

General Roca, 06 de agosto de 2019.-

AUTOS Y VISTOS: Para dictar sentencia en estos autos caratulados " ROSAS NORAMBUENA, CELIA BEPSABEL c/ CARRASCO VICTOR HUGO s/ DIVISIÓN DE CONDOMINIO " (Expte. N° 7461-J21-13).-

RESULTA: Que a fs. 11 se presenta la Sra. Celia Bepsabel Rosas Norambuena, por derecho propio y con patrocinio letrado y solicita a) el cese del estado de indivisión de un bien inmueble situado en calle Carlos Pellegrini y Juan B. Justo de la ciudad de Villa Regina, con NC B-483-7-0 el que mantiene en comunión con el Sr. Victor Hugo Carrasco , b) que el demandado abone un canon locativo desde la notificación de la audiencia de mediación por el uso y goce exclusivo del mismo, c) desarrolle una diligencia preliminar para la división del condominio del mismo.-

Relata que en el año 1993 inicio con el demandado una relación amorosa, que se traslado a vivir a la casa que posee en calle Ntra Sra. de Lourdes N° 930 de Villa Regina, que en el año 1994 compraron un lote en el Loteo Genchi, que se iniciaron obras para erigir la casa, que luego pusieron una casa prefabricada, y que luego el demandado vendió sin su autorización por lo que solicita el 50% de la misma.-

Que formaron una familia, con hijos, pero que luego de seis años, la convivencia se desgastó y por ello culminó, que Carrasco se quedo con todo lo que habían construido, que trataron de solucionar el problema en CEJUME, con resultado negativo, por ello solicita como medida previa se ordene al demandado a entregar la documentación original que posee sobre dicho inmueble.-

Aclara la pretensión procesal, solicita diligencia preliminar, funda en derecho, ofrece prueba, denuncia trámite de beneficio de litigar sin gastos, y peticona.-

A fs. 13 se ordena la diligencia preliminar, a fs. 16 se ordena el traslado de demanda.-

A fs. 38 se presenta el Sr. Victor Hugo Carrasco, por derecho propio y con patrocinio letrado y contesta la demanda.- Que se allana en forma parcial y oportuna respecto de la copropiedad del lote de terreno, individualizado como Parcela 7, Manzana 483, Sección B, de una superficie de 369,23 mts.2 ubicado en calle Pellegrini 771 de Villa Regina, por lo cual presta expresa conformidad para su mensura, partición y eventual adjudicación a cada una de las partes.- También se allana a la integración respecto de la venta de la casa prefabricada y que fuera adquirida por la sociedad de hecho conformada por la ex pareja.-

Niega en forma general y particular los hechos invocados en la demanda, reconoce que en el año 1994 la pareja adquirió un lote de terreno, que se construyeron las bases de un

inmueble, que en el año 2001 la pareja deja constancia ante la policía que se han separado, y es desde entonces, que la Sra. Rosas Norambuena nada aportó al denominado proyecto de pareja.-

Que es el Sr. Carrasco quien levanta su taller en dicho lote, que el terreno nunca se escrituró, que adeuda sumas por impuestos y contribuciones, que en la vivienda de la actora se realizaron mejoras tanto en la vivienda originaria con su aporte personal, que se edificaron dos departamentos en la parte de atrás, de los cuales la Sra. percibe los alquileres.-

Aclara que no reconviene por dichos valores, respecto de la casa prefabricada aclara que se vendió por la suma de \$ 3.000.- en el año 2003, peticiona que al momento de realizar la división del lote se asigne a su parte la propiedad de lo que tiene construido, por ejercer ahí sus tareas y convivir con el hijo en común.- Ofrece prueba, y peticiona.-

A fs. 45 se fija audiencia preliminar, la que se celebra a fs. 51, abriéndose la causa a prueba, y se produce, a fs. 105/108 se agrega audiencia de prueba testimonial y confesional, a fs. 215/225 se agrega pericial de arquitectura y tasación, fs. 233 se certifica la prueba, fs. 237 se clausura el termino probatorio, fs. 242 se ponen los autos a despacho para alegar, fs. 252 se dictan autos para sentencia, fs. 243/249 se agrega alegato de la parte actora, fs. 251/252 se agrega alegato de la parte demandada, fs. 253 se recibe la causa ante este Tribunal, a fs. 254 la parte demandada presta conformidad con el dictado de sentencia, a fs. 259 presta conformidad la parte actora, a fs. 260 se dictan autos para sentencia.-

CONSIDERANDO: Frente al reclamo de la Sra. Celia Bepsabel Rosas Norambuena, contra el Sr. Victor Hugo Carrasco, que solicita a) el cese del estado de indivisión de un bien inmueble situado en calle Carlos Pellegrini y Juan B. Justo de la ciudad de Villa Regina, con NC B-483-7-0 el que mantiene en comunión con el Sr. Victor Hugo Carrasco , b) que el demandado abone un canon locativo desde la notificación de la audiencia de mediación por el uso y goce exclusivo del mismo, c) desarrolle una diligencia preliminar para la división del condominio del mismo.- El demandado se ha allanado en forma parcial al reclamo de la actora, pues respecto del cese de estado de indivisión del inmueble propone la subdivisión del lote en cuestión previa mensura, partición y eventual adjudicación a cada una de las partes.- Solicita le sea adjudicado la parte del lote que se encuentra edificado pues, si bien reconoce el condominio sobre el lote, alega a su favor que la edificación de la vivienda se realizó luego de la separación de la pareja, y con su solo aporte económico.-

También se allana ha abonar el 50% del valor de la vivienda prefabricada que instalaron en el lugar mientras duraba la convivencia.-

Es claro, y debe señalarse que no nos encontramos frente a una división de condominio, pues, no hay constancias ciertas de la inscripción registral del bien inmueble a nombre de las partes, sino que se trata de la división de bienes comunes de una pareja conviviente.-

Frente a dicha petición, de dividir el lote en dos partes y adjudicar cada una de ellas a los ex integrantes de la pareja, nada respondió la actora, sino que continuó con su pretensión originaria.-

DERECHO CIVIL - CONDOMINIO NATURALEZA JURÍDICA-COMUNIDAD DE BIENES.- Enseña la doctrina que "condominio" y "comunidad" no son sinónimos y que existe entre ambas figuras una relación de género a especie. Sobre la base de ese concepto se dice que hay comunidad en sentido genérico cuando un derecho o conjunto de derechos están atribuidos a varios sujetos y condominio cuando la comunidad es sobre el derecho real de dominio, o sea, cuando sobre la misma cosa concurren dos o más derechos de dominio (Derechos reales de Beatriz Areán, T° 1, edit. Hammurabi pág. 427, sigs.). Se diferencia así, la figura del condominio con la de la indivisión hereditaria. En éste último caso, cuando el causante deja varios herederos nace entre ellos un estado de indivisión que se llama comunidad hereditaria o estado de indivisión que cesa con la partición. La parte que cada heredero tiene en la herencia sólo puede ser efectivamente determinada por el medio indicado.- Autos: Mayoral Jorge Prudencio C/maria Antonia Lopez Reche P/división De Condominio - Fallo N°: 20000000113 - Ubicación: S044-133 - - Expediente N°: 22705 - - Tipo de fallo: Sentencia - Mag.: LAMBARDI DE LUCCHESI-ANGRIMAN-GAITAN - - Primera Cámara Civil - - Circ.: 2 - - Fecha: 19/12/2007.-

Habiendo aceptado el demandado reconocer el 50% del valor del terreno a la actora o su adjudicación, queda pendiente de resolución, la petición concreta de la parte actora de percibir un canon locativo por la ocupación de la vivienda por parte del demandado.-

De la prueba producida surge la confesional del actor, quien se mantiene sobre sus dichos al momento de contestar demanda.- Esto es, que reconoce los derechos de la actora sobre el 50% del valor del lote, sin la edificación y el 50% del valor de la casa prefabricada.- Prácticamente no se escucha la grabación de la audiencia, pero si surge que en el pliego obrante a fs. 107 las contestaciones escritas por la juez interviniente en la audiencia.-

El testigo Maria Ines Leal, no se entiende su declaración por fallas de la grabación, si recuerda la casita prefabricada, si que el Sr. Carrasco tenia un taller, no sabe cuanto ganaba, y quien aportaba para la construcción refiere que " ella le contaba".- No sabe quienes eran los albañiles ni quien le pagaba.- El alquiler de la casa prefabricada lo cobraba ella.-

El Sr. Daniel Garay, expone en una declaración no muy clara por problemas de audio, pero se puede rescatar, que la casa es de el, pero de papeles no sabe nada.- Cuando el fue las bases ya estaban hechas.- No sabe desde cuando están separados.- Carrasco le comentó que tenia un lote que lo estaba pagando.-

Dina del Carmen Baeza, conoce a las partes desde hace 20 años, que cuando compraron el terreno vivían en el barrio, ella siempre trabajo en el galpón y él en el taller, el esposo de la testigo y los hijos le ayudaron en la construcción, cree la testigo que quien mas aportó es ella.-

Ricardo Roman Santillan, conoce a ambas partes, conoce la casa, porque trabajo ahí, construyendo, levantando las paredes, tenia un ayudante, se entiende poco de la declaración, no vio a la actora que viviera en la casa prefabricada, no sabe si la actora aportaba en la construcción, que a él le pagaba el Sr. Carrasco, y Victor Hugo vivía en la casa que hizo ahí.- La Sra. vivía en la otra casa.-

Claudio Omar Franco, es impugnado como testigo, por haber tenido un conflicto laboral y penal con el demandado.- La Jueza hacer lugar a la declaración, sujeta a la interpretación al momento de sentencia.- Dijo que vivían en casa separada, que el trabajaba en el taller y ella en un galpón, describe el taller mecánico.- No sabe cuanto ganaba Carrasco, vio que aportaban los dos, y ella un poquito mas, porque eso "se veía".- No sabe quien aportaba el dinero para la construcción de la casa.- No sabe quienes fueron los albañiles, ni quien le pagaba.- No vivió la actora en la casa de calle Pellegrini.- Reconoce fotografías.-

Victor Luis Carruego, que el Sr. Carrasco vive a dos cuerdas de su casa, vive con su nene, no sabe como es el inmueble, cree que el terreno es de los dos, vio a la actora vivir en la casa prefabricada, el testigo reconoce que compró la casa prefabricada, que lo pago a Victor Hugo, fue como dos mil o tres mil pesos.-

Alejandro Bernabe Vidal Vidal, conocido de ambas partes, no se entiende la declaración, no se entiende si sabe de quien es el terreno, no sabe de quien es el taller mecánico.- No sabe quienes aportaron para la construcción, no sabe quienes colaboraron en la construcción.- No sabe quien asume las deudas.- Si le vendió ladrillos

a Carrasco, los dejo en la casa para continuar su casa, no puede precisar la fecha, entre cinco años mas o menos.-

Como efecto del allanamiento, que es el acto jurídico procesal del demandado, resulta su sometimiento a la demanda, admite la exactitud de los hechos alegados por la actora, pero en el caso concreto solo respecto de la pretensión de división del lote, no de la construcción.-

En función de ello y atento la postura que han asumido las partes, corresponde hacer lugar a la demanda, por la división del bien común lote de terreno, con NC B-483-7-0, sin considerar la construcción efectuada en el mismo, pues pese al esfuerzo logístico realizado por la parte actora no se ha logrado probar, que dicha construcción se realizara en el curso de la vida en común, sino que todos los testigos han declarado que la obra se realizó cuando los mismos ya se habían separado.-

Como consecuencia de ello, cabe en la etapa de ejecución de sentencia determinar el valor del lote, ya mencionado, sin edificación, y abonar el 50% de dicho valor a la actora, o en caso de ser posible formalizar la división del lote en cuestión, adjudicando el 50% del lote a la Sra. Celia Bepsabel Rosas Norambuena, luego de formalizar los trámites administrativos de rigor, en función, que el bien no se encuentra escriturado a favor de ninguna de las partes.-

También cabe hacer lugar a la compensación por el pago del 50% del valor de la casa prefabricada, que fue reconocido por el demandado que la vendió a \$ 3.000.- en el año 2003, como no hay fecha cierta de esta venta, y por ende de la percepción del precio, se tomara a los fines del calculo de intereses fijados por el STJ en autos " Fleitas" desde 1 de enero de 2003 a la fecha del efectivo pago total, debiéndose abonar a la actora el 50% de dicha suma, a determinar en la etapa de ejecución de sentencia.-

Se impone asimismo el rechazo de la pretensión de percibir un canon locativo por el uso de la vivienda, pues, no solo ha quedado demostrado que la pareja, tenia dos viviendas y que al momento de la separación uno quedo viviendo en la calle Nuestra Señora de Lourdes, y otro en la calle Pellegrini, habitando también con su padre el hijo menor de la pareja, conforme surge de las declaraciones testimoniales.-

En resumen, corresponde hacer lugar parcialmente a la demanda promovida por la Sra. Celia Bepsabel Rosas Norambuena contra el Sr. Victor Hugo Carrasco, y en su consecuencia, y declarar el cese del estado de indivisión de un bien inmueble situado en calle Carlos Pellegrini y Juan B. Justo de la ciudad de Villa Regina, con NC B-483-7-0, debiéndose luego de tasar el mismo abonar el 50% a la actora o adjudicar luego de la

subdivisión el mismo porcentaje.-

Asimismo hacer lugar a la compensación por el pago del 50% del valor de la casa prefabricada, que fue reconocido por el demandado que la vendió a \$ 3.000.- en el año 2003, como no hay fecha cierta de esta venta, y por ende de la percepción del precio, se tomara a los fines del calculo de intereses fijados por el STJ en autos " Fleitas" desde 1 de enero de 2003 a la fecha del efectivo pago total, debiéndose abonar a la actora el 50% de dicha suma, a determinar en la etapa de ejecución de sentencia.-

Rechazar el pedido de un canon locativo.-

En función del vencimiento recíproco entre las partes se imponen las costas por su orden, debiéndose regular honorarios una vez determinado el monto base del proceso.-

Por los fundamentos expuestos y lo dispuesto por los arts. 377 y 386 del C.P.C.-

FALLO: Hacer lugar parcialmente a la demanda promovida por la Sra. Celia Bepsabel Rosas Norambuena contra el Sr. Victor Hugo Carrasco, y en su consecuencia, y declarar el cese del estado de indivisión de un bien inmueble situado en calle Carlos Pellegrini y Juan B. Justo de la ciudad de Villa Regina, con NC B-483-7-0, debiéndose luego de tasar el mismo abonar el 50% a la actora o adjudicar luego de la subdivisión el mismo porcentaje.-

Asimismo hacer lugar a la compensación por el pago del 50% del valor de la casa prefabricada, que fue reconocido por el demandado que la vendió a \$ 3.000.- en el año 2003, como no hay fecha cierta de esta venta, y por ende de la percepción del precio, se tomara a los fines del calculo de intereses fijados por el STJ en autos " Fleitas" desde 1 de enero de 2003 a la fecha del efectivo pago total, debiéndose abonar a la actora el 50% de dicha suma, a determinar en la etapa de ejecución de sentencia.-

Rechazar el pedido de un canon locativo.-

Atento el vencimiento recíproco en las pretensiones corresponde imponer las costas por su orden.- Difiero la regulación de honorarios hasta tanto se determine el valor de los bienes objeto del proceso.-

Notifíquese y regístrese.-

DRA. MARIA DEL CARMEN VILLALBA

Juez