

Caso n° 1
Concurso n° 303


Dr. FABRICIO FALUCCI
SECRETARIO
CONSEJO ASesor DE LA MAGISTRATURA

CONCURSO N° 303: JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA EN LO CIVIL EN
FAMILIA Y SUCESIONES DEL CENTRO JUDICIAL CAPITAL

CASO 2

A.- LA DEMANDA.

EMILIA, JORGE y MAGDALENA SIERRA, fueron declarados herederos como hijos de RAFAEL SIERRA, viudo, fallecido en 24-10-2017 en un accidente, lo que acreditan con la sentencia de declaratoria de herederos dictada en el juicio sucesorio de su padre, y se les otorga intervención de ley. Se apersonan en tal carácter en la sucesión de sus abuelos paternos iniciada el 25-09-2013, en la que su padre y su tía paterna fueron declarados herederos por sentencia de fecha 20-12-2013.

El 02-02-2019 solicitan la fijación y reclamo de canon locativo por uso exclusivo de los dos inmuebles que pertenecieron al patrimonio ganancial de los causantes del sucesorio de sus abuelos paternos fallecidos: en 28-04-2009 (el abuelo JUAN SIERRA) y en 14-06-2013 (la abuela ERNESTINA CHAVEZ DE SIERRA), en contra de su tía paterna LIDIA SIERRA, por vía incidental y en cuerpo separado del proceso sucesorio de sus abuelos paternos, dándole SS el trámite que corresponde a este tipo de litigio. Piden costas contra su tía exclusivamente.

Solicitan la fijación y reclamo del canon locativo, más intereses moratorios, respecto de los dos inmuebles que fueron adquiridos durante el matrimonio de sus abuelos paternos, ubicados en la ciudad de Tafi Viejo de esta provincia: 1) Matricula T-00400 (Tafi) en calle Italia n°35, 2) Matricula T-401(Tafi) en calle Italia n°37. Estiman el valor de la locación de los inmuebles descriptos ut-supra en la suma de \$20.000 mensuales cada uno. Citan Jurisprudencia.

Manifiestan que los dos inmuebles se encuentran ocupados exclusivamente por la demandada, su tía paterna LIDIA SIERRA, desde el mes de Mayo de 2015 y que mandaron carta documento, recibida por la demandada el 20-12-2017, por la que se oponían a la continuación de la ocupación gratuita de su tía, y reclamando lo que estiman canon locativo por cada inmueble.

B.- LA CONTESTACION DE DEMANDA.

La coheredera LIDIA SIERRA pide se rechace la demanda, con costas a los actores, pues ella fue a vivir al inmueble n°1 luego que murió su padre JUAN SIERRA para acompañar a su mamá viuda, y que ha mantenido y cuidado los dos inmuebles en cuestión y pagó todos los impuestos y lo sigue haciendo puntualmente, por lo sostiene que no les adeuda a sus sobrinos suma alguna por ningún concepto, y que ha cuidado de sus padres toda la vida hasta la muerte de ellos. Sostiene que al ir a vivir con su mamá viuda instaló su negocio de Almacén de rubros generales en el inmueble n°2, abonó con

el producido todos los gastos de enfermedad y cuidado de su madre. Plantea prescripción de los períodos anteriores a la carta documento que le enviaron sus sobrinos en diciembre/2017.

La demandada presenta copias certificadas por la Actuaría de las siguientes sentencias: una de fecha 20-12-2013 que la declaró co-heredera junto a su hermano fallecido; y la otra de fecha 15-04-2019 que la declaró como cesionaria de todas las acciones y derechos hereditarios que le corresponden o pudieren corresponder a su hermano cedente en el sucesorio de su padre JUAN SIERRA, y que las adquirió a título oneroso de su único hermano y co-heredero RAFAEL SIERRA, por escritura pública de fecha 30-02-2010 n° 38, realizada por escribano público y que fue presentada en original.

C.- PRUEBAS OFRECIDAS Y PRODUCIDAS.

Las partes ofrecen Pruebas documentales: Declaratoria de herederos de los hijos del sucesorio de RAFAEL SIERRA del Juzgado de Familia 3ª Nominación, debidamente certificada; Declaratoria de herederos del sucesorio de JUAN SIERRA y ERNESTINA CHAVEZ de SIERRA en favor de Rafael Sierra y Lidia Sierra como hijos; sentencia de cesión de acciones y derechos hereditarios en favor de LIDIA SIERRA por la que se aprueba y declara que la cesionaria ocupa en el sucesorio de sus padres el lugar y grado que le corresponden a su cedente. Prueba Informativa: Los actores agregaron sendos informes de inmobiliaria destacada en el rubro respecto al valor locativo de los inmuebles, aportando valores diferentes. En primer término se agregó el informe de la Inmobiliaria Ostengo (fs.93/97) la que estima un valor locativo de \$18.000 al inmueble N°1, y de \$8.000 el inmueble N°2. Corrido el traslado, la incidentada impugna dicho informe en términos generales, alegando que la Inmobiliaria no tuvo en cuenta la realidad de nuestro país ni tampoco tuvo en cuenta que los inmuebles se ubican en el Municipio de Tafi Viejo, por lo que sus valores deberían ser menores. A los fines probatorios de su impugnación, adjunta informe del Martillero Tasador Jorge Guzmán, quien tuvo en cuenta el estado de conservación de los inmuebles, como los valores que se manejan en el mercado inmobiliario de Tafi Viejo, así como las diferentes dimensiones de ambos inmuebles. Al inmueble N°1 le estipula un canon de \$12.000; y al Inmueble N°2: \$5.000.

Las pruebas ofrecidas y producidas se agregaron con el Informe de la Actuaría, una vez vencido el término probatorio. Se pagó la planilla fiscal por ambas partes; y se notificó por cédula: "Autos para dictar sentencia", por lo cual el expediente se encuentra en condiciones del dictado de la sentencia de la cuestión de fondo.

CONSIGNA: El concursante debe redactar la sentencia debidamente fundada (normativa, doctrina y jurisprudencia).


Eugenia María Álvarez Gómez Omil - Abogada MP 2550