

Expediente: 339/16

Carátula: **GALVAN PASCUALA ESTHER C/ GARRIDO JUAN ANTONIO Y RAMASCO CARLOS W S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1 - CJC**

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **08/11/2025 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

90000000000 - GARRIDO, JUAN ANTONIO-DEMANDADO

27269806007 - GALVAN, PASCUALA ESTHER-ACTOR

90000000000 - RAMASCO, INES ANGELICA-HEREDERO DEMANDADO

90000000000 - RAMASCO, MARIA CRISTINA-HEREDERO DEMANDADO

90000000000 - RAMASCO, MARTA ROSA-HEREDERO DEMANDADO

90000000000 - RAMASCO, CARLOS W-FALLECIDO/A

90000000000 - MONTEROS, GERONIMA ELOISA-HEREDERO DEMANDADO

90000000000 - RAMASCO, LILIANA DEL VALLE-HEREDERO DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1 - CJC

ACTUACIONES N°: 339/16



H20901783813

JUICIO: GALVAN PASCUALA ESTHER c/ GARRIDO JUAN ANTONIO Y RAMASCO CARLOS W s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 339/16.-

Juzg Civil Comercial Común 1° Nom.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

REGISTRADO

N° DE SENTENCIA AÑO
(VER ÚLTIMA PÁG.) 2025

Concepción, 06 de noviembre de 2025.-

AUTOS Y VISTOS:

Para dictar sentencia los autos del epígrafe, de cuyo estudio,

RESULTA:

1.- Que en fecha 16/06/2016 se presenta la Dra. Leonor Garcia Andrade apoderada de la Sra. Pascuala Esteher Galvan DNI: 3.309.442, e inicia demanda por PRESCRIPCIÓN ADQUISTIVA DE DOMINIO de un inmueble ubicado en calle Alberdi N°579, Mzna "A" casa 1 - Villa Acheral - Dpto. Monteros - Tucumán identificados con la matricula N° M-0446 Padrón N° 240885, 42874, 142555, Matrícula N°22309, Orden N° 4365, 76 y 390 respectivamente, en contra de los Sres. Garrido Juan Antonio y Ramasco Carlos W.

En cuanto a los hechos, manifiesta que la actora adquirió el inmueble junto a su esposo Sr. Julio Cesar Lopez DNI: 6.982.851 por boleto de compraventa de fecha 03/03/1963 al Sr. Juan Antonio Garrido quien es titular registral del inmueble en cuestión.

Expresa que desde el momento que adquirió el inmueble entro en posesión material del mismo de manera pública con pleno conocimiento de la vecindad y del propio demandado, de forma pacífica, sin perturbación ni de hecho judicial o administrativo, a título de dueña, superando ampliamente el termino exigido por la Ley.

Informa que desde el año 1963 entró en posesión del bien junto a su marido y construyeron el hogar familiar en el cual viven hasta la actualidad y es así también que tomaron posesión del terreno colindante al fondo de su casa, realizando diversos actos dentro de los término legales para usucapir, que la acreditan como única dueña del mismo. Asimismo, informa que se hicieron cargo del pago se impuestos y servicios.

Manifiesta que todo lo informado materializa la posesión material (corpus) como así también, el ánimo de dueño (animus domini) con el que ejercieron dicha posesión durante esos años. Expresa que sus cuatro hijos nacieron y se criaron en el inmueble.

Ofrece prueba, cita derecho aplicable al caso, y pide que se haga lugar a la demanda de prescripción de dominio.

2.- Solicitados los informes de ley, en fecha 10/03/2017 la Dirección General de Catastro informa que el inmueble con Padrón n° 240.885 matricula registral M-446 se encuentra empadronado a nombre de Juan Antonio Garrido, título provisorio a nombre de Julio Cesar Lopez, Padrón n° 42.874 matricula registral M-446 se encuentra empadronado a nombre de Juan Antonio Garrido. Padrón n° 142.555 se encuentra empadronado a nombre de Ramasco, Carlos Washington.

En fecha 06/03/2017, el Área Inmuebles Fiscales de la Dirección General de Catastro informa que el inmueble de litis no figura inscripto a nombre del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán.

En fecha 30/08/2017 autoridades de la comuna de Acheral informa que el Padrón N° 240.885, N°42.874 y N° 142.555 no existen registros formales e informales sobre el particular "estado de Dominio" en relación a los inmuebles.

Conforme oficio informado en fecha 04/05/2023 se realiza la anotación preventiva de la litis (art. 218 y cc CPCC) y en fecha 11/04/2023 se ordena la instalación y mantenimiento de un cartel indicativo.

En fecha 07/11/2017 el Registro Inmobiliario informa que el padrón N°14.555 se encuentra a nombre del Sr. Carlos Washington Ramasco, mientras que los padrones N°42.874 y 240.885 no arrojan resultados conforme su índice de titulares de dominio en formación.

3.- Continuando con los trámites correspondientes, en fecha 27/05/2019 se ordena oficiar Mesa de Entrada Civil de los Centros Judiciales a los efectos de que informen si existe iniciado el sucesorio de los Sres. GARRIDO JUAN ANTONIO Y RAMASCO CARLOS WASHINGTON.

En consecuencia, mesa de Entrada Civil de los Centros Judiciales Banda del Río Salí, Monteros y Concepción, informan que no se registra iniciado sucesorio a nombre de GARRIDO JUAN ANTONIO Y CAMASCO CARLOS WASHINGTON Sin embargo, desde Mesa de entradas del Centro Judicial Capital informan que se encuentra iniciado el proceso "RAMASCO CARLOS W. S/ SUCESIÓN" Expte. n° 1137/08-12 radicado en el Juzgado Civil en familia y Sucesiones de la III° nominación Y "GARRIDO JUAN ANTONIO S/ SUCESIÓN" Expte. n° 212833-69 radicado en el Juzgado Civil en familia y Sucesiones de la I° nominación, por lo que se procede a oficiar a los

Juzgados correspondientes a fin de que informen los datos de los herederos de los juicios.

Por lo que surge de autos "RAMASCO CARLOS WASINGTON", que se declaran herederos del causante CARLOS WASINGTON RAMASCO a GERONIMA ELOISA MONTEROS en el carácter de cónyuge supérstite y a MARIA CRISTINA RAMASCO, LILIANA DEL VALLE RAMASCO, INES ANGELICA RAMASCO y MARTA ROSA RAMASCO en el carácter de hijas.

Con respecto al Sr. GARRIDO, JUAN ANTONIO M.I.N° 8.518.290 informa, la parte actora, su domicilio domicilio en calle Matienzo 437, Ciudad de Monteros.

4.- En fecha 18/05/2023 se ordenó correr traslado a los herederos del Sr. CARLOS WASINGTON RAMASCO a GERONIMA ELOISA MONTEROS, MARIA CRISTINA RAMASCO, LILIANA DEL VALLE RAMASCO, INES ANGELICA RAMASCO y MARTA ROSA RAMASCO y el día 03/06/2024 al Sr. GARRIDO JUAN ANOTONIO.

El 11/04/2024 toma intervención el Sr. Defensor Oficial en lo Civil y del Trabajo de la III° Nominación a cargo del Dr. Pablo Loandos por los ausentes Albornoz Jose Felix y Albornoz Bartolome y contesta demanda en tiempo y forma.

Posteriormente, en fecha 10/08/2023 se declara rebelde a los Sres.Monteros Geromina Eloisa, Ramasco Maria Cristina, Ramasco Liliana Del Valle, Ramasco Ines Angelica y Ramasco Marta Rosa. Asimismo, en fecha 05/08/2024 se vence el plazo para contestar demanda por parte del Sr. Garrido Juan Antonio.

5.- En fecha 14/08/2024 el Fiscal Civil estima debidamente integrada la litis.

Por decreto del 16/08/2024 se abre la causa a pruebas.

En fecha 03/09/2024 la parte actora ofrece prueba: 1) Documental, 2) Informativa, 3) Inspección ocular.

En fecha 26/12/2024 se llevó a cabo la Primera Audiencia en la cual se admite y se tiene presente las pruebas ofrecidas por las partes.

Como consecuencia, en fecha 22/10/2024 se lleva a cabo la primer audiencia en la cual se proveen las pruebas de la parte actora, aceptando prueba documental e inspección ocular, no así prueba informativa por impertinente.

En fecha 14/04/2025 la parte actora acompaña alegato de bien probado por lo que se confecciona planilla fiscal, y dictaminado el Sr. Fiscal Civil sobre el fondo de la cuestión, fueron llamados los autos a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

I.- Pretensión y requisitos de admisibilidad.

El actor intenta adquirir el dominio sobre el inmueble descrito en las resultas mediante la llamada posesión veinteñal. El recaudo de admisibilidad de la demanda, contenido en los arts. 24, inciso a) de la ley 14.159 y art. 24 inc. b) del Dcto. Ley N° 5756/58 se halla cumplimentado con el Plano de Mensura adjuntado en autos, y con los informes requeridos a las oficinas públicas, reseñados en los Resultas de esta resolución. Por lo que corresponde entrar a analizar la procedencia de la presente acción incoada.

II.- Legislación aplicable.

Cabe aclarar que, en materia de prescripción adquisitiva, el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación establece que: "Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior. Pero si por esa ley se requiere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contado desde el día de su vigencia" (art. 2537 CCC). Por lo tanto, invocando el actor en el presente caso la prescripción adquisitiva basada en fechas anteriores a la entrada en vigencia de la nueva normativa, corresponde aplicar la legislación vigente en esa época.

III.- Hechos a acreditar para la procedencia de la acción.

Corresponde entonces entrar a analizar la procedencia de la pretensión incoada. Al actor le corresponde probar: 1) Que ha poseído el inmueble usucapido, corpore y animus domini; 2) Que la posesión ha sido pública, pacífica, continuada e ininterrumpida; 3) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo establecido por la ley.

En este sentido, el corpus posesorio se complementa con la demostración de que los actos materiales de ocupación han sido ejercidos con ánimo de dueño, con una intención calificada, es decir, conforme la terminología utilizada por el art. 4015 del CC., "con ánimo de tener la cosa para sí", o, como reza el art. 2.351 "con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad", también denominado este elemento como animus rem sibi habendi, o animus domini, o animus possidendi, o animus dominantis.

IV.- Animus domini.

Para que una posesión produzca el efecto adquisitivo determinado por la ley, es necesario que se ejerza "ánimus domini", es decir, con el ánimo de tener la cosa para sí y durante el plazo prescripto por aquella. En la usucapión, quien alega que posee en el plazo y con el "ánimus domini" puntualizados, debe acreditar todos los extremos, siendo requisito ineludible hacerlo por los medios de prueba admitidos.

Respecto del animus domini, el mismo intenta ser acreditado mediante:

-Boleto compraventa celebrado entre el Sr. Juan Antonio Garrido y el Sr. Julio Cesar Lopez del año 03/03/1963.

-Plano de mensura N° 72303/15, expte: 24139-C-15 para para Juicio de Prescripción Adquisitiva a nombre de JULIO CESAR LOPEZ Y PASCUALA ESTHER GALVAN DE LOPEZ.

-Detalle analítico de impuesto inmobiliario a nombre de Lopez Julio Cesar del año 2015.

-Boletas de pago de impuesto EDET desde el año 2013.

-Boleta de pago de telefonía a nombre de Lopez Julio Cesar del año 2015.

-Boleta de pago de cable a nombre de Lopez Julio Cesar del año 2015.

-Contrato de Arrendamiento de fecha 23/12/2013 celebrado con Luis Antonio Gabriel Zelaya.

-Boletas de contribución de Impuestos inmobiliarios (correspondiente a la cuenta tributaria N° 240885) del inmueble objeto de la litis a partir del año 1993.

Las modificaciones introducidas por el decreto ley 5.756/58 a la ley 14.159, ponen especial consideración en el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que gravan el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión.

En el caso de autos, nos encontramos con que el referido animus domini se remonta al menos al año 1993 (Conforme Boletas de contribución de Impuestos inmobiliarios correspondiente a la cuenta tributaria N° 240885 del inmueble objeto de la litis) y desde allí, demás pagos realizados en todos los años siguientes del inmueble, por lo que cumple requisito temporal previsto por la ley en este sentido.

No obstante ello, estas probanzas serán analizadas en conjunto al resto del plexo probatorio, demostrativo de tal elemento.

V.- Corpus posesorio.

Siguiendo el análisis de la demanda. En cuanto al corpus, que es el aspecto visible de la relación fáctica, apreciable por los sentidos, y que debe ser probado a través de los actos materiales de ocupación ejemplificados en el art. 2.384 del C. Civ. respecto de ellos, López de Zavalía (Derechos Reales, t.2, p. 1129) dice "Nosotros preferimos decir que de los seis casos que enumera el art. 2.384, los cinco primeros (cultura, percepción, deslinde, construcción, reparación) son ejemplificativos, y el sexto ("en general su ocupación") suficientemente elástico como para abarcar a los cinco primeros, y posibilitar otros más, pero otros más que entren dentro de la idea de "ocupar", lo que supone, por mucho que se la extienda, un contacto con la cosa".

Respecto del corpus posesorio se puede acreitar mediante Inspección ocular, informe vecinal y fotografías que acompaña.

Conforme surge de inspección ocular remitida por el funcionario Matías Zelarayan de Escalada en compañía de Luciana Rivadeneira, en fecha 15/11/2024 se constituyen en el domicilio de calle Alberdi 579 de Monteros.

Los recibe Lopez Mirta Esther hija de la Sra. Galván Pascuala Esther, ingresan por un portón de metal hacia una construcción de 10x5 aprox. utilizado como galería, piso de cerámica en buen estado y techo de chapa sin cieloraso, posee cuatro dormitorios, un living y una cocina comedor, galería, lavadero y un solo baño todo con cerámico y cieloraso, posee una pérgola con contrapiso, con horno de barro, se observan dos habitaciones mas al fondo de la vivienda. A continuación se observa un terreno de 40x30 que tiene plantaciones de choclo, zapallo y diferentes árboles frutales con más de 15 años de actividad. La casa se encuentra en buenas condiciones de habitabilidad viviendo actualmente la Sra. Galvan Pascuala Esther.

Acto seguido se procede a realizar un informe vecinal.

El funcionario concurre a calle Alberdi 597- Monteros propiedad colindante al inmueble en litigio la Sra. Otarola Olga Marta DNI: 6.634.475 mayor de edad a quien se le pregunta si sabe quien es poseedor del inmueble, quien responde que si, que allí vive la Sra. Galvan Pascuala Esther hace más de 60 años y comenzaron a edificar. Manifiesta que antes de ellos habian cañas y después se loteo. El anterior poseedor era el Sr. Juan Garrido que le consta que su casa también era parte del loteo.

Luego, en calle Alberdi 546- Monteros frente del inmueble en litigio Sra. Brandan Mercedes del Valle DNI: 17036945 mayor de edad quien expresa que en el inmueble vive la Sra. Galvan desde hace más de 45 años, le consta porque ella vive en el barrio desde esa época. Manifiesta que la Sra. Siempre vivió en ese lugar y edificó ahí con su familia, dice no saber quienes eran los poseedores anteriores de la casa ya que cuando ella se mudó la Sra. Galvan ya vivía en esa casa.

La jurisprudencia señala que: “De igual forma se destaca que la medida inspección ocular con informe vecinal sobre el inmueble objeto de la litis atiende a que el instituto de la prescripción adquisitiva -en tanto modo de adquirir un derecho de propiedad, u otros derechos reales, por el transcurso del tiempo- tiene un fundamento de orden público, pues no ha sido regulado sólo atendiendo al interés del poseedor, sino también al interés social.; motivo por el cual se juzga necesaria su realización”.- Dres.: Bejas - Ibáñez - Cámara Civil Y Comercial Común - Sala 3 - Autos: “Amaya Segundo Oscar vs. Cano Manuel Avelindo s/ Prescripción Adquisitiva” - Nro. Sent: 454 - Fecha de Sentencia: 27/08/2015.

De la medida de inspección ocular realizada se pudo constatar entonces allí vivió el Sr. Pedro Rene Bordón, quien ejerció la posesión de dicho inmueble y además realizaron mejoras en el mismo, tales como el cuidado y mantenimiento del fundo como así también que el mismo estaba destinado a la explotación agrícola.

De todo lo expuesto, se desprende que lo observado por el Sr. Juez de Paz coincide con las declaraciones de los testigos y con los hechos relatados por el actor en la demanda, en cuanto a los actos posesorios ejercidos efectivamente por la actora en el inmueble de litis.

VI.- Conclusión.

De la toda la prueba vertida en el expediente, esto es, documentación adjunta, inspección ocular y fotografías, puede concluirse que ha quedado demostrada la posesión de la actora Pascuala Esther Galvan, quien posee las tierras hace mas de 20 años, formalizando la misma el día 03/03/1963 conforme boleto compraventa celebrado entre el Sr. Juan Antonio Garrido y el Sr. Julio Cesar Lopez marido fallecido de la Sra. Galvan.

Asimismo, está acreditado que la actora ejerció verdaderos actos posesorios en el inmueble de litis, los cuales se verifican mediante las pruebas aportadas que refieren al mantenimiento, limpieza del inmueble y mejoras.

Por lo considerado, coincidiendo con lo dictaminado por el Sr. Fiscal Civil y las constancias de autos es que entiendo que corresponde hacer lugar a la demanda presentada por la Sra. Galvan Pascuala Esther, pues es quién ejerce la posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida por un periodo superior a veinte años sobre el inmueble objeto de este juicio mediante el instituto de accesión de posesiones.

Por último, a fin de dar cumplimiento con la disposición del art. 1905 del CCCN, se declara que adquisición del derecho real de dominio sobre el inmueble a favor de la Sra. Galvan Pascuala se produjo en fecha 03/03/1963.

VII.- Costas.

Respecto a los ausentes Sres. Albornoz Jose Felix y Albornoz Bartolome, se imponen las costas por su orden, atento a que los mismos fueron representados por el Sr. Defensor Oficial en lo Civil y del Trabajo de la III° Nominación.

En cuanto a los demandados los Sres. Monteros Geromina Eloisa, Ramasco Maria Cristina, Ramasco Liliana Del Valle, Ramasco Ines Angelica, Ramasco Marta Rosa y Garrido Juan Antonio, se les imponen las costas en virtud del principio objetivo de la derrota en juicio (art. 61 del CPCCT).

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la presente demanda declarando que el la Sra. Galvan Pascuala DNI: 3.309.442 ha adquirido por prescripción veintañal el dominio sobre un inmueble que se encuentra ubicado en inmueble ubicadocalle Alberdi N°579, Mzna "A" casa 1 - Villa Acherai - Dpto. Monteros - Tucumán identificados con la matricula N° M-0446 Padrón N° 240885, 42874, 142555, Matrícula N°22309, Orden N° 4365, 76 y 390 respectivamente, en contra de los Sres. Garrido Juan Antonio y Ramasco Carlos W. En atención a lo dispuesto en el art. 1905 del CCCN, se deja expresa constancia de que la adquisición del derecho real de dominio se produjo en fecha 03/03/1963.

II.- COSTAS, respecto de los Sres. Albornoz Jose Felix y Albornoz Bartolome, se imponen las costas por su orden. En cuanto a los demandados los Sres. Monteros Geromina Eloisa, Ramasco Maria Cristina, Ramasco Liliana Del Valle, Ramasco Ines Angelica, Ramasco Marta Rosa y Garrido Juan Antonio, se les imponen las costas en virtud del principio objetivo de la derrota en juicio, tal como fuere meritado.

III.- RESERVAR el pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad.

IV.- OPORTUNAMENTE, previo pago de los aportes correspondientes y cumplimiento con lo preceptuado por el art. 254 del Código Tributario, expídase el pertinente testimonio para su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

HÁGASE SABER.

Actuación firmada en fecha 07/11/2025

Certificado digital:
CN=HEREDIA Maria Ivonne, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23166917824

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.