

**DATOS NOTIFICACION ELECTRONICA**

**Usuario conectado:** Juan Eduardo Saucedo

**Organismo:** JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N° 1 - SAN MARTIN

**Carátula:** KUHN MAGDALENA RAQUEL Y OTRO/A C/ GALEAZZI DORA NELIDA S/DESALOJO (EXCEPTO POR FALTA DE PAGO)

**Número de causa:** 73468

**Tipo de notificación:** SENTENCIA DEFINITIVA


**Destinatarios:**

**Fecha Notificación:** 30 nov 2020

**Alta o Disponibilidad:** 30/11/2020 18:55:05

**Firmado y Notificado por:** CICALÉ Adriana María Filomena. 30/11/2020 18:55:04 --- Certificado Correcto.

**Firmado por:** CICALÉ Adriana María Filomena. 30/11/2020 18:53:01 --- Certificado Correcto.

**Firma Digital:**  **Verificación de firma digital:** Firma válida

**TEXTO DE LA NOTIFICACION ELECTRONICA**

**AUTOS: KUHN MAGDALENA RAQUEL Y OTRO/A C/ GALEAZZI DORA NELIDA S/DESALOJO (EXCEPTO POR FALTA DE PAGO)**

**73468 SM-17238-2013**

General San Martín, 30 de Noviembre de 2020.-

**AUTOS Y VISTOS:** Estos autos caratulados "**KUHN MAGDALENA RAQUEL Y OTRO/A C/ GALEAZZI DORA NELIDA S/DESALOJO (EXCEPTO POR FALTA DE PAGO)**" en trámite por ante este Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 1 del Departamento Judicial de San Martín, a mi cargo, venidos a despacho en estado de dictar sentencia, y de los que,

**RESULTA: D)** Se presentan a fs.24/31 CLAUDIA ESTHER KUHN y MAGDALENA RAQUEL KUHN por derecho propio, promoviendo demanda de desalojo contra DORA NÉLIDA GALEAZZI y OCUPANTES, respecto del inmueble sito en Manuel Luis de Olden 829, entre 18 de octubre y Manuel de Pinazo, de la ciudad y Partido de José C. Paz, Provincia de Buenos Aires.

Manifiestan que el inmueble en cuestión - inscripto al dominio con el n° 79.722, designado como Circunscripción IV, Sección V, Manzana 106, parcela 8- resultó en su origen propiedad de sus abuelos paternos, quienes vivieron allí hasta su deceso.

Fallecidos éstos, su padre Adolfo Alvisio Kuhn, quien continuó viviendo en el lugar, fue declarado heredero, habiéndose inscripto dicha declaratoria con respecto del inmueble con fecha 9/11/2000, conforme se acredita con testimonio que se acompaña, manteniéndose aquel en el carácter de propietario hasta su deceso, el 21/8/2009.

Afirman que tal circunstancia constituye un acto interruptivo trascendental que afecta cualquier intención de la demandada de poseer el bien en carácter de dueña.

Sostienen que desde que su padre falleció la demandada les prohibió el ingreso a su propiedad, a pesar de haber recibido el inmueble en virtud de lo dispuesto por el art. 3410 del Código Civil, abusando de su derecho, negándose asimismo a rendir cuenta de los alquileres que percibe de inquilinos de los departamentos o unidades que conforman la finca reclamada, resultando infructuosas las intimaciones que se le cursaran

Relatan que promovieron el proceso sucesorio de su padre, el que se radicó ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 12 Departamental, dictándose declaratoria de herederos a su favor con fecha 1/9/2010.

Manifiestan que con fecha 11/5/2010 la demandada promovió proceso de usucapión contra los sucesores de Kuhn, el que quedó radicado ante el Juzgado en lo Civil y Comercial nro. 6 Departamental, acción que fuera interpuesta con el único fin de dilatar o postergar el ejercicio de su derecho de propiedad.

Admiten que la demandada convivía bajo el mismo techo con su padre, pero concluyen en que tal relación no la convertía en poseedora del bien, por cuanto Kuhn nunca demostró desinterés en la posesión que heredaran las coactoras,

Insisten en que la accionada no accedió de ninguna manera a la posesión.

Relatan el intercambio de carta documentos con Galeazzi y las características del inmueble, con detalle de las construcciones sobre el mismo efectuado por una Martillera y tasadora en el marco de los autos "Galeazzi, Dora Nélide c/Sucesores de Kuhn, Adolfo Alvisio s/prescripción adquisitiva", en trámite ante el Juzgado en lo Civil y Comercial nro. 6, departamental.

Citan jurisprudencia que estiman aplicable. Peticionan el lanzamiento en virtud del art. 676 bis del CPCC. Ofrecen prueba. Fundan en derecho. Solicitan se haga lugar a la demanda, con costas.

**II)** Corrido el traslado de la demanda (fs. 44/45), a fs.117/124 se presenta DORA NÉLIDA GALEAZZI, por derecho propio, contestando demanda.

Luego de la pormenorizada negativa de los hechos alegados en la demanda, opone su posesión sobre el inmueble como defensa de fondo, la que, sostiene, nunca fue desconocida por las actoras, toda vez que ambas resultan ser las hijas de su compañero de toda la vida y, además, una de ellas, su vecina.

Sostiene que por dicha circunstancia nunca existió, ni aún después del fallecimiento de Kuhn, ningún contrato que haga viable el juicio de desalojo, ni siquiera basándose las accionantes en los derechos que la ley les acuerda como herederas.

Afirma que el conflicto entre las partes debería dirimirse por la vía de las acciones posesorias de reivindicación, ya que ha poseído el inmueble con Kuhn por más de 40 años, por lo que tiene derechos que se confrontan con los de las herederas, que de ninguna manera harían procedente la acción de desalojo, sin que se resuelvan sus derechos a ser resarcida y evitar un enriquecimiento sin causa en favor de las actoras, ya que ha construido, cercado, pagado impuestos y realizado actos que han aumentado el valor del inmueble que Kuhn tenía originariamente, circunscripto a un terreno baldío.

Relata que posee el bien desde hace más de 40 años, en forma pública e ininterrumpida en compañía de Kuhn, al que siempre consideró como su esposo, de buena fe.

Manifiesta que en el año 1973 se unió en pareja con Kuhn que era de estado civil soltero, pero tenía hijos de una relación anterior.

Sostiene que si bien nunca contrajeron matrimonio, contribuyó con su dinero a la compra de materiales de construcción en la vivienda de la calle Oliden.

También afirma que con sus ahorros ayudó a Kuhn a adquirir de su madre el inmueble objeto del proceso, logrando la inscripción del bien al fallecer aquella.

Relata que Kuhn falleció en forma repentina el 21/8/2009.

Describe las mejoras introducidas en el bien, constituidas por la construcción de la casa en la que habitara con Kuhn, y continúa habitando luego de su fallecimiento, así como otras construcciones sobre el predio, solventadas con sus ahorros.

Ofrece prueba. Funda en derecho. Solicita se rechace la demanda, con costas.

. **III)** A fs.143 las coactoras desisten de la acción contra el codemandado genérico.

**IV)** Atento la denuncia de Mónica Miriam Corti de fs.211 sobre el estado de salud de la demandada, así como de la promoción del proceso "Galeazzi, Dora Nélide s/Determinación de la capacidad jurídica", en trámite por ante el Juzgado de Familia nro. 3 Departamental, se suspendieron las actuaciones a fs.274, reanudándose el trámite a fs.328.

A fs.345 tomó intervención en autos la Asesoría de Incapaces nro. 1 Departamental

A fs.393 Mónica Miriam Corti acreditó su carácter de Apoyo provisional de Dora Nélide Galeazzi, conforme designación que se efectuara en los autos del fuero de familia mencionado.

V) Con fecha 20/3/2019 la parte actora denunció el estado de desocupación del inmueble objeto de autos, por lo que se ordenó mandamiento de constatación.

Acreditada tal circunstancia con fecha 27/12/2019, se procedió a la entrega de la tenencia provisoria a la parte actora, con la presencia de Magdalena Raquel Kuhn (fs.454/455).

VI) Abiertas las actuaciones a prueba (fs.144) y producidas las que da cuenta la certificación Actuarial del 23/4/2020, previo dictamen de la Asesoría de Incapaces del 9/3/2020, el 3/11/2020 se llaman autos para dictar sentencia, providencia que se encuentra firme, y

#### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Conforme lo expuesto la litis ha quedado trabada entre CLAUDIA ESTHER KUHN y MAGDALENA RAQUEL KUHN en su carácter de herederas de Adolfo Alvisio Kuhn por la parte actora y DORA NÉLIDA GALEAZZI, por la parte demandada.

**SEGUNDO:** Liminarmente, corresponde señalar que no obstante la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación -ley 26.994- a partir del 1/8/2015, corresponde aplicar en autos la normativa del Código Civil vigente a la fecha del hecho base del reclamo, conforme dispone la norma del art. 7 CC y C. (conf. Aída Kemelmajer de Carlucci "Nuevamente sobre la aplicación del Código Civil y Comercial a las situaciones jurídicas existentes al 1 de agosto de 2015", La Ley 2 de junio de 2015, punto IV).

Dicha norma, recogiendo la directriz del art. 3º del Código Civil, establece como regla que a partir de su entrada en vigencia las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, pero no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario (Bueres, Código Civil y Comercial Comentado, Ed. Hammurabi, tomo 1, p.72; ídem,Herrera, Caramelo, Picasso, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Infojus, tomo I, p.23 y ss).

En efecto, las leyes que gobiernan la constitución de una situación jurídica no pueden afectar, sin retroactividad, las ya constituidas. Establecida la relación, el cambio de ley no puede afectar su constitución, excepto que el legislador, de manera expresa, confiera efecto retroactivo a la nueva ley. Asimismo, las consecuencias producidas están consumadas y no se encuentran afectadas por las nuevas leyes, excepto retroactividad, pues respecto de ellas existe el llamado consumo jurídico.

Dicha retroactividad sólo puede derivar de una disposición expresa de la ley. La irretroactividad no niega al legislador el poder de dar efecto retroactivo a ciertas disposiciones, porque, en materia civil, a diferencia de lo que ocurre en materia penal, la irretroactividad no tiene jerarquía constitucional. O sea, la irretroactividad es una regla dirigida al Juzgador, no al legislador, que puede establecer el efecto retroactivo, pero con límites (ídem,Herrera, Caramelo, Picasso, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Infojus, tomo I, p.29, citando a Lorenzetti, Ricardo, Comentario al art. 7, Código Civil y Comercial de la Nación comentado).

Dicha doctrina resulta coincidente con la emanada de la SCBA en la causa C.107.423, sentencia del 2/3/2011, en la que refiriéndose a la interpretación de la norma del art. 3 del Código Civil dijo que dicho artículo establecía "... que las leyes valen a partir de su entrada en vigencia aún para las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, es decir que consagra el principio de aplicación inmediata de la legislación nueva que rige los hechos que están en curso de desarrollo al tiempo de su sanción. Empero, la misma no resulta aplicable respecto de hechos consumados con anterioridad a su vigencia."

En consecuencia, toda vez que en autos se acciona con fundamento en la ocupación indebida, la que se habría operado con anterioridad a la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, deberá analizarse la cuestión debatida a la luz de lo dispuesto por el art. 2516 del Código Civil, norma que hoy se encuentra receptada en el art. 1944 del Código Civil y Comercial de la Nación.

**TERCERO:** Es antigua y pacífica la jurisprudencia de nuestro más alto Tribunal provincial que "el proceso de desalojo reglado por el art. 676 del C.P.C.C. da cauce a una acción personal cuyo objeto es lograr la restitución de la tenencia de un inmueble de quien la detenta y tiene una obligación exigible de restituirla o entregarla" (SCBA, Ac. 34145 S 16-12-1986, AyS 1986-IV-397 autos "Giovenale c/ Segovia s/ desalojo"; SCBA, Ac. 39062 S 25-10-1988 A y S 1988-IV-86 "Scarcella c/ Calleja s/ desalojo"; SCBA, Ac. 52426 S 8-11-1994, A y S 1994-IV-157 "Saracho c/ Ojeda s/ desalojo"; entre otros).

**CUARTO:** Con el informe de dominio acompañado a fs.38/39 se acredita la titularidad de Adolfo Alvisio Kuhn sobre el inmueble de autos, inscripto en la Matrícula 79.722 del ex partido de General Sarmiento.

Con la fotocopia certificada de la declaratoria de herederos dictada el 1/9/2010 en autos "Kuhn, Adolfo Alvisio s/sucesión ab intestato", en trámite ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 12 Departamental, obrante a fs. 412, se acredita que por el fallecimiento de Adolfo Alvisio Kuhn le suceden en carácter de universales herederas sus hijas Claudia Esther y Magdalena Raquel Kuhn.

La demandada Galeazzi deduce la defensa de posesión, manifestando que, en virtud de su carácter de conviviente con Kuhn desde el año 1973 ha poseído junto con este el inmueble, el que luego adquirieron de la madre de aquel, Malvina Trey, perfeccionándose la inscripción del bien a nombre de Kuhn en la sucesión de su progenitora.

Conforme surge de lo normado por el art. 375 del C.P.C.C., quien alega un hecho, en el caso la posesión "animus domini", tiene la carga de probarlo. Como señala el Superior Tribunal "no es suficiente que el demandado por desalojo manifieste que es poseedor para que, por esa sola circunstancia, quede relevado de la carga de probar la verosimilitud de su afirmación, obligando al actor a recurrir a las acciones reales o posesorias para recuperar el inmueble; lo que decide un pleito es la prueba y no las simples manifestaciones unilaterales de las partes" (SCBA, 22/9/81, "Reseña", 1981/82, n° 252).

La demandada ha acompañado documental tendiente a acreditar el carácter de la posesión que esgrime como defensa, a fs. 46/112.

En este punto corresponde señalar que toda la documentación referida al inmueble (vgr. impuesto inmobiliario y tasa municipal) refiere la titularidad del bien a nombre de Kuhn. En iguales circunstancias se encuentran la casi totalidad de las facturas por compra de materiales de construcción.

Sólo la informativa a Edenor de fs. 197 da cuenta de la existencia de medidor solicitado por Galeazzi en el año 1995.

El resto de la documental -recibos de sueldo y compra de televisor, certificados de plazos fijos, etc.- consignan el domicilio de Galeazzi en Oliden 829, de lo que sólo puede inferirse con certeza que aquella habitaba el inmueble, como dice, en su carácter de conviviente con Kuhn.

Los testigos ofrecidos por la parte actora, Karina Alejandra Racedo, Segundo Pablo Racedo y Juan Carlos Arguello (fs.220, 222 y 223), coinciden en señalar que en el inmueble vivían Kuhn y Galeazzi, así como que Kuhn, de profesión plomero, había edificado con un ayudante departamentos en la parte de atrás del terreno de la calle Oliden, los que eran alquilados a terceras personas.

Con la informativa producida a fs.169/171, dirigida al Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 6 Departamental, se acredita que los autos "Galeazzi, Dora Nélida c/sucesores de Kuhn, Adolfo Alvisio s/prescripción adquisitiva" culminaron con resolución que decretó la caducidad de instancia con fecha 8/10/2013, la que se encuentra firme y consentida.

En este punto corresponde señalar que, no obstante la incomparecencia de la demandada a la audiencia que se señalara para que absolviera posiciones a tenor del pliego agregado a fs.213, glosado a fs. 458/459 y digitalizado por Secretaría, corresponde desestimar el planteo de la actora de fs.228 tendiente a tenerla por confesa.

Ello así por cuanto, conforme la constancia médica obrante a fs.210 presentada el 8/8/2014, no puede considerarse injustificada su inasistencia a absolver posiciones el 13/8/2014 (fs.217), en los términos del art. 415 del CPCC, aún cuando la

constancia en cuestión no cumpla acabadamente con lo dispuesto por el art. 417 del ritual, y en la medida en que, con ese fundamento, se promovió proceso de determinación de la capacidad de la demandada con fecha 2/8/2014 (fs.271).

Corresponde agregar que la demandada fue declarada negligente en la producción de sus pruebas testimonial, informativa y pericial a fs.427.

**QUINTO:** En este estadio corresponde poner de resalto que el art. 163 inc.6to., último párrafo del CPCC establece que la sentencia podrá hacer mérito de los hechos constitutivos, modificativos o extintivos, producidos durante la sustanciación del juicio y debidamente probados, aunque no hubiesen sido invocados oportunamente como hechos nuevos.

Conforme se expusiera supra, ante la denuncia de desocupación del inmueble de autos que formularan las coactoras, se libraron mandamientos de constatación, diligenciados con fecha 20/7/2019, 7/11/2019 y 27/12/2019 (fs.439/441, 449/450 y 454/455, digitalizados con fecha 11/9/2019, 10/12/2019 y 2/3/2020), en los que se acreditó que la propiedad se encuentra libre de ocupantes desde larga data, lo que se aprecia del estado en que se encuentra, por lo que se otorgó la tenencia provisoria del inmueble a la coactora Magdalena Raquel Kuhn.

**SEXTO:** Del análisis de toda la prueba reseñada, concluyo en que la alegada posesión sobre el inmueble objeto de la acción no ha sido acreditada (arts. 375 y 384 del CPCC), adunándose a ello que la accionada ha desocupado el bien, cumpliéndose en forma anticipada con el objeto de la acción puesta a juzgamiento.

En virtud de lo expuesto, corresponde hacer lugar a la demanda de desalojo incoada (arts. 2353, 2461, 2465, 2506, 2513, 2516 y cdtes. del Código Civil; arts.1910,1915, 1940 inc.c), 1941, 1944 y cdtes. Código Civil y Comercial de la Nación y arts. 163 inc. 6to., 375, 384, 417, 456, 676 y cdtes. del C.P.C.C.).

**SEPTIMO:** Las costas se imponen a la demandada vencida (art. 68 1º parte del CPCC).-

Por lo señalado y conforme lo dispuesto por los arts. 2353, 2461, 2465, 2506, 2513, 2516 y cdtes. del Código Civil; arts 1910,1915, 1940 inc.c), 1941, 1944 y cdtes. Código Civil y Comercial de la Nación; arts. 163 inc. 6to., 375, 384, 417, 456, 676 y cdtes. del CPCC, **FALLO: 1)** Haciendo lugar a la demanda de desalojo promovida por **CLAUDIA ESTHER KUHN** y **MAGDALENA RAQUEL KUHN** en su carácter de herederas de **Adolfo Alvisio Kuhn** contra **DORA NÉLIDA GALEAZZI**, respecto del inmueble sito en la calle **Manuel Luis de Oliden 829, entre 18 de octubre y Manuel de Pinazo, de la localidad y Partido de José C. Paz, Provincia de Buenos Aires** y en consecuencia ordenando que, una vez consentida la presente y cumplido con el art. 21 de la Ley 6716, se libre mandamiento a fin de restituir a las actoras la tenencia definitiva del inmueble. **2)**Imponiendo las costas a la demandada vencida(art. 68 1º parte del C.P.C.C.). Difiriendo la regulación de honorarios pertinente hasta tanto se alleguen las pautas actualizadas respectivas (arts. 9, 21, 28, 40 y cdtes.del Decreto ley 8904/77 y de la Ley 14.967).**REGISTRESE. NOTIFIQUESE.-**

**Firmado Digitalmente**

**Dra. ADRIANA CICALÉ DE SICARDI - JUEZA**

**Juzgado Civil y Comercial N° 1 S.M.**

**20277249910@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR**

**20104715193@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR**

Para verificar la notificación ingrese a: <https://notificaciones.scba.gov.ar/verificar.aspx>

Su código de verificación es: C389P7



