

EXP 167582/9

"BRUNO GABRIELA CECILIA S/ POSESION VEINTEAÑAL"

SENTENCIA DEFINITIVA NUMERO: DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO.

V.Mercedes (S.L.), veintinueve de octubre dos mil catorce. *AUTOS*: “BRUNO GABRIELA CECILIA S/ POSESION VEINTEAÑAL”, Expte. N° 167582/9, pasados a despacho para dictar sentencia definitiva. *Y VISTO*: Que a fs. 01/201, se presenta la promoviente Sra. Gabriela Cecilia Bruno, DNI N° 25.554.062, representada por los Dres. Julio Vicente Esnaola y Silvina Victoria Marrau, promoviendo juicio de prescripción adquisitiva veinteañal, para procurar por tal procedimiento el título de un inmueble cuya posesión con ánimo de dueña detenta desde hace veintitrés años y que fuera adquirido por los padres de la presentante en fecha 18 de noviembre de 1987, según copia del boleto de compraventa glosada a fs. 15 de autos. El inmueble cuyo dominio se pretende usucapir se encuentra ubicado en calle Santa Fe N° 236 de esta ciudad, Departamento General Pedernera, Partido Mercedes, Padrón N° 55502 – Sección 12 – Mza. 177 – Parcela 13, Receptoría Mercedes, inscripto al T° 29 (Ley 3236) Pedernera F° 49 – N° 7432 con una superficie de 176,58 m², según copia de plano especial de mensura para tramitar el título de propiedad por prescripción adquisitiva obrante a fs. 16 y confeccionado por la Agrimensora Sonia M. Grattoni, registrado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N° 3/51/09 en fecha 19 de mayo de 2009, limitando al Norte, con propiedad de José Alberto Calderón (Recep. Mercedes Padrón N° 55500 – Parc. 11); al Este con propiedad de Karina Amalia Ortiz, Alejandro Javier Ortiz, Adriana Silvia Ortiz y Agustín Sebastián Ortiz (Recep. Mercedes Padrón N° 55501 – Parc. 12) y al Oeste con José Gaspar Pipino (Recep. Mercedes Padrón N° 55503 – Plano N° 801 – Parc. 14). Acompaña y ofrece Prueba. Que a fs. 207/209, se da cumplimiento con lo ordenado a fs. 206, acompañando Libre deuda del inmueble y denunciando a los demandados del presente litigio. Que a fin de adecuar debidamente la litis y evitar futuras nulidades, a fs. 219 se ordena librar oficio al Juzgado Electoral de la Provincia a fin de que informe sobre el domicilio de los demandados. Que habiéndose cumplimentado con los recaudos requeridos, a fs. 256 se tiene por iniciada demanda de posesión veinteañal en contra de ANGEL JULIO PEÑALOZA, EVA YOLANDA PEÑALOZA DE PICCOLI Y NANCY DEL CARMEN VILCHEZ, imprimiéndose a la misma el trámite de juicio ordinario. Que atento el desconocimiento del domicilio de la Sra. Nancy del Carmen Vilchez, se ordena la publicación de edictos citando a la coaccionada a juicio por el término y con las formalidades de ley, extremo este que es cumplimentado según se desprende de fs. 260/263 de autos. Que a fs. 299, a pedido de la parte actora se amplía el edicto citatorio ordenado a fs. 256, haciéndose extensivo el mismo en relación al Sr. Ángel Julio Peñaloza, conforme a la manifestación de la Sra. Eva Yolanda Peñaloza de Piccolli en declaración jurada formulada por ante Escribano Público (Escritura N° 248 de fecha 29/12/2009) que obra fs. 229 y vta., en la que expresa que el Sr. Peñaloza se encontraría fallecido. Que a fs. 304/308 se acompañan los respectivos diarios y recibos de los edictos oportunamente publicados. Que previo informe de la Actuaría rendido respecto a la incomparecencia de la Sra. Eva Yolanda Peñaloza de Piccolli y del resultado de la publicación, a fs. 314 se ordena Vista a la Sra. Defensora de Ausentes, y se da por perdido el derecho dejado de usar a la codemandada Sra. Peñaloza de Piccolli. Que a fs. 315 asume la intervención de ley la Sra. Defensora de Ausentes en relación al Sr. Julio Angel Peñaloza, negando todos y cada uno de los hechos relatados por la actora, sin ofrecer ni agregar prueba por carecer de instrucciones al respecto. Que a fs. 317, se advierte la falta

de representación incurrida por la Sra Defensora respecto a la Sra Vilchez, ordenándose a fs. 318 nueva vista a tal fin, expidiéndose la misma a fs. 319, solicitando se cumplimente con lo dictaminado a fs. 315 vta. (Art. 145 del CPC), oficio que es diligenciado e informado según constancias glosadas a fs. 325/326 Que a fs. 328 se corre vista a la Sra Defensora de Ausentes, quien asume la intervención de ley y en representación de la Sra. Nancy del Carmen Vilchez, niega cada uno de los hechos relatados por la actora sin ofrecer ni agregar prueba por carecer de instrucciones al respecto (fs. 329). Que a pedido de la actora, a fs. 332 se abre la causa a prueba notificándose al efecto a las partes involucradas (cursada a la actora de fs. 333 y a la Sra. Defensora de Ausentes de fs. 333 vta. de autos, y conforme Art. 52 del Reg. Gral. de Exp. Electrónico respecto de la Sra. Peñaloza de Piccolli). Que a fs. 339/373, se recepciona la prueba ofrecida por la promoviente, colectándose la misma en el respectivo “cuaderno” atento al trámite de ordinario propio e impreso al juicio. Que a fs. 374, obra informe del Actuario indicando que la prueba ofrecida se ha colectado íntegramente, por tanto seguidamente se clausura el periodo de prueba y se ponen los autos a la Oficina para alegar, presentando el actor merituación de la prueba a fs. 376/378 de autos. Que a fs. 381, se llama autos para sentencia extremo del que es notificado a las partes involucradas conforme constancias de Secretaria de fs. 381 infra, efectivizándose seguidamente el pase para dictar sentencia oportunamente decretado, recibiendo las actuaciones a despacho a sus efectos. *Y CONSIDERANDO:* I. 1º) Que la actora se presenta promoviendo demanda de prescripción adquisitiva veintañal, indicando que posee el inmueble a usucapir desde hace veintitrés años, en virtud de un contrato de compraventa de los herederos legítimos del anterior dueño, el que fuera adquirido por los padres de la promoviente, según copia de boleto de compraventa glosada a fs. 15 de autos y que ha ejercido sobre el inmueble en cuestión, actos posesorios en forma pública pacífica continua e ininterrumpidos con ánimo de dueña. Indica que ha realizado a la propiedad reformas de conservación y mejora, y pagado todos sus impuestos y servicios. 2º) Que de la prueba ofrecida y colectada surge que: Prueba Documental: a) Que a fs. 5/8 obra copia de escritura traslativa de dominio de diciembre de 1967. b) Que a fs. 9/10 obra copia de extracto de título traslativa de dominio del año 1968. c) Que a fs. 11 copia de extracto del título de adquisición del año 1974. d) Que a fs. 12/14 obra copia de Poder especial para vender y escriturar N° 167 – folio 300 – Año 1995. e) Que a fs. 15 obra boleto de compraventa de fecha 18/11/1987. f) Que a fs. 16 obra copia del plano de mensura otorgada por la Agrimensora Sonia M. Grattoni. g) Que a fs. 17 obra fotocopia del documento nacional de identidad de la Sra. Bruno Gabriela Cecilia. h) Que a fs. 18 copia de factura telefónica fija de fecha 17/10/94. i) Que a fs. 19 obra copia de la solicitud del servicio telefónico realizado por la Sra. Montanari Hilda en fecha 04/07/94. j) Que a fs. 20/21 obra certificado de Nacimiento de la Sra. Bruno Gabriela Cecilia – Folio 52 – N° 1109 – Año 1976. k) Que a fs. 22/24 y 32/33 obran copias de Factura B de “Corralón Santa Fe” a nombre de Bruno Carlos. l) Que a fs. 25/26 obra copia de presupuesto y Factura B otorgado por “Corralón Rotte” al Sr. Bruno. m) Que a fs. 27/29 y 34/35 obra copia de Presupuestos y Factura “C” otorgados por “Conexiones Veltens” al Sr. Bruno. n) Que a fs. 30/31 y 36/37 obra copias de Presupuestos y facturas “B” a nombre del Sr. Bruno otorgado por “Pérez García Sanitarios” ñ) Que a fs. 38 obra copia de una Factura B de “Francisco López e Hijos S.R.L”. o) Que a fs. 39/78 obran copias de comprobantes de pago de facturas de Obras Sanitarias Mercedes: Año 1989 mes 02 y de mes 05 a 06; Año 1990 mes 10 y 11; Año 1991 mes 01 y 12 ; Año 1992 mes 08; Año 1993 mes 09 y 12; Año 1994 mes 06; Año 1995 mes 01, 09 y 11; Año 1996 mes 06; Año 1997 mes 03, 07 y 11; Año 1998 mes 08; Año 1999 mes 01, 09 y 11;

Año 2001 mes 06 y 09; Año 2002 mes 04, 08 y 11; Año 2003 mes 05; Año 2004 mes 03, 09 y 11; Año 2005 mes 07 y 11; Año 2006 mes 06 y 11; Año 2007 mes 04 y de mes 11 a 12; Año 2009 mes 06. p) Que a fs. 79/117 obran copias de comprobantes de pago de la Municipalidad de Villa Mercedes: año 1989 Mes 04 a 06; año 1990 de mes 04 y de mes 10 a 11; año 1991 mes 3 y 10.; año 1992 mes 01 y 07; año 1993 mes 05 y de mes 10 a.; Año 1994 mes 04.; Año 1996 mes 06 y 11; año 1997 mes 02 y 11; año 1998 mes 06; año 1999 mes 06 y de mes 10 a 11; año 2000 mes 5; año 2001 mes 05 y 08; año 2002 mes 06; año 2003 mes 08 a 09 y mes 11; año 2004 mes 06; año 2005 mes 02 y 08; año 2006 mes 02 y 09; año 2007 mes 01, 09 y de 11 a 12; año 2009 mes 07. q) Que a fs. 118/155 obran copias de comprobantes de pago de facturas de Gas del Estado/ Gas Cuyana/ Ecogas: Año 1989 mes 06; Año 1990 mes 04 y 06; Año 1991 mes 05; Año 1992 mes 01 y 04; Año 1993 mes 01 y de mes 05 a 06; Año 1994 mes 04; Año 1995 mes 01 y 05; Año 1996 mes 01 y 05, Año 1997 mes 02 y 05; Año 1998 mes 02 y de mes 05 a 06; Año 1999 mes 04 y 06; Año 2000 mes 09 y 11; Año 2001 mes 09 y 11; Año 2002 mes 09 y 11; Año 2003 mes 03; Año 2004 mes 01 y 03; Año 2005 mes 03, 05 y 11; Año 2006 mes 03 y 11; Año 2007 mes 03 y 11; Año 2008 mes 01. r) Que a fs. 156/197 obran copias de comprobantes de pago de Servicios Eléctricos San Luis Empresa Provincial / Edesal: Año 1989 mes 01 y de mes 05 a 06; Año 1990 mes 09 a 10; año 1991 mes 09 y 12; Año 1992 mes 06 y 10; Año 1993 mes 03 y 12; Año 1994 mes 04; Año 1995 mes 02 y 08; Año 1996 mes 04 y 12; Año 1997 mes 03 y de mes 11 a 12; Año 1998 mes 02; Año 1999 mes 08 y de mes 11 a 12; Año 2000 mes 10; Año 2001 mes 02 y 07; Año 2002 mes 08 y 11; Año 2003 mes 04 y 08; Año 2004 mes 02 a 03; Año 2005 mes 04 y 07; Año 2006 mes 02 y 08; Año 2007 mes 01 y 05; Año 2008 mes 01 y 04; Año 2009 mes 07. Prueba Testimonial Que de los testimonios ofrecidos y recepcionados a la Sra. Valleboni Cristina Beatriz (fs. 344 y vta.), indica que conoce a la actora en merito a ser vecina de la misma y que de los demandados en el presente litigio dice conocer, en calidad de vecina, a la Sra. Eva Yolanda Peñaloza y a su esposo, Sr. Piccolli. Expresa que tiene entendido por conversaciones de vecinos y, por el matrimonio Piccolli, que la casa paterna de esta última fue vendida a la familia Bruno, desconociendo a la persona que realizó la venta. Describe la deponente la ubicación del inmueble, como así también su fachada y depone que la actora ha efectuado reformas en el mismo. Asimismo le consta a la testigo que la familia Bruno vive en la Calle Santa Fe desde el año 1991. El testigo Sr. Torres Alfredo (fs. 345), declara conocer a la actora desde el año 1992/1993. Describe el inmueble e indica su ubicación y expresa que la promoviente realizó reformas a la casa y vive en ella más o menos del 1989/1990 hasta la fecha. El deponente Sr. Peralta Raúl Omar (fs. 346), depone en similar sentido indicando la ubicación del inmueble y describiéndolo. De igual modo expresa que la actora ha realizado reformas a la casa y que habita en ella desde 1990 aproximadamente. Prueba Informativa: a) Que a fs. 348/351, obra Mandamiento de constatación N° 41 mediante el cual el Sr. Oficial de Justicia se constituye en el lugar denunciado, donde es atendido por Hilda Esther Montanarini y Gabriela Cecilia Bruno. Que según constancias labradas, constata que viven en el domicilio, tres personas: Carlos Alberto Bruno (72 años), Hilda Esther Montanarini (67 años) y su única hija, Gabriela Cecilia Bruno (36 años). Que los entrevistados manifiestan vivir en el domicilio desde el año 1989, hace 24 años. Lo indicado coincide con la situación informada a fs. 233, concordante con la actuación notarial obrante a fs. 229/223. b) A fs. 364/369, obra diligenciado Oficio dirigido al Registro de la Propiedad Inmueble, informando el mencionado Organismo que el inmueble objeto de litis se encuentra inscripto a nombre de Rosario Peñaloza (conforme se denunciara por los herederos de la mencionada titular registral en el Boleto de Compraventa de fs. 15 y vta) , y,

que el mismo se encuentra libre de embargos e inhibiciones.^{3°}) a) Que la pretensora al promover la demanda ha acompañado la documentación contemplada por la Ley 14.159 art. 24 y mediante la prueba rendida ha demostrado las condiciones generales inherentes a la viabilidad y procedencia de prescripción adquisitiva en el caso. b) Que la promoviente posee capacidad para prescribir conforme a lo normado por los arts. 52 y 3950 del Código Civil. c) Que el bien en cuestión es susceptible de ser adquirido por prescripción (art. 3952 Cód. Civ. conc. art. 2336 del mismo cuerpo legal). d) Que la actora ha probado haber sido continuadora de la otra posesión anterior ejercida legítimamente por su padre Sr. Carlos Bruno, fs. 13/15 (fs. 229 vta Infra), esto es “animus domini”, de modo continuo e ininterrumpido por el plazo de ley (art. 4015 Cod.Civ.), y de modo público y pacífico, ejerciendo y exteriorizando actos posesorios tales como el Poder especial para Vender y Escriturar instrumentada por Escritura Pública N° 167 en fecha 27 de junio de 1995 (Fs. 13/14) y confección del plano de mensura presentado para tramitar el título de propiedad por prescripción adquisitiva.^{4°}) Que frente a la incontestación de demanda en principio corresponde tener por reconocidos y ciertos los extremos invocados y acreditados por la promoviente (arts. 486, conc. 356 inc. 1° Cpr.Civ. y art. 919 Cód. Civil). Que tanto las cuestiones fácticas como jurídicas analizadas indican la viabilidad de lo peticionado por la demandante y permiten hacer lugar a la pretensión de la actora para adquirir por prescripción adquisitiva veintañal el inmueble descrito en el memorial de demanda, quedando bajo su exclusiva responsabilidad y con los efectos de ley cualquier omisión en denunciar otras personas con su mismo e idéntico derecho y/o de haber retaceado u ocultado información a los efectos de la efectiva defensa de la contraria (arts. 345, 149 y concs. CPr.Civ.). ^{5°}) Que como consecuencia de tal circunstancia, y a efectos de hacer efectivo el derecho reconocido a la actora por medio de este resolutorio, deberá oficiarse al Registro de la Propiedad Inmueble y demás Organismos que fuere menester a fin de que se tome debida nota y se actué realizando las pertinentes gestiones encaminadas a dar de baja a cualquier inscripción anterior y registrar el alta correspondiente a nombre de la actora, Sra. Gabriela Cecilia Bruno, DNI N° 25.554.062, con idéntico alcance a la Escritura Pública N° 167, Folio 300 de fecha 27/06/1995, pasada por ante el Protocolo de la Escribana Ana María Saibene (fs. 13/14). ^{6°}) Que en materia de gastos y costas causídicas corresponde que las mismas sean a cargo de la promoviente, difiriendo la regulación de honorarios hasta tanto se aporten los elementos necesarios para una adecuada valoración y se acredite la situación tributaria debidamente actualizada de los profesionales actuantes por ante la AFIP. Por lo indicado, y normas jurídicas citadas: *RESUELVO*: I) Hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva veintañal en todas sus partes. II) Declarar que la Sra. GABRIELA CECILIA BRUNO, DNI N° 25.554.062, en su carácter de continuadora de la posesión anterior, ha adquirido por prescripción veintañal el inmueble ubicado en calle Santa Fé N° 236 de esta ciudad de Villa Mercedes, Departamento General Pedernera, Partido Mercedes, , Padrón N° 55502 – sección 12 – Mza. 177 – parcela 13, Receptoría Mercedes, inscripto al T° 29 (Ley 3236) Pedernera F° 49 – N° 7432 con una superficie de 176,58 m2, según copia de plano especial de mensura para tramitar a título de propiedad por prescripción adquisitiva glosado a fs. 16 y confeccionado por la Agrimensora Sonia M. Grattoni, registrado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N° 3/51/09 en fecha 19 de mayo de 2009, limitando al Norte, con propiedad de José Alberto Calderón (Recep. Mercedes Padrón N° 55500 – Parc. 11); al Este con propiedad de Karina Amalia Ortiz, Alejandro Javier Ortiz, Adriana Silvia Ortiz y Agustín Sebastián Ortiz (Recep. Mercedes Padrón N° 55501 – Parc. 12) y al Oeste con José Gaspar Pipino (Recep. Mercedes Padrón N° 55503 – Plano N° 801 – Parc. 14).III) Ordenar la cancelación de toda

registro catastral anterior que pudiere existir vinculada con esta fracción de terreno antes referenciada y que se proceda a dar el alta de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de conformidad a lo declarado en la presente sentencia, asentando la misma a nombre de la actora debiendo a sus efectos oficiarse a las reparticiones y organismos que fuere menester a fin de que se tome debida nota y se actúe realizando las pertinentes gestiones al efecto. IV) Gastos y costas a la promoviente, difiriendo la regulación de honorarios hasta tanto se aporten los elementos necesarios para una adecuada valoración y se acredite debidamente actualizada la situación tributaria de los profesionales actuantes por ante la AFIP. V) Previo a la expedición de los testimonios de rigor y/o certificación de fotocopias que los interesados pudieren gestionar y firme que se encuentre la presente, por Secretaría cumplíntese con la Resolución N° 16 – STJSLAA 2014, dictada en el marco de lo dispuesto por el art. 921 del CPCC. Notifíquese. Protocolícese. FDO. DRA. ROSANA PEREZ – JUEZ.-