

Poder Judicial San Luis

EXP 237132/12

"MARTINATTO EDUARDO JOSE C/ VARELA ROBERTO Y OTROS S/
POSESIÓN"

Santa Rosa del Conlara, 12 de AGOSTO de 2015

SENTENCIA DEFINITIVA NUMERO 29/15.

Y VISTOS: Estos autos caratulados: "MARTINATTO EDUARDO JOSE C/ VARELA ROBERTO Y OTROS S/ POSESION EXP. N° 237132/12", traídos a despacho a los fines de resolver en definitiva.

Y RESULTANDO: Que en fecha 27 de julio de 2012 (Digitalización de inicio 1 y 2), se presenta el **Sr. Eduardo José Martinatto** (DNI. 6544144), con el patrocinio letrado del Dr. Dardo Alberto Tobares, viene a promover formal demanda de prescripción adquisitiva veinteañal respecto del inmueble rural ubicado en el departamento Junín de la provincia de San Luis, partido Merlo, campo "El Bell Ville" s/ camino público a la Cañada la Negra, inmediaciones y al Oeste de Merlo, que de conformidad al Plano de mensura N° **6/156/10**, confeccionado por el Agrimensor Alberto Echenique (matricula 201 CASL) y registrado provisoriamente con fecha 10/11/10 por la Dirección Provincial de Catastro, en donde se designa como parcela "I", que consta de los siguientes medidas y linderos y superficie: mide en el vértice 1-2: 3988,90 mts., vértice 2-3: 301,00 mts., todos ellos en su costado **OESTE**, limitando Marta Antonia Moran (poseedor)- Pedro Antonio Wenceslao Varela- padrón 1021- rec. Merlo; vértice 3-4: 1040,45 mts. , en su costado **SUR**, limitando con MARÍA Rosa Zabala (poseedor)- Pedro Antonio Wenceslao Varela – padrón 1021- Rec. Merlo; vértice 4-5: 604,32 mts, vértice 5-6: 210,05 mts, todos ellos en su costado **ESTE**, limitando con Hipólito A. Magallán (poseedor) no se localiza padrón y Jorge Bustos (poseedor) no se localiza padrón; vértice 6-7: 161,62 mts; vértice 7-8: 230,43 mts, vértice 8-9: 914,12 mts, todos ellos en su costado **NORTE**, limitando con camino Público sin pavimento; vértice 9-1: 248,16 mts. En su costado OESTE, limitando con camino público. La Parcela "I" posee una superficie de ochenta y cuatro hectáreas, siete mil doscientos noventa y tres metros cuadrados con ochenta decímetros cuadrados (84 Has 7.293,80 m²). Dicho plano posee las siguientes **Observaciones:** "El padrón 1021 está a nombre de :Pedro Alberto Wenceslao Varela, superficie = 91ha 3771,00m²,

Poder Judicial San Luis

afectado en 84 ha 7293,80 m2, idem su título. El saldo del título se encuentra a nombre de Roberto A. Varela, Clarinda Atencio de Varela Emma del Rosario Varela de Modenes, y Maria Amelia Varela de Martinez. El presente plano se superpone en forma parcial al plano 6/144/09 del Agrim.M Galdolfo aprobado el 21 de agosto de 2009.- Los padrones no se localizan para la Dcion del Catastro, el presente afecta los sig.padrones de la receptoria Merlo Padron 3063, a nombre de Hipolito Aureliano Magullan Sup. 45 has.Padron 159 a nombre de Hipolito Aureliano Magullan Sup.16 has 9000m2 y Padron 900129 a nombre de Hipolito Aureliano Magullan-Sup 22has 8000 m2.”

Afirman que la parcela se encuentra empadronada en la Dirección Provincial de ingresos públicos Área catastro bajo los números 1.021, 3063, 159 y 900129 de la Receptoría Merlo, a nombre de Pedro Alberto Wenceslao Varela el primero de ellos y a nombre de Hipólito Aureliano Magallán los tres restantes; y según constancias del plano de mensura referido, comprende el inmueble anotado en el Registro de la Propiedad Inmueble al tomo 14 de Junín Folio 123- número 1751, a nombre de los Sres. ROBERTO A. VARELA, CLARINDA ATENCIO DE VARELA, EMMA DEL ROSARIO VARELA DE MODENES Y MARIA AURELIA VARELA DE MARTINEZ.

Sobre el “animus y corpus posesorio”, refiere el actor que el inmueble que se pretende usucapir ha sido ocupado por el suscripto desde hace mas de 25 años. Afirma que el día 1 de noviembre de 1987, el actor lo adquiere del Sr. Hipólito Aureliano Magallán, conforme boleto de compraventa, confeccionado en actuación notarial N° 5280 del Escribano Rafael Rigo Alfonso, cuyo testimonio acompaña en copia.

Asevera que el actor con anterioridad a la compra, ha ejercido la posesión a título personal, manteniendo, cuidando el terreno, sembrando con pastoreo de época y criando animales. Alega que a comienzos del año 1995 y por el término de cinco años celebró contrato de pastaje con el Sr. José Abel Molina; relata que ha realizado innumerables mejoras como cerramiento con alambrado en todo su perímetro, construcción de dos corrales a nuevo, la instalación de agua corriente, colocando cañería desde el caño maestro hasta los corrales, cubriendo una distancia de trescientos cincuenta metros aproximadamente.

Acredita con copia de los certificados de libre de deuda de todos los padrones involucrados haber abonado todos los impuestos del campo. Afirma haberse comportado como verdadero dueño,

Poder Judicial San Luis

ejerciendo una posesión pública, pacífica e ininterrumpida por más de veinticinco años y demás consideraciones a las que me remito en honor a la brevedad. Ofrece prueba y señala el derecho aplicable.

Que según constancia digital docexv Nro. 3544 de fecha 24/08/12, el actor acompaña contratos de compraventa del inmueble objeto del presente juicio y de pastaje del mismo inmueble, debidamente intervenidos por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos.

Que según constancia digital docexv Nro. 2804 y 2805 de fecha 10/08/12, obra la documental acompañada a la demanda.

Que en constancia digital Nro. 1706408 de fecha 28/09/12, obra el proveído de demanda.

Que en actuación docexv nro. 4521 de fecha 28/09/12, el actor ofrece información sumaria a los fines de determinar el domicilio de los demandados.-

Que en actuación digital docexv nro. 1845331 de fecha 29/10/12, obran los oficios librados a secretaria electoral Provincial y Nacional mencionados supra, debidamente informados.

Que en fecha 29 de octubre de 2012, obra actuación nro. 1775155, que ordena notificar la demanda al Sr. VARELA ROBERTO.

Que según cargo de fecha 30/11/12, correspondiendo a la foja 88 del expte.papel (actuación nro 1849128 de fecha 16/4/14) y no pueden ser visualizadas en lurix, por encontrarse dañado el archivo.-

Que en fecha 12/12/12, constancia digital docexv nro. 6677 de fecha 14/12/12, obran agregados los edictos de ley y cédula de notificación dirigida a Roberto Varela.

Que en fecha 14/12/12, actuación docexv nro. 6721, obra agregado poder general para pleitos otorgado por la Sra. Rosa Chirino al Dr. Javier F. Márquez, abogado del foro, correspondiendo a las fojas 98/100 del expediente de papel"; acompañando Escritura numero ciento setenta y dos, poder especial pasado por ante la Escribana Karina Pereira de Mones Ruiz (titular del registro nro. 5).

Que en fecha 14/12/12, (actuación digital nro. 1877462) obra informe del actuario, informando la publicación de edictos citatorios y la comparencia de la Sra. Rosa Chirino al Dr. Márquez, invocando derechos sobre el inmueble objeto de autos.

Que en fecha 14/12/12, obra proveído ordenando traslado de la demanda a la Sra. Chirino e intimándola a acreditar su carácter de heredera manifestado por la misma.

Que en fecha 27/3/13, (actuación digital nro.1959449) se

Poder Judicial San Luis

decretó: Atento lo solicitado, encontrándose la presentante de fs.100, debidamente notificada, según constancias de fs. 103 y lo dispuesto por el art. 59 del C.P.C., dése a la misma (Sra. Dora Chirino)por perdido el derecho dejado de usar de contestar la demanda y ofrecer pruebas, declarando su rebeldía, haciéndosele saber que las sucesivas resoluciones se la tendrán por notificadas por Ministerio de la Ley. Notifíquese personalmente o por cédula las que se diligenciarán en su domicilio real.-

Que en actuación nro. 2057739 se abre a prueba la causa, proveyendo la prueba ofrecida por la actora en actuación nro. 2060258 de fecha 9/05/13.

Que en actuación p00350 nros. 2179289, 2179041, 2179284 y 2179043 de fecha 18/06/13, obran actas de audiencia testimoniales producidas del Sr. Molina José Abel, Walter Daniel Pérez ; Roberto Fernández y Sr. Baudino Angel.- Y en fecha 19/06/13 actuación P00350 nros. 2183303, 2183295 y 2183299, obran testimoniales de los Sres. Jorge Dante Lencina; y Luis Darío Godoy.

Que en fecha 28/3/14, (actuación docexv nro. 57214), obra acta de reconocimiento judicial llevada a cabo por la Sra. Juez de Paz de la Localidad de Villa de Merlo.

Que en fecha 31/03/2014 la parte actora adjunta cédula dirigida a la Sra. Chirino debidamente diligenciada y solicita se clausure el periodo de prueba.-

Que en fecha 11/4/14 se ordena correr vista al Defensor de Ausentes a fin de que se expida sobre la prueba rendida en autos.-

Que en fecha 12/05/14 (P00712, 2979196) obra Informe de Secretaria refiriendo que el período de prueba se encuentra vencido, no existiendo prueba pendiente de producción.

Que en fecha **5/5/14** (D00003, nro.2953411) el **Señor DEFENSOR DE AUSENTES**, contesta vista y manifiesta que **NO tiene objeciones** que formular a la prueba desarrollada por la parte actora

Que en fecha 13/05/14, obra constancia digital del decreto de conclusión de la etapa probatoria y en actuación ESCEXT nro. 3025852, obran agregados los alegatos de la parte actora.

Que en fecha 27/06/14, actuación digital nro. 3139150, obra el pase a resolver para sentencia definitiva, el que notificado a las partes en fecha 1/7/14 firme y consentido con las notificaciones de rigor, deja el presente en estado de resolver.-

Poder Judicial San Luis

Que en fecha 22/10/14 se ordena como medida de mejor proveer y se interrumpen los plazos que estuvieran corriendo para dictar Sentencia y se ordena que por Secretaria se proceda a la debida digitalización de fs.88 del expediente en papel, por no constar en el expediente electronico, conforme Ac.224/14 del S.T.J.-

En fecha 22/10/2014 firmado digitalmente en fecha 13/04/2015 se procede a la digitalización de fs. 88 según lo ordenado en medida de mejor proveer de fecha 22/10/2014.

En fecha 15/4/15 obra decreto que expresa:” El día 13/04/15 actuacion electrónica N° 103372, se dio cumplimiento con la Medida para Mejor Proveer dispuesta en fecha 22/10/2014. Atento ello, Autos para Sentencia. Notifíquese.-

En fecha 20/4/15 obran cédulas que notifican a las partes comparecientes de autos del pase a resolver ordenado en fecha 15/4/15; decreto que firme y consentido a las partes, deja la presente causa en estado de resolver en definitiva.

Y CONSIDERANDO: Que corresponde atento al relato de hecho ut supra efectuado y constancias de autos, merituar si los extremos invocados por el actor como fundamento de la acción articulada se presentan ajustados a derecho a los efectos de permitir la procedencia de la misma. En lo que se refiere a los aspectos sustanciales de la litis, estimo pertinente recordar *ab inicio*, que la usucapión es un medio excepcional de adquisición de dominio y la aprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechada, clara y convincente y conjugarse esa demostración con las exigencias que se desprenden del texto de la ley N° 4.159 con las modificaciones introducidas por el decreto ley 5756/58, la actora debe probar: a) que ha poseído el inmueble con ánimo de dueño, b) que ésa posesión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida y finalmente c) que haya transcurrido el plazo de ley exigido, esto es veinte años como mínimo.

Con relación al “ánimus domini”, el actor debe demostrar su ánimo de poseer la cosa para sí, accionando en él como verdadero dueño.

En autos, se han producido testimoniales obrantes, donde con fecha 18/06/13, obra declaración testimoniales producidas del Sr. **Molina José Abel**, que expresara: “...tiene el campo que está ubicado en Cañada la Negra y tiene la propiedad de Bellville donde vive él.- A la quinta pregunta, dijo: **si lo conozco, actualmente lo trabajo yo. En calidad de arrendamiento.-** A la sexta pregunta, dijo: **tiene aproximadamente 85 ha.** El campo. Limita al norte calle vecinal, al

Poder Judicial San Luis

oeste calle vecinal tambien y colinda con la propiedad de Moran al oeste. Al Sur Martinelli y Magallanes. Y al este Bienvenido Bustos y Magallan.- A la séptima pregunta, dijo: **esas mejoras las ha hecho el Sr. Martinatto alambres, corrales y las chacritas las puso él para sembrar y actualmente lo mantengo yo. Después se incendió el campo ese y se hizo de nuevo el alambre, tranqueras y se puso agua por cañerías. Antes había agua de riego, ahora no se puede hacer mas así que se puso de cañería que nace del pozo público ex obras sanitarias. Ese campo y varios de los vecinos somos usuarios del agua esa.**- A la octava pregunta, dijo: **se siembra para pastoreo y se crían animales vacunos.**- A la novena pregunta, dijo: esas tareas las ha realizado en aquel tiempo Martinatto ahora actualmente las manejo yo. Ahora los animales son míos, algunos son de Martinatto pero me hago cargo yo de todo eso.- A la décima pregunta, dijo: **el actual dueño es de Bellville y por eso le puso el nombre "Bell Ville".** A la décimo primera pregunta, dijo: y 17 años que agarró el campo hasta hace 15 años que lo tengo yo, me lo arrendó. **Se lo compro a Magallanes, y el ha dividido en varias parcelitas...**"

En fecha 18/06/13, obra declaración testimoniales de **WALTER DANIEL PEREZ**, con DNI 21.649.226, de profesión agricultor, que declaró:"... A la segunda pregunta, dijo: a él lo conozco desde hace unos cuantos años que el sabia vender máquinas para cortar ladrillos, una cosa así. **Como 25 años debe hacer.**- A la tercera pregunta, dijo: no vive en San Luís, vive en otra provincia. El lugar tiene el mismo nombre del campo de él.- A la cuarta pregunta, dijo: la propiedad que yo conozco es el campo que tiene acá en el campo en Cañada la Negra en el camino que va a la escuela. Y supuestamente la propiedad de donde él vive.- A la quinta pregunta, dijo: **si, lo conozco hace unos cuantos años 20 y pico de años 25 años, desde que lo conozco a él. Lo conocí por Molina que sabía venir a trabajar con él y siempre veníamos a sembrar hacíamos algún alambre, le debamos una mano. No laburabamos fijo con él pero siempre los ayudábamos.** -A la sexta pregunta, dijo: más o menos **son como 86 ha. Entre 80 y 90 ha.** La parte del norte calle pública, oeste una parte de la calle que va al colegio y otra parte de una Gente Moran y del sur Martinelli y del oeste una parte Magallanes y una parte Bustos. A la séptima pregunta, dijo: ahí hizo un poco Martinatto, Molina que lo tiene alquilado al campo. **Han hecho alambrados, una cañería de agua porque hay un pozo público ahí en la escuelita, corrales y siempre se siembra pastura para los animales. Siempre se está**

Poder Judicial San Luis

trabajando el campo.- A la octava pregunta, dijo: *si, siempre se siembra pastoreo para vacas que es lo que se trabaja, animales vacunos mas que todo.*- A la novena pregunta, dijo: *antes estuvo un poco Martinatto y después tiene Molina ahora.*- A la décima pregunta, dijo: **se llama así porque el hombre es ahí de la zona esa.**- A la décimo primera pregunta, dijo: **habrá empezado hace 25 26 años atrás, empezó por cerrarlo un poco porque estaban los alambres muy malos después una quemazón le quemo los alambres y los pusieron de vuelta. Siempre se estuvo trabajando el campo, lo sembró y pastoreo.** A la décimo segunda pregunta, dijo: *es público. Toda la gente de la zona lo conoce, el campo es re conocido. No habiendo más preguntas. Con lo que se termina el presente..”*

En fecha 18/06/13, obra declaración testimonial de **BAUDINO ANGEL ALFREDO**, jubilado, declarando: *“..A la segunda pregunta, dijo: lo conozco de cuando compro el campo ahí, yo soy vecino estoy en el campo de mi suegro. Se lo compró a Magallán.*- A la tercera pregunta, dijo: **vive en Bellville** según tengo entendido, Córdoba.- A la cuarta pregunta, dijo: *yo conozco el campo ese, él dice que tiene casa en Bellville que es dónde vive.*- A la quinta pregunta, dijo: *si lo conozco, porque es vecino del campo de mi suegro.*- A la sexta pregunta, dijo: **mas o menos 85 86 ha.** Ese campo según versiones no he visto el plano. Limita al oeste con calle pública, al norte con camino vecinal, al este con Busto y Magallán y al Sur con Martinolli en una parte y en una parte con Morán.- A la séptima pregunta, dijo: **ese campo las mejoras que tiene es alambrado todo alrededor que las ha hecho Martinatto y corrales se que tiene, y una represa también. Tiene agua de cañería del pozo de Cañada la Negra. Que también la pusieron ellos.**- A la octava pregunta, dijo: *si se han sembrado pasturas y criado animales vacunos principalmente.*- A la novena pregunta, dijo: **el que los atiende es Molina pero el dueño es Martinatto.**- A la décima pregunta, dijo: *para mi es como es del Bellville él le ha puesto al campo.*- A la décimo primera pregunta, dijo: *arreglar los alambres perimetrales, hacer el corral y lo aran las partes que son limpias laborables y crían animales. Comenzaron por el año 85, 85 porque era la fecha que yo vine ahí, a la zona. Y hasta la actualidad.*- A la décimo segunda pregunta, dijo: *si, ese campo sabía ser de Magallanes y lo compro este hombre Martinatto así que es público.* No habiendo más preguntas. Con lo que se termina el presente acto, previa lectura y ratificación, firman los presentes ante mí que doy fe.”

Poder Judicial San Luis

En fecha 18/06/13, obra declaración testimonial de **ROBERTO ANTONIO FERNANDEZ**, con domicilio en calle El Hornero s/n, Piedra Blanca, Villa de Merlo, San Luís, declarando: "... A la segunda pregunta, dijo: **Martinatto hace como 30 y algo de años que lo conozco.** Porque el venía con un primo y yo les compraba máquinas de cortar ladrillo y yo los representaba acá en Merlo.- A la tercera pregunta, dijo: en Bellville, Córdoba.- A la cuarta pregunta, dijo: bueno ahí yo conozco la casa de él y acá conozco el campo en la Cañada La Negra.- A la quinta pregunta, dijo: sí, lo conozco de chico de ser de Piedra Blanca.- A la sexta pregunta, dijo: **eran como 85 ha.** La parte del poniente la calle pública, para el norte también hay una calle, la parte de arriba don Bienvenido Bustos, y la parte Sur Martinelli y hay un Sr. Aldeco ahí que pegaba una parte del campo.- A la séptima pregunta, dijo: **el Sr. Martinatto lo alambro todo una vez hizo corrales y después se quemó el campo y creo que lo alambro de nuevo, lo hizo de nuevo el alambrado y le puso portones nuevos. No me acuerdo otras cosas. Saben sembrar todo ahí.** A la octava pregunta, dijo: sí, eso sí. Yo he visto animales vacunos ahí.- A la novena pregunta, dijo: son de un Sr. Molina Abel, él creo que le atiende el campo todavía.- A la décima pregunta, dijo: el le puso Bell Ville porque como era de allá le puso el nombre ese.- A la décimo primera pregunta, dijo: eso de arreglar, hacer limpieza fue lo que yo visto que él hizo, adentro del campo no he visto nada. Fue hace muchos años, **mas de 25 24 años no me acuerdo bien.**- A la décimo segunda pregunta, dijo: sí es público..."

Así también en fecha 19/06/13 actuación P00350 nros. 2183303, 2183295 y 2183299, obran testimoniales de los Sres. **Jorge Dante Lencina;** y **Luis Darío Godoy**, declarando el primero: "...A la segunda pregunta, dijo:.... **Lo conocí ahí en el campo porque soy, vivo cerca de ahí y mas lo conocí cuando lo tiene el Sr. Molina y yo con Molina he trabajado ahí.** A la tercera pregunta, dijo: en Bel Ville. A la cuarta pregunta, dijo: y la que conozco es esta de acá, el campo. A la quinta pregunta, dijo: sí sí lo conozco, porque trabajé con Molina en ayuda de sembrar y los animales **y hasta pusimos el agua, la puse yo al agua que viene de 300 metros viene por cañería y todos los vecinos sacan de ahí. Hace 6 años que lo hicimos.** A la sexta pregunta, dijo: **y más o menos yo calculo 90 hectáreas más o menos. 90, 100 seguro.** Al sur con Martinelli al este con Bustos y Magallanes y Norte con camino publico y el oeste con Moran una parte y otra con una calle que va a la cañada de la negra. A la séptima pregunta, dijo: y las ha hecho el sr. Dueño y Molina, corrales mejoras en el rastrote para

Poder Judicial San Luis

sembrar. A la octava pregunta, dijo: **si se ha sembrado maíz, sorgo avena. Y se han criado animales vacunos.** A la novena pregunta, dijo: de Molina y el Sr. Martinatto. A la décima pregunta, dijo: el nombre Bel Ville cañada de la negra, el nombre por **el Dueño que es de Bel Ville.** A la décimo primera pregunta, dijo: Siembra y crianza de animales. y más o menos **yo lo conozco hace 22 años ahí más o menos compro en el 87,** me parece. Le compro a Aureliano Magallanes....”

Y Finalmente el testigo **Luis Darío Godoy** declaró:”....A la tercera pregunta, dijo: en **Bel Ville** A la cuarta pregunta, dijo: y acá el campo, el campo Bel Ville y tendrá casa en Bel Ville, no se. **Acá yo le conozco el campo.** A la quinta pregunta, dijo: Si, lo conozco. **Por trabajo y por el hombre que lo alquila mas que todo.** A la sexta pregunta, dijo: entre **80 y 90 hectáreas mas o menos** y limita con Al este con Busto, y Magallán y al Sur con Martinelli y con Morán y después la calle al Norte con una calle vecinal y al Oeste también con una calle pública. A la séptima pregunta, dijo: y **don Martinatto hizo alambre dando vueltas todo el campo, corrales después se hicieron y la limpiezas de los terrenos y los rastros después se quemó también ese campo. Después se renovaron corrales y alambrados por el costado del campo, digamos. Yo participé de la reconstrucción del alambrado del campo.** A la octava pregunta, dijo: si, si se **siembra y se crían animales vacunos.** Sembrado con pastoreo, forrajes, digamos. A la novena pregunta, dijo: y primero Martinatto ha sembrado y ahora **en la actualidad tienen animales Martinatto y Molina.** A la décima pregunta, dijo: por misma razón donde vive don Martinatto le pusieron campo “el Bel Ville” .A la décimo primera pregunta, dijo: como 24, 25 años hasta el día de la fecha y para y los arreglos de los alambres y crianza de animales. A la décimo segunda pregunta, dijo: si si. **Yo soy vecino de ese campo vivo como a 200, 300 metros...”**

Con éstas declaraciones prestadas en sede Judicial, entiendo que el Animus Dominis del actor, está demostrado en acabada y debida forma.

Ya demostrado el Animus Dominis de la posesión, resta evaluar si la posesión cumple con los requisitos de que sea pacífica, pública e ininterrumpida.

En cuanto a estas características la ley exige que la misma debe ser ejercida a la luz del día, sin ocultamientos, que no hayan sido turbados en sus años de posesión, y que la misma haya sido continua, características éstas que se dan en forma clara y

Poder Judicial San Luis

contundente, ya que actos posesorios como los supra descriptos, no son actos que se puedan ocultarse, como así tampoco obran en autos denuncias que interrumpen ésta posesión o prueba en contra de ello, por lo que conforme actuaciones vertidas en la causa, considero que estos requisitos se cumplen en debida forma. Obra si en iurix, la presentación de la Sra. Rosa Chirino por medio de su representante Dr. Javier F. Márquez, abogado del foro, correspondiendo a las fojas 98/100 del expediente de papel y en iurix bajo fecha 14/12/12 (actuación docexv nro. 6721),acompañando poder especial para actuar, que merece su consideración. Así tambien y con fecha 22/10/14 en iurix obra nuevo envío iol del Dr. Javier F. MárquezJ abogado apoderado, en nombre y representación de la Señora DORA ROSA CHIRINO, denunciando domicilio real y constituyendo domicilio legal y electrónico en autos, solicitando participación de ley y lo tenga como su legítimo representante; alegando derechos y demás consideraciones a las que allí remito.

Al respecto cabe tener presente que conforme secuencias producidas en autos en fecha 27/3/13, (actuación digital nro.1959449) se decretó la rebeldía de la compareciente (Sra. Dora Rosa Chirino) y por pedido el derecho de contestar demanda y ofrecer pruebas conforme disposiciones del código ritual art. 59 y por tenidas las sucesivas notificaciones a su parte por Ministerio de ley, lo que fuera notificada la parte en su domicilio real, debidamente diligenciada de fecha de notificación **27/6/13**, y acompañada en iurix con envío iol de fecha 31/03/2014 (nro.57510). Dicho decreto se encuentra firme y consentido por el representante legal Dr. Javier F. Márquez, en virtud de la perentoriedad de los plazos previsto en art.155 del código ritual. Cabe hacer referencia tambien al silencio prestado el Dr.Marquez ante el decreto de Pase de Autos a Resolver, que fuera debidamente notificado a las partes en fecha 20/4/15 (conforme cédula nro.518943) y comprobante de misma fecha (nro.4034468) y como consecuencia de ello, precluyendo así la actividad que debía desarrollar la parte en procura de sus derechos; y con verdaderas razones de seguridad juridica que la fundamentan. Es así que notificado el pase a resolver a la compareciente, sin realizar objeciones y consintiendo con su silencio fruto de su inactividad procesal (ver cedula de fecha 20/4/15 y comprobante nro. 4034468), me permite así dictar la correspondiente sentencia, desconociendo supuestos derechos simplemente alegados y no probados conforme el cúmulo de prueba rendida en autos y ut supra merituada.

Poder Judicial San Luis

Que volviendo al objeto de ésta demanda, la Jurisprudencia tiene establecido que : *“Debe hacerse lugar a la usucapión cuando los actos posesorios cumplidos, denoten un prolongado pacífico y público ejercicio del corpus que junto a la prueba testimonial y los impuestos, tasas y servicios abonados durante un significativo lapso, constituyen un conjunto probatorio suficiente para generar una convicción positiva con base en las reglas de la sana crítica”* (CC0001 SM 28588 RSD-20492- S 21-3-91, Juez UHART (SD): Arrua Clementina c/ Lovero M. s/ Usucapión. Mag. Vot. Uhart, Olcese- Biocca- NNF 91013227).

Finalmente resta analizar en ésta etapa el tiempo de la posesión, es decir si la misma -con los requisitos antes demostrados-, ha durado el tiempo de veinte años, mínimo que exige la ley.

En autos, el promoviente ha demostrado que posee el inmueble que se individualiza en mensura acompañada plano nro. 6/156/10 desde hace más de 20 años. Que conforme a la documental acompañada en su escrito de inicio de fecha 27 de julio de 2012 (Digitalización de inicio 1 y 2) y obrante a fs.32/33 del expediente papel, el Sr. EDUARDO JOSE MARTINATTO, el día 1 de noviembre de 1987, adquirió el inmueble de autos del Sr. HIPOLITO AURELIANO MAGALLAN, L.E. N° 3.198.945, quedando asentado en Actuación notarial 5280 , confeccionado pasada por ante el Esc. Rafael J. Rigo Alfonso, cuyo primer testimonio en original, se encuentra acompañado en autos. No obstante atento a lo alegado, lo que ha sido confirmado por declaraciones de testigos rendidas en autos y referidas ut supra, el actor mucho antes de 1987 tomó posesión de la fracción de campo que hoy reclama con la acción iniciada. Fue así que bautizo el lugar con el nombre del lugar donde ha residido desde sus orígenes BELL VILLE, también corroborado con muchos de los testimonios rendidos en autos.

Que el Sr. Eduardo José Martinatto, durante todo este tiempo han llevado a cabo innumerables actos posesorios, todo esto a la vista de todos los vecinos, ejerciendo la posesión a título de dueño en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida. Cabe destacar además han realizado la mensura de la propiedad y ha pagado impuestos que gravan la propiedad. *A trabajado la tierra,, con distintos sembrados y dedicado tiempo para la crianza de animales varios , entre ellos vacunos. Que lo han ayudado en esta tarea personas de la zona e incluso ha traído trabajadores de otra localidad acreditado con las testimoniales rendidas en auto.* Todos estos actos posesorios han sido ratificados por los testigos de los

Poder Judicial San Luis

actores, que adquieren pleno valor probatorio, a cuya merituacion remito conforme al plexo probatorio rendido.-

Que las testimoniales ya referidas ut supra, son concordantes entre sí en relación al tiempo de la posesión que invoca el actor y con la inspección judicial llevada a cabo por la Sra. Juez de Paz de la Villa de Merlo Suzy Berenguer conforme constancias de fs. 126 del expte.papel de en fecha 26/11/13 y obrante en iurix bajo fecha 28/3/14 (actuación docexv nro. 57214); de lo que surge que constituido en el inmueble objeto de litis y con relación a la Parcela "I", de cuyo relato se desprende el siguiente relato que transcribo textual; *"...acompañada por el Sr. Martinatto Eduardo Jose D.N.I. 6.554.144 y el Sr. Jorge Abel Molina. En el lugar puedo constatar que se trata de **un campo que está delimitado en sus cuatro costados**. En el límite Este linda con Bustos y Magallan, al sur con Martinelli, al Norte con calle pública y al oeste con calle pública y llegando al límite sur con Aldeco. **El Sr Molina le arrenda el campo al Sr. Martinatto desde hace 27 años**. Se observan animales vacunos que son propiedad del Sr. Molina. Manifiesta el Sr. Martinatto que él le colocó al lugar agua corriente, la que viene por cañería desde la Escuela de Cañada la Negra y se paga por mes. Se adjunta plano que tengo ante mi. Con lo que se da por terminada la presente acta firmando el Sr. Martinatto ante mi Doy fe. "*

Que nadie se opuesto contra el progreso de la presente acción incoada por el actor y conforme presentación el **Señor DEFENSOR DE AUSENTES**, de fecha **5/5/14** (D00003, nro.2953411) en iurix.

Es Así que concluyo que la posesión detentada por el accionante a titulo propio, cumple el requisito exigido legalmente del transcurso de veinte años, necesarios para hacer lugar a la presente acción.

En mérito a los antecedentes supra mencionados y prueba producida, a criterio del suscripto, entiendo que se han satisfecho todos los recaudos legales contenidos en la Ley Nro.14.159 y sus modificaciones, correspondiendo en consecuencia hacer lugar a la demanda por usucapión iniciada por **EDUARDO JOSE MARTINATTO** (DNI. 6544144) contra **ROBERTO A. VARELA, CLARINDA ATENCIO DE VARELA, EMMA DEL ROSARIO VARELA DE MODENES Y MARIA AURELIA VARELA DE MARTINEZ**, en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble, objeto de la litis, a favor del actor por vía de usucapión. Conforme lo dispone el artículo 921 CPCC, una vez firme la presente

Poder Judicial San Luis

sentencia, publíquese la parte resolutoria en la página Web del Poder Judicial de la provincia y colóquese el cartel indicativo que prescribe la norma.

COSTAS.

En relación a las costas del proceso, debo apartarme del principio objetivo de la derrota (Art. 68 CPCC), toda vez que, al ser los demandados personas desconocidas/fallecidas, la condena en costas al derrotado sería ilusoria y las costas quedarían impagas. Que por ello, y en virtud de lo prescripto por el artículo citado, impongo las costas del proceso al actor, regulando los honorarios del patrocinante del actor; **Dr. Dardo Alberto Tobares en el 15 % del monto del proceso**, por las labores realizadas en autos y ante la falta de oposición de terceros y siguiendo las pautas de los arts. 5 y 6 de la ley de honorarios profesionales de la provincia y tendiendo en cuenta que no ha existido controversia en el presente. A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 de la ley de honorarios provincial. Los honorarios deberán ser actualizados desde el momento en que quede determinado el monto del proceso y hasta su efectivo pago por la tasa activa que publica el BNA para sus operaciones de crédito, salvo que fueren abonados dentro del plazo que prescribe la L.H.

LEY APLICABLE .

Que resulta necesario hacer alusión al nuevo Código Civil Comercial de la Nación según ley 26.994 teniendo presente la actual vigencia según ley 26.994 con su modificatoria 27.077; y a tenor de lo prescripto en su art. 7 relativo a la vigencia temporal de las leyes. Así el referido art.7 parte pertinente establece:” *ARTÍCULO 7º. A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales....”*

Al respecto y con la sanción de la ley 27077, no cabe duda que se encuentra vigente la nueva codificación del Derecho privado que dejó atrás al código Velezano.

El régimen bajo comentario conserva como regla general el sistema adoptado por el anterior Código Civil después de la reforma de la ley 17.711, consistente en **la aplicación inmediata de la nueva ley**, tanto a las relaciones y situaciones jurídicas que nazcan con posterioridad a ella como a las consecuencias de aquellas

Poder Judicial San Luis

existentes al tiempo de entrada en vigor del nuevo texto.

Las excepciones a la aplicación del efecto inmediato son dos: a) la nueva ley puede tener efecto retroactivo si ella lo establece y puede darse un fenómeno de supervivencia de la ley antigua cuando la nueva contiene disposiciones supletorias, que no se aplican a los contratos en curso de ejecución —art. 7º in fine —, y b) se consagra el principio de la irretroactividad de la ley, salvo disposición en contrario, considerándose como excepción que las normas serán retroactivas cuando se pretenda su aplicación a la constitución o extinción de una situación jurídica constituida o extinguida bajo el amparo del anterior Código Civil; o a efectos de una situación jurídica que se ha producido también bajo la vigencia de la ley sustituida (Medina). Tal como surge de la norma, el límite de la retroactividad está dado por los derechos amparados por la Constitución, y la inaplicabilidad de las nuevas leyes supletorias a los contratos celebrados con anterioridad a ella, con la excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo.

Que si bien el nuevo Código o ha previsto la situación presente, con una pase a resolver estando vigente el viejo código y al momento de fallar rigiendo el nuevo; advierto en el presente caso motivo alguno para apartarme de la aplicación inmediata al caso del nuevo plexo normativo, por no afectarse la seguridad jurídica de las relaciones en trámite hasta el presente.

Por su parte, la Corte Suprema de Justicia de la Nación no ha hecho distinciones, aplicando las leyes nuevas con efecto inmediato cuando "tan sólo se alteran los efectos en curso de aquella relación nacida bajo el imperio de la ley antigua, a partir de la entrada en vigencia del nuevo texto legal" (Lavalle Cobos).

Así también la ministro de la Corte Federal y redactora del nuevo C.C.C., Dra. KEMELMAJER DE CARLUCCI sostiene con más énfasis aún su inmediata vigencia, publicado en recientes publicaciones en la página oficial de la Corte (www.nuevocodigocivil.com), expresando: " *El artículo 7, al igual que el art. 3 de la ley 17711 establece: (a) **la regla de la aplicación inmediata del nuevo ordenamiento**; (b) La barrera a la aplicación retroactiva. "O sea, la nueva ley rige para los hechos que están in fieri o en su curso de desarrollo al tiempo de su sanción y no para las consecuencias de los hechos pasados, que quedaron sujetos a la ley anterior, pues juega allí la noción de consumo jurídico"*

Por todo lo expuesto, citas legales y lo prescripto Ley 14.159, artículos 1899, 2565 y concordantes del C.C.C.N., Ley de

Poder Judicial San Luis

Honorarios de la Provincia Nº IV-0910-2014; **RESUELVO:**

1).- Hacer lugar a la demanda en todas sus partes y declarar adquirido el dominio del inmueble objeto de autos por usucapión a favor de **EDUARDO JOSE MARTINATTO** (DNI. 6544144) del inmueble rural ubicado en el Departamento Junín de la provincia de San Luis, partido Merlo, campo “El Bell Ville” s/ camino público a la Cañada la Negra, inmediaciones y al Oeste de Merlo, de conformidad al **Plano de mensura Nº 6/156/10**, confeccionado por el Agrimensor Alberto Echenique (matricula 201 CASL) y registrado provisoriamente con fecha 10/11/10 por la Dirección Provincial de Catastro, en donde se designa como Parcela “I”, que consta de los siguientes medidas y linderos y superficie: mide en el vértice 1-2: 3988,90 mts., vértice 2-3:301,00 mts., todos ellos en su costado **OESTE**, limitando Marta Antonia Moran (poseedor)- Pedro Antonio Wenceslao Varela- padrón 1021- rec. Merlo; vértice 3-4: 1040,45 mts. , en su costado **SUR**, limitando con MARÍA Rosa Zabala (poseedor)- Pedro Antonio Wenceslao Varela – padrón 1021- Rec. Merlo; vértice 4-5:604,32 mts, vértice5-6: 210,05 mts, todos ellos en su costado **ESTE**, limitando con Hipólito A. Magallán (poseedor) no se localiza padrón y Jorge Bustos (poseedor) no se localiza padrón; vértice 6-7: 161,62mts; vértice 7-8: 230,43 mts, vértice 8-9: 914,12 mts, todos ellos en su costado **NORTE**, limitando con camino Público sin pavimento; vértice 9-1: 248,16 mts. En su costado OESTE, limitando con camino público. La Parcela “I” posee una superficie de ochenta y cuatro hectáreas, siete mil doscientos noventa y tres metros cuadrados con ochenta decímetros cuadrados (84 Has 7.293,80 m2). Dicho plano posee las siguientes Observaciones: *“El padron 1021 está a nombre de :Pedro Alberto Wenceslao Varela, superficie = 91ha 3771,00m2, afectado en 84 ha 7293,80 m2, idem su titulo. El saldo del título se encuentra a nombre de Roberto A. Varela, Clarinda Atencio de Varela Emma del Rosario Varela de Modenes, y María Amelia Varela de Martinez. El presente plano se superpone en forma parcial al plano 6/144/09 del Agrim.M Galdolfo aprobado el 21 de agosto de 2009.- Los padrones no se localizan para la Dcion del Catastro, el presente afecta los sig.padrones de la receptoria Merlo Padron 3063, a nombre de Hipolito Aureliano Magullan Sup. 45 has.Padron 159 a nombre de Hipolito Aureliano Magullan Sup.16 has 9000m2 y Padron 900129 a nombre de Hipolito Aureliano Magullan-Sup 22has 8000 m2.”.* Dicha parcela se encuentra empadronada en la Dirección Provincial de ingresos públicos Área catastro bajo los números 1.021, 3063, 159 y 900129 de la Receptoría Merlo, a nombre de Pedro Alberto

Poder Judicial San Luis

Wenceslao Varela el primero de ellos y a nombre de Hipólito Aureliano Magallán los tres restantes. Dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al tomo 14 de Junín Folio 123- número 1751, a nombre de los Sres. Roberto A. Varela, Clorinda Atencio de Varela, Emma del Rosario Varela de Modenes y Maria Aurelia Varela de Martinez.

2). Imponer las costas al actor.

3). Regular los honorarios del abogado patrocinante del actor **Dr. Dardo Alberto Tobares en el 15 % del monto del proceso**, por las labores realizadas en autos y ante la falta de oposición de terceros y siguiendo las pautas de los arts. 5 y 6 de la L.H. y tendiendo en cuenta que no ha existido controversia en el presente. A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 de la ley de honorarios provincial. Los honorarios deberán ser actualizados desde el momento en que quede determinado el monto del proceso y hasta su efectivo pago por la tasa activa que publica el BNA para sus operaciones de crédito, salvo que fueren abonados dentro del plazo que prescribe la L.H.

4). Determinado que sea el monto del proceso, VISTA a la OFICINA de CONTROL de TASAS JUDICIALES, a los efectos de que determine si corresponde integración de pago de tasa de justicia.

5). Conforme lo dispone el artículo 921 CPCC, una vez firme la presente sentencia, publíquese la parte resolutoria en la página Web del Poder Judicial de la provincia y colóquese el cartel indicativo que prescribe la norma.

6). Oportunamente, ofíciase al Registro de la Propiedad Inmueble, y líbrese primer testimonio.-

NOTIFIQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA, en especial al DEFENSOR DE AUSENTES. REGISTRESE EN LOS LIBROS ELECTRONICOS. PROTOCOLÍCESE.

"La presente providencia es firmada digitalmente por el Dr. José Ramiro Bustos, Juez Civil, Comercial, Minas, Laboral, Familia y Menores del Juzgado de Competencias Múltiples; conforme Acuerdos N° 263/15".-