EXP 114391/5
"ORIGONE CARLOS RAFAEL C/ LUNA GILBERTO Y HEREDEROS DE RAFAEL ORIGONE S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA"

SENTENCIA DEFINITIVA NUMERO: DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE.-

VILLA MERCEDES (San Luis), Seis de Agosto de 2014.-

AUTOS: "ORIGONE CARLOS RAFAEL C/ LUNA GILBERTO Y HEREDEROS DE RAFAEL ORIGONE– PRESCRIPCION ADQUISITIVA" – EXPTE Nº 114391/5.-

VISTOS: Estos autos puestos a despacho para dictar sentencia, de los que RESULTA: Que a fs. 6/7 se presentan los Dres. Maria Sandra Lartigue de Lorea y Alfredo Sanuni en representación del Sr. Carlos Rafael Origone. Sostienen que el derecho de su mandante surge de los arts. 4015 y 4016 del C.C. respecto del inmueble sito en calle Lisandro de la Torre Nº 352, Manzana 199, lote 13, sub parcela 000, padrón 55630, zona 999, metros cuadrados 2.249 según copia de plancheta catastral y comprobantes del impuesto inmobiliario. -

Que conforme las constancias del Registro de la Propiedad el titular del dominio es Don Rafael Origone, padre de su mandante. Que su mandante es poseedor desde hace mas de veinte años del inmueble mencionado en forma pública, pacifica e ininterrumpida, prueba de ello se basa en actos posesorios ya que en la parcela se realizan permanentes trabajos de limpieza, plantaciones, etc, pago del impuesto inmobiliario, obras sanitarias, municipalidad de Villa

Mercedes, que se adjuntan. Ofrece prueba y funda en derecho.-

A fs. 112 se da por iniciada formal demanda de posesión veinteñal en contra de Gilberto Luna y herederos de Rafael Origone, se ordena publicación de edictos emplazando a quien se considere con derecho al dominio del inmueble que se pretende usucapir, para que en el termino de quince días comparezcan a tomar intervención que le corresponda en este proceso, bajo apercibimiento de designar al Defensor de Ausentes para que lo represente.

A fs. 121/126 obra publicación de edictos. -

A fs. 145/150 comparecen Adriana Zarandon y Claudia Zarandon por ser hijas de Héctor Osvaldo Zarandon quien fuera declarado heredero del propietario del inmueble a usucapir, Sr. Rafael Origone. Manifiestan que el padre de las presentantes fue hijo extramatrimonial y no reconocido del propietario del inmueble objeto del presente juicio don Rafael Origone. Que en el año 1970 se dicta declaratoria de herederos de Don Rafael Origone en el Juzgado Civil Nº 2 y se detallan que lo heredan como hijo legitimo, Carlos Rafael Origone, sus hijos extramatrimoniales reconocidos, Manuel, Armando, Elena, Elva y Antonio Origone y por expreso reconocimiento de estos coherederos, sus hijos extramatrimoniales no reconocidos Zara Zarandon, Dora Zarandon y Héctor Osvaldo Zarandon, dejando a salvo los derechos de la conyuge, Sra. Adelina Aguirre de Origone, cuya copia se acompaña. Sostiene que el actor invoca una posterior declaratoria de heredero donde se hace instituir como único y universal heredero, ya que es quien promueve el sucesorio resuelto mediante Sentencia Interlocutoria Nº 608 de fecha 14/12/06, en el juzgado Civil Nº 1. Ofrece prueba, niegan los

hechos invocados por el actor en la demanda y relata que en 1981 el padre de las presentantes, compra a los coherederos una propiedad cita en Avenida Mitre de esta ciudad mediante escritura pública que se adjunta, donde todos los coherederos le venden parte del acervo hereditario del Sr. Rafael Origone. Es así, que el inmueble que se pretende usucapir no sólo le corresponde al actor sino a varios hermanos y medios hermanos del actor y que el padre de las presentantes posee con titulo la porción propia del inmueble que se pretende usucapir con mas cinco fracciones, que adquiere de sus hermanos y medios hermanos. El Sr. Zarandon ejerció actos posesorios de dominio en el inmueble a usucapir, ya que siempre abono sus impuestos hasta el año 2005 fecha en que fallece.-

Que a fs. 160 comparece la parte actora niega, desconoce e impugana la documental acompañada por la demandada en la contestación de demanda.-

Que a fs. 206 presentan convenio las Sras. María Adriana Zarandon, Claudia Raquel Zarandon, Maria Antonella Zarandon, Elba Valeria Zarandon y Marcos Mauricio Zarandon, todos herederos de Héctor Osvaldo Zarandon con la representación de las Dras. Valeria Inverti y Marcela Vidal por una parte y Carlos Rafael Origone, con la representación del Dr. Adolfo Aman y la Dra Lartigue y manifiestan que han llegado a un acuerdo sobre la presente causa, conforme a las consideraciones que allí detallan.-

A fs. 214 se forma un solo cuaderno de prueba común de parte actora y demandada, la que se produce a fs. 221 a 251. Producida la prueba pasan los autos a despacho para dictar sentencia.-

<u>Y CONSIDERANDO</u>: Que el acceso a la sentencia que declare adquirido el dominio por la posesión continuada, pública y pacífica del bien, impone acreditar los recaudos procesales previstos en el art. 24 ley 14.159 y las normas de fondo.-

En esa dirección, la actora acompaña Plano de Mensura N° 3/125/79, confeccionado por el Agrimensor Juan Alberto Perez, Mat. 4 C.A., aprobado por el Dpto. de Mensuras de la Dirección de Geodesia y Catastro en fecha 29-11-2005. El inmueble se encuentra en el Departamento General Pedernera, Partido de Mercedes, en calle Bélgica esquina Lisandro de la Torre entre calles Francia y Brasil, empadronado bajo el plano Nº 3/125/79 e inscripto al Tomo 9 de Pedernera, Fº 384, Nº 1429 (21/8/16) a nombre de Rafael Origone, Tº 85 de Pedernera, Fº 201, Nº 9755 (2/X/30) a nombre de Gilberto Luna, Tomo 85 de Pedernera, Fº 205, Nº 9756 (28/XII/32) a nombre de Rafael Origone; Tomo 159 de Pedernera, Fº 330, Nº 17332 (24/V/54) a nombre de Rafael Origone (hijo), Padrón 55630, Receptoría Mercedes, Nomenclatura catastral de origen, circunscripción Mercedes, Sección 11, Manzana 199, Parcela 13, en cuyas observaciones consta “padrón a nombre de Rafael Origone para una extensión de 2249,43 m2. En el croquis según titulo se establece extensión y titulares de dominio. Esta mensura cubre aproximadamente el total de las fracciones cuyo dominio se indico”. -

Se acompañan recibos por pago de Rentas de la moratoria suscripta por Carlos Rafael Origone desde el año 5 de marzo del 1998 al 6 de septiembre de 2004, y el pago del mencionado impuesto por el periodo del año 2005, dos boletas de Obras Sanitarias Villa Mercedes (periodos 8 al 12 año 2004 y del 1 al 7 del año 2005) y una de Municipalidad de Villa Mercedes (periodos 5,6 y

7 del año 2005) conforme documental reservada en secretaria. -

Que conforme al derecho de fondo la posesión que conduce a la adquisición del dominio, requiere la concurrencia del corpus y del ánimus, esto es, comportarse con la cosa con ánimo de dueño (art. 2351 C.C.) durante el plazo de veinte años (art. 4015 C.C.).-

Que ello importa acreditar el ejercicio de actos posesorios que en la causa se vinculan con el informe de la Dirección de Rentas que da cuenta del pago del impuesto.-

Igualmente, se acompañan en fotocopia simple boletos de compra venta celebrados entre el Sr. Zarandon y otros coherederos declarados en el resolutorio de mención en los vistos (Armando Origone – Manuel Origone – Antonio Origone – Elena Origone – Sara Zarandon –, los que mediante la publicación de edictos han tenido la posibilidad del acceso al presente proceso sin haber hecho lo propio. Que la agregación de dichos boletos en original fue desistida por las partes, no obstante, Doctrina y Jurisprudencia que se inclinan en sostener respecto a las fotocopias simples y autenticadas, citando a Falcón con mayor flexibilidad, la CCyC de Morón ha dicho que la fotocopia no autenticada no ostenta carácter de prueba documental y sólo tiene valor probatorio como elemento de juicio dentro del total de la prueba acumulada que aparece como corroborante de lo que la fotocopia del documento quería demostrar, como prueba indiciaria (CCivCom, Morón 14/3/75, JA, 21-1975-122), lo que conlleva a colegir las mismas con los elementos probatorios introducidos en autos.-

En adición a ello, las testimoniales de Hugo Héctor Echenique, (fs. 231), quien manifiesta saber que la familia Origone

tiene un inmueble en la zona estación y lo sabe porque conversando con Carlos Origone en una farmacia al frente del inmueble en Lisandro de la Torre y Bélgica se encontraba pagando impuestos del inmueble, que lo hizo limpiar varias veces y cercar ante una intimación municipal, que se trata de un terreno baldío que abarca gran parte de la manzana sin ningún tipo de construcción.-

A fs. 232 el testigo Rubén Enrique Héctor Reinoso declara conocer a Origone porque realizo trabajos de jardinería y limpieza en un baldío de calle Lisandro de la Torre y Belgica desde el 2008 a 2011.-

Que en la misma dirección se recepcionan las testimoniales de fs. 249 y 250.-

Que las testimoniales producidas por personas de conocimiento de la actora y son por su coherencia eficaz para acreditar la realización de actos posesorios (ánimo de dueño), durante un período que excede el requerido por el art. 4015 del C.C.. En la misma dirección, la documental, es eficaz también para acreditar el *animus domini* para que simultáneamente con el *corpus*, se acceda a la posesión hábil para adquirir el dominio (art. 24 inc. c) ley 14.159 y art. 2425 inc. 7° del C. C.).-

Se ha acreditado el corpus y animus domini de forma cabal e indubitable, mediante la realización de idónea prueba compuesta llevando a la íntima convicción de que en el caso concreto ha mediado posesión.-

Que a fs. 206 obra convenio en el que las partes manifiestan que reconocen los derechos sobre el presente juicio en partes iguales, es decir que la posesión del inmueble que se reclama

lo es 50 % para la familia Origone actora en la causa y el otro 50% de los presentantes Zarandon, atento ha sido poseído siempre por la familia, que integran ambos y reconocen mutuamente derechos posesorios que motivaron la presente causa, convenio ratificado por los apoderados de ambas partes a fs. 281.-.

Por lo expuesto y establecido por las normativa, Doctrina y Jurisprudencia citadas **RESUELVO: I)** Hacer lugar a la demanda de posesión veinteñal intentada por Carlos Rafael Origone y los Sres. María Adriana Zarandon, Claudia Raquel Zarandon, María Antonella Zarandon, Elba Valeria Zarandon y Marcos Mauricio Zarandon, todos herederos de Héctor Osvaldo Zarandon conforme a las pautas suscriptas en el convenio de fs. 206, del dominio del inmueble sito en calle Bélgica esquina Lisandro de la Torre, de la ciudad de Villa Mercedes, Departamento Pedernera de la Provincia de San Luis, cuyas medidas, linderos y superficie da cuenta el plano de mensura registrado por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el Nº 3/125/79. Líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a sus efectos.- **II)** Firme que se encuentre la misma, por Secretaria cumpliméntese con lo establecido por art. 921 CPCC y Resolución Nº 16 STJSL – SA – 2014. **III)** Costas por su orden.- **IV)** Diferir la regulación de honorarios Inter se acredite condición frente a la AFIP. **V)** Costas por su orden. **NOTIFIQUESE.- FDO DRA. CYNTHIA ALCARAZ DIAZ. JUEZ.-**

CONCUERDA CON SU ORIGINAL QUE OBRA A FS.
DE LOS AUTOS DEL RUBRO. CONSTE.-

Poder Judicial San Luis