

RO-03519-C-2023

General Roca, 14 de agosto de 2026.

I.- Proceso: Para dictar sentencia en esta causa "**PARRA MARIA EVA C/ SUCESTORES DE CORRADI GINO S/ USUCAPION**" (**RO-03519-C-2023**) del registro de ésta Unidad Jurisdiccional N° 1 a mi cargo;

II. Antecedentes: 1) Demanda interpuesta por la Sra. Eva Parra en fecha 29/12/2023: Se presenta la actora, por derecho propio y con patrocinio letrado e inicia demanda de prescripción adquisitiva de dominio respecto del inmueble rural identificado con la NC 05-2-D-004-05, inscripto en el RPI contra su titular registral Sr. Gino Corradi.

Refiere que detenta la posesión ostensible, pacífica, pública, continua e ininterrumpida del fundo con ánimo de dueña (animus domini) desde el mes de octubre de 1997. Explica que la posesión le fue transmitida mediante cesión de derechos efectuada por el Sr. Oscar Gómez, quien a su vez la había adquirido mediante un boleto de permuta suscripto el 18 de agosto de 1988 con la cónyuge supérstite e herederos del titular registral (Sra. Laura Inés Calvo de Corradi, Sr. Juan Carlos Corradi, Sra. Sandra Liliana Corradi y Sra. Mónica Alicia Corradi).

Aclara que la documentación original correspondiente a la cesión de derechos celebrada con el Sr. Gómez fue extraviada, hecho del que dejó constancia mediante exposición policial. Destaca que desde que vive en el lugar ha realizado actos posesorios: refacción y ampliación de la vivienda familiar, edificación de un nuevo galpón de mampostería, tendido de alambrados y cercos, siembra de pasturas y cría de cerdos, pollos y gallinas.

Refiere que la luz se encuentra a su nombre desde el año 2000, que pago los impuestos y que siempre trato de mantener el inmueble con tareas de pastaje y limpieza.

Ofrece prueba y peticiona.

2) Integración de la litis con la parte demandada: En fecha 10/12/24 se recibe de archivo la causa "CORRADI GINO S/ SUCESSION DATOS DE ARCHIVO LEG. 829-8981 REMESA 2003", el 20/03/2025 se ordena el traslado demanda a herederos/As y cónyuge supérstite y el 24/04/25 se declara la rebeldía de las mismas.

Luego, en presentación del 23/05/2025, se presentan los Sres. Juan Carlos, Mónica Alicia y Sandra Liliana, todos de apellido Corradi, y en carácter de herederos del Sr. Gino Corradi, con patrocinio letrado. Reconocen que el inmueble perteneció a su

padre, pero que fue vendido por ellos el 25/03/1991 al Sr. Sr. Oscar Gómez, desprendiéndose desde entonces de la posesión material sobre aquel. En consecuencia, declaran no ofrecer oposición alguna a la pretensión de usucapión, prestan conformidad para que se haga lugar a la demanda y solicitan la eximición de costas.

3) Apertura a prueba y tramitación posterior: El 07/08/2025 se proveyó la prueba por escrito, clausurándose la etapa el 06/02/2026. La actora presentó su alegato el [23/02/26](#). Finalmente las actuaciones pasaron a dictar sentencia el 27/05/26, providencia que se encuentra firme y consentida.

III.- Fundamentos de hecho y de derecho: 1) La cuestión a decidir: La actora pretende se le reconozca adquirido por prescripción adquisitiva el dominio del inmueble DC 05-2-D-004-05, invoca posesión propia desde octubre de 1997, precedida de la de su antecesor Oscar Gómez desde 1988.

Comparecieron al proceso sucesores del titular registral, Sres. Juan Carlos, Mónica Alicia y Sandra Liliana Corradi, allanándose a la pretensión deducida, con eximición de costas. No se presentó en la cónyuge supérstite.

Más allá de la postura procesal, en esta clase de procesos está en juego el orden público, por lo que la ausencia de controversia no dispensa el tribunal de un análisis crítico de la cadena de transmisiones invocada como causa de la posesión, y demás recaudos para que proceda la adquisición del dominio por prescripción.

2) Los hechos y las pruebas: Dentro de los hechos relevantes para el conflicto, analizaré la prueba conducente para la resolución de la controversia.

Antes que ello debo recordar que de acuerdo a la normativa procesal, salvo disposición legal en contrario, los jueces formarán su convicción respecto de la prueba de conformidad con las reglas de la sana crítica - art. 356 CPCyC-. La valoración de toda la prueba debe efectuarse conforme las reglas de la sana crítica, es decir por los principios generales -lógica, máximas de experiencia que deben guiar en cada caso la apreciación de la prueba y que excluyen la discrecionalidad absoluta del juzgador (Palacio - Alvarado Velloso, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, t. 8, pág. 140).

En este proceso se ha producido:

2.1.- Documental: La incorporada al proceso.

2.2.- Testimonial: De Mario Oscar Acuña y Eduardo Monkievicz.

3) Valoración de la prueba y solución del caso: La actora cumplió al iniciar su demanda los requisitos de admisibilidad de la demanda de usucapión, ya que se acompañó plano para prescribir N 88/2023 (29/09/23), e informe de condiciones de dominio del bien cuya prescripción pretende.

La prescripción adquisitiva como uno de los modos de adquirir derechos reales requiere de dos elementos; la posesión efectiva y el tiempo establecido por la ley.

Es decir, para adquirir el dominio por usucapión se deben demostrar los actos posesorios realizados y si se mantuvo la posesión en forma continua durante veinte años, ya que justamente en estos procesos se encuentra involucrado el orden público, porque en definitiva una sentencia favorable en el juicio de usucapión lo que produce es la adquisición de derecho real de dominio por parte del poseedor y consecuentemente su pérdida para el anterior titular.

En estos casos se debe configurar por la realización de actos posesorios, de modo ostensible, conforme a la conducta propia de un titular, es decir "con ánimo de dueño" (art. 1900 y 1909 del CCyC).

El ser "ostensible" implica que la misma es manifiesta, ante todos, dado que la adquisición del dominio se pretende contra el titular del bien, pero también respecto a terceros.

En relación a la continuidad, se refiere a la realizada sin intermitencias, por lo que se debe probar el inicio de la posesión y que la misma se mantiene al momento de iniciarse la acción.

Respecto al tiempo de la posesión, el art. 1899 del CCyC, establece para la prescripción adquisitiva larga, el plazo de veinte años. En dicho caso no se requiere ni la buena fe, ni el justo título de poseedor, basta el transcurso del tiempo y los actos posesorios.

En función de ello y a los fines de determinar la procedencia o no de la acción formulada, a continuación se analizará si con la prueba producida se ha probado cabalmente que la actora ha ejercido la posesión en forma ostensible y continua (art. 1900 CCyC).

En primer lugar, debo reiterar que el allanamiento de la demandada resulta insuficiente para el acogimiento de la demanda.

Si bien esta postura procesal asumida por la demanda resulta procedente, de todas

formas el proceso se debe abrir a prueba, pues en materia de derechos reales está comprometido el orden público y se vulneraría seriamente el interés superior de la sociedad si se permitiera perder el dominio por una mera declaración de voluntad.

En tal punto, señala el STJ: "*... Es que la prescripción adquisitiva de dominio es legal y no dependiente de la voluntad de los particulares, toda vez que por estar en juego la adquisición de un derecho real, se trata de un proceso de orden público y como tal indisponible para las partes, debiendo el órgano judicial dictar sentencia sobre el mérito aún cuando haya silencio y/o allanamiento del demandado*" (Se. 14/2014 GUENTEMIL ALEJANDRO S QUEJA EN GUENTEMIL ALEJANDRO C MUNICIPALIDAD DE CATRIEL S USUCAPION S/ QUEJA)

Analizada la escasa prueba producida tenemos que la actora acompañó copia incompleta de un contrato de permuta del 18/08/1988, días después del fallecimiento del titular registral (06/08/1988), en el mismo figuran como permutantes la Sra. Laura Inés Calvo de Corradi y sus tres hijos; como adquirentes los Sres. Oscar y Javier Alejandro Gomez. Tal documento sólo se acompañó en el anverso, por lo que no se encuentra firmado ni sellado (art. 313,314 y 317 CCyC).

En esos términos, no es un instrumento idóneo para acreditar por sí la causa y fecha de la posesión allí transmitida.

Al proceso sólo comparecieron hijos/as del titular, quienes se se allanaron a la pretensión; no así la cónyuge supérstite. No obstante ello, los hijos/as reconocieron que fue vendido al Sr. Gómez en el año 1991, fecha desde la que no detentan la posesión del inmueble.

Cabe resaltar que esta manifestación de los propios demandados sitúa la transmisión a favor del Sr. Gómez en 1991, mientras que el instrumento acompañado al proceso como causa data de 1988. Esta contradicción no es un dato menor en la cadena de transmisiones, que la actora -quien tenía la carga de hacerlo- no ha despejado.

Por otro lado, también se acompañó -incompleto- un boleto de compraventa del inmueble objeto del presente, de fecha 17/10/1997, celebrado entre el Sr. Oscar Gómez y la Sra. Eva Parra, sin mencionarse al Sr. Javier Alejandro Gómez, quien como dije, sí figura en el documento de fecha 18/08/1988.

En relación a la prueba documental, los certificados de libre deuda de la Municipalidad de Cervantes sólo acreditan que, al momento de iniciarse este juicio, no existían deudas pendientes; no acreditan, en cambio, desde cuándo la actora es contribuyente u obligada ante esos organismos, dato que sí resultaría idóneo para

corroborar la posesión invocada.

No se acompañaron boletas de pago de impuestos, tasas ni contribuciones liquidadas y abonadas de desde el periodo en el que se invoca la posesión (1997) y el art. 24 de la Ley 14.159 dispone "Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión".

En la documental acompañada surge que en relación al impuesto inmobiliario, el propietario y responsable del pago ante la ART es el Sr. Gino Corradi.

No se ofreció prueba informativa a la Agencia de Recaudación Tributaria, Municipalidad y demás organismos para que informen sobre la persona que figura como responsable del pago del impuestos, desde qué fecha etc.

Sólo los testigos refirieron a actos posesorios realizados por la Sra. Parra.

El Sr. Eduardo Monkiewicz, dijo que conoce a la actora desde el año 1997/1998 aproximadamente, son vecinos, la actora vive en la chacra 330, en la localidad de Cervantes, cerca de treinta años.

Dijo que según sabe el Sr. Corradi vendió a un señor de apellido Gómez le vendió la propiedad y luego pasó a manos de la actora y su familia, desconociendo los negocios que realizaron.

Dijo que la actora construyó nuevos galpones de ladrillo y otros materiales. Agrega que también realizaron reformas en la vivienda, que se hicieron alrededor del año 2000.

Dijo que no sabe si la actora recibió algún reclamo de terceros respecto del inmueble.

Dijo que la actora siempre estuvo viviendo en el lugar y que lo sabe porque la veía.

El Sr. Mario Oscar Acuña, conoce a la Sra. Parra como vecina, porque tiene una chacra cerca de ella, él vino en el año 2000. Que la chacra era de un tal Gómez, y que cuando regresó ella ya vivía allí.

Dijo que la actora vive en la chacra 333, que tiene entendido por dichos de la Sra.

que ella le compró el inmueble a un señor llamado Gómez, cree que se falleció.

Dijo que en oportunidad observó que había pasto en la chacra, y que años atrás sí estaba siendo trabajada, ahora no. Agrega que la actora tenía animales.

Dijo que la casa ya estaba, en relación al galpón antes era de adobe y ahora, hace varios años es de material,

Dijo que la actora ha estado ahí porque es vecino y que cree que la posesión de la Sra. ha sido pacífica.

Si bien los testigos reconocieron la posesión, lo hicieron en forma genérica (cerca de 30 años) lo que da cuenta de la falta de certeza temporal.

“Dada la naturaleza peculiar de este modo de adquisición del dominio y aún cuando el mismo se adquiere sin necesidad de una sentencia que así lo declare, es evidente que, cuando se recurre a la justicia en busca de esa sentencia, deben ser objeto de plena prueba todos los hechos que han servido de base a la adquisición. En efecto, la usucapión no puede ser conocida y verificada por el juez mientras no sea alegada y probada por el interesado. Por otra parte el juez debe ser muy estricto en la apreciación de las pruebas dadas las razones de orden público involucradas. (...) Se permiten, en general, todos los medios de prueba, pero, recogiendo un principio que ya era consagrado por la ley 14159, dispone el decret.-ley 5756/58 que el fallo no puede fundarse exclusivamente en la prueba testimonial. (...) la sentencia no puede fundarse exclusivamente en los dichos de los testigos, debe estar corroborada por evidencias de otro tipo que exterioricen la existencia de la posesión o de algunos de sus elementos durante buena parte del plazo de prescripción, aún cuando no lo cubran en su totalidad” (conf. Alberto J. Bueres y Elena I. Highton, “Código Civil y Normas Complementarias, Análisis doctrinario y jurisprudencial”, t 6B, págs. 748,749 y 757).

Finalmente, la Cámara local ha dicho que en estos procesos que "el orden público presente en estas cuestiones relacionadas con la transmisión de la propiedad; obliga al juez a un concienzudo control de la prueba y de

los plazos; con lo cual no es criticable el rigor en este cometido" (causa [MONTESINO DANIEL](#), Se. 87/2025).

Por último, si bien no ha existido oposición del titular, ni de terceros al reclamo de la actora, tal circunstancia no exime a esta magistratura a un exhaustivo control de los extremos convalidantes de la posesión.

Se concluye así que de la escasa prueba producida existen contradicciones en las fechas en que comenzó a ejercer la posesión de la chacra invocada. Tampoco se ha acreditado, con el grado de certeza que exige la naturaleza de este proceso y el orden público comprometido en él, los actos posesorios, ni la cadena de transmisiones en la que se funda la pretensión de la Sra. Parra, todo lo que me lleva a concluir en el rechazo de la pretensión.

4) Costas y honorarios: Las costas del proceso se imponen a la actora, en calidad de vencida (art. 62 del CPCyC).

Por razones de economía procesal, se efectúa la regulación de honorarios de los/las profesionales intervinientes en porcentajes, difiriéndose su determinación al momento de contar con pautas para ello, de conformidad con lo dispuesto por el art. 24 de la Ley 2212.

Por los fundamentos expuestos y lo dispuesto por los arts. 1.905 y cc. del CCyC y arts. 692 y sgtes del CPCyC.

IV.- Resuelvo: 1) Rechazar la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta por la Sra. **MARÍA EVA PARRA contra los/las sucesores del Sr. GINO CORRADI**, respecto del inmueble DC 05-2-D-004-05, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble al Tomo 572, Folio 213, Finca N° 91.890, por los fundamentos expuestos.

2) Las costas del proceso se imponen a la parte actora, en su calidad de vencida (art. 62 del CPCyC).

3) Regular los honorarios de la **Dra. María Angélica San Vicente**, patrocinante de la parte actora, por las 3 etapas cumplidas en el **10% del MB** y del **Dr. José Gabriel Pérez**, patrocinante de la parte demandada, por la etapa cumplida, en el **3,6% del MB**; todo ello del monto base a determinarse.

Se deja constancia que los honorarios profesionales se han regulado tomando en consideración la tarea efectivamente realizada, etapas cumplidas, éxito, complejidad y entidad de la misma. Cúmplase con la ley 869.

4) Oportunamente líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a fin de que proceda a levantar la medida de anotación de litis ordenada.

Notifíquese en los términos de los art. 120 y 138 del CPCyC y regístrese.-

Agustina Naffa

Jueza