

EXP 341057/19

"CORRADINI JONATHAN C/ MIRANDA FRANCISCO S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA"

**SENTENCIA DEFINITIVA NÚMERO: CINCUENTA Y NUEVE**

Villa Mercedes (S.L.), veintiuno de abril de dos mil veintiséis.

**AUTOS:** “CORRADINI JONATHAN C/ MIRANDA FRANCISCO S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA”, Expte. N° 341057/19, pasados a despacho para dictar sentencia definitiva.

**Y VISTO:** Que en fecha 15/05/19 se presenta el Sr. CORRADINI JONHATAN, DNI: 33099006, con domicilio en B° Feliciano Sarmiento Maz. D casa 15, ciudad, con el patrocinio letrado del Dr. Deolindo Edgar Pereira, Mat. N° 1314 , promoviendo formal demanda de prescripción veinteañal en contra de EDUARDO FRANCISCO MIRANDA y/o sus sucesores , respecto del inmueble ubicado en calle Guayaquil S/N, entre calles Corrientes y San Luis, de la manzana N° 828, parcelas 23 y 24 de la ciudad de Villa Mercedes , individualizado en el plano de mensura N° 3/72/18 , el cual tiene una superficie total de setecientos un metros con noventa y ocho decímetros cuadrados (701.98 m2). Agrega y ofrece prueba.

Que en fecha 19/05/2022 se provee la demanda dándosele al juicio trámite ordinario y se ordena practicar el traslado de la misma en contra de EDUARDO FRANCISCO MIRANDA y/o sus Herederos y/o quienes se consideren con derechos.

Atento las constancias del expediente, se notificó la demanda mediante edictos en el Boletín Oficial y en un diario local, de conformidad a lo normado por el art. 911 del CPC. Las constancias de publicación fueron tenidas por presentadas en fecha 13/06/2023.

Que en fecha 25/11/2024, de conformidad a lo normado por los arts. 360 bis y 360 del CPCCSL, se designa audiencia preliminar para el día 27/03/2025, la que se recepciona en la fecha indicada. Existiendo hechos controvertidos, se efectuó la apertura a prueba.

Que atento no haber comparecido los demandados notificados por edictos se dio intervención a Defensoría de Ausentes, conforme se ordenó y notificó en actuaciones de fecha 30/07/2025.

Que se encuentra agregada la prueba documental acompañada en ocasión de interponer demanda y se recepcionó el resto de la prueba ofrecida, incluyendo la inspección ocular realizada el día 05/05/2025 y la Audiencia de Vista de Causa (AVC) celebrada el 30/07/2025.

Que, clausurado el periodo de pruebas en fecha 30/07/2025, se ponen los autos en la Oficina para alegar, haciendo lo propio la parte actora a través del Dr. Pereira.

Que, en fecha 18/09/2025 se ordena autos para sentencia, y se efectiviza el pase oportunamente, recibiendo el suscripto las actuaciones a despacho, a sus efectos.

**Y CONSIDERANDO:** I. 1º) Que el actor se presenta promoviendo demanda ordinaria tendiente a obtener el ADQUISICIÓN DE DOMINIO POR POSESIÓN VEINTEAÑAL respecto del inmueble ubicado en Calle Guayaquil S/Nº, de la ciudad de Villa Mercedes, Departamento Pedernera, Provincia de San Luis, anotado a nombre de Eduardo Francisco Miranda L.E. N° 6.794.671, el cual se encuentra inscripto al Tomo 144 (Ley 3236) de Pedernera, Folio 450, N° 2005, bajo los padrones 79343 y 79344, y que conforme plano de mensura N° 3/72/18, registra la parcela N° 25.

Manifiesta expresamente que adquirió la posesión mediante un contrato de cesión de derechos y acciones de fecha 22/05/2017 otorgado por la Sra. María Olinda Sarmiento, quien poseía el inmueble de forma pública, pacífica e ininterrumpida por más de treinta años. Refiere que desde la adquisición ha mantenido la limpieza del predio, realizado la nivelación del terreno y conservado los límites perimetrales con alambre de hebras, dándole un uso de huerta y pastaje. Agrega prueba documental y dejan ofrecida la demás que hace su derecho.

**II.** Que de la prueba ofrecida y colectada surge que:

Se tuvo por agregada la documental acompañada a la demanda, la cual no fue impugnada ni desconocida. En detalle: copia de DNI del actor, plano de mensura 3/72/18 registrado en la Dirección Provincial de Catastro, contrato de cesión de derechos y acciones posesorias de fecha 22/05/2017 con firmas certificadas notarialmente y copia de DNI de la cedente. Informe de Dominio RPI indicando la titularidad del inmueble objeto de usucapión, siendo Titular Registral el Sr. EDUARDO FRANCISCO MIRANDA. Obrante en actuación de fecha 21/01/2025.

Informe de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales (DPIP) donde informa que NO afecta inmuebles fiscales. Obrante en actuación de fecha 11/11/2020.

Plano de Mensura N° 3/72/18.

Estudio de antecedentes obrante en actuación de fecha 11/11/2020

La prueba testimonial, (Sres. Madina, Simiad y Peralta en audiencia de vista de causa del 30/07/2025) avaló los hechos narrados en la demanda en relación a los actos posesorios realizados tanto por el actor como por quien le cedente de derechos, en detalle: mantenimiento del predio, alambrado, construcción, producción de huerta, instalación de servicios. En particular el testigo Peralta, relató conocer a la cedente, quien poseía dichos lotes desde año 1994 aproximadamente y que se comportaba como dueña, haciendo uso y usufruto de los mismos, sembrándolo con diversas hortalizas, para luego seguir tratando con el actor, quien el encargo otras labores.

III. 1°) Que el solicitante al promover la demanda y en actuaciones posteriores acompañó la documentación contemplada por la Ley 14.159 art. 24 y mediante la prueba rendida han demostrado las condiciones generales inherentes a la viabilidad y procedencia de prescripción adquisitiva en el caso.

2°) Que el promoviente posee capacidad para prescribir conforme a lo normado por los arts. 22, 1897 y 2551 CCyCN.

3°) Que el bien en cuestión es susceptible de ser adquirido por prescripción (Arts. 1883, 1887, 1897 CCyCN).

4°) En fecha 08/09/2023 obra adjunta contestación de oficio del RPI donde manifiesta haber tomado razón de la anotación de litis; en fecha 16/05/2023 se acompañaron los edictos de ley.

Que se acreditó el fallecimiento del titular registral, informando el RJU que no se inició juicio sucesorio alguno; por lo que se citó a quienes se crean con derecho a los bienes objeto de la usucapición mediante edictos.

Que en fecha 12/09/2024 tomó participación Defensoría Civil.

Según constancias de autos cumplimentó con lo dispuesto por arts. 914: citación a Provincia en fecha 06/02/2023, a Municipio en fecha 14/02/2023; y a colindantes en fecha 14/02/2023.

Se cumplimentó con la colocación de cartel según art. 916 CPCCSL (conf. act. de fecha 16/11/2022).

Se cumplimentó con la medida de inspección judicial in situ según art. 918 CPCCSL (conf. act. de fecha 06/05/2025).

Que el actor obtuvo beneficio de litigar sin gastos (“CORRADINI JONATHAN S/ BENEFICIO DE LITIGAR SIN GASTOS (REALES)”, EXP 340134/19). Asimismo acompañó libre de deuda inmobiliario, según surge de actuación de fecha 10/12/2019.

5º) Que el actor ha probado haber ejercido la posesión pretendida de modo legítimo, esto es “animus domini” sobre el inmueble a usucapir, de forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, observándose el plazo de ley (art. 4015 Cód. Civ, actuales 1899 2565 CCyCN), ejerciendo actos posesorios tales como limpieza y perimetrado de las parcelas, nivelación del terreno, mantenimiento de los límites con alambre en todo el predio, y uso del suelo para huerta y pastaje de animales; por lo que tengo por cierto que se ha comportado como dueño exclusivo del inmueble por veinte años hasta la presentación de la demanda.

*“Tiene dicho esta Sala que la prueba de la posesión comprende no sólo el "animus", representado en este caso por el pago de impuestos a nombre del titular registral demandado, sino por el "corpus", es decir, el elemento material constituido -entre otros actos- por la residencia efectiva en el inmueble a prescribir sin reconocer a ningún otro como dueño y la realización de actos tales como: construcciones, refacciones, levantamiento de cercos o muros medianeros, plantar árboles, alquilar el inmueble sin rendir cuenta de los alquileres a mandantes ni terceros, etc.; habiéndose mencionado el carácter riguroso y concluyente que debe tener la prueba testimonial cuando la restante prueba ofrecida es más débil, o la necesidad de acreditar por otros medios que no sea el solo testimonio, la posesión continua e ininterrumpida por más de veinte años y hasta la fecha....”* (Soler, Alberto y otro/a vs. Sucesores de Raúl Aniceto Macaya s. Prescripción adquisitiva vicenal/usucapión /// CCC Sala II, Azul, Buenos Aires; 05/04/2018; Rubinzal Online; 2-62393/2017; RC J 2052/18).

6º) Por lo señalado, sin perjuicio de que no compareciese persona alguna que pretenda derechos sobre el inmueble objeto de litis, se ha producido prueba respecto de los extremos necesarios para la viabilidad de la demanda, por lo cual corresponde tener por reconocidos y ciertos los hechos invocados por el actor. (arts. 486, conc. 356 inc. 1º CPCCSL y art. 263 CCyCN).

Que tanto las cuestiones fácticas como jurídicas analizadas indican la viabilidad de lo requerido por el peticionante, correspondiendo hacer lugar a la pretensión formulada encaminada a adquirir por prescripción adquisitiva veintañal el inmueble descripto en el memorial de demanda, quedando bajo su exclusiva responsabilidad y con los efectos de ley cualquier error u omisión en denunciar datos necesarios a los efectos de que la litis quedara constituida de otro modo y condiciones.

7º) Que como consecuencia de tal circunstancia, y a efectos de hacer efectivo el derecho reconocido al actor por medio de este resolutorio, deberá oficiarse al Registro de la Propiedad Inmueble y demás Organismos que fueren menester a fin de que se tome debida nota y se actúe realizando las pertinentes gestiones encaminadas a dar la baja de inscripciones anteriores y el alta de la inscripción dominial ordenada, asentando una nueva en su reemplazo a nombre del actor en la proporción reclamada.

**IV.** Previo a la expedición de los testimonios de rigor y/o certificación de fotocopias que los interesados pudieren gestionar y firme que se encuentre la presente, por Secretaría cumplimentese con la Resolución N° 16 – STJSL-AA- 2014 (cc. art. 921 del CPCC), quedando a cargo de la parte interesada, el cumplimiento de la colocación de cartel indicativo previsto en el art. 921 del CPCC.

**V. 1º)** Que, en materia de gastos y costas causídicas, corresponde que las mismas sean a cargo del promoviente.

2º) En materia de honorarios, previo a la regulación de los mismos, el letrado patrocinante interviniente deberá cumplimentar con lo establecido en el art. 26 L.H. Asimismo, deberá acreditar inscripción por ante DPIP-IIBB y situación tributaria en AFIP (conc. art. 9 y Ley de Honorarios) vigente. Por lo indicado, y normas jurídicas citadas;

**RESUELVO:** **I)** Hacer lugar a la demanda de posesión veintañal iniciada por el Sr. **CORRADINI JONATHAN D.N.I N° 33.099.006**. **II)** Declarar que el Sr. **CORRADINI JONATHAN D.N.I N° 33.099.006** adquirió en fecha 15/09/2019 el dominio por prescripción veintañal de un inmueble que se encuentra ubicado en esta ciudad de Villa Mercedes sito en Calle Guayaquil S/N°; conforme plano de mensura N° 3/72/18, parcela 25, con superficie total de 704,09 m<sup>2</sup>, medidas 1-2= 32,50 m.; 2-3= 21,60 m.; 3-4= 32,71 m.; y 4-1= 21,60 m.; lindando al Norte con las parcelas 13, 14 y 15 de la manzana 828; al Este con la parcela 16 de la manzana 828; al Sur con

la parcela 22 de la manzana 828; y al Oeste con la Calle Guayaquil; inscripto al Tomo 144 (Ley 3.236), de Pedernera, Folio 450, Nº 2005, padrones 79343 y 79344, receptoría Mercedes, a nombre de Eduardo Francisco Miranda. **III)** Ordenar la cancelación de toda registración catastral anterior que pudiere existir vinculada con esta fracción de terreno referenciada y que se proceda a dar el alta de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de conformidad a lo declarado en la presente sentencia, asentando la misma a nombre de la parte actora, debiendo a sus efectos oficiarse a las Reparticiones y Organismos que fuere menester a fin de que se tome debida nota y se actúe realizando las pertinentes gestiones al efecto. **IV)** Previo a la expedición de los testimonios de rigor y/o certificación de fotocopias que los interesados pudieren gestionar y firme que se encuentre la presente, por Secretaría cumplimentese con la Resolución Nº 16 – STJSL-AA- 2014 (cc. art. 921 del CPCC), quedando a cargo de la parte interesada, el cumplimiento de la colocación de cartel indicativo previsto en el art. 921 del CPCCSL. **V)** Gastos y costas causídicas al promoviente, dejando diferida la regulación de honorarios del profesional interviniente hasta tanto se aporten los elementos necesarios para una adecuada valoración y se acredite situación tributaria e inscripción ante ARCA y DPIP/IIBB debidamente actualizada. **VI)** Notifíquese.

# PODER JUDICIAL SAN LUIS

## PÁGINA ADICIONAL DE FIRMAS



Causa: EXP 341057/19 - CORRADINI JONATHAN C/ MIRANDA FRANCISCO S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (S) (AUD)

Actuación: 400120 - 30091620/26 - SENTENCIA DEFINITIVA N°59

Considerando esta página adicional de firmas, el presente documento cuenta con un total de 7 páginas.

Fecha firma **21/04/2026 13:05**

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>).-



GEREMIAS PABLO  
FEREZ  
JUEZ/A  
JUZGADO CIVIL,  
COMERCIAL Y  
AMBIENTAL N° 2 - VM.