

ACCION REIVINDICATORIA
MEDIDA PREVIA

SEÑOR JUEZ:

María Teresa García, Silvia Elisa García y María Inés García, por sus propios derechos, con el patrocinio letrado del **Dr. Valentín Daniel Guillermo Chaher**; a V.S. se presentan y respetuosamente expresan:

I.- Datos personales:

Que se detallan a continuación: María Teresa García, argentina, viuda, D.N.I. N°6.408.612, con domicilio real en Ciudad Goya N°2540, Dorrego, Guaymallén, Mendoza; Silvia Elisa García, argentina, casada, D.N.I. N°5.959.998, con domicilio real en calle Alte. Brown N°240, de San Martín, Mendoza, y María Inés García, argentina, casada, D.N.I. N°11.680.355, con domicilio real en calle Víctor Longone N°2269, Chacras de Coria, Luján de Cuyo, Mendoza. Quienes son herederas del Sr. Luis Eugenio García Casado, y cesionarias de todos los derechos y acciones que tenía y le correspondían a la Sra. Concepción Panasiti, actualmente fallecida, en la sucesión de su esposo Sr. Luis Eugenio García Casado, conforme surge de la instrumental que se ofrece como prueba conjuntamente con la presente demanda.

II.- Constituyen domicilio legal, electrónico y procesal electrónico:

Que a todos los efectos legales y procesales del presente proceso constituyen domicilio legal junto con su letrado patrocinante en **Avda. San Martín N° 913, 1er. Piso, Oficina 5, de la Ciudad de Mendoza**, lo que solicitan sea tenido presente.

Asimismo y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 21 del C.P.C.C.T. fijan domicilio electrónico el

siguiente: vchaer@yahoo.com.ar. Y como domicilio procesal electrónico en la casilla de la matrícula N°6800 perteneciente al Dr. Valentín Daniel Guillermo Chaer, lo que solicitan se tenga presente a los efectos de ley.

III.- Exordio:

Que en virtud de lo dispuesto por el artículo 2248, sptes. y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, del C.C.C.N. vengo por este acto a interponer **ACCIÓN REIVINDICATORIA** contra **TELLO, RICARDO FÉLIX, TELLO, ANA MARCELINA, TELLO, HILDA DIONISIA y TELLO, CARLOS RUBÉN**, ocupantes de la porción de terreno de 1Ha. 1905m² del inmueble de mayor superficie (7Ha. 6.776,29 m²) inscripto en el Registro de la Propiedad Raíz al número 20.939, fojas 845 del Tomo 52- E, con frente a Ruta Panamericana, Blanco Encalada, departamento de Luján de Cuyo, Provincia de Mendoza, de mayor extensión, y en contra de cualquier otro ocupante que eventualmente resultare de la medida previa que se solicita en la presente demanda y que alegue posesión o derechos de cualquier tipo sobre el inmueble cuya reivindicación se pretende.

IV.- MEDIDA PREVIA:

Debido a la negativa del ocupante del inmueble al ingreso de la escribana que realizó el acta de constatación que más abajo se detalla y con la finalidad de constatar quien o quienes son los reales e ilegítimos poseedores, es que se hace estrictamente necesario a fin de concretar el legitimado pasivo de la presente demanda, su constatación por medio de orden judicial.

Se solicita entonces, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 153 y concordantes del Código de Procedimientos; como **medida previa** al traslado de la presente demanda la constatación judicial del inmueble objeto de la acción reivindicatoria, a realizarse por medio del Oficial de Justicia de este juzgado, quien deberá constatar: 1) Si el inmueble está

siendo ocupado por el Sr. Tello, Ricardo Félix y en su caso se le requieran sus datos personales; 2) en caso de no ser así, se requieran los datos personales de quien ocupa realmente el mismo.

El pedido se basa en los Artículos 153, y concordantes del C.P.C. con la finalidad imprescindible de instaurar la presente demanda a quien ostenta la posesión del inmueble de marras. La desestimación de este pedido ocasionaría la pérdida, o frustración del derecho a la justa reivindicación del propietario del inmueble, al no tener otro medio de saber quien o quienes son los ilegítimos poseedores. En el caso de marras, no resulta necesario ofrecer ni acompañar contracautela, ya que al no lesionar derechos de persona alguna, no hay posibilidad de ocasionar daños y perjuicios por los que eventualmente se deba responder.

V.- HECHOS:

Quienes suscriben la presente acción son herederas del Sr. **Luis Eugenio García Casado**, quien adquirió el inmueble objeto de la presente demanda, mediante subasta realizada en autos N°**64.287**, caratulado: **“ROTELLINI, ANGEL c/ LORENZO MARIO VERA Y OTRO P/ EJECUCIÓN HIPOTECARIA”** originario del Cuarto Juzgado Civil, Secretaría 4, de la Primera Circunscripción Judicial de la Provincia de Mendoza, con fecha 28 de diciembre de 1973 (fs. 56 y vta. de dichos autos), según el título que surge de los autos referidos ut supra, es propietario un bien raíz sito en el distrito de Blanco Encalada, departamento de Luján de Cuyo, Provincia de Mendoza, constante de una superficie total de 7 hectáreas 6.776,29 metros cuadrados, inscripto en el registro de la propiedad de Inmueble, dependiente de la Dirección de Registros Públicos y Archivo Judicial de la Provincia, a nombre nuestro padre, al N°**20.939**, Fs.**845**, T°**52 E de Luján de Cuyo, Mendoza.**

Quienes suscriben son asimismo cesionarias por partes iguales de todos los derechos y acciones que tenía y le correspondían a la Sra. Concepción Panasiti en la sucesión de su

esposo Sr. Luis Eugenio García Casado, conforme surge de la documentación que se adjunta.

Siendo en la actualidad herederas de la Sra. Concepción Panasiti, dado el fallecimiento de la misma, conforme surge de la Partida de Defunción que se acompaña, lo que solicito sea tenido presente.

La propiedad del inmueble fue adquirida por el **Sr. Luis Eugenio García Casado** en la subasta que se realizara el día 28 de diciembre de 1973 en autos N°64.287, caratulados: **“ROTELLINI, ANGEL c/ LORENZO MARIO VERA Y OTRO P/ EJECUCIÓN HIPOTECARIA”**, originarios del Cuarto Juzgado Civil, Comercial y Minas de la provincia de Mendoza, los que desde ya ofrezco como prueba.

A fs. 70 vta. de dichos autos se aprobó la subasta con fecha 14 de marzo de 1974, y a fs. 119 se otorgó la posesión al adjudicatario de dicho inmueble, el día 16 de octubre de 1975, en la que consta que se encontraba libre de ocupantes.

A fs. 124 de la causa mencionada mi representado solicita se ordene inscribir a su nombre el inmueble adquirido en subasta pública.

La totalidad de las fojas de los autos N°64.287 a que se ha hecho referencia han sido acompañadas en copias certificadas al expediente N° 89.296, caratulado: **“TELLO, RICARDO FÉLIX y OTS. c/ TITULAR REGISTRAL P/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA”**, originarios del Juzgado N°16 en lo Civil, Comercial y Minas de esta Primera Circunscripción Judicial de Mendoza, que esta parte desde ya ofrece asimismo como prueba instrumental.

Que atento a haber tomado conocimiento el titular registral, de que el inmueble de su propiedad, estaba siendo ocupado ilegítimamente por terceras personas, solicita a la

notaria María Susana Giner de Fernández proceda a notificar y emplazar a los ocupantes ilegítimos para que se retiren del mismo, dejando constancia notarial de dicha notificación. Esta tarea se llevó a cabo el día 18 de marzo de 2000, intimándose así desocupar el inmueble, a través de la actuación de la escribana referida anteriormente, quedando registrada tal intimación y requerimiento en escritura N° 22, que se acompaña a la presente demanda.

Así, la notaria María Susana Giner de Fernández, se constituye en el inmueble sito en el distrito de Blanco Encalada, departamento de Luján de Cuyo, Provincia de Mendoza, constatan la existencia de ocupantes, entre los que no se encuentra el demandado y se les requiere la documentación por la cual habitan el referido inmueble, SIN SER PRESENTADA NI SIQUIERA OFRECIDA PRESENTAR CON POSTERIORIDAD, por ninguno de los ocupantes, dejándose constancia de ello en la actuación notarial de fecha 18 de marzo de 2000, la que también se acompaña como prueba instrumental.

De lo expuesto surge que al año 2000 el Sr. Tello no era poseedor del inmueble, toda vez que para los tenedores el propietario era el Sr. Rotellini y ellos eran los cuidadores del inmueble. Con este reconocimiento, resulta evidente que no existe animus domini.

En consecuencia, al año 2000 el demandado no era poseedor del inmueble. Al considerar en esa oportunidad que el propietario era otra persona. Sabido es que, nadie puede cambiar por sí mismo ni por el transcurso del tiempo la causa de su posesión.

Además, en razón de la constitución de la servidumbre administrativa de electroducto que figura en el plano obrante en los autos N°89.296, caratulados: “Tello, Ricardo Félix y Ots. c/ Titular Registral P/ Prescripción Adquisitiva” que desde ya se ofrecen como prueba ad effectum videndi, Edemsa reconoce la propiedad del inmueble a su legítimo dueño. Mediante el plano N°22851 confeccionado en marzo de 2000 y

firmado por la Sra. Concepción Panasiti de García, se demarcó la zona afectada por dicha servidumbre la que dio origen a la indemnización de ley a nuestro favor. Tanto la realización de la mensura, el trazado de la servidumbre y su constitución no fueron objeto de oposición por parte del Sr. ni Sra. Tello ni por ninguna otra persona.

Con motivo del plano confeccionado por el agrimensor Betancourt, se produce la oposición de la Sra. Concepción Panasiti de García, en su carácter de administradora de la Sucesión del Sr. Luis Eugenio García Casado, a la mensura efectuada por el mencionado agrimensor, **Según Expte. N°6825/T/04**. Y que origina la **resolución N°597/2006** de la Dirección Provincial de Catastro por la que se ordena que se incluya en el plano la oposición formulada.

No obstante, **Tello, Ricardo Félix** inicia juicio por título supletorio por ante el Juzgado N°16 en lo Civil, Comercial y Minas de la Primera Circunscripción Judicial de Mendoza, en **autos N°89.296**, caratulados: **“TELLO, RICARDO FELIX Y OTS. c/ TITULAR REGISTRAL P/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA”**, el que se encuentra tramitando. El que desde ya se ofrece ad effectum videndi et probandi.

Atento lo expuesto se solicita de Vuestra Señoría tenga a bien oficiar al Juzgado referido a los fines que se suspenda dicha causa hasta tanto se resuelvan estos obrados.

Asimismo se hace constar que al día de la fecha Tello, Ricardo Félix no ha efectuado la entrega del inmueble de propiedad del Sr. Luis Eugenio García Casado, motivo por el cual se solicita su reivindicación, contra la parte accionada y/o contra cualquier otro que se encuentre ocupando la vivienda.

La totalidad de nuestra jurisprudencia avala el derecho del actor sosteniendo que *"...la posesión es factor importante cuando ambos litigantes tienen título, pero pierde*

importancia cuando el demandado carece de él. En este caso se presume que el reivindicante que presenta título válido ha poseído desde la fecha del mismo... rige el Art. 2790." (Confr. "Sosa Vda. de Ortiz Zamorano María y Ot. en autos acumulados 36.407 y 40.746 c/Anselmo Sosa y Avelino Gil p/Reivindicación- s/Casación" LS 064:289); sosteniendo también en base a la misma norma que "frente a quien posee sin título, no constituye obstáculo para el progreso de la acción reivindicatoria la circunstancia de que el actor no haya estado en posesión del inmueble y por lo tanto no se haya visto personalmente privado de la misma, si resulta del título que exhibe que este se refiere al terreno en disputa y sus antecedentes son anteriores a la posesión del demandado. (Confr. Lapiana José en J: 38.705 - Bragañolo Rodolfo c/Lapiana José p/Reivindicación- s/Casación - LS 060:077) (Ver Fallo del 17/08/2006 - Expte. 29.778 - Guinea Matilde G. y Ots. c/Establecimiento Agroindustrial Los Robles S.A. p/Reivindicación - 4ta. C. Civil - LS 187:135).

VI.- Procedencia- Acción Reivindicatoria:

Del relato de los hechos, de las pruebas instrumentales aportadas y de las demás a rendirse, se concluye en la iniciación de la presente demanda como la vía idónea para lograr la restitución del inmueble a su verus domino.

Que como surge de los autos N°64.287, caratulados: **“ROTELLINI, ANGEL c/ LORENZO MARIO VERA Y OTRO P/ EJECUCIÓN HIPOTECARIA”** originarios del Cuarto Juzgado Civil, Comercial y Minas de la Provincia de Mendoza, y del escrito de la demanda se advierten la configuración de los **requisitos para la procedencia** de la acción intentada: **1)- dominio acreditado en cabeza del actor, 2)- la reticencia injustificada a la devolución del inmueble por parte de la demandada, 3)- impidiendo el pleno ejercicio por el actor de su derecho de dominio**, tal como ha quedado comprobado en el actas notarial que acompaño a la presente.

VII.- PRUEBA:

A) Instrumental:

1.- Todas las constancias y documentación obrantes en el expediente N°**64.287**, caratulados: **“ROTELLINI, ANGEL c/ LORENZO MARIO VERA Y OTRO P/ EJECUCIÓN HIPOTECARIA”**, originarios del Juzgado N°4 en lo Civil, Comercial y Minas de la Provincia de Mendoza, donde deberá ser solicitado por oficio en la forma de estilo “ad effectum videndi et probandi”.-

2.- Todas las constancias y documentación obrantes en el expediente N°**89.296**, caratulados: **“TELLO, RICARDO FÉLIX c/ TITULAR REGISTRAL P/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA”**, originarios del Juzgado N°16 en lo Civil, Comercial y Minas de la Provincia de Mendoza, donde deberá ser solicitado por oficio en la forma de estilo “ad effectum videndi et probandi”.-

3.- Todas las constancias y documentación obrantes en el expediente N°**126.645**, caratulado: **“GARCIA CASADO, LUIS EUGENIO P/ SUCESIÓN”**, originarios del Juzgado N°1 en lo Civil, Comercial y Minas de la Provincia de Mendoza, donde deberá ser solicitado por oficio en la forma de estilo “ad effectum videndi et probandi”.-

4.- Copias certificadas de la **Matrícula N°20.939, Fs.845, T°52 E de Luján de Cuyo, Mendoza** extraída del Registro de la Propiedad Inmueble de la Prov. de Mendoza correspondiente al inmueble ubicado en el distrito Blanco Encalada, departamento Luján de Cuyo, Provincia de Mendoza.-

5.- Acta notarial de Notificación de fecha 18 de marzo de 2000 realizada por la notaria María Susana Giner de Fernández.

6.- Cesión de derechos y acciones, Escritura N°22 pasada por ante la escribana María Susana Giner de Fernández.

7.- Resolución N°597/2006 de la Dirección Provincial de Catastro de la Provincia de Mendoza, dictada en el expediente N°6825-T-04-01225 y cédula de notificación de la misma.

8.- Boletas correspondientes al impuesto inmobiliario del padrón 06-10429-3.-

9.- Tasas municipales correspondientes al inmueble.-

9.- Solicito se extraigan por Secretaría, conforme la Acordada N°22683 de la base de datos de la Dirección General de Rentas el siguiente informe: a) quien figura en sus registros como contribuyente del impuesto inmobiliario respecto del inmueble sito en el distrito de Blanco Encalada, Las Compuertas, departamento de Luján de Cuyo, Provincia de Mendoza, constante de una superficie total de 7 hectáreas 6.776,29 metros cuadrados, inscripto en el registro de la propiedad de Inmueble, dependiente de la Dirección de Registros Públicos y Archivo Judicial de la Provincia, a nombre de mi representado, al N°20.939, Fs.845, T°52 E de Luján de Cuyo, Mendoza. Nomenclatura catastral 030588230044899600001; b) quien abonó dichos impuestos desde el año 1985 hasta la actualidad.

Para el caso de desconocimiento de la prueba instrumental que se ofrece, solicito se oficie y/o cite a sus emisores u otorgantes a reconocer la firma y contenido de la misma bajo apercibimiento de Ley.

Se deja constancia que la instrumental detallada en los puntos 5 a 8, se adjunta a la presente demanda en fotocopias, en tanto sus originales han sido debidamente digitalizados. Dejando desde ya ofrecido mi parte poner a disposición del Tribunal los originales de dichos documentos, en caso de estimarlo necesario.-

B) Informativa:

1.- Oficio al Tribunal de Gestión Judicial Asociada N°4, a fin que remita a este Tribunal y causa el expediente N°64.287,

caratulados: **“ROTELLINI, ANGEL c/ LORENZO MARIO VERA Y OTRO P/ EJECUCIÓN HIPOTECARIA”** y toda la documentación obrante en dicho expediente por oficio en la forma de estilo “ad effectum videndi et probandi”.-

2.- Oficio al Tribunal de Gestión Judicial Asociada N°2, a fin que remita a este Tribunal y causa el expediente N°**89.296**, caratulados: **“TELLO, RICARDO FÉLIX c/ TITULAR REGISTRAL P/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA”** y toda la documentación obrante en dicho expediente por oficio en la forma de estilo “ad effectum videndi et probandi”.-

3.- Oficio al Tribunal de Gestión Judicial Asociada N°..., a fin que remita a este Tribunal y causa el expediente N°, caratulados: **“GARCIA CASADO, LUIS EUGENIO P/ SUCESION”** y toda la documentación obrante en dicho expediente por oficio en la forma de estilo “ad effectum videndi et probandi”.-

4.- Oficio a ser dirigido a la Escribana María Susana Giner de Fernández de Capital, a fin de la remisión de las copias del Acta Notarial de Constatación de fecha 18 de marzo de 2000 realizada por la notaria.

5.- Se oficie a la Dirección Provincial de Catastro de la Provincia de Mendoza para que remita copia certificada del plano N°0322851.-

6.- Se oficie a Edemsa S.A. a fin que informe los datos de la persona que autorizó la instalación del medidor N°6747290.-

D).- Confesional:

Absolución de posiciones del demandado, quien deberá responder en forma personal, bajo apercibimiento de ley, a tenor del siguiente pliego interrogatorio:

1.- Para que jure como es verdad que se encuentra ocupando ilegítimamente un inmueble de propiedad del Sr. Luis Eugenio García Casado.

2.- Se reserva el derecho de ampliar.

VIII.- DERECHO:

Fundo el derecho que asiste a mi representado en lo dispuesto por los Artículos 2247, 2248, 2252, siguientes y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación.- y Artículos 153, 154, 155, siguientes y concordantes del Código de Procedimientos.-

IX.- SOLICITA SUSPENSIÓN:

Considerando lo manifestado anteriormente, la existencia de un proceso por prescripción sobre el mismo inmueble, de cuyo resultado dependerá este juicio para su definitiva resolución es que solicito tenga a bien ordenar la suspensión del procedimiento en las presente causa hasta tanto se dicte sentencia definitiva en los autos N°89.296, caratulados: “TELLO, RICARDO FÉLIX c/ TITULAR REGISTRAL P/ PRESCR. ADQUISITIVA”.

X.- RESERVA- DAÑOS Y PERJUICIOS:

Asimismo, mi parte hace expresa reserva de accionar por los daños y perjuicios que correspondan a la privación de uso del bien inmueble cuya reivindicación se demanda, como igualmente por las pérdidas, roturas y demás que sobrevengan y se detecten al momento de ordenarse la restitución del inmueble objeto de la presente acción.-

XI.- RESERVA DE CASO FEDERAL:

Se hace expresa reserva de acudir al remedio extraordinario previsto por el artículo 14 de la Ley 48 por evidente lesión a la garantía de la propiedad prevista por el artículo 17 de la Constitución Nacional, para el supuesto caso de obtenerse un resultado adverso a los intereses de mi parte en el presente juicio.

XII.- PETITORIO: Por todo lo expuesto a
Vuestra Señoría solicito:

1) Me tenga por presentado parte y domiciliado
en el carácter invocado.

2) Se realice la medida de constatación
solicitada en el punto IV, previo a la notificación de la presente
demanda.

3) Tenga presente la prueba ofrecida,
ordenando oportunamente su producción.

4) Imprima a la presente el trámite legal que
corresponde.

5) Tenga presente la reserva de caso federal.

6) Al resolver haga lugar a la acción incoada
con costas a cargo de la contraria.

ES JUSTICIA.-