sobre el inmueble.

Los actores le hacen mantenimiento al inmueble para evitar su deterioro, le han revocado paredes, han pintado, arreglado los techos que se llovían, cambiaron sanitarios en el baño y colocaron

## *Poder Judicial San Luis*

vidrios en las ventanas del baño y de la cocina; aparte de las edificaciones que tiene, se encuentra totalmente cerrado por ellos. Como así también han obtenido la conexión de energía eléctrica y de agua potable, las que se encuentra a nombre del actor, abonándose el impuesto inmobiliario como los servicios municipales, energía eléctrica, gas y teléfono.

Se solicita la mensura para tramitar la propiedad por prescripción y se disponga la medida cautelar de Anotación de Litis.-

Se acompaña Prueba Documental.

A fs. 36 se modifica la demanda en el sentido de que el inmueble que se pretende usucapir se encuentra inscripto a Tº 21, 2ª Sección, de Capital, Fº 238, Nº 2107; de tal manera lo que se cambia es la denominación (“Ley 3236”), que se suprime, por tratarse de una inscripción antigua, anterior a dicha ley.

A fs. 77 se ofrece Caución Juratoria por la Sra. Lucia Angélica Orozco DNI Nº 14.144.050, con domicilio real en Barrio Eloy Bona (ATE III), Manzana D, Departamento 126, de la ciudad de San Luis, con el patrocinio letrado del Dr. Jorge Marcelo Shortrede, Abogado, que a los fines del otorgamiento de la medida cautelar de Medida de No Innovar, solicitada por los actores en autos, se presenta en carácter de hija de los promovientes, de responder por los daños y perjuicios que pudiera irrogar la medida en caso de haberla pedido sin derecho. Se adjunta copia de Escritura Pública Nº 51, de Transferencia del Inmueble, otorgado a favor de Edgardo Omar Marturano, su esposo, en el año 2008, estando casados; por lo que la vivienda mencionada se trata de un bien ganancial.

A fs. 82 solicita se levante la reserva y se corra traslado de la demanda, lo que consta a fs. 83.-

## *Poder Judicial San Luis*

A fs. 89 se ordena la publicación de edictos que obran a fs. 90/98.-

A fs. 102 se designa al Señor Defensor Oficial de Ausentes que contesta demanda a fs. 103 de autos.-

A fs. 106 se abre la causa a prueba.-

A fs. 112 obra constancia de la formación del cuaderno de Pruebas de la Parte Actora.-

A fs. 115/117 acompañan copia de escritura de cesión de derechos de la Sra. Cipriana Lorenza Lucero a favor de sus hijos Lucia Angélica, Mabel del Carmen, Marina del Valle, Eduardo Aníbal, Patricia Isabel y Erica Natalia Orozco .-

A fs. 124 y vta. se provee la prueba de la parte actora.-

A fs. 195/203 obran actas de defunción del Sr. Orozco Víctor Manuel, de matrimonio entre Orozco Víctor Manuel y Cipriana Lorenza Lucero y de nacimiento de Lucia Angélica, Mabel del Carmen, Marina del Valle, Eduardo Aníbal, Patricia Isabel y Erica Natalia Orozco.-

A fs. 210 obra informe de actuario.-

A fs. 212 obra clausura de periodo probatorio.-

A fs. 221 contesta demanda el Defensor de Pobres, Encausados y Ausentes en lo Civil.-

Por actuación digital N° 6577907/17 se expide el Sr. Defensor de Pobres y Ausentes, solicitando se unifique personería y otorgamiento de poder por parte de los herederos del actor.

Mediante actuación digital N° 6960586/17 de fecha 28 de marzo de 2017 pasan autos para dictar sentencia.-

Por actuación digital N° 7122844/17 de fecha 26 de abril de 2017 se notifica el Sr. Defensor de Pobres y Ausentes.-

## *Poder Judicial San Luis*

### **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, surgiendo que se ha acompañado prueba documental, consistente en: Boleta de Libre Deuda Municipal, boletas de la Municipalidad de San Luis, Un Contrato de Compra Venta del Año 1961, un Plano de Mensura N° 1/80/12, el Certificado de Avalúo Fiscal, Boletas de Facilidades de Pago de la

## *Poder Judicial San Luis*

DPIP, Boletas de Libre Deuda de DPIP y Acta de Matrimonio y de Nacimiento de los Herederos.-

El Plano N° 1/80/12 confeccionado por el Agrim. José Raul Giulietti ordenados por los Sres. CIPRIANA LORENZA LUCERO y VICTOR MANUEL OROZCO, en cuyas observaciones El Padrón 38154 Rec. Capital y titulo a nombre de Sigisfredo Gramaje y Argentina Illescas de Gramaje, con una superficie de 254,21 m2 afectados parcialmente por la presente mensura en 240,99 m2. Esta Mensura se superpone totalmente con la Parcela 43 del Plano 5399 y los vértices se encuentran materializados por encuentros de muros.-

Se acompaña Informe Catastral expedido por la Dirección Provincial de Catastro y tierras Fiscales (v.fs. 134) y libre deuda (v. fs. 162/169) del que surge que el inmueble en cuestión a nombre de los demandados no registra deuda alguna. Asimismo, el informe emitido por la Municipalidad de la Ciudad de San Luis (v. fs. 175).-

Al contestar los oficios la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales informa que el plano de mensura N° 1/80/12, no afecta inmuebles fiscales inscriptos a nombre del Estado de la Provincia de San Luis (v. fs. 44/49) y el Registro de la Propiedad Inmueble a fs. 183 emite informe de dominio.-

Obran declaraciones testimoniales de los Sres. Yolanda Galli (v. fs. 143/143 vta.); Dominga Nelly Deluiggi (v. fs. 144/144 vta.); Eduardo Horacio Machuca (v. fs. 145/147); Ángela Giunta: (v. fs. 156/157); Olga Beatriz Muñoz (v. fs. 188/189) y Martha Lidia Amiotti (v. fs. 190/191).-

Los testigos son coincidentes en declarar que conocen de antaño al matrimonio conformado por los Sres. Víctor Manuel

## *Poder Judicial San Luis*

Orozco y Cipriana Lorenza Lucero de Orozco desde hace más de cuarenta años, por ser vecinos y porque llegaron al barrio en el año 1970 aproximadamente, todos dicen que fueron haciendo de a poco la casa, y dicen que allí mismo el actor tenía un taller de carpintería y que no tienen conocimiento de que alguien les haya reclamado, que en el domicilio los actores han vivido toda su vida con sus hijos cuando eran solteros.

Luce acta de inspección ocular realizada por la Sra. Secretaria del Juzgado que luce a fs. 131/132 en la que refiere que: *“en el lugar se constata la existencia de un inmueble con entrada principal sobre calle Bolívar, ingresando a un living, accediendo más adelante por un pasillo a los dormitorios, al final un comedor con cocina.- Existe además, un ambiente que manifiesta la actora constituía el taller de su marido...Se observa una casa habitación en buen estado de conservación con todo el mobiliario de cocina, dormitorios, etc. Se constata además la existencia de un patio con árboles frutales, bastante añosos, con algunos frutos (durazno, naranja y algunos parrales), varias macetas con plantas y flores.-*

Por lo que estimo como relevantes los testimonios en cuanto se complementan con la constatación judicial llevada a cabo con fecha 15 de mayo de 2014. Los testimonios antes referenciados, y en los que los testigos declaran que los actores son propietarios del inmueble desde hace cuarenta años y han realizado diversas modificaciones y mejoras, que configuran el requisito del tiempo y la acreditación de actos posesorios, condición necesaria para considerar verdaderamente ejercida la posesión de un fundo.-

Con la prueba documental aportada y testimoniales rendidas, se acredita la veracidad del relato de los promovientes, en cuanto a

## *Poder Judicial San Luis*

que ejercen la posesión del inmueble objeto de esta litis, como verdaderos dueños. 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.-

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 por la Secretaria del Juzgado.-

Así, luego de ponderar la totalidad de las probanzas, es posible advertir que los actores han realizado actos materiales en el inmueble, que acreditan los requisitos exigidos para la 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, conformando un plexo de convicción suficiente en orden a la posesión "*animus domini*" ejercida por los peticionantes 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.-

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.-

En merito de todo lo expuesto,

**FALLO: 1º)** Haciendo lugar a la demanda en todas sus partes. En su mérito, declaro que los Sres. **VÍCTOR MANUEL OROZCO, DNI N° 6.790.685** y sus hijos **EDUARDO ANIBAL OROZCO DNI 17.123.495, LUCÍA ANGÉLICA OROZCO DNI 14.144.050, ÉRICA NATALIA OROZCO DNI 25.700.358, PATRICIA ISABEL OROZCO**



## *Poder Judicial San Luis*

**DNI 18.157.742, MABEL DEL CARMEN OROZCO DNI 14.542.604 Y MARINA DEL VALLE OROZCO DNI 16.297.460**, quienes han adquirido por prescripción adquisitiva (Art 1899 y cc. del C.C.y C.N.) la titularidad del dominio del Inmueble ubicado en el Departamento Juan Martin de Pueyrredón, partido La Capital sito en calle Bolívar N° 462 de la ciudad de San Luis, Inscripción de Dominio: T° 21 2ª sec- (Ley 3236) de Capital- F° 238- N° 2107 -Padrón 38154; Receptoría: Capital, Nomenclatura Catastral de Origen: Circunscripción Ciudad de San Luis, Sección 1 Manzana 34, Parcela 43 en el plano de mensura aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N° 1-80-12 con fecha 27 de julio de 2012, con una superficie total de doscientos cuarenta metros cuadrados con noventa y nueve centímetros (240,99 m2) con los siguientes limites: NORTE: Aniceto Nuñez, SUR: Calle Bolivar, ESTE: Gregorio Jesús Quevedo y OESTE: Nahin Felipe Thomas.-

**2º)** Imponiendo las costas por su orden (Art. 68 C.P.C.C.).-

**3º)** Difiriendo la regulación de honorarios para el momento en que haya base firme para su determinación y la profesional acredite en autos su condición tributaria e inscripción ante la D.P.I.P.-

**4º)** 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.-

**REGISTRESE. 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

# *Poder Judicial San Luis*

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.