

Poder Judicial San Luis

EXP 353657/19

**“CERIANI DIEGO HORACIO c/ MURCIA KARINA CELESTE Y OTRO s/
PRESCRIPCION ADQUISITIVA”**

SENTENCIA DEFINITIVA N° 73 / 2.026.

SAN LUIS, 8 de abril de dos mil veintiséis.

VISTOS: los autos de referencia, pasados a mi despacho para dictar sentencia definitiva y de cuyo examen;

RESULTA: Que en DEMIOL N° 13276177/19, se presenta Diego Horacio Ceriani, DNI N° 18.625.265, y promueve acción ordinaria de prescripción adquisitiva, respecto de un inmueble ubicado en el Departamento Juan Martín de Pueyrredón, Partido Chorrillo, Barrio Cerros Colorados, de la ciudad de Juana Koslay, provincia de San Luis.

Relata que, el inmueble se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo matrícula N° 1-31322 R 6 A 1, padrón N° 873736, receptoría Capital, sección 8, manzana 18, parcela 006, circunscripción Juana Koslay.

Que, sus límites son: Norte: calle pavimentada (13,52 m), Este: parcela 7, padrón 873737 (propiedad del actor), Sur: parcela 10, padrón 873740 (María Luz Rodríguez Saa) y Oeste: parcela 5, padrón 873735 (Esperanza Laura Jofré), con una superficie total: 457,43 m², identificada como parcela 14 del plano N° 1-211-19.

Expone que el Barrio Cerros Colorados fue habitado por sus adjudicatarios a partir de febrero de 1999, con destino a vivienda familiar y que dadas las intensas lluvias y las características del suelo (barro arcilloso) provocaron graves daños en las viviendas y en la infraestructura del barrio, generando filtraciones, movimientos de suelo y serias dificultades para el tránsito vehicular.

Poder Judicial San Luis

Refiere que, en ese contexto, la vivienda adjudicada a la Sra. Murcia Karina sufrió daños estructurales de tal magnitud que motivaron su evacuación por riesgo de derrumbe. Posteriormente, la construcción fue demolida, quedando el terreno completamente abandonado.

Que, posteriormente a la evacuación, tomó posesión del inmueble de manera pública, pacífica, continua e ininterrumpida, ejerciendo actos propios de dueño (corpus y animus domini), sin oposición de terceros.

Que, el estado de abandono del inmueble generaba riesgos sanitarios y de seguridad, tales como proliferación de roedores, reptiles y acumulación de residuos, lo que motivó mi intervención directa.

Expresa que, desde entonces, he llevado adelante múltiples actos posesorios, entre ellos: limpieza y desmalezamiento del terreno, cerramiento perimetral total, forestación y plantaciones, pago regular de impuestos inmobiliarios, integración del inmueble a mi vivienda colindante.

Sostiene que esos actos han sido ejercidos de manera pública, continua, pacífica e ininterrumpida durante más de veinte años, configurando una posesión con claro ánimo de dueño. Funda en derecho. Ofrece prueba.

Con fecha 3/2/2.021, se tiene por promovida demanda por prescripción adquisitiva, imprimiéndose a la causa el trámite del proceso ordinario (art. 330 y conc. del C.P.C.C.), y se ordena correr traslado de la demanda en contra de MURCIA KARINA CELESTE y/o QUIENES SE CONSIDEREN CON DERECHO, sobre el inmueble objeto de la presenta acción, ubicado en Departamento Juan Martin de Pueyrredon Partido Chorrillo Bº Cerros Colorados Juana Koslay provincia de San Luis, con inscripción de dominio en Capital matricula 1-31322 R 6 A 1 padrón 873736 receptoría capital sección 8 manzana 18 parcela 006 circunscripción Juana Koslay, para que comparezcan y la contesten, bajo apercibimiento previsto en los arts. 59 y 356 del C.P.C.C., disponiéndose

Poder Judicial San Luis

además para la citación de toda persona que se considere con derecho al inmueble a usucapir, la publicación de edictos durante dos días en el Boletín Oficial de la Provincia de San Luis y en un diario de mayor circulación en la ciudad, de conformidad con lo establecido por los arts. 145, 146, 147 y 343, párr. 1° del C.P.C.C., bajo apercibimiento de que en caso de incomparecencia de los citados se designará al Defensor de Ausentes para que los represente, conforme lo prevé el art. 343, párr. 2° del C.P.C.C.

Mediante MAN 353657/1, se da cumplimiento a lo prescripto por el Art. 916 del C.P.C.C.

En ESCEXT 16020756/21, se presenta la demandada Sra. KARINA CELESTE MURCIA y se allana real, incondicionada, oportuna, total y efectiva a la pretensión del actor, solicitando la eximición de costas a su parte. Expone que en el año 1.999, fue adjudicataria de una vivienda individualizada como Casa N°6, Manzana N°18 del Barrio 130 Viviendas del Barrio Cerros Colorados en Juana Koslay, la que se plasmó en la Escritura N° 29 de Venta e Hipoteca - Gobierno de la Provincia de San Luis a Karina Celeste Murcia y ésta a favor del Gobierno de la Provincia de San Luis; que, como bien relata la parte actora en la demanda, luego de abundantes lluvias, siendo el terreno donde se ubicaba la vivienda arcilloso y rellenado, se produjo movimiento del suelo que trajo aparejado grietas profundas en las paredes que dejaban entrar la luz de sol al interior de la casa, lo que implicó por parte del Ministerio de Obras Públicas y la Subsecretaría de Estado de Vivienda, Urbanismo y Medio Ambiente la evacuación de su familia por peligro de derrumbe del inmueble; que, desde fueron evacuados con su familia de la vivienda, dejó la casa y toda esa lamentable situación en manos del Gobierno de la Provincia, quien en el año 2002 le adjudicó un nuevo inmueble.

En archivos adjuntos a la A.D. N° 18422923/22, lucen agregados los edictos publicados en El Diario de la República y en el Boletín Oficial y Judicial

Poder Judicial San Luis

de la Provincia, tal como fuera ordenado en autos, dándose cumplimiento a la doble publicación de edictos prescripta por el Art. 911 del C.P.C.C.

Con fecha 10/10/2.023, se amplía el proveído de fecha 3/2/2.022 (traslado de la demanda), y se tiene por promovida demanda en contra del GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE SAN LUIS, ordenándose correr traslado por el término de ley para que la conteste, oponga excepciones previas y ofrezca la prueba de la que intente valerse.

En ESCEXT 24047456/24, se presenta Fiscalía de Estado contesta la demanda impetrada por el Sr. Diego Horacio Ceriani, exponiendo – entre otros argumentos a los que me remito por razones de brevedad – que el Estado Provincial es propietario de las tierras que por prescripción adquisitiva pretende adquirir el actor, sin que se den los recaudos que hacen a la procedencia de la presente demanda, por lo que al tiempo de dictar sentencia deberá rechazarse la misma, con costas.

Que, en fecha 23/9/2.024, obra constancia de Secretaría respecto del cumplimiento de la publicación cfr. art. 915 del C.P.C.C.

Con fecha 11/11/2.024 se abre la causa a prueba; con fecha 6/3/2.025 luce el informe de Secretaría con relación a la prueba producida en autos, la que se detalla a continuación:

PRUEBA PARTE ACTORA

DOCUMENTAL: se tuvo presente en audiencia de fecha 11/11/2.024;

TESTIMONIAL:

- Mariel Alejandra Gondar, producida con fecha 6/3/2.025;

INSPECCION OCULAR: cumplida según constancia de actuación digital N° 25641791/24 en fecha 26/8/2.024.

Poder Judicial San Luis

PRUEBA FISCALIA DE ESTADO

DOCUMENTAL: se tuvo presente en audiencia celebrada el día 11/11/2.024;

CONFESIONAL: desistida en fecha 26/8/2.024.

Con fecha 16/4/2.025, se clausura el periodo de pruebas y se ponen autos a despacho para alegar.

Que, en fecha 28/4/2.025, presenta los alegatos el actor en actuación N° 27416766/25, y en fecha 14/5/2.025, presenta los alegatos el Gobierno de la Provincia de San Luis en A.D. N° 27554868/25.

Se cumplieron las vistas al O.C.T.J. y Colegio de Abogados, en fecha 4/6/2.025 y 26/8/2.025, respectivamente.

Finalmente, mediante actuación N° 28664200/25, se ordena pasar los autos a despacho para dictar sentencia, resolución que se encuentra firme, y en cuyo mérito ha venido la presente causa para emitir pronunciamiento definitivo.

Y CONSIDERANDO: I.- Que, la usucapión o prescripción adquisitiva “es un modo apto para adquirir ciertos derechos reales: el dominio, el usufructo, el uso y la habitación, las servidumbres continuas y aparentes, la propiedad horizontal y el condominio. Se define a la prescripción adquisitiva como el instituto por el cual el poseedor adquiere el derecho real que corresponde a su relación con la cosa, por la continuación de la posesión durante todo el tiempo fijado por la ley” (COMPAGNUCCI DE CASO, Rubén Héctor, Código Civil de la República Argentina explicado, 1ª ed., Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2011, t. VIII, p. 963).

A los fines de la procedencia de la prescripción adquisitiva prevista en nuestra legislación de fondo (arts. 1897, 1899, 2565 y concordantes del Código Civil y Comercial) y en tanto ésta constituye un medio excepcional de adquisición del dominio, la comprobación de los extremos exigidos por la ley

Poder Judicial San Luis

debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente (conf. CSJN, Fallos: 123:285; 128:131; 132:377; 133:42; 284:206; entre otros).

En tal sentido, se ha afirmado que *“en los juicios de adquisición del dominio por usucapión se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y sólo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al Juzgador sobre los hechos afirmados, ya que están en juego poderosas razones de orden público, pues se trata de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente, apareja la extinción para su anterior titular en virtud del principio de exclusividad de este derecho real sentado por el art. 2508 del Código Civil ”* (CNApel.Civ., sala H, 21/02/2007, “S., J. A. c/ R. de C., O. G.”, LL 2007-C, 228; La Ley Online, AR/JUR/756/2007).

Es que *“los extremos requeridos para viabilizar la demanda por prescripción adquisitiva, están constituidos por la existencia de una prueba plena y concluyente de la existencia del corpus, entendido como el ejercicio del poder de hecho de señorío sobre la cosa, del animus, esto es la intención de tener la cosa para sí y el mantenimiento de ambos requisitos durante el plazo requerido por la ley, en forma pública y pacífica”* (CApel.Civ.Com. Lomas de Zamora, sala I, 09/10/2007, “Rabbit S.A. c/ Bale, Elías y otros s/ usucapión”, LLBA 2008, 232; La Ley Online, AR/JUR/9472/2007).

II.- Corresponde ahora analizar la pertinencia de las pruebas ofrecidas y aportadas por las partes, a la luz de las reglas establecidas por el art. 24 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58), debiendo valorarse la existencia de los requisitos básicos a fin de determinar la admisibilidad o no de la pretensión deducida.

Al respecto, cabe recordar que *“el recaudo establecido en el art. 24 de la ley 14.159 para la promoción de la demanda por prescripción adquisitiva, consistente en la obligación de acompañar con el escrito de demanda la certificación de Catastro, Registro de la Propiedad o cualquier otro registro*

Poder Judicial San Luis

oficial que establezca quiénes son los titulares del inmueble que se pretende usucapir, es de cumplimiento ineludible en atención al carácter contencioso que tiene el juicio de marras y a que la función de dicho certificado radica en individualizar al demandado” (CApel.Civ.Com. Rosario, sala II, 28/11/1996, “Gómez, Daniel O. c/ Minetti de Arteaga, Lino y otros”, LL Litoral 1998-1, 556; La Ley Online, AR/JUR/1845/1996).

En el sub judice, surge que, el inmueble que se pretende usucapir, se encuentra debidamente individualizado como Parcela 14 en el Plano de Mensura N° 1/211/19, con fecha de registración provisorio 22 de agosto de 2.019, a nombre de Diego Horacio Ceriani DNI N° 18.625.265, con superficie total de cuatrocientos cincuenta y siete con cuarenta y tres metros cuadrados (457,43m²), ubicado en Barrio Cerros Colorados, Juana Koslay, Partido Chorrillo, Departamento Juan Martín de Pueyrredón, cuya inscripción de dominio se encuentra a nombre de Karina Celeste Murcia DNI N° 22.543.689, Matricula 1-31322.

Los datos del inmueble objeto de la litis son corroborados con la documentación adjunta, especialmente certificado de avalúo fiscal, informe catastral de la Dirección Prov. de Catastro del que surge que no afecta inmuebles del fisco provincial, informe Catastral del Padrón N° 873736 del que surgen además los colindantes, informe de la Municipalidad de Juan Koslay del que surge que no afecta tierras del patrimonio municipal e informe de dominio Matricula 1-31322 a nombre de Karina Celeste Murcia DNI N° 22.543.689, los que obran reservados en sobre como documental y que para éste acto tengo a la vista.

En consecuencia, se concluye que tanto la individualización del inmueble cuya adquisición se persigue, como así también la inscripción de dominio, han sido acreditados de manera indubitable, mediante plano de mensura N° 1/211/19 confeccionado por el Ing. Agrimensor José Badani Ceballos y demás certificados expedidos por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras

Poder Judicial San Luis

Fiscales, Municipalidad de Juana Koslay y por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia, que se encuentran reservados en Secretaría y digitalizados, dando cumplimiento de esta manera con los recaudos exigidos por los incisos a) y b) del art. 24 de la ley 14.159 (texto según decreto 5756/58).

III.- Con relación al resto de la prueba, sabido es que la adquisición del dominio por la posesión continua durante veinte años debe ser objeto de una prueba compuesta. No basta individualmente ninguna de las pruebas para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen el presupuesto de la adquisición de dominio por usucapión, sino que ello debe ser el resultado de la combinación de las probanzas arrojadas a la causa, las que consideradas en su conjunto lleven al juzgador a un pleno convencimiento de la procedencia de la acción.

Bien se ha afirmado que *“es necesario contar con prueba compuesta o compleja, pues, en procesos como el presente, el juzgador debe alcanzar un pleno convencimiento de la cuestión a resolver (por la entidad y efectos de la sentencia, léase adquisición de un derecho real para una parte, y como contrapartida, su pérdida para la contraria), extremo que sólo puede dar la combinación de las distintas pruebas producidas, y no una ponderada en forma aislada”* (COLOMBO, Carlos J. y KIPER, Claudio M., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y anotado, 3ª ed. actualizada y ampliada, La Ley, Buenos Aires, 2011, t. VII, p. 645).

Pero además, tal exigencia de la prueba compuesta *“existe no sólo para confrontar los elementos que configuran la posesión –esto es corpus et animus –, sino sobre todo, el tiempo en que se ha ejercido aquélla, que constituye un requisito esencial para tener por operada la usucapión”* (C2ªApel.Civ.Com.Minas Paz y Trib. Mendoza, 21/06/1993, “Baigorria, Ricardo y otro s/ título supletorio”, Abeledo Perrot Online, cita Nº 33/6698).

Entrando al análisis de la prueba rendida en la causa para acreditar los dos elementos esenciales de la prescripción adquisitiva (la posesión y el

Poder Judicial San Luis

tiempo), se aprecia que el actor acompañó prueba documental consistente en original plano de mensura N° 1/211/19, confeccionado por el Ing. Agrimensor José Badani Ceballos - Mat. 324 C.A.S.L.; solicitud de ploteo de plano de mensura; informe de registración operación parcelaria; certificado de avalúo fiscal del padrón N° 12-873736; libre deuda N° 10734842, informe de dominio del RPI, nota solicitud de informe de afectación de tierra municipal con informe, solicitud informe catastral con historia, nota solicitud de informe de afectación de tierra fiscal con informe, solicitud de informe de colindantes con informe, estudio de título, impresión de 9 fotografías, 25 boletas de impuesto inmobiliario y/o comprobantes de pago.

Cabe remarcar que toda la prueba referida al pago de tributos constituye otra de las formas en las que se exterioriza la intención de proceder como dueña del inmueble. Es que *“el pago de impuestos y tasas adquiere fuerza probatoria considerable del ánimo de poseer un inmueble como dueño si reviste el carácter de periódico y regular”* (CApel.Civ.Com. Rosario, sala II, 01/11/1995, “Heredia de Stagno, María A. y/u otra”, LL Litoral 1998-1, 272; La Ley Online, AR/JUR/1073/1995), como sin dudas lo reviste en el sub judice, en el que se acredita el pago durante un tiempo más que suficiente, con comprobantes de pago de impuesto inmobiliario.

Respecto de la prueba testimonial se ha señalado que *“aún cuando en el proceso de usucapión, las declaraciones testimoniales son importantes para resolver la cuestión siempre y cuando los testigos den cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que aluden realizados, la ley exige que dicha prueba no sea la única aportada por el demandante, es decir, que se halle corroborada por evidencia de otro tipo que forme con ella la prueba compuesta”* (CApel.Civ.Com. 2ª Nom. Santiago del Estero, 05/09/2008, “Corvalán, Segundo Hilario c/ Salónica S.A.C.I. y A. y/u otros”, La Ley Online, AR/JUR/19577/2008).

Aunque *“si bien por desconfianza en la prueba testimonial la ley exige que se presente alguna otra prueba corroborante, lo cierto es que aquélla*

Poder Judicial San Luis

seguirá siendo fundamental en este tipo de juicios, dada la naturaleza de los hechos a probar. Los actos puramente posesorios (cultivo de la tierra, habitación, usufructo, etc.) no siempre se pueden documentar, sobre todo cuando se trata de hechos realizados varios años atrás. De ahí que la prueba testimonial sea tan importante” (BORDA, Guillermo Antonio, Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales, 6ª ed., La Ley, Buenos Aires, 2012, t. I, p. 319).

Sentado lo anterior, cabe decir que, si bien existe una limitación probatoria en cuanto a la prueba testimonial, *“de todos modos y superado en la actualidad el problema generado por el carácter voluntario del juicio, y dada la naturaleza de los hechos que deben acreditarse, la declaración de testigos que han presenciado su realización, cobra un valor trascendente”* (AREAN, Beatriz A., Juicio de usucapión, 4ª ed., Hammurabi, Buenos Aires, 2006, p. 365).

Pues bien, se advierte que la declaración testimonial rendida por Mariel Alejandra Gondar, en audiencia con fecha 6/3/2.025, da cuenta que vive en frente del inmueble objeto de la litis desde el año 1.999, cuando entregaron las viviendas, que la primera dueña fue Karina Murcia, que la conoció los primeros meses por vivir allí, que el actor es dueño y vecino hace más de 26 años, que después de que tiraron la vivienda el actor comenzó a cortar el pasto y a limpiar. Además, describe que ha realizado mejoras en la propiedad, cerramiento, mantenimiento, limpieza, cuidado del césped y ejercido su posesión pacífica sin interrupción (véase A.D. N° 26985965/25).

A su vez, mediante la inspección ocular de fecha 26/8/2.024, que luce en actuación digital N° 25641791/24 y adjunta fotografías, llevada a cabo por la Sra. Juez de Paz Laura Tucci, se informa que, *“el inmueble sobre el cual recae la medida, forma parte de un inmueble mayor, encontrándose ambos abiertos y conectados, formando la totalidad de un fundo. El inmueble es el patio de la vivienda, la cual se encuentra cerrada por todos sus lados. Que por su frente se encuentra cerrado con alambre olímpico y tela media sombra verde; por su*

Poder Judicial San Luis

costado derecho con alambre olímpico y grateu; por su parte trasera se encuentra cerrado con pared realizada en bloques de cemento. En su frente se visualiza la existencia de un cartel color blanco con letras negras que contiene la siguiente leyenda: "INMUEBLE SUJETO A POSESION VEINTEAÑAL EN AUTOS EXTE N° 353657/19 CERIANI DIEGO HORACIO S/ POSESION MURCIA KARINA. JUZGADO CIVIL Y MINAS N° 3, DRA. VALERIA CELESTE BENAVIDEZ, JUEZ TITULAR.". El mismo es visible desde el principal camino de acceso al lugar y su mantenimiento y cuidado queda bajo responsabilidad de la actora durante todo el trámite del proceso. Se adjuntan a la presente, fotos del lugar. Con lo que doy por finalizado el acto."

Así, las circunstancias expuestas por la testigo son corroboradas mediante la inspección ocular descripta, en la que se detallan de manera similar las condiciones del inmueble, los trabajos realizados en aquél, tales como cerramiento, limpieza y mantenimiento del césped. Cabe decir que todas estas acciones realizadas en el inmueble objeto de autos encuadran dentro de los actos posesorios de cosas inmuebles que prevé el art. 1.928 del Código Civil y Comercial.

Sobre este punto, se ha resuelto que *"la construcción, la ocupación, la reparación y otro tipo de actos semejantes en el inmueble, constituyen actos posesorios. De esta manera, un alambrado importa el más inequívoco acto posesorio"* (CNApel.Civ., sala H, 10/11/1998, "Preposito, Ángel c/ Municipalidad de Buenos Aires s/ Posesión vicenal", Abeledo Perrot Online, cita N° 10/121).

Cabe destacar que el testimonio recabado en autos ha sido brindado por una vecina del inmueble objeto del litigio desde el año 1.999, reconociendo la realización de actos posesorios del actor como dueño y vecino hace más de 26 años. Se ha señalado al respecto que: *"normalmente podrán ser vecinos quienes rindan mejor testimonio, máxime si llevan muchos años de vecindad. Hasta la edad de los testigos es importante en este supuesto, sobre todo*

Poder Judicial San Luis

cuando se trata de acreditar la antigüedad en la posesión” (AREAN, Beatriz A., op. cit., p. 371).

En cuanto a las demás prueba documental aportada por el promoviente, considero que la misma contribuye a integrar la eficacia probatoria de la testimonial e inspección ocular valorada precedentemente; en definitiva, dada la claridad y concordancia del testimonio rendido, el resultado de la inspección ocular y la documental incorporada en autos, se concluye que se ha producido una prueba compuesta que desde el miraje de las reglas de la sana crítica conllevan a formar el convencimiento en torno al corpus y al animus domini ejercido por el actor y en cuanto al tiempo de inicio de la posesión, lo que torna procedente la acción de usucapión entablada en autos.

En efecto, habiéndose acreditado fehacientemente la posesión con ánimo de dueño en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, por un plazo mayor a los veinte años que exige el art. 1.899 del Código Civil y Comercial, para tener por operada la prescripción adquisitiva, corresponde hacer lugar a la demanda deducida, en todos sus términos.

IV.- Ahora bien, con respecto a la defensa opuesta por la demandada, alegando que el Estado Provincial es propietario del inmueble objeto de la litis, que no se ha desprendido de él, por cuanto todos los bienes representan un alcance social, ya que estarían destinados a la realización de obras públicas, construidas para utilidad o comodidad común; que todos los bienes del Estado afectados a un uso público directo o indirecto integran el dominio público, por lo que, al ser bienes públicos del Estado, son inajenables, inembargables e imprescriptibles.

Sobre el tema, cabe recordar – sin perjuicio de que registralmente el inmueble se encuentra a nombre de la demandada Karina Celeste Murcia y del informe catastral surja que no afecta bienes del dominio público provincial –, que mientras un bien del dominio público no se encuentre afectado al uso de la comunidad, es susceptible de ser adquirido por usucapión.

Poder Judicial San Luis

La demandada no hubo demostrado que el inmueble objeto de esta litis se encontraba “efectivamente” incorporado al uso público, simplemente se limitó a cuestionar el cumplimiento de los recaudos previstos por la ley para adquirir el inmueble por prescripción adquisitiva, sin incorporar prueba tendiente a sustentar lo alegado por su parte.

Se destaca que *“tratándose de un inmueble que pertenece al dominio privado del Estado es susceptible de usucapión como cualquier otro bien particular”* (Cam. Civ. y Com. San Isidro, Sala I. 30/3/95, LLBA, 1995-770, citado en: AREAN, Beatriz A. Juicio de Usucapión, 4ta. ed. reimpresión, Hammurabi, Buenos Aires, 2006, pag. 74).

En tal contexto, la defensa opuesta por el Estado Provincial resulta inocua para enervar la procedencia de la prescripción adquisitiva.

V.- Sentado lo anterior y habiéndose allanado la demandada Karina Celeste Murcia a la pretensión del actor, corresponde aceptar el allanamiento formulado.

En cuanto a las costas, entiendo corresponde que sea eximida la demandada, en atención al art. 70, inciso 1º del C.P.C.C. que dispone que no se impondrán costas al vencido “cuando hubiese reconocido oportunamente como fundadas las pretensiones de sus adversarios allanándose a satisfacerlas, a menos que hubiere incurrido en mora o que por su culpa hubiere dado lugar a la reclamación”.

VI.- Por último, se debe cumplimentar lo dispuesto por el Art. 1.905 del Código Civil y Comercial, en su párrafo primero, que establece: *“la sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva, en proceso que debe ser contencioso, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo”*.

Es decir que *“la sentencia definitiva que se dicta en el juicio de prescripción adquisitiva debe mencionar expresamente la fecha de adquisición*

Poder Judicial San Luis

del dominio que es la del cumplimiento del plazo de la prescripción vicenal. (...) El juez de oficio debe establecer la fecha en la que se produjo la adquisición del derecho real" (LORENZETTI, Ricardo Luis, Código Civil y Comercial de la Nación comentado, 1ª ed., Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, t. IX, p. 85).-

Sentado lo anterior, habiéndose acreditado en autos que el actor ingresa en posesión del inmueble objeto de la litis, luego de que la titular registral evacuara la vivienda que recibiera el 25 de enero de 1.999 (en posesión real y efectiva); considero prudente fijar como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 25 de julio de 2.019 (véase documental acompañada y testimonial rendida con fecha 6/3/2.025).

Por todo ello,

FALLO: 1º) ACEPTAR el allanamiento formulado por la demandada Karina Celeste Murcia.

2º) HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva promovida en autos; en su mérito, DECLARAR ADQUIRIDO por el Sr. Diego Horacio Ceriani (DNI N° 18.625.265), el dominio del inmueble ubicado en el Departamento Juan Martín de Pueyrredón, Partido Chorrillo, Barrio Cerros Colorados, de la ciudad de Juana Koslay, provincia de San Luis, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo matrícula N° 1-31322 R 6 A 1, registrado por la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales con padrón N° 873736, receptoría Capital, sección 8, manzana 18, parcela 006, circunscripción Juana Koslay, con límites Norte: calle pavimentada (13,52 m), Este: parcela 7, padrón 873737 (propiedad del actor), Sur: parcela 10, padrón 873740 (María Luz Rodríguez Saa) y Oeste: parcela 5, padrón 873735 (Esperanza Laura Jofré), identificado como parcela N° 14 del plano registrado, con fecha 22/8/2019, bajo el N° 1/211/19, confeccionado por el Ing. agrimensor José Badani Ceballos, y con una superficie total: 457,43 m².

3º) FIJAR como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción el día 25 de julio de 2.019 (Art. 1905 del Código Civil y Comercial).

Poder Judicial San Luis

4°) IMPONER las costas del proceso por su orden (art. 68 del C.P.C.C.).

5°) DIFERIR la regulación de los honorarios de la profesional interviniente para el momento en que exista base firme para su cálculo y la profesional interviniente acredite su condición frente a la A.F.I.P. e inscripción ante el impuesto a los ingresos brutos, mediante constancias actualizadas.

6°) OFÍCIESE al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de San Luis, a fin de que tome razón de la nueva situación dominial (conf. art. 920 del C.P.C.C.).

7°) PUBLÍQUESE la presente sentencia de conformidad con lo dispuesto por el art. 921 del C.P.C.C.

REGISTRESE.NOTIFÍQUESE personalmente o por cedula.

LA PRESENTE ACTUACIÓN SE ENCUENTRA FIRMADA DIGITALMENTE EN SISTEMA DE GESTIÓN INFORMÁTICO POR LA DRA. VALERIA BENAVIDEZ, JUEZA DEL JUZGADO CIVIL, COMERCIAL Y AMBIENTAL N° 3.-

PODER JUDICIAL SAN LUIS

PÁGINA ADICIONAL DE FIRMAS



Causa: EXP 353657/19 - CERIANI DIEGO HORACIO C/ MURCIA KARINA CELESTE Y OTRO S/
PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Actuación: 400120 - 29979321/26 - SENTENCIA DEFINITIVA

Considerando esta página adicional de firmas, el presente documento cuenta con un total de 16 páginas.

Fecha firma **08/04/2026 18:02**

La presente actuación se encuentra firmada digitalmente, no siendo necesaria la firma manuscrita (Cfr. Ley Nacional 25506, Ley Provincial V-0591-2007; V-0699-2009 y Artículo 104 de la Ley Orgánica de Administración de Justicia N° IV-0086-2021, pudiendo ser verificada en <https://firmadigital.sanluis.gov.ar>).-



VALERIA CELESTE
BENAVIDEZ
JUEZ/A
JUZGADO CIVIL,
COMERCIAL Y
AMBIENTAL N° 3