

Poder Judicial San Luis

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL, COMERCIAL, AMBIENTAL Y LABORAL N°1
TERCERA CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL - CONCARAN, SAN LUIS.-**

EXP 243749/12

"BATTISTELLO OSCAR ROMULO C/FUNES SANTOS Y OTROS S/PRESCRIPCION
ADQUISITIVA"

SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO CIENTO CUARENTA Y TRES

Concarán, San Luis, diecisiete de noviembre de dos mil veinticinco.

AUTOS Y VISTOS: Los presentes autos caratulados "BATTISTELLO OSCAR ROMULO C/FUNES SANTOS Y OTROS S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA "ORALIDAD" EXP 243749/12, traídos a despacho con el objeto de resolver sentencia definitiva.

RESULTANDO: Que en fecha 09/10/2012 se presenta por derecho propio el Señor OSCAR ROMULO BATTISTELLO, D.N.I. N° 11.581.619, con el patrocinio letrado del Dr. Francisco José MUÑOZ, a iniciar formal demanda de PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO en contra de SANTOS FUNES, MASSI ANGEL VALENTIN, ALBERTO ADOLFO NOVILLO, MODESTO ENCINAS Y/O QUIÉN SE CONSIDERE CON DERECHO, tendiente a obtener título suficiente de un inmueble rural ubicado sobre Ruta Provincial N°6, Concarán, Partido Dolores, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luis, designado como Parcelas "A" y "B" en el plano de mensura para tramitar Título de Propiedad por Prescripción, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Claudio E Ortiz Mat. 228 C. A. S. L. y aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el número 4/38/09.

Dicho inmueble afecta los siguientes dominios y padrones: T° 24 de Chacabuco, F° 345, № 3883, Tit A Frac 1° 720; T° 34 de Chacabuco, F° 423 y 425 -N° 4895, Tit. B Padrón 650; T° 13 (Ley 3236) de Chacabuco -F° 64 -N° 19146, Tit. B Padrón 650; Inscripción de dominio No se localiza Padrón 636; T° 8 de Chacabuco - F° 196- № 1190 -Frac 3° -Tit. C – Padrón 649; T° 6 de Chacabuco - F° 345 - № 976 -Tit. D – Padrón 307, todos Receptoría CONCARAN. El Pd. 636 sin Inc. de Dominio a nombre de Santos Funes con una superficie de 37 ha 3198 m, se lo afecta totalmente. El Pd. 720 y su correspondiente Insc. de Dominio a nombre de Angel Valentin Massi con un saldo de sup. De 319 ha 2335 m² se lo afecta parcialmente en 160 ha. El Pd. 650 y su

correspondiente Insc. de Dominio a nombre de Angel Valentin Massi y Alberto Adolfo Novillo con una superficie de 407 ha 6000 m2 al cual se afecta parcialmente en 17 ha 5686 m2. El Pad. 649 y su correspondiente Insc. de dominio a nombre de Modesto Encinas con una superficie de 142 has. 4000 m2 y 400 has. respectivamente el cual se afecta parcialmente en 200 has. El Pad. 307 y su correspondiente Inc. de dominio a nombre de Angel Valentin Massi con una superficie de 128 ha el cual se afecta parcialmente en 64 has. .-

PARCELA "A": Con una **SUPERFICIE** de TRESCIENTAS OCHENTA Y SEIS HECTAREAS CON NUEVE MIL QUINIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (386 HAS 9.538 M2), dentro de los siguientes **LIMITES:** al NORTE: con Ángel Valentín Massi y Alberto Adolfo Novillo Pd. 650 Rec. Concarán Pl. 4-18-95; al ESTE: Ángel Valentín Massi y Alberto Adolfo Novillo Pd. 650 Rec. Concarán; Modesto Encinas Pd. 649 Rec. Concarán, Ángel Valentín Massi Pd. 307 Rec. Concarán, Ángel Valentín Massi Pd. 720 Rec. Concarán, Parcela B del plano 4/38/09; al SUR: Ángel Valentín Massi Pd. 720 Rec. Concarán y al Oeste con Juan Correa Pd. 55 Rec. Concarán, Cantalicio Pérez Pd. 12 y 13 Rec. Concarán y Arroyo de las Cañas. **MEDIDAS LINEALES:** Punto 1-2: 692,53 m; Punto 2 - 3: 843,52 m; Punto 3 - 4: 171,87 m; Punto 4-5: 273,20 m; Punto 5-6: 255,35 m; Punto 6-7: 275,51 m; Punto 7-8: 150,38 m; Punto 8-9: 63,62 m; Punto 9-10: 98,81 m; Punto 10 - 11: 39,95 m; Punto 11-12: 284,80 m; Punto 12-13: 408,83 m; Punto 13 - 14: 1350,27 m; Punto 14 - 42: 1499,16, m; Punto 42-15: 770,22m; Punto 15 - 16: 656,12 m; Punto 16 - 17: 22,15 m; Punto 17 - 18: 687,14 m; Punto 18-19: 292,25 m; Punto 19-1: 984,52 m.

PARCELA "B": Con una **SUPERFICIE** de OCHENTA Y NUEVE HECTAREAS SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UN METROS CUADRADOS (89 ha 6331 m2), dentro de los siguientes **LIMITES:** NORTE: con Ángel Valentín Massi, Pd. 720 Rec. Concarán; al ESTE: con Río Conlara; al SUR: con Ruta Provincial N° 6 y al Oeste: Ángel Valentín Massi, Pd. 720-Rec. Concarán. **MEDIDAS LINEALES:** Punto 20-21: 6,21 m; Punto 21 - 22: 378,25 m; Punto 22 - 23: 43,93m; Punto 23-24: 117,17 m; Punto 24-25: 84,12 m; Punto 25 - 26: 319,29m; Punto 26-27: 160,89 m. Punto 27 28: 149,55 m; Punto 28 - 29: 305,93 m; Punto 29 - 30: 701,72 m; Punto 30-31 252,88 m; Punto 31 - 32: 53,50 m; Punto 32 - 33: 49,88 m; Punto 33-34: 185.81 m Punto 34-35: 58,59m; Punto 35-36: 58,59m; Punto 36 - 37: 58,59 m, Punto 37-38 58,59 m; Punto 38 - 39: 342,24 m; Punto 39 - 40: 126,85 m; Punto 40-41: 190.92 m. Punto 41-20: 1207,77 m.-

Relata hechos: *“Mi mandante fue continuador de la posesión publica pacifica e ininterrumpida que ostento su padre el Sr. Romulo Carlos Batistello desde el año 1961, posesión efectiva que continua hasta la fecha. El inmueble fue adquirido por Rómulo*

Poder Judicial San Luis

Carlos Batistello en un remate Judicial que se habría llevado a cabo en el mismo Inmueble, de cuyos datos y trámite se desconoce. Esto ocurrió en el año 1961 oportunidad en que Rómulo Batistello y ahora el suscripto, comenzamos a poseer el inmueble en forma pública, pacífica, ininterrumpida y como podrá apreciarse, por mucho más de los veinte años exigidos por la ley para que la acción prospere. El suscripto ha realizado distintas mejoras en el inmueble, como lo es alambrados perimetrales, división del campo en potreros (en seis oportunidades distintas a causa de incendios forestales tuve que alambra nuevamente todo el inmueble, también establecí pasturas perennes, bretes, corrales. Al campo siempre se lo destinó exclusivamente a la cría de animales vacunos. El suscripto también ha pagado puntualmente todas las contribuciones, estando al día a la fecha.”

Realiza demás precisiones a las cuales me remito en honor a la brevedad. Funda en derecho. Ofrece prueba.

A fojas 44 el OCTJ contesta la vista conferida realizando la liquidación correspondiente la cual es cumplida según cupón de pago obrante a fojas 46.-

En fecha 25/07/2013 se tiene por promovida formal demanda de prescripción Veinteañal, en contra SANTOS FUNES, ANGEL VALENTIN MASSI, ALBERTO ADOLFO NOVILLO, MODESTO ENCINAS y/o sus herederos o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio, la que tramitara según las normas del proceso ordinario (Art. 330 del CPCC).

A fojas 56/57 obra acta de colocación del cartel indicativo del inicio del presente juicio realizada por el Oficial de Justicia de Concarán Miguel A. Godoy.

A fojas 60/65 acompaña publicación de edictos en El Diario de la República y en el Boletín Oficial.

En fecha 03/02/2015 se ordena producir información sumaria respecto a los demandados a fin de determinar sus domicilios para su correcta notificación. En fecha 13/03/2015 y 13/05/2015 obra respuesta del oficio diligenciado al Registro Electoral Nacional Delegación San Luis quien informa “datos de los Señores: NOVILLO ALBERTO ADOLFO Y FUNES SANTOS, (fallecido), con respecto a los Señores: MASSI ANGEL VALENTIN y ENCINAS MODESTO, no se encuentran inscriptos en este Registro Electoral, Distrito San Luis.”; en fecha 05/06/2015 obra oficio diligenciado a la Municipalidad de Concarán quien contesta que se desconoce los domicilios de las personas mencionadas en el oficio, dado que no figuran en los registros municipales. En fecha 09/06/2015 obra respuesta del oficio dirigido a la comisaría de Concarán que

hace saber “que en esta Dependencia de Orden Publico, no se cuenta con una base de datos o registro de las personas”; en fecha 11/09/2015 obra respuesta del Registro Civil Concarán que dice “que falta información de los ciudadanos para realizar la búsqueda de los domicilios.”; en fecha 02/12/2015 el Sr. Fiscal contesta la vista conferida. En fecha 17/12/2015 el Sr. Defensor contesta la vista conferida solicitando medidas. En fecha 11/02/2016 obra respuesta del RJU que informa se encontró registrada sucesión a nombre del Sr. ANGEL VALENTIN MASSI. En fecha 04/03/2016 obran actas testimoniales. En fecha 12/05/2016 el Sr. Fiscal contesta la vista conferida: “...II.- Este Ministerio Público Fiscal, en atención a la información sumaria rendida en autos, no tiene objeciones para formular, pudiéndose continuar con el trámite de ley.”. En fecha 18/05/2016 se tiene por aprobada la información sumaria rendida en autos.

En fecha 18/11/2016 obra cedula de notificación diligenciada dirigida al Sr. Santos FUNES.

En fecha 14/08/217 obra cedula de notificación diligenciada del traslado de demanda, dirigida al Sr. Alberto Adolfo NOVILLO.

En fecha 11/10/2017 el RJU contesta oficio informando: “...NO se encuentra apertura de sucesión a nombre de FUNES, SANTOS Y MODESTO ENCINAS. Asimismo, se indica que se encontró sucesión a nombre de ALBERTO ADOLFO NOVILLO con los siguientes datos: Número de Expediente: EXP-232817/12. Juzgado Origen: Juzgado Civil, Comercial y Minas Nro. 2 – Villa Mercedes...”.-

En fecha 15/05/2020 se tomó razón del inicio del presente juicio en el expediente caratulados: “MASSI ANGEL VALENTIN s/ SUCESORIO - EXPTE N° 177599/9.-

En fecha 11/09/2020 el RJU informa que no se registra inscripción de sucesión a nombre del Sr. FUNES SANTOS.

En fecha 25/09/2020 obra informe de secretaría que se ha cumplido con la toma de razón ordenada mediante proveído de fecha 21/09/2020 en los autos caratulados “NOVILLO ALBERTO ADOLFO Y RODRIGUEZ LORENZA ROSAURA s/ SUCESION AB INTESTATO” EXPTE N° 232817/12”.-

En fecha 11/08/2021 se diligencia vía Tramix oficio al Gobierno de la Provincia de San Luís Fiscalía de Estado, dando conocimiento del inicio del presente juicio.

En fecha 28/09/2021 obra respuesta del oficio librado a la Municipalidad de Concarán que informa que el Inmueble Rural ubicado en la Ruta Provincial N°6 Concarán, Partido Dolores Departamento Chacabuco Provincia de San Luis, como parcelas “A Y “B”, no se encuentran en nuestros registros, dado que estas parcelas no están dentro del ejido Municipal Concarán.-

En fecha 31/01/2022 acompañan informe de colindantes emitido por la Dirección

Poder Judicial San Luis

Provincial de Catastro y Tierras Fiscales de la provincia de San Luis.

En fecha 15/06/2022 obra cedula de notificación diligenciada a colindante.

En fecha 03/10/2022 la Sra. Defensora contesta la vista conferida, solicita se cumplan con las medidas ordenadas.

En fecha 08/03/2023 obra constancia de exhibición de edicto en la Municipalidad de Concarán por el termino de ley.

En fecha 08/03/2023 obra respuesta de la Secretaría Electoral Nacional.

En fecha 17/03/2023 se abre el presente juicio a prueba.

En fecha 08/06/2023 se llevó a cabo la audiencia preliminar en la cual se provee la prueba ofrecida.

En fecha 10/08/2023 acompaña Libre Deuda emitido por la DPIP.-

En fecha 29/12/2023 la Oficial de Justicia de Concarán acompaña inspección ocular ordenada en autos. Adjunta acta, material fotográfico y video registración, la cual se llevó a cabo el día 27/12/2023.

En fecha 27/08/2024 se lleva a cabo la audiencia de vista de causa, se recepcionan las testimoniales de los Sres. WEREMEYCHIK JULIO CESAR, OLGUIN VICTOR HUGO, BELLO LUIS y FIECCONI GINO JOSE.

En fecha 27/02/2025 acompañan Libre Deuda; Informe de Dominio; Informe de No afectación de tierras fiscales; Informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales: "...Se comunica: El inmueble que se está afectando por el plano 04-38-2009: Registra afectación por los planos de mensura a los efectos de tramitar título por prescripción adquisitiva SIN REGISTRO POSTERIOR número: 04-189-2010..."-.

En fecha 16/04/2025 se clausura la etapa de prueba, poniendo los autos para alegar.

En fecha 21/07/2025 se llaman autos para sentencia definitiva decreto que firme y consentido deja a la presente causa en dicho estado.

CONSIDERANDO: I.- Liminariamente corresponde señalar que la pretensión de autos es la usucapión inmobiliaria (prescripción larga) para la que el marco legal lo constituyen los Arts. 1899, ss. y ccdts, del C.C.C.N.; se requiere un plazo de posesión de 20 años, y la misma debe ser ostensible y continua" (Art. 1900, C.C.C.N.). La Ley 14.159 (con la reforma por el Dec. 5756/58) vigente: el sistema creado por su artículo 24 y el artículo 25 es el único y especial procedimiento por medio del cual el usucapiente puede lograr la declaración de su derecho y alcanzar el título en sentido instrumental que le permita, una vez inscripto en el Registro, la disponibilidad de su derecho adquirido. (Lydia E. Calegari de Grosso-USUCAPION, Tercera Edición- Ed.

Rubinzal-Culzoni, p.341).

El régimen legal en torno a la prescripción adquisitiva exige como elementos a configurarse a los fines de su admisión, la posesión durante el tiempo y con los requisitos exigidos por la ley, entendiendo por posesión hábil para usucapir la prevista en el C.C.C.N. con sus dos elementos: corpus y animus domini.

En efecto, la posesión comprende la idea de poder efectivo sobre la cosa [corpus (con relación a las cosas inmuebles es necesaria la realización de actos materiales a los efectos de acreditar el corpus o poder de hecho sobre la cosa (CNCiv.sala D, 10-4-84, Copati, Daniela y otros c/, Rolando, Juan M.", L.L. 1985-A-14)] acompañado de un propósito íntimo por parte del sujeto, de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad (animus domini) actual, anterior y especialmente que se tiene en el origen de la ocupación, como único medio de demostrar el cumplimiento del plazo legal (SCBA, "Colautti de Martín, Antonia Catalina c/Casas Díaz, Eliseo s/posesión veinteañal", A. y S.1997- II1091.-), establecido en veinte años.

La acreditación del corpus y del animus domini debe ser cabal e indubitable, de forma tal que mediante la realización de la idónea prueba compuesta (Art.24, Ley 14.159) llegue al órgano jurisdiccional a la íntima convicción de que en el caso concreto ha mediado posesión. (Romagnoli, Héctor y otra c/Arceri, Antonio s/Posesión Veinteañal", Cám. 1º, Civ. y Com., La Plata, Sala II, 213.599, RSD-23192, S, 17/12/92).

En el proceso de usucapión la prueba debe ser apreciada con criterio restrictivo en razón de que estamos ante un modo excepcional de adquisición de la propiedad, y en ello está involucrado el orden público.

Cuando se alega la prescripción adquisitiva como fundamento de la acción, la prueba de la posesión debe ser plena e indubitable en lo que respecta a la individualización del bien y – especialmente - a los actos posesorios invocados, que deben ser inequívocos.

II.- Sentado ello, corresponde ingresar al análisis de la pretensión del actor, esto es, la declaración de adquisición del dominio por prescripción veinteañal del inmueble objeto de autos.

La acción de prescripción adquisitiva veinteañal, como legalmente corresponde al supuesto acreditado según informe de dominio e informe catastral, ha sido dirigida en contra de SANTOS FUNES, ANGEL VALENTIN MASSI, ALBERTO ADOLFO NOVILLO, MODESTO ENCINAS y/o sus herederos o quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto del presente juicio.

III.-Determinada así la legitimación pasiva e ingresando al análisis de los requisitos legalmente requeridos para la procedencia de la pretensión promovida, conforme los

Poder Judicial San Luis

antecedentes invocados, a la luz del cuadro probatorio conformado en autos, entiendo que la pretensión del actor debe prosperar.

Ello, por las consideraciones que infra expongo.

El actor manifiesta que posee el inmueble en calidad de dueño como continuador de la posesión pública pacífica e ininterrumpida que ostentó su padre el Sr. Rómulo Carlos BATISTELLO desde el año 1961, posesión efectiva que continúa hasta la fecha. Que el inmueble fue adquirido por Rómulo Carlos Batistello en un remate Judicial que se habría llevado a cabo en el mismo Inmueble.

IV.- Corresponde meritar las pruebas ofrecidas y arrimadas al juicio. El análisis de ellas forma un cuadro probatorio documental y testimonial que aparece con suficiente fuerza de convicción y genera un resultado positivo a la pretensión deducida, al acreditar un comportamiento señorial respecto del inmueble durante el lapso y condiciones legales exigidas para adquirir el dominio por esta vía.

Con relación a la documental acompañada con el escrito de promoción de demanda se desprende que se ha adjuntado la siguiente DOCUMENTAL:

Copia del documento de identidad del actor, Plano de Mensura N° 4/38/09, Informe de Dominio del Registro de la Propiedad Inmueble de San Luis, Avalúo Fiscal de los padrones 720, 650, 636, 649 y 307. Informe Catastral del Padrón 720, de titularidad de Ángel Valentín MASSI; Padrón 650, de titularidad de Alberto Adolfo NOVILLO y Ángel Valentín MASSI; Padrón 636, de titularidad de Santos FUNES; Padrón 649, de titularidad de Modesto ENCINA; Padrón 307, de titularidad de Ángel Valentín MASSI; todos de la Receptoría Concarán. Informe de NO AFECTACION DE INMUEBLES FISCALES. Constancia de Marcas y Señales. Plan de regularización impositiva, Permiso de paso otorgado por el actor. Constancia de Censo Nacional Agropecuario 2008.

Con relación a las testimoniales: El testigo Julio Cesar WEREMEYCHIK, declara no comprenderle las generales de la ley no le comprenden. Preguntado sobre la ubicación del inmueble objeto de autos, CONTESTA: Si lo conoce, desde Concaran a unos dos Km, pasando el primer puente del Río Conlara a mano derecha a unos 200 metros por Ruta N° 6. Hay una tranquera. Preguntado sobre las dimensiones, CONTESTA: "es un campo grande mas o menos 400/500hectareas, es grande." Preguntado desde cuándo lo ocupa Oscar BATTISTELLO, CONTESTA: No se la fecha exacta, yo tengo 64 años y desde 40 /50 años siempre los vi a los BATTISTELLO primero a su padre, después a los hijos, no me acuerdo el nombre del

padre. Preguntado por las mejoras, CONTESTA: Cerrado, está limpio, tiene una tranquera, camino. Preguntado si sabe qué produce, CONTESTA: se trabaja más en ganadería, animales, creo que la parte agrícola no se da mucho por la sequia, se que tienen animales vacunos. Preguntado si sabe que alguna otra persona, vecino, pariente haya reclamado derecho sobre el inmueble, CONTESTA: “No, sé que había problemas por el río por la arena algo así, pero otra cosa no siempre estuvieron los BATTISTELLO. Preguntado A quién considera dueño de este campo, CONTESTA: yo considero dueño a Oscar BATTISTELLO, siempre lo vi a él y sus hijos, supongo que son los herederos del campo, en el campo de al lado está el hermano. Preguntado Si considera que lo que acaba de declarar lo saben otras personas, CONTESTA: “Pienso que hay mucha gente que conoce la situación de este campo, que ha pasado y sabe que está BATTISTELLO. Preguntado si el Sr. BATTISTELLO padre del actor es persona fallecida: responde que sí. Preguntado, Ud. Habla de un hermano, hay otro?, CONTESTA: “sé que tiene otros hermanos más, siempre veo al que tiene el campo de al lado.” Preguntado si el padre del actor tenía otras propiedades, CONTESTA: “Sí”. Preguntado si ha visto un cartel, CONTESTA: “Sí, el de posesiones, siempre lo veo cuando paso por ahí.”

Coincidente, el Víctor Hugo OLGUÍN afirma no comprenderle las generales de la ley; que conoce el inmueble de autos: “...Por la ruta a San Martin, a dos km de acá, pasando el primer puente...” Que el ingreso a la propiedad está a la derecha, tiene tranquera; que por la superficie es más de 400 hectáreas, que es un campo grande. Dice reconocer como dueño a Oscar BATTISTELLO; que de más de 60 años tiene la propiedad; que “...antes se sembraba, se araba, se tenía animales, en la actualidad no sé, hace bastante que no voy. Antes mi padre era puestero ahí, yo no voy desde que mi padre falleció hace como doce años.”; Expresa que ha escuchado nada que alguna persona se haya presentado en el campo y haya reclamado derecho sobre el campo al actor o a su padre. Preguntado sobre las mejoras del inmueble, CONTESTA: “está todo cerrado con alambre de cinco hilos, sacan agua con una bomba del río, hay un galpón donde tienen las herramientas.” Preguntado, Cuántos años trabajó de puestero su padre?, CONTESTA: “17/18 años, yo iba a visitarlo, a veces cuando me buscaban, araba; mi padre estaba solo.”.

El testigo Luis BELLO también afirma que no le comprenden las generales de la ley, ser nacido en Concarán, conocer la propiedad objeto de este juicio, “*se encuentra ubicada en el Paraje Corral de Barranca. Es un campo la parte de Oscar deben ser unas 400/450 hectáreas.*” Preguntado, hace cuánto tiempo que el Sr Oscar Romulo BATTISTELLO está en ese campo?, CONTESTA: “Ese campo el Sr. Romulo Carlos BATTISTELLO en el año 1961 se lo compro a Ángel Valentín MASSI, lo digo con

Poder Judicial San Luis

plena seguridad porque mi padre trabajaba ahí y yo también como unos 15 años para Romulo Carlos, el padre de Oscar.” Preguntado cuanto hace que Oscar está ahí?, CONTESTA: “Oscar está ahí desde que falleció el padre en el año 1982 si mal no recuerdo, hasta la fecha está Oscar.” Preguntado, Cómo se llega al campo desde Concarán?, CONTESTA: “... agarra la Ruta 6, más o menos dos Km habrá hasta llegar al campo.” Preguntado por las mejoras?, CONTESTA: “La entrada tiene tranquera, tiene alambrado de cinco hilos que me consta los ha hecho, mejorado el hijo, Oscar. Preguntado si el inmueble tiene aguadas?, CONTESTA: “Sí tiene.” Preguntado, Que se produce ahí?, CONTESTA: “... sorgo, maíz, centeno, por lo menos cuando llovía lo hacían.” Preguntado, Si tienen animales vacunos?, CONTESTA: “Sí.” Preguntado, Quien lo hace?, CONTESTA: “Lo hace Oscar”. Preguntado, A quién reconoce como dueño de ese campo?, CONTESTA: “A Oscar Rómulo BATTISTELLO, el hijo del extinto padre don Rómulo. Preguntado, Sabe si alguna persona se ha considerado con derecho sobre dicho inmueble?, CONTESTA: “No, no, eso no ha ocurrido nunca.” Preguntado, Si lo sabe más gente del lugar, es público?, CONTESTA: “Sí, toda la gente lo sabe, toda la gente sabe el movimiento y saben que Oscar es el dueño.”

El testigo Gino José FIECCONI, como los anteriores, declara no comprenderle las generales de la ley, conocer el inmueble objeto de litis, describe su ubicación, superficie, mejoras –“Cerrado perimetralmente, tiene potreros, corrales, bretes, Agua del río.”. Afirma que la actividad que se realiza en el inmueble es “...principalmente cría de hacienda de ganado vacuno, y algo de agricultura.” Reconoce como dueño de esta propiedad “Al Sr. BATTISTELLO Oscar... yo desde chico conozco a él y al padre de él siempre como que han estado en el campo. El padre es persona fallecida, desde alrededor de 20 años...”. Afirme ser persona nacida y criada en Concarán. Expresa que siempre vio al Sr. Oscar BATTISTELLO en el campo, que ha sido a la vista de muchas personas, a la vista pública, totalmente. Preguntado, Sabe si en alguna oportunidad alguna otra persona haya estado en posesión de ese campo aparte de Battistello padre e hijo.? CONTESTA: “No, no, que yo sepa no. Preguntado, Si ha visto algún cartel en la propiedad?, CONTESTA: “Sí, es un cartel que indica algo de posesión... esos carteles que son comunes Preguntado, Como conoce el campo?, CONTESTA: “Soy transportista agropecuario, tengo flete de hacienda, y me ha tocado ir a ese campo en muchas ocasiones. He cargado hacienda del Sr. Oscar Battistello.” Preguntado, cómo sabe que eran propiedad de Oscar Battistello?, CONTESTA: “Sé

que era de su propiedad por la documentación que se expone al momento de cargar, la marca que tienen esos animales que son de propiedad de Oscar BATTISTELLO. Hace más de dos años atrás que fui y anteriormente también.” Preguntado, Quién le pagaba el transporte?, CONTESTA: “En algunas ocasiones el Sr. BATTISTELLO, y en otras oportunidades el que compra.” Preguntado, Cuánto hace que está en la actividad de flete?, CONTESTA: “hace 40 años.” Preguntado, Y que atiende a Oscar?, CONTESTA: “más de 20 años.” En cuanto a las mejoras, enumera: “Hay bretes, cargador, corrales, todo lo que se usa para cargar la hacienda.” Preguntado, Quien hizo las mejoras? CONTESTA: el Sr. Battistello el que está siempre ahí, he visto un corral más chico que lo ha ido agrandando, mejorando, reparando.”

En fecha 27/12/2023 la Oficial de Justicia de Concarán practica la **inspección ocular** encomendada en autos, adjuntado el respectivo acta: “...Una vez en el lugar somos atendidos por el Sr. Oscar Romulo Batistello, D.N.I. N°11.581.619, quien lo hace en calidad de poseedor. Se observe y se filmo lo siguiente: 1.- Cartel indicativo del juicio, el cual está en condiciones perfectamente legibles, colocado y fijado en el alambre divisorio que da a la Ruta n°6 de la localidad de Concarán, cuyo leyenda dice: “BATISTELLO OSCAR ROMULO C/ FUNES SANTOS Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA” JUZGADO CIVIL COMERCIAL MINAS Y LABORAL DE CONCARAN SAN LUIS JUEZ DRA. MARIA CALUDIA UCCELLO DE MELINO, SECRETARY DEL AUTORIZANTE. 2.- Para ingresar al inmueble se hace por una tranquera de madera, la que es abierta por el Sr. Oscar Batistello, se transita por un camino de tierra que se abre paso a través del monte y que lleva a todos los limites. 3.- Las cuatrocientas hectáreas constan de monte, transitando aproximadamente unos trescientos metros por la Pamela B, se pueden observar unos corrales, toda la parcela se encuentra cerrada con alambre y poste. Se continua con el recorrido hasta llegar a la parcela A, la cual también se encuentra totalmente cerrada alambre y poste, donde se pueden ver corrales y animales vacunos, continuando se observa que el camino se abre y se puede ver la colindancia con Batistello Jorge, uno de los caminos continua hasta llegar al colindante Novillo y el camino que da al punto cardinal Oeste llega hasta el Rio Arrollo Las con Cañas. 4.- No habita nadie en el lugar, ni hay ningún tipo de construcción para habitar, solamente hay corrales. Se acompaña filmación de la inspección ocular y dos tomas fotográficas para una mejor ilustración...”

A esta altura del desarrollo corresponde abordar el hecho de la no presentación de persona alguna invocando derechos ante la doble publicación de edictos (en diario, B.O., municipalidad de Concarán), ni aún ante la publicidad que brinda el cartel

Poder Judicial San Luis

indicativo de la tramitación del presente juicio de posesión veinteañal según surge del Acta de su colocación y del Acta de Reconocimiento Judicial.

La prueba producida en autos, supra citada, resulta la prueba compuesta exigida por la normativa aplicable, y que valorada conforme las reglas de la sana crítica tienen la fuerza de convicción suficiente como para formar la íntima convicción de que en el caso concreto los actores poseen de manera actual el inmueble objeto de Litis de manera ostensible.

V. Ya demostrado el Animus Domini resta evaluar si la posesión cumple con los requisitos de que sea continua, 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 contundente, ya que actos como realizar como actividad la cría de animales, tener corrales, tener cerramiento perimetral, no son actos que se puedan ocultar, como así tampoco obran en autos denuncias que interrumpan esta posesión, por lo que y conforme actuaciones vertidas en la causa, considero que estos requisitos se cumplen en debida forma.

Quedó establecido: "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): Arrúa Clementina c/ Lovero M. s/ Usucapión. Mag. Vot. Uhart, Olcese Biocca NNF 91013227).

En autos, el actor ha demostrado en mérito a la prueba rendida, analizada en su conjunto que satisface el tiempo de posesión continuada por más de veinte años, en forma pública y pacífica sobre el inmueble, legalmente exigido para que prospere la acción promovida por posesión veinteañal incoada.

En cumplimiento de lo prescripto por el Art. 1905, del C.C.C.N. fijo como fecha de inicio de la posesión de la parte actora el año 2005, estimando la misma conforme lo depuesto por los testigos en autos.

COSTAS Y HONORARIOS: Respecto de las costas entiendo equitativo apartarme del

principio objetivo de la derrota (Art.68 del C.P.C.C.), e imponer las mismas a la parte actora, quien se ve beneficiada con el presente proceso. Atento a los trabajos efectuados en autos y conforme las pautas brindadas por los arts. 5, 6, 7 de la Ley Provincial Nro.IV-09102014, y habiendo cumplido las dos etapas del proceso, corresponde regular los honorarios devengados por el profesional interviniente como patrocinante, en el DIECISÉIS POR CIENTO (16%) del monto del proceso; deberá adicionarse el 21 % en concepto de I.V.A. de así corresponder a su condición fiscal.-

A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 de la Ley de Honorarios provincial citada.

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 de treinta (30) días que prescribe la L.H., los que deberán ser computados desde la notificación de la presente. –

Por las razones expuestas, lo prescripto por los arts. 1899, 2565 y cccts. del C.C.C.N., arts. 163, 319, 377 y cccts. del C.P.C.C., doctrina y jurisprudencia consideradas supra,

FALLO:

1.-HACIENDO LUGAR a la demanda promovida en autos, declarando que el Sr. OSCAR ROMULO BATTISTELLO, D.N.I. N° 11.581.619, CUIL 20-11581619-6, de nacionalidad argentina, nacido el 05/06/1955, estado civil casado en primeras nupcias con María Cristina Páez, D.N.I. N° 13.029.277, domiciliados en Pasaje San Martín N° 72, Barrio ATTE, en la localidad de Concarán, provincia de San Luís ha adquirido por prescripción adquisitiva veinteañal el dominio sobre un inmueble rural ubicado sobre Ruta Provincial N°6, Concarán, Partido Dolores, Departamento Chacabuco, Provincia de San Luis, designado como Parcelas "A" y "B" en el plano de mensura para tramitar Título de Propiedad por Prescripción, confeccionado por el Ingeniero Agrimensor Claudio E Ortiz Mat. 228 C. A. S. L. y aprobado por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el número 4/38/09:

PARCELA "A": Con una **SUPERFICIE** de TRESCIENTAS OCHENTA Y SEIS HECTAREAS CON NUEVE MIL QUINIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (386 HAS 9.538 M2), dentro de los siguientes **LIMITES:** al NORTE: con Ángel Valentín Massi y Alberto Adolfo Novillo Pd. 650 Rec. Concarán Pl. 4-18-95; al ESTE: Ángel Valentín Massi y Alberto Adolfo Novillo Pd. 650 Rec. Concarán; Modesto Encinas Pd. 649 Rec. Concarán, Ángel Valentín Massi Pd. 307 Rec. Concarán, Ángel Valentín Massi Pd. 720 Rec. Concarán, Parcela B del plano 4/38/09; al SUR: Ángel Valentín Massi Pd. 720 Rec. Concarán y al Oeste con Juan Correa Pd. 55 Rec. Concarán, Cantalicio Pérez Pd. 12 y 13 Rec. Concarán y Arroyo de las Cañas.

Poder Judicial San Luis

MEDIDAS LINEALES: Punto 1-2: 692,53 m; Punto 2 - 3: 843,52 m; Punto 3 - 4: 171,87 m; Punto 4-5: 273,20 m; Punto 5-6: 255,35 m; Punto 6-7: 275,51 m; Punto 7-8: 150,38 m; Punto 8-9: 63,62 m; Punto 9-10: 98,81 m; Punto 10 - 11: 39,95 m; Punto 11-12: 284,80 m; Punto 12-13: 408,83 m; Punto 13 - 14: 1350,27 m; Punto 14 - 42: 1499,16 m; Punto 42-15: 770,22m; Punto 15 - 16: 656,12 m; Punto 16 - 17: 22,15 m; Punto 17 - 18: 687,14 m; Punto 18-19: 292,25 m; Punto 19-1: 984,52 m..

PARCELA "B": Con una **SUPERFICIE** de OCHENTA Y NUEVE HECTAREAS SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UN METROS CUADRADOS (89 ha 6331 m²), dentro de los siguientes **LIMITES:** NORTE: con Ángel Valentín Massi, Pd. 720 Rec. Concarán; al ESTE: con Río Conlara; al SUR: con Ruta Provincial N° 6 y al Oeste: Ángel Valentín Massi, Pd. 720-Rec. Concarán. **MEDIDAS LINEALES:** Punto 20-21: 6,21 m; Punto 21 - 22: 378,25 m; Punto 22 - 23: 43,93m; Punto 23-24: 117,17 m; Punto 24-25: 84,12 m; Punto 25 - 26: 319,29m; Punto 26-27: 160,89 m. Punto 27 28: 149,55 m; Punto 28 - 29: 305,93 m; Punto 29 - 30: 701,72 m; Punto 30-31 252,88 m; Punto 31 - 32: 53,50 m; Punto 32 - 33: 49,88 m; Punto 33-34: 185.81 m Punto 34-35: 58,59m; Punto 35-36: 58,59m; Punto 36 - 37: 58,59 m, Punto 37-38 58,59 m; Punto 38 - 39: 342,24 m; Punto 39 - 40: 126,85 m; Punto 40-41: 190.92 m. Punto 41-20: 1207,77 m.- Dicho inmueble afecta los siguientes dominios y padrones: T° 24 de Chacabuco, F° 345, N° 3883, Tit A Frac 1° 720; T° 34 de Chacabuco, F° 423 y 425 -N° 4895, Tit. B Padrón 650; T° 13 (Ley 3236) de Chacabuco -F° 64 -N° 19146, Tit. B Padrón 650; Inscripción de dominio No se localiza Padrón 636; T° 8 de Chacabuco - F° 196- N° 1190 -Frac 3° -Tit. C – Padrón 649; T° 6 de Chacabuco - F° 345 - N° 976 -Tit. D – Padrón 307, todos Receptoría CONCARAN. El Pd. 636 sin inscripción de Dominio, a nombre de Santos Funes, con una superficie de 37 ha 3198 m, se lo afecta totalmente. El Pd. 720 y su correspondiente inscripción de dominio, a nombre de Ángel Valentín Massi, con un saldo de superficie de 319 Has 2335 m² se lo afecta parcialmente en 160 Has. El Pd. 650 y su correspondiente inscripción de dominio, a nombre de Ángel Valentín Massi y Alberto Adolfo Novillo, con una superficie de 407 Has. 6000 m² al cual se afecta parcialmente en 17 Has 5686 m². El Pad. 649 y su correspondiente inscripción de dominio, a nombre de Modesto Encinas, con una superficie de 142 has. 4000 m² y 400 has. Respectivamente, el cual se afecta parcialmente en 200 has; el Pad. 307 y su correspondiente inscripción de dominio a nombre de Ángel Valentín Massi, con una superficie de 128 Has, el cual se afecta parcialmente en 64 Has. -

2.- Imponiendo las costas al actor; por lo considerado.

3.-Regular los honorarios devengados por el Dr. Francisco José MUÑOZ en el DIECISÉIS POR CIENTO (16%) del monto del proceso; deberá adicionarse el 21 % en concepto de I.V.A. de así corresponder a su condición fiscal.-

A los efectos de determinar el monto del proceso, deberá procederse conforme lo dispone el Artículo 26 de la Ley de Honorarios provincial citada.

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 de treinta (30) días que prescribe la L.H., los que deberán ser computados desde la notificación de la presente. –

4.- Conforme lo dispone el Art. 921 del CPCC, una vez firme la presente sentencia, publíquese la parte resolutoria en la página web del Poder Judicial de la Provincia de San Luis www.justiciasanluis.gov.ar y colóquese el cartel indicativo que prescribe la norma.

5.- A los fines de la toma de razón de la presente sentencia ofíciase al Registro General de la Propiedad Inmueble, expídase primer testimonio y demás documentación necesaria para el cumplimiento de lo aquí ordenado.

6.- Oportunamente, córrase vista al O.C.T.J., a sus fines.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA. PUBLÍQUESE. PROTOCOLÍSESE. REGÍSTRESE EN LOS LIBROS ELECTRÓNICOS CORRESPONDIENTES. FIRME, DÉSE COPIA Y OPORTUNAMENTE ARCHÍVESE.

Firmado digitalmente por el DR. MOISES BENITO FARA –Juez del Juzgado Civil, Comercial, Ambiental y Laboral N° 1 de la Tercera Circunscripción Judicial- no siendo necesaria la firma manuscrita.-