

CAUSA N° CH-46026-C-0000

Choele Choel, 31 de julio de 2023.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en estos autos caratulados: "**MALDONADO ZULMA ALBERTA Y OTROS C/ MALDONADO AGUSTIN Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA (ORDINARIO)**", **EXPTE. N° CH-46026-C-0000**, de los que,

RESULTA: Que a fs. 01/70 adjunta documental y se presenta el Doctor Leonardo Migone, en carácter de letrado apoderado de Zulma Alberta, Carmen Magdalena, Elsa Beatriz, Leticia Eva y Rosa Isabel, todas ellas de apellido Maldonado Ullua, - quienes resultan ser herederas forzosas de Salvador Ángel Maldonado y de Jorgelina Rosa Ullua - iniciando demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra Agustín Maldonado, Samuel Maldonado, Benjamín Maldonado Hilda María Maldonado, Froilán Maldonado, Margarita Maldonado, Juan Maldonado, Rosa Maldonado Félix Oscar Maldonado y contra Isabel Roch de Maldonado con domicilio desconocido y/o contra quien resulte propietario del inmueble individualizado como: Lote H de la Quinta 17, de Choele Choel, conforme plano de Mensura N°186/64

Refiere que el inmueble que se pretende prescribir se encuentra ubicado en Choele Choel, e inscripto en el Registro de Propiedad Inmueble al T° 282 F° 135, Finca 91.12 y que desde el año 1990 sus mandantes han realizado sobre el mismo diversos actos posesorios.

Afirma que el abuelo de sus mandantes era el Señor Salvador Maldonado, que ése tenía 4 hermanos más, a saber: Benjamín, Froilán, Agustín y Samuel.

Que en el año 1966 realizaron una mensura particular y de fraccionamiento de la Quinta 17, fraccionándola en cinco Lotes, quedando el Lote H para Salvador; inscripción registral que nunca se efectivizó en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Que el padre de sus mandantes Salvador Ángel Maldonado hereda el Lote H pero tampoco nunca realizó la inscripción registral.

Que así, en la década de 1980 sus mandantes comienzan a subdividir e individualizar el Lote H, procediendo a su desmalezamiento, emparejamiento, cercado y alambrado del predio, como así también comienzan a regularizar las deudas impositivas.

Refiere que en el año 2008 sus mandantes hacen confeccionar un Plano de Mensura requiriendo al Municipio su aprobación, la que finalmente se registra en el Año 2009, quedando individualizado el inmueble como Parcela 04A de la Quinta 053.

Continúa relatando, que en el año 2013 se sanciona la ordenanza Municipal N° 22/2013 que aprueba el fraccionamiento de la Parcela 04A de la Quinta 053.

Afirma que desde principios de la década de 1990 se vienen pagando los impuestos, se ha llevado a cabo la extensión de la red de gas, se ha cedido al Municipio una fracción de terreno para la continuación de la calle Avellaneda, tendiente a su futura urbanización.

Y que como se podrá observar sus mandantes han poseído en forma pacífica, pública e ininterrumpida y a título de dueño, desde fines de la década de 1980 y hasta la fecha el inmueble que se pretende prescribir.

Dice que la Parcela H de la Quinta 053 (antes quinta 17) de ésta Ciudad se encuentra ubicada a continuación de la Parcela J perteneciente a Hilda Margarita Maldonado y Froilán Maldonado, con titularidad asignada mediante sentencia y fallo confirmatorio adquirida por el Señor Néstor Pérez con sentencia favorable de primera instancia y la Parcela 03 B poseída por la Señora Luciana Pracuk.

Ofrece prueba y peticiona

A fs. 74 se tiene por presentados, parte, en el carácter acreditado, con domicilio procesal constituido.

Atento el desconocimiento del domicilio de los demandados y de conformidad con el criterio de la Excm. Cámara de Apelaciones expuesto en la Causa Caratulada "Bueno Damián Ernesto C/ López Pedro Feliciano S/ Usucapión", Expte CA 21417 se ordena el libramiento de Oficios a Anses, Afip, al Registro Nacional de las Personas de la Ciudad de Buenos Aires, Delegación Secretaría Electoral Nacional con asiento en la Ciudad de Viedma, Delegación de Policía y Correo Argentino a fin de que informen último domicilio del mismo.

A fs. 76 contesta oficio la Sucursal Choele Choel de Correo Argentino e informa que no posee registro de domicilios particulares, sino únicamente de los números de piezas postales que circulan por los servicios.

A fs. 77 se tiene presente lo informado por Correo Argentino

A fs. 79 obra informe de empleado policial comisionado de la Unidad 8a de Choele Choel quien manifiesta que se entrevistó con la Señora Margarita Maldonado quien le informó que Agustín Maldonado, Samuel Maldonado, Benjamín Maldonado Hilda María Maldonado, Froilán Maldonado, Margarita Maldonado, Juan Maldonado, Rosa Maldonado Félix Oscar Maldonado e Isabel Roch de Maldonado se encuentran fallecidos.

A fs. 81/91 contesta oficio Afip.

A fs. 92 se tiene presente lo informado por la Policía de Río Negro y por Afip.

A fs. 93 contesta oficio Anses.

A fs. 94 se tiene presente lo informado por Anses y se hace saber.

A fs. 95/98 contesta oficio el Registro Nacional de las Personas.

A fs. 99 se tiene presente lo informado por Registro Nacional de las Personas y se hace saber.

A fs. 111 contesta oficio la Secretaría Electoral Nacional.

A fs. 113 se tiene presente lo informado por la Secretaría Electoral Nacional

A fs. 114/124 contesta oficio la Secretaría Electoral Nacional e informa que Isabel Luisa Roch falleció el 08/11/90 en Choele Choel; que Rosa Maldonado falleció el 28/12/01 en Choele Choel, que Juan Maldonado falleció el 08/08/79 en Choele Choel; que Hilda María Maldonado falleció el 31/12/02 en Choele Choel; Benjamín Maldonado falleció el el 15/08/83 en Pomona; que Samuel Maldonado falleció el 14/11/76 en Choele Choel; que Agustín Maldonado falleció el 16/07/83 en Bahía Blanca, Pcia. de Buenos Aires; que Froilán Maldonado falleció el 30/10/06 y que Félix Oscar Maldonado falleció el 26/12/95.

A fs. 125 se tiene presente lo informado por la Secretaría Electoral Nacional

- En fecha 18/08/20 se presenta la actora y solicita que se provea el traslado de la presente demanda a los fines de notificar a los demandados con domicilio real informado, ello en virtud de haber diligenciado e informado la totalidad de los oficios

ordenados.

- En fecha 04/09/20 se hace saber a las partes que conforme lo dispone la Acordada N° 23/2020 a partir del dictado de la presente, las actuaciones continuarán tramitando por sistema digital.

Se requiere a la parte, previo proveer lo que por derecho corresponda, y atento lo informado a fs. 81 por la AFIP acredite el fallecimiento de las personas allí mencionadas (art. 104 C.C.), denuncie herederos y domicilio de los mismos.

- En fecha 02/11/20 la actora manifiesta que los futuros demandados -conforme informe de dominio del RPI- son los titulares registrales del Lote H de la Quinta 17 de Ch. Choel.

Que sus mandantes pretenden usucapir una fracción de esa Quinta, que según plano de mensura se identifica como Parcela 04 de la MZNA. 053. Este cambio de designación catastral se debe a que la Quinta originaria ha sido subdividida en cuatro Parcelas, siendo una de ellas la que correspondería a mis mandantes.

Solicita que por Secretaría se certifique la existencia de documental que se encuentra incorporada en los procesos mencionados, y acompaña Actas de Defunción.

Manifiesta que de todos los demandados sólo uno de ellos esta con vida, los demás están fallecidos y tienen - en conjunto - innumerable cantidad de herederos incluso algunos también fallecidos, lo que implicaría tener que ubicar y notificar a los nietos/as de los titulares por lo que solicita se autorice a notificar a uno de cada heredero denunciado que tenga cada causante, y ordene una citación general por edictos a los demás.

Asimismo denuncia a los futuros demandados y sus herederos :

1) AGUSTIN MALDONADO: fallecido en Bahía Blanca el 16/07/1983 Acta N° 1315 trámite sucesorio EXPTE. N° 9798/04 ante éste mismo juzgado y secretaría.

HEREDEROS: MARIA JOSEFINA y CARLOS EDUARDO.-

2) SAMUEL MALDONADO: fallecido el 14/11/1976. Se acompaña ACTA DE DEFUNCION. HEREDEROS: DIONISIO, LUIS, SAMUEL, CELIO, FRANCISCA y MARIA

3) BENJAMIN MALDONADO: fallecido el 15/08/1983. Se acompaña ACTA DE DEFUNCION. HEREDEROS: JOSEFINA, ESTHER ISIS, INES ALBERTA, RODOLFO, ALFREDO, JORGE y ROBERTO

4) JUAN MALDONADO: fallecido el 08/08/1979. Se acompaña ACTA DE

DEFUNCION. HEREDEROS: AGUSTINA ISABEL, ROSA ALBERTA, HUGO RAMON, OSCAR FRANCISCO, LUZ ANGELICA, JOSE ANDRES, JUAN ANGEL, SILVIA NORA y MARCELA.

5) ROSA MALDONADO: fallecida 28/12/2001. Trámite sucesorio EXPTE. N° 7311/02 en Juzg. N° 31 de Ch. Choel. HEREDEROS: ANGEL LUJAN, ALDO PARIDI y AMERICO SALVADOR.

6) FELIX OSCAR MALDONADO: fallecido el 26/12/95, trámite sucesorio EXPTE. N° 1403/96 Juzg. N° 31 de Ch. Choel. HEREDEROS: OSCAR SALVADOR, NORBERTO FELIX, GRACIELA NOEMI y CLAUDIO MARCELO.

7) SALVADOR ANGEL MALDONADO: fallecido. Padre de las actas.-

8) ISABEL ROCH: fallecida el 08/11/90. Se acompaña ACTA DE DEFUNCION. Cónyuge de SALVADOR MALDONADO, titular registral inicial.-

9) FROILAN MALDONADO: fallecido el 30/10/2010. Trámite sucesorio bajo EXPTE. N° 24377/15 ante Juzg. N° 31 de Ch. Choel. NO TUVO HEREDEROS

10) HILDA MARIA MALDONADO: fallecida el 31/12/2002. Trámite sucesorio bajo EXPTE. N° 24377/15 ante Juzg. N° 31 de Ch. Choel. HEREDEROS: JUAN ANTONIO ROMERO, LIDIA EDITH ROMERO, MARIA INES MALDONADO y FERNANDO CARLOS ALBERTO MALDONADO.-

- En fecha 19/11/20 se tienen presentes las Actas de Defunción acompañadas y lo manifestado.

A la certificación solicitada, por el momento no ha lugar. Sin perjuicio de ello, se tienen presentes los expedientes denunciados.

De la acción que se deduce, que tramitará según las normas del proceso ORDINARIO (arts. 789 y 319 del CPCC), se ordena traslado a la parte demandada por el término de quince días, a quien se cita y emplaza para que la conteste conforme a lo dispuesto en los Arts. 356 y 357 del Código citado y comparezca a estar a derecho, bajo apercibimiento de rebeldía (art. 59 y 356 del CPCC).

Atento lo manifestado, solicitado y constancias de autos, se cita a los demandados y/o presuntos herederos y/o a quienes se consideren con derechos sobre el inmueble, por el término de DIEZ (10) días mediante edictos que se publicarán en el Boletín Oficial y Diario Río Negro por el término de DOS (2) días a los fines y bajo el apercibimiento dispuestos en el Art. 791 del CPCC..

- En fecha 30/11/20 obra constancia de publicación de Edicto virtual en la web oficial conforme la acordada 04/2018-STJ.

- En fecha 01/02/21 la actora acredita la publicación de edictos ordenados en autos y solicita la intervención del Defensor de Ausentes, conforme lo prescribe el art. 791 del CPCC.-

- En fecha 05/02/21 se agrega y se tiene presente constancia de publicación edictal en el Boletín Oficial y factura de gastos.

- En fecha 02/03/21 la actora solicita se disponga la intervención del defensor de ausentes, conforme lo prescribe el Art. 791 del CPCC en atención a que se encuentra vencido el traslado de demanda conferido y no se ha presentado ninguno de los futuros demandados.

- En fecha 12/04/21 el actor acredita la publicación de edictos en el Diario Río Negro. Solicita se disponga la intervención del defensor de ausentes, conforme lo prescribe el Art. 791 del CPCC en atención a que se encuentra vencido el traslado de demanda conferido y no se ha presentado ninguno de los futuros demandados.

- En fecha 13/04/21 se agrega y se tiene presente publicación de edictos en el Diario de Río Negro.

Asimismo, habiendo vencido el plazo y no habiendo comparecido persona alguna, se designa Defensor Oficial de esta circunscripción que por turno corresponda, para que represente en juicio a la parte demandada.

- En fecha 13/04/21 el Centro de Atención a la Defensa Pública de Choele Choel mediante Correo Oficial informa resultados de sorteo efectuado

- En fecha 16/04/21 se tiene presente y se hace saber que realizado el sorteo de la Defensoría que deberá intervenir en las presentes actuaciones, ha sido designada la Defensoría Oficial N° 2 a cargo de la Doctora Josefina Santos. Se procede a su vinculación al sistema Lex Doctor.

- En fecha 19/04/21 la actora solicita la apertura del juicio a prueba.

- En fecha 14/05/21 la Doctora Josefina Santos manifiesta que previo a tomar intervención en carácter de Defensora de Ausentes, solicita que la parte actora detalle nombre, DNI y domicilio de todos los herederos de: AGUSTIN-SAMUEL-BENJAMIN-HILDA MARIA-FROILAN- JUAN-ROSA y FELIX todos de apellido MALDONADO, ello a fin de determinar e individualizar las personas por las que deberá intervenir.

- En fecha 21/05/21 se tiene por contestada vista. Se tiene presente y se hace saber lo manifestado por la Señora Defensora de Ausentes.

- En fecha 31/05/21 la actora denuncia los herederos de los demandados conforme datos recabados por el suscripto, a saber:

a.- AGUSTIN MALDONADO (LE 01.586.203), fallecido, casado con Zulma Comba, tramitan ambas sucesiones bajo Expte. N° 9798/04 por ante este mismo Juzgado y Secretaría. HIJOS:

* Agustín Maldonado, fallecido a los 3 años de edad

* Lilian Maldonado, fallecida, soltera y sin hijos

* Tommy Walter Maldonado, fallecido, sin hijos

* Carlos Eduardo Maldonado, domiciliado en Rivadavia N° 1006 de Lamarque

* Alberto Rubén Maldonado, fallecido, hijos: 1) Patricia Lilian Maldonado (DNI 17.371.689) domicilio en Misiones N° 1395 de Gral. Roca. 2) Viviana Noemí Maldonado, domiciliada en Güemes N° 40 de Gral. Roca * María Josefina Maldonado (DNI 02.305.471) con domicilio en Laprida N° 219 de Bahía Blanca

b.- BENJAMIN MALDONADO (DNI 01.586.308), fallecido, tramita sucesorio bajo Expte. 10.488/83 por ante Juzg. Civil N° 5 de Gral. Roca. HIJOS:

* Rodolfo Maldonado, con domicilio en Avellaneda N° 4 de Ch. Choel

* Antonio Maldonado, con domicilio en Avellaneda N° 4 de Ch. Choel

* Josefina Maldonado, con domicilio en Avellaneda N° 4 de Ch. Choel

* Alfredo Maldonado, con domicilio en Alsina N° 1475 de Ch. Choel

* Esther Isis Maldonado, con domicilio en Pacheco N° 246 de Ch. Choel

* Jorge Maldonado, domiciliado en R. Mexía S/N° de Pomona

* Roberto Maldonado, domiciliado en Pto. Moreno N° 225 de Ch. Choel

* Inés Alberta Maldonado, con domicilio en Pomona

c.- ROSA MALDONADO, fallecida, tramita su sucesión bajo Expte. N° 7311/02 por ante este mismo Juzgado y Secretaría.

HIJOS:

* Ángel Luján Guidi, domicilio en Mtro. Lucero N° 2392 de Neuquén

* Aldo Paride Guidi, domicilio en Avellaneda N° 1451 de Ch. Choel

* Américo Salvador Guidi, domicilio en 25 de Mayo N° 410 de Ch. Choel

d.- FELIX OSCAR MALDONADO, fallecido, tramita su sucesión bajo Expte. N°

1403/96 por ante este mismo Juzgado y Secretaría.

HIJOS:

- * Oscar Salvador Maldonado, fallecido, desconozco herederos
 - * Norberto Félix Maldonado, fallecido, desconozco herederos
 - * Graciela Noemí Maldonado, domicilio en Barrio Mansilla Ent. 27 Dto. "B" Ch. Choel
 - * Claudio Marcelo Maldonado, domicilio en Barrio IPPV Casa 39 de Ch. Choel
 - * Luciana Prakut viuda de Maldonado, con domicilio en Barrio IPPV Casa 39 de Ch. Choel
- e.- JUAN MALDONADO, fallecido.

HIJOS:

- * Agustina Isabel, con domicilio en Aluminé, pcia. de Neuquén
 - * Hugo Ramón, fallecido, desconozco herederos
 - * Oscar Francisco, con domicilio en H. Manzi N° 1244 de Cipolletti
 - * Luz Angélica, con domicilio en I. Malvinas N° 171 de Ch. Choel
 - * José Andrés Maldonado, fallecido. HIJOS: 1) Margarita Teresa, domicilio en Don Bosco N° 246 de Ch. Choel; 2) Gabriela Mercedes, domicilio en Don Bosco N° 246 de Ch. Choel; 3) Andrés Alejandro, domicilio en Don Bosco N° 246 de Ch. Choel; 4) Juan Rodolfo, domicilio en Don Bosco N° 246 de Ch. Choel; 5) Ana Vallejos vda. de Maldonado, domicilio en Don Bosco N° 246 de Ch. Choel.-
 - * Juan Ángel Maldonado, fallecido. Hijos: 1) Nélica Patricia, domiciliada en la pcia. de San Juan; 2) Nora Maldonado, con domicilio en calle 24 de Mayo S/N° - B° Maldonado- de Ch. Choel; 3) Angélica Mabel Maldonado, con domicilio en B° CGT 40 Viv. Casa 33 de Ch. Choel; 4) Ángel Antonio, con domicilio en B° Mansilla Ent. 11 Dpto. "A" de Ch. Choel; 5) Viviana Maldonado, se desconocen más datos; 6) Juana Roccheti vda. de Maldonado, con domicilio en Avellaneda N° 1301 de Ch. Choel
 - * Silvia Nora Maldonado, fallecida. Se desconocen más datos.
 - * Marcela Maldonado, con domicilio en B° Maldonado de Ch. Choel
 - * Cristian Alberto Maldonado, domiciliado en Ch. Choel
 - * Rosa Alberta Maldonado, con domicilio en Alejo Barrios S/N° de Ch. Choel.-
- f.- SAMUEL MALDONADO, fallecido.

HIJOS:

- a) Dionisio (fallecido);

b) Luis (fallecido);

c) Samuel hijo;

d) Celio;

e) Francisca

f) María Maldonado. Se desconocen mayores datos.-

g.- HILDA MARIA y FROILAN MALDONADO, ambos fallecidos, tramitan sus sucesiones bajo Expte. 24377/15 por ante este mismo Juzgado y Secretaría. Se adjunta copia de declaratoria de herederos.-

- En fecha 02/06/21 se tiene por contestado traslado. Se tiene presente lo manifestado y se da vista a la Defensora de Ausentes.

- En fecha 03/06/21 se presenta la Doctora Josefina Santos, en carácter de Defensora de Pobres y Ausentes y manifiesta que en atención a lo informado por la parte actora en su escrito de fecha 31/05/21 toma intervención en los presentes actuados en modo provisorio por: Oscar Salvador Maldonado, Norberto Félix Maldonado, Hugo Ramón Maldonado, Silvia Nora Maldonado, Samuel Maldonado y sus hijos: Dionisio y Luis (fallecidos) y Samuel - Celio- Francisca y María con datos desconocidos. Respecto a los demás herederos denunciados deberá la parte actora notificarlos del presente trámite.

Asimismo, manifiesta, que atento a la intervención obligada en la presente causa y conforme lo preceptuado por los arts. 22 Ley 4199, 680 del CPCC, 79 y sgtes. del Libro I - Parte General - Título I del Código Civil y Comercial se reserva el derecho de dar respuesta definitiva sobre los hechos mencionados y la autenticidad de la documentación acompañada por la actora, para después de producida la totalidad de la prueba y los pasos procesales de rigor.

- En fecha 08/06/21 se tiene por contestada vista. Se tiene presente y se hace saber lo manifestado por la Señora Defensora de Ausentes.

- En fecha 23/06/21 se tienen presente las constancias de diligenciamiento de cédulas a Gabriela Mercedes Maldonado y Andrés Alejandro Maldonado.

- En fecha 28/06/21 se agregan digitalizadas las constancias de diligenciamiento de cédulas a Rodolfo Maldonado y a Américo Salvador Guidi.

- En fecha 29/06/21 se presenta el Señor Rodolfo Maldonado, por derecho propio, con el patrocinio letrado del Doctor Carlos Julio Schmidt contestando la demanda y allanándose en forma lisa, llana e incondicional requiriendo asimismo se lo exima de costas.

Refiere que los actores han iniciado demanda de prescripción adquisitiva de dominio contra los herederos de benjamín Maldonado, involucrando al presentante en tal carácter, razón por la cual contesta la demanda.

Manifiesta que no tiene interés alguno en la parcela que se pretende usucapir y que según el Plano 1130-08 acompañado a la demanda, se designa como Parcela Origen DC 08-1-C053-04 con una superficie de 10478, 50 mts.2 ubicada con frente a calle Expedicionarios del Desierto, calle Curu Leuvú y calle Don Bosco de ésta Ciudad de Choele Choel.

Que en consecuencia y en un todo de acuerdo a lo prescripto por el Art. 307 del CPCC se allana en forma lisa, llana e incondicional a la demanda de usucapión interpuesta en éstas actuaciones.

- En fecha 30/06/21 se agrega cédula de notificación dirigida a Luciana Prakut.

- En fecha 01/07/21 se tiene por presentado, parte, con patrocinio letrado y con domicilio procesal constituido. Por contestado traslado en tiempo y forma. De la presentación y el allanamiento formulado traslado.

- En fecha 07/07/21 se agregan digitalizadas las constancias de diligenciamiento de cédulas a Marcela Natalia Maldonado.

- En fecha 26/07/21 se agregan digitalizadas constancias de diligenciamiento de cédulas a Aldo Paride Guidi y a Viviana Noemí Maldonado.

- En fecha 29/07/21 se agregan digitalizadas constancias de diligenciamiento de cédulas a Carlos Eduardo Maldonado.

- En fecha 10/08/21 se agregan digitalizadas las constancias de diligenciamiento de cédulas a Alfredo Maldonado, Ángel Antonio Maldonado, Angélica Mabel Maldonado y a Margarita Maldonado

- En fecha 13/08/21 se agregan digitalizadas las constancias de

diligenciamiento de cédulas dirigidas a Graciela Noemí Maldonado y a Hilda María Maldonado. Y se hace saber lo informado por la Oficial Notificadora respecto de Luz Angélica Maldonado.

- En fecha 24/08/21 se agregan digitalizadas las constancias de diligenciamiento de cédula de notificación dirigida a Patricia Lilian Maldonado

- En fecha 24/09/21 la actora solicita la apertura del juicio a prueba.

- En fecha 28/09/21 previo a proveer lo que por derecho corresponda pasan las presentes en vista a la señora Defensora de Ausentes conforme lo solicitado en fecha 03/06/2021.

- En fecha 02/11/21 la actora solicita la apertura del juicio a prueba.

- En fecha 12/11/21 se reitera vista a la señora Defensora de Ausentes

- En fecha 15/11/21 se presenta la Doctora Emilce María Belén Tello en carácter de Defensora de Pobres y Ausentes y manifiesta que que no tiene objeciones que plantear respecto de lo solicitado. Asimismo informa que presta conformidad para la realización en forma remota por medio de la plataforma digital ZOOM de la Audiencia a fijarse en las presentes a tenor del Art. 361 del CPCC., y contando con los requisitos establecidos en el Art. 2 de la Resolución 138/20 informo la dirección de correo electrónico def2choele@jusrionegro.gov.ar -téngase a bien enviar LINK ZOOM a esa dirección.

- En fecha 30/11/21 se fija Audiencia a los fines del Art. 361 del CPCC.

- En fecha 15/12/21 se celebra Audiencia a los fines del Art. 361 del CPCC y se provee la prueba ofrecida

- En fecha 11/03/22 se celebra Audiencia a los fines del Art. 368 del CPCC en la que se recibe declaración testimonial a José Manuel Méndez. Solicita la actora la fijación de nueva audiencia.

- En fecha 21/04/22 se fija nueva Audiencia a los fines del Art. 368 del CPCC.

- En fecha 30/05/22 se reprograma Audiencia

- En fecha 12/08/22 la actora solicita la fijación de nueva Audiencia a los mismos fines.

- En fecha 07/09/22 se fija nueva Audiencia a los fines del Art. 368 del CPCC.
- En fecha 22/09/22 se celebra Audiencia a los fines del Art. 368 del CPCC en la que se recibe declaración testimonial a Aida Lagarrigue.
- En fecha 27/09/22 la actora solicita se clausure el período de prueba.
- En fecha 21/10/22 se certifica la prueba producida, se clausura el periodo probatorio y se ponen autos a disposición de las partes para alegar.
- En fecha 06/06/23 pasan autos a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO: Que fueron puestas las presentes actuaciones a despacho de la suscripta a fin de dictar sentencia y atento las constancias de autos, se advierte que las actoras Zulma Alberta, Carmen Magdalena, Elsa Beatriz, Leticia Eva y Rosa Isabel, todas ellas de apellido Maldonado Ullua, - quienes resultan ser herederas forzosas de Salvador Ángel Maldonado y de Jorgelina Rosa Ullua pretenden el reconocimiento de la posesión del inmueble urbano identificado catastralmente con N° 08-1-C-053-04A (Nomenclatura de Origen Lote H Quinta 17) con una superficie de 10.434,94 mts²., ubicado en la Ciudad de Choele Choel, Provincia de Río Negro, cuyos titulares registrales resultan ser Agustín Maldonado, Samuel Maldonado, Benjamín Maldonado, Hilda María Maldonado, Froilán Maldonado, Margarita Maldonado, Juan Maldonado, Rosa Maldonado, Félix Oscar Maldonado e Isabel Roch de Maldonado, por el que reclaman con ánimo de dueñas.

Afirman las actoras que el inmueble que se pretende prescribir se encuentra ubicado en Choele Choel, e inscripto en el Registro de Propiedad Inmueble al T° 282 F° 135, Finca 91.12 y que desde el año 1990 han realizado sobre el mismo diversos actos posesorios.

Relatan que su abuelo Salvador Maldonado con sus cuatro hermanos: Benjamín, Froilán, Agustín y Samuel en el año 1966 realizaron una mensura particular y de fraccionamiento de la Quinta 17, fraccionándola en cinco Lotes, asignando el Lote H para Salvador; pero que nunca efectivizó la inscripción dominial en el Registro de la Propiedad Inmueble. Que inclusive, a la postre - tampoco realizó la inscripción Salvador Ángel Maldonado - progenitor de las actoras; sin embargo, en la década de 1980 comenzaron a realizar tareas de desmalezamiento, emparejamiento, cercado y alambrado del predio, como así también comenzaron a regularizar las deudas impositivas.

Afirman que desde principios de la década de 1990 se vienen pagando los impuestos, se ha llevado a cabo la extensión de la red de gas, se ha cedido al Municipio una fracción de terreno para la continuación de la calle Avellaneda, tendiente a su futura urbanización y que han poseído en forma pacífica, pública e ininterrumpida y a título de dueño, desde fines de la década de 1980 y hasta la fecha el inmueble que se pretende prescribir.

Entonces, habiendo denunciado las actoras el desconocimiento de los domicilios de los demandados, se produjeron de conformidad con el criterio de la Excma. Cámara de Apelaciones expuesto en la Causa Caratulada "Bueno Damián Ernesto C/ López Pedro Feliciano S/ Usucapión", Expte CA 21417 medidas tendientes a fin de dar con el último domicilio de los titulares dominiales, para lo cual se ordenó el libramiento de Oficios a Anses, Afip, Registro Nacional de las Personas, Secretaría Electoral Nacional con asiento de funciones en la Ciudad de Viedma, Delegación de Policía y Correo Argentino.

Medidas probatorias, que permiten tener por acreditado, a la postre, el fallecimiento de Isabel Luisa Roch, ocurrido el 08/11/90 en Choele Choel; de Rosa Maldonado ocurrido el 28/12/01 en Choele Choel, de Juan Maldonado ocurrido el 08/08/79 en Choele Choel; de Hilda María Maldonado ocurrido el 31/12/02 en Choele Choel; de Benjamín Maldonado ocurrido el el 15/08/83 en Pomona; de Samuel Maldonado ocurrido el 14/11/76 en Choele Choel; de Agustín Maldonado ocurrido el 16/07/83 en Bahía Blanca, Pcia. de Buenos Aires, de Froilán Maldonado ocurrido el 30/10/06 y de Félix Oscar Maldonado ocurrido el 26/12/95; ello conforme fuera informado a fs. 114/124 por la Secretaría Electoral Nacional; corroborada tal información además por la dada por la Sra. Margarita Maldonado en oportunidad de ser entrevistada por la empleada policial comisionada, dependiente por la Unidad 8a de Choele Choel quien refiriera que los antes mencionados se encontraban fallecidos.

Que en virtud de ello, se asignó al proceso el trámite ordinario y habiendo la actora denunciado herederos de los titulares dominiales se ordenó la publicación de Edictos en el Boletín Oficial y en el Diario Río Negro por dos días citando a herederos y/o a todos aquellos que se consideren con derechos sobre el inmueble.

Tal es así, que a pedido de la actora, habiendo vencido el plazo otorgado mediante la publicación de edictos y no habiendo comparecido persona alguna, se designó - previo sorteo que efectuara el Centro de Atención a la Defensa Pública de Choele Choel - a la Doctora Josefina Santos para que tome intervención en éstos autos en carácter de Defensora de Ausentes.

A su turno, la Defensora de Pobres y Ausentes requirió a la actora que denuncie herederos, lo que fuera a la postre debidamente cumplimentado; para luego y conforme surge de la presentación de fecha 03/06/21 toma intervención por Oscar Salvador Maldonado, Norberto Félix Maldonado, Hugo Ramón Maldonado, Silvia Nora Maldonado, Samuel Maldonado y sus hijos: Dionisio y Luis (fallecidos) y Samuel - Celio- Francisca y María y manifiesta, que atento a la intervención obligada en la presente causa y conforme lo preceptuado por los Arts. 22 Ley 4199, 680 del CPCC, 79 y sptes. del Libro I - Parte General - Título I del Código Civil y Comercial se reserva el derecho de dar respuesta definitiva sobre los hechos mencionados y la autenticidad de la documentación acompañada por la actora, para después de producida la totalidad de la prueba y los pasos procesales de rigor.

Asimismo habiéndose procedido a notificar por cédula a Rodolfo Maldonado, Américo Salvador Guidi, Gabriela Mercedes Maldonado, Andrés Alejandro Maldonado, Marcela Natalia Maldonado, Aldo Paride Guidi, Viviana Noemí Maldonado, Carlos Eduardo Maldonado, Alfredo Maldonado, Ángel Antonio Maldonado, Angélica Mabel Maldonado, Margarita Maldonado, Graciela Noemí Maldonado, Hilda Maldonado, Patricia Lilian Maldonado; solamente se presentó en el proceso en fecha 29/06/21 el Señor Rodolfo Maldonado, quien con patrocinio letrado se allanó en forma lisa, llana e incondicional, solicitando en la oportunidad se lo exima de costas.

Ahora bien, encontrándose salvaguardadas las garantías procesales, de debido proceso y defensa en juicio; y habiéndose dado debida intervención a la parte demandada, representada por la Defensoría de Pobres y Ausentes, con excepción de quienes encontrándose debidamente notificados mediante cédula de notificación no comparecieron en el presente proceso; es que corresponde adéntrame comenzar a analizar las constancias de autos.

Así se advierte que del Informe de Dominio expedido por el Registro de la

Propiedad Inmueble, cuyos originales lucen agregados a fs. 08/09 y que fueran acompañados como prueba documental conjuntamente con el escrito de demanda, se tiene acreditado que los titulares dominiales de los inmuebles individualizados con Nomenclatura Catastral 08-1-C-053-04, cuya usucapión se pretende, resultan ser Isabel Roch de Maldonado; Juan, Rosa, Salvador Ángel, Félix Oscar Maldonado y Roch; Hilda María, Froilán y Margarita Maldonado; Benjamín, Agustín y Samuel Maldonado.

Y conforme surge de las causas caratuladas "Maldonado Salvador Angel S/ Sucesión Ab Intestato" Expte. N° 21476/14 y "Ullua Jorgelina Rosa S/Sucesión" Expte N° 16975/11 de trámite por ante éste Tribunal, se tiene acreditado que las actoras Rosa Isabel, Elsa Beatríz, Leticia Eva, Zulma Alberta y Carmen Magdalena resultan ser herederas de Jorgelina Rosa Ullua y de Salvador Ángel Maldonado - co-titular dominial del inmueble que se pretende usucapir- .

Asimismo, acompañan las actoras, Plano de Mensura particular para tramitar prescripción adquisitiva de Dominio N° 1130/08, realizadas por el Agrimensor Mario Alfredo Martínez, con Registración Provisoria de fecha 24/07/09 y confeccionada para el presente trámite, conforme surge de fs. 05.

Dicho lo que antecede, se debe tener en claro que el juicio de usucapión, por su implicancia y objeto, que da por perdido un derecho de propiedad y lo reconoce al poseedor, obliga a extremar en Magistradas/Magistrados la misión de analizar la prueba con absoluta rigurosidad; teniendo presente que se encuentra el orden público involucrado, por lo que debe lograrse un plexo probatorio consistente y para ese propósito.

Como sostienen Bueres - Highton: "... Dada la naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio y aún cuando el mismo se adquiere sin necesidad de una sentencia que así lo declare, es evidente que, cuando se recurre a la justicia en busca de esa sentencia, deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que han servido de base a la adquisición. En efecto, la usucapión no puede ser conocida y verificada por el juez mientras no sea alegada y probada por el interesado. Por otra parte el juez debe ser muy estricto en la apreciación de las pruebas dadas las razones de orden público involucradas. (...) Se permiten, en general, todos los medios de prueba, pero, recogiendo un principio que ya era consagrado por la Ley 14159, dispone el decr.-ley 5756/58 que el fallo no puede fundarse exclusivamente en la prueba testimonial. (...) la sentencia no

puede fundarse exclusivamente en los dichos de los testigos, debe estar corroborada por evidencias de otro tipo que exterioricen la existencia de la posesión o de algunos de sus elementos durante buena parte del plazo de prescripción, aún cuando no lo cubran en su totalidad..." (conf. Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, "Código Civil y Normas Complementarias, Análisis doctrinario y jurisprudencial", t 6B, págs. 748, 749 y 757). (Del voto del Dr. Balladini sin disidencia) Carátula STJRN: SE. <58/09> "D., M. A. c/ F., P. y Otro S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA s/ CASACIÓN" (Expte. N 23448/08 - STJ-), (11-08-09). BALLADINI – SODERO NIEVAS – LUTZ

La prescripción veinteañal es un modo anormal de adquisición del dominio, y sin perjuicio de la política legislativa que la motiva, sabido es que "...más que constituir una sanción a la inactividad del propietario -en principio de la cual se excepciona al principio de perpetuidad del dominio- tiene en cuenta prioritariamente que éste -el poseedor- mantiene la cosa productiva haciéndola participar en el circuito económico, con beneficio para la comunidad" (C.C.Nq.2a 16/4/96, PS 1996-II-249/251, Sala II, Pretor Q-451 , Conf. Salas -Trigo Represas-López Mesa, "Código Civil Anotado , t. 4-B-pág. 328, Lexis Nexis Depalma, Bs. As., mayo de 2.000); debe tenerse prioritariamente en cuenta que: "El usucapiente debe acreditar fehacientemente los extremos de su acción, y, entre ellos, cuando comenzó a poseer para sí, a fin de tener por cumplido el plazo legal. La prueba del momento del inicio de la posesión es el único medio hábil para satisfacer la exigencia temporal contenida en el art. 4.015, Cód. Civ." (SCBA, 5/3/85, L.L. 1.985-D-11 y DJBA 129-706 - SCBA, 12/6/86, AS 1.986-II-9 - Conf. pág. 327, Salas ..., op. cit.- "Conforme lo establece el art. 4015, Cód. Civ., para que se opere la adquisición del dominio por usucapición, es necesario el ejercicio de la posesión continua durante más de veinte años; quien pretende la adquisición del derecho debe probar el hecho de la posesión y el transcurso del plazo legal. La usucapición como modo anormal de adquirir el dominio, requiere de una prueba plena e indubitable, que demuestre que se ha detentado el bien en forma quieta, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de someterlo al ejercicio de un derecho de propiedad; es el actor quien debe probar el inicio de la posesión y el transcurso del tiempo legalmente exigido, siendo insuficiente, a tal fin la sola prueba testimonial ..." (CC2a, LPM 2a, 27/8/96, Juba 7 B300473 Y 300474 - pág. 328, Salas, op. cit).

Así para acreditar la posesión reseñada, las actoras acompañan conjuntamente con el

escrito de demanda y conforme surge de fs. 11/12 copia de Mensura Particular con Fraccionamiento de la Quinta 17, elaborada por el Agrimensor F. Ceballos Figueroa en octubre de 1963 y aprobado en fecha 10/11/66; Detalle de Plan de Pago emitido por la Municipalidad de Choele Choel de fecha 28/11/2008 - fs. 13/14 -, comprobantes de pago de impuestos municipales obrantes a fs. 15/34, comprobantes de pago de impuesto inmobiliario provincial obrantes a fs. 36/53.

Asimismo y conforme surge de fs. 57, en fecha 27/10/08 la actora Zulma Alberta Maldonado presentó ante la Municipalidad de Choele Choel solicitud de Visación de Plano de Mensura de la Parcela 08-1-C-053-04 y en fecha 05/07/13 se remitió al Intendente de la Localidad Señor Daniel Belloso cuatro copias de Proyecto de Mensura Particular y Fraccionamiento de la Parcela referida, cuyos poseedores son Rosa Isabel, Elsa Beatriz, Leticia Eva, Zulma Alberta y Carmen Magdalena, todas ellas de Apellido Maldonado.

Con la Ordenanza Municipal N° 22/2013, de fecha 18/07/13 se Aprueba la visación del Proyecto de la Quinta 053, Parcela 04A y con el Certificado de Línea y Nivel de fecha 21/09/15; tal como su nombre lo indica, el Área de Agrimensura y Topografía de la Secretaría de Planificación certifica la línea y nivel para el proyecto de Ampliación de Red de Gas Natural en la Manzana 053A, Parcelas 01 a la 18 y Manzana 053B Parcelas 01 a la 18 de la Sección C.

Se acompaña también croquis preliminar de Ampliación de Red de Gas Natural elaborado por Camuzzi Gas del Sur, el que luce glosado a fs. 62/63

Siendo, entonces que la documental a la que he hecho precedentemente referencia, no ha sido desconocida por la Defensora de Pobres y Ausentes he de tener por cierta la misma en cuanto a la extensión de la posesión invocada.

El testigo José Manuel Méndez, refirió ser esposo de Elsa Beatriz Maldonado (actora), residir en el Barrio Maldonado y tener conocimiento del inmueble objeto de éste proceso, dice que se trata del Lote 4, que está ubicado en el Barrio Maldonado, que ese Lote pertenecía a Salvador Maldonado, padre de su esposa y del resto de las actoras.

Afirma que las actoras han realizado mejoras en el predio, que detentan desde hace aproximadamente 15 a 17 años, como por ejemplo la instalación de los servicios de luz, gas, agua, cloacas. Asimismo han alambrado el predio y realizado la limpieza

del predio. Refiere que una de las actoras que reside en Cipolleti fue la que gestionó el servicio de luz mientras que por lo otro hablaron en el Municipio.

A su turno la Señora Aida Luisa Lagarrigue refirió haber nacido en Choele Choel y haber vivido en la Localidad toda su vida, salvo un lapso de 15 años en que residió en la Localidad de Darwin. Afirma haber conocido a los titulares del inmueble pero que algunos se encuentran fallecidos y a las actoras las conoce por ser vecinas.

Refiere que conoce el Barrio Maldonado porque la dicente tenía una quinta del otro lado del puente y que las actoras poseen una quinta que han heredado de sus padres, que lo sabe porque son sus vecinas.

Afirma que al igual que las actoras también tuvieron que parcializar una parte de la quinta que en su caso había comprado su suegro. Que tuvieron reuniones en la Municipalidad, en la que estuvieron la mayoría de las hermanas - actoras - y en esa oportunidad se trató el tema de llevar la luz, ahora con respecto a otros servicios lo desconoce.

Entonces habiéndose acreditado el inicio de la prescripción, el que supera ampliamente el plazo presto por la norma de fondo, los actos posesorios realizados, y siendo que la posesión pública, pacífica, continua, ininterrumpida y con “animus domini”, ha sido referenciada no sólo por las manifestaciones vertidas por la Sra. Lagarrigue y el Sr. Méndez sino también con la documental agregada, e informativa producida que refrendan la posesión invocada y el allanamiento liso y llano efectuado por el Señor Rodolfo Maldonado notificado que fuera de éstos autos, y encontrándose entonces a juicio de la suscripta reunidos los requisitos legales exigidos y cumplido el plazo del Art. 4.015 del Código Civil; y receptado en el Art. 1.899 del Código Civil y Comercial; corresponde hacer lugar a la demanda.

Las costas del presente proceso, serán atribuidas por su orden, en los términos del art. 68, segundo párrafo del CPCC.

Los honorarios de los letrados intervinientes, serán regulados una vez firme o consentida la presente, luego de la audiencia a celebrarse en los términos del Art. 24 de la ley de aranceles 2.212.

Por lo expuesto entonces; normativa legal citada, doctrina y jurisprudencia invocada;

FALLO: I.- Hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva de dominio por parte de Zulma Alberta, Carmen Magdalena, Elsa Beatriz, Leticia Eva y Rosa Isabel, todas ellas de apellido Maldonado Ullua, respecto del inmueble identificado con Nomenclatura Catastral N° 08-1-C-053-04A (Nomenclatura de Origen Lote H Quinta 17) con una superficie de 10.434,94 mts²., sito en calles Don Bosco, Expedicionarios al Desierto y Curru Leuvú, de la Ciudad de Choele Choel, de la Pcia. de Río Negro, conforme los fundamentos expuestos en los considerandos.

II.- Las costas del presente proceso, se imponen por su orden, en los términos del art. 68, segundo párrafo del CPCC.

III.- Los honorarios de los letrados intervinientes serán regulados una vez firme o consentida la presente, luego de la audiencia a celebrarse en los términos del Art. 24 de la Ley de Aranceles N°. 2212. Asimismo se deja constancia que en atención a la atribución de costas efectuada precedentemente no se regulan honorarios a la Sra. Defensora de Pobres y Ausentes Doctora Josefina Santos.

IV.- Firme o consentida la presente; líbrese el pertinente oficio al Registro de la Propiedad Inmueble, al efecto de la registración del contenido de esta sentencia.

V.- Notificar de conformidad a las adecuaciones procesales dispuestas por el Anexo I de la Ac. N° 36/2022 del STJ (9-a) -que implementa el Sistema de Gestión de Exptes. Judiciales "PUMA"-.

nc

Dra. Natalia Costanzo

Jueza