

Expediente: 138/10

Carátula: DEALBERA JULIO DANIEL DOMINGO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

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

Tipo Actuación: FONDO

Fecha Depósito: 08/04/2026 - 00:00

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

900000000000 - GORDILLO, GUSTAVO ADOLFO-DEMANDADO

900000000000 - LOPEZ WARNER, MARIA LAURA-HEREDERO DEMANDADO

27137565604 - DE FATIMA GORDILLO, LAURA MONICA-HEREDERO DEMANDADO

30716271648834 - GOMEZ RAMON ANGEL, -AUSENTE

20126407344 - SANTILLAN, GUIDO HUMBERTO-POR DERECHO PROPIO

20232808579 - DEALBERA, JULIO DANIEL DOMINGO-ACTOR

30716271648835 - DEFENSORIA OFICIAL DE LA IIº NOMINACION, -DEFENSOR DE AUSENTES

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

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

ACTUACIONES N°: 138/10



H20901814641

JUICIO: DEALBERA JULIO DANIEL DOMINGO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 138/10.-

Juzg Civil Comercial Común 1° Nom.

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

R E G I S T R A D O

N° DE SENTENCIA AÑO

(VER ÚLTIMA PÁG.) 2026

Concepción, 07 de abril de 2026.-

AUTOS Y VISTOS:

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

RESULTA:

1.- Que a fojas 03/04 se presenta el Sr. Julio Daniel Dealbera, DNI N.º 17.757.420, con el patrocinio del letrado Guido H. Santillán, e inicia juicio de prescripción adquisitiva.

Alega detentar la posesión a título de dueño en forma pública, pacífica, quieta e ininterrumpida desde el mes de noviembre del año 1987, el inmueble objeto de esta acción, sito Obispo Colombres n.º 334 de la ciudad de Juan Bautista Alberdi, Dpto. Juan B. Alberdi, Provincia de Tucumán, que según plano de mensura tiene las siguientes medidas: desde el punto 1 al 2 = 31,89 m, desde el punto 2 al 3 = 11,05 m, desde el punto 3 al 4 = 36,25 m, desde el punto 4 al 1= 10,33 m, lo que totaliza una superficie de 349,0474 m2, comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte: Taller Mecánico Alberdi SRL, Sur: Francisco Chilo, Este: calle Ricardo Rojas y Oeste: calle Obispo Colombres.

Que dicho inmueble se encuentra identificado con la siguiente nomenclatura catastral: C: I, S:B, Manz: 36 A, Parc. 3, Padrón 68301, Matrícula 55259, Orden 1035. Antecedente dominial según plano: L: 10, F: 367.

Respecto de los actos posesorios, expone que en el predio construyó una vivienda donde tiene ahora su domicilio, es decir, desde el momento mismo del inicio de la posesión en el lugar, cerrándolo en sus cuatro costados y empezando la construcción de su casa donde actualmente habita.

Que la construcción realizada se justifica con los planos de obra nueva donde se describe todos los detalles del caso para la vivienda construida y que fuera aprobado por la Municipalidad de Juan Bautista Alberdi el día 24/11/1988, es decir, hace más de 20 años.

Indica que el inmueble en principio perteneció a la Suc. de Augier Victoria de Gordillo, quien en el año 1949, le transmite por actos privados al Sr. Gómez Ramón conforme libreta de compra denominada "título provisorio", que en época se utilizaba para la venta en cuotas. Así es que por acto privado el suscripto compra al Sr. Gómez en el año 1987, época desde que el actor sostiene poseer el inmueble. Que aún sin considerar la posesión de sus antecesores, desde el año indicado hasta la fecha de interposición de la demanda han transcurrido más de 22 años, tiempo suficiente para adquirir la titularidad de dominio del inmueble por prescripción, y así pide que se lo declare.

Ofrece prueba, cita el derecho que estima aplicable al caso y solicita que se haga lugar a la demanda.

2.- Solicitados los informes de ley, a fojas 19 la Dirección General de Catastro informa que el inmueble de litis se encuentra en sus registros a nombre de Suc. Augier Victoria de Gordillo.

A fojas 30 la Municipalidad de Juan B. Alberdi informa que el inmueble, en su repartición, se encuentra a nombre de Gómez Ramón Ángel.

A fojas 43 La Dirección General de Catastro, Área Inmuebles Fiscales, informa que el inmueble no se encuentra inscripto a nombre del Superior Gobierno de la Provincia.

A fojas 50/55 el Registro Inmobiliario acompaña folio 367 del libro 10, del cual surge que el inmueble que se pretende prescribir está a nombre de Victoria Augier de Gordillo.

A foja 66 Mesa de Entrada Civil Concepción informa que no se encuentra registrado el ingreso del sucesorio de Victoria Augier de Gordillo.

A foja 69 Mesa de Entrada Civil Capital informa sobre una sucesión a nombre de la mencionada anteriormente, bajo el n° de Expte. 225185, del año 1961.

A foja 72 vta. el Juzgado Federal, Secretaría Electoral, informa que la Sra. Augier Victoria registra su último domicilio en calle Lucas Córdoba N.° 695 de Alberdi, Tucumán.

A foja 75 se deja cédula de traslado de demanda a la Sra. Augier en domicilio real informado (cédula n.° 2150).

A fojas 86 vta. Secretaría Electoral informa que no pueda dar cumplimiento con lo solicitado por haber varios ciudadanos con el mismo nombre y apellido (Ramón Ángel Gómez).

Se ordena citar por edictos al mencionado a fojas 98, y su publicación glosa a fojas 100/101.

Seguidamente, a fojas 103 Defensoría Oficial de la I° Nom. contesta demanda por Ramón Ángel Gómez.

A fojas 110 el Sr. Fiscal Civil dictamina que previo a ordenar la apertura a prueba debería citarse mediante edictos a Victoria Gordillo de Augier y/o sus herederos. Cabe destacar que el sucesorio, según informó Familia y Sucesiones, no fue habido.

A fojas 124/125 obra publicación de edictos de la mencionada.

A foja 161 se acompañó copia del protocolo de la sucesión de la Sra. Victoria Augier de Gordillo, resultando herederos Hugo César Gordillo, Domingo Ramón Gordillo, Humberto Antonio Gordillo, Edma Victoria Gordillo de Carreño, Gustavo Adolfo Gordillo y Carlos Hernán Gordillo.

A foja 191 vta. Juzgado Federal, Secretaría Electoral, informa sobre los domicilios de los herederos mencionados precedentemente, como así también quienes figuran como fallecidos.

Por decreto de foja 193 se dispone correr traslado de la demanda Gustavo Adolfo Gordillo y librar oficio a Mesas de Entrada Civil de los centros judiciales para que informen si figura algún sucesorio abierto a nombre de los demás herederos.

A foja 198 vta. glosa informe negativo de Mesa de Entrada Civil Monteros.

A foja 200/202 Mesa de Entrada Civil Concepción informa en igual sentido respecto del mentado sucesorio.

En cuanto al expediente digital, en fecha 18/08/2020 consta regreso de cédula de notificación de demanda n.º 354 diligenciada por el Juzgado de Paz de Los Puestos al Sr. Gordillo Gustavo Adolfo.

En fecha 01/10/2020 se recepciona informe de Mesa de Entrada Civil de Banda de Río Salí, el cual pone el conocimiento de que el Sr. Hugo César, Humberto Antonio, Edma Victoria, Domingo Ramón y Carlos Hernán Gordillo no registran causas.

El día 13/10/2020 se recibe informe de Mesa de Entrada Civil Capital que informa en igual sentido negativo, excepto de Gordillo Hugo César y Gordillo Humberto Antonio.

Respecto a la sucesión de Gordillo Hugo César, el Juzgado de Familia y Sucesiones de la IIIº Nom. del Centro Judicial Capital remitió copia de declaratoria de herederos de la cual surgen María Laura López Werner y Laura Mónica Fátima Gordillo.

En fecha 22/03/2023 se acompañó cédulas diligenciadas de las herederas antes mencionadas.

En fecha 30/06/2023 el Sr. Fiscal Civil estima que la litis se encuentra debidamente trabada.

Por decreto del 04/07/2023 se ordena la apertura a prueba, sometiéndose a el presente al plan de oralidad para los procesos civiles de conocimiento.

En fecha 18/10/2023 se ordena se celebra la primera audiencia, en donde se proveyeron las pruebas ofrecidas por las partes.

Cabe destacar que en el presente no se celebró segunda audiencia, puesto que no había pruebas que producir en esa oportunidad.

El día 17/06/2024 las partes presentaron alegato de bien probado.

Practicada planilla fiscal y repuesta la misma, se ordenó la remisión de los presentes autos a al Sr. Fiscal Civil, quien en fecha 03/12/2024 emite dictamen sobre el fondo de la cuestión.

En fecha 27/02/2025 se ordenan medidas previas a efectos de evitar nulidades futuras.

En fecha 23/04/2025 glosa publicación de edictos citatorios de Edma Victoria Gordillo de Carreño, Carlos Hernán Gordillo, Domingo Ramón Gordillo y/o a sus herederos y/o a las personas que se creyeren con derechos sobre el inmueble que se pretende prescribir.

En fecha 05/05/2025 se diligencia cédula de traslado de demanda dirigida al Sr. Gordillo Humberto.

El día 13/05/2025 la DGC informa que los datos consignados en el plano de mensura coinciden con sus registros catastrales, y que la mensura involucra de forma total al padrón n.º 68301.

En fecha 27/05/2025 obra carta documento dirigida a Victoria Eugenia Gordillo para notificarlo del traslado de demanda.

En fecha 03/10/2025 Defensoría Oficial de la Iº Nominación toma intervención por Edma Victoria Gordillo de Carreño, Carlos Hernán Gordillo y Domingo Ramón Gordillo. Esta actuación fue ratificada en fecha 01/04/2026.

Posteriormente, se notifica a María Ester Cristina Gordillo mediante CD 934949805 en fecha 05/11/2025.

Luego fueron llamados los autos a despacho para resolver.

Y;

CONSIDERANDO:

I.- Pretensión y requisitos de admisibilidad.

El actor adquirir el dominio sobre el inmueble descripto 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, y con los informes requeridos a las oficinas públicas, reseñados en las 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. A los accionantes les corresponde probar: 1) Que han 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.

Se advierte entonces que en el caso que nos ocupa la parte actora poseer a título de dueño en forma pública, pacífica e ininterrumpida desde noviembre del año 1987.

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.

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

- Boletas de impuesto inmobiliario DGR años 1993, 1994, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005 y 2006.
- Nota dirigida al Sr. Director de Catastro año 1998 sobre valuación del inmueble.
- Boletas de pago Dirección de Rentas de la Municipalidad de Alberdi de años 1995, 1997, 1998, 1999, 2000.
- Libre deuda años 1994 y 1998 (rentas municipales).
- Plano de mensura original año 2008 del actor, y plano 1988 (obra nueva).
- Régimen de regularización de deudas tributarias año 1999 (Alberdi).
- Título provisorio terrenos vendidos por la Sra. Victoria Augier de Gordillo al Sr. Ramón Gómez (que también fuere mencionado en la demanda como transmisión de la posesión del antecesor).

Entonces, teniendo en cuenta la documental reseñada, el referido animus domini se remonta al menos al año 1993 (boleta de pago DGR) y desde allí, se registran otros pagos que se suceden en el tiempo.

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".

En función de ello, el actor inspección ocular e informe vecinal.

Así, el Juzgado de Paz de Juan Bautista Alberdi constató que el inmueble de calle Obispo Colombes n.º 334 tiene una construcción de aproximadamente 25 años y cuenta con cocina comedor, baño, cuatro dormitorios, garaje de ambos lados de la propiedad. Se observó que se usa como vivienda familiar habitada por el actor con su esposa e hijas.

En cuanto a la declaración de los vecinos la zona, el Sr. Rojas Raúl Alberto manifestó que sabe que esa propiedad la tenía Dealbera Alberto Segundo, y el hijo, Julio, construyó la casa hace más de 25 años, y allí vive con toda su familia.

Por otro lado, la vecina Marta Ángela declaró que son vecinos hace más de 30 años y ahí vive el matrimonio Dealbera, y lo sabe porque los ve entrar y salir.

El Sr. Martín Antonio Vallejo respondió que Julio Daniel hace más de 25 años empezó a construir la vivienda que tiene ahora, y que recuerda que antes eso era un sitio baldío.

De lo expuesto se desprende, entonces, que los actos materiales consistentes en la construcción, ocupación y utilización del inmueble como vivienda familiar durante un extenso período resultan suficientes para tener por configurado el "corpus" posesorio en los términos expuestos, evidenciándose un ejercicio efectivo y continuado de poder de hecho sobre la cosa.

VI.- Conclusión.

De esta manera, conforme a las pruebas producidas en autos, ha quedado acreditado que la parte actora detenta la posesión del inmueble objeto de litis desde, al menos, hace 30 años en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, reuniendo así los extremos exigidos por la normativa de fondo para la procedencia de la prescripción adquisitiva veintañal.

En efecto, tal como surge del plexo probatorio incorporado a la causa, la posesión invocada se encuentra debidamente exteriorizada tanto a través de actos materiales de ocupación según inspección ocular e informe del Juzgado de Paz de Juan Bautista Alberdi y mediante los testimonios de los vecinos sobre la situación posesoria del inmueble, construcción de la vivienda, que además según inspección revela una antigüedad aproximada de 25 años, y su utilización como residencia familiar, incluso desde la época en que el predio se encontraba en estado de baldío, todo lo cual permite tener por configurado el corpus posesorio en los términos analizados en el acápite pertinente.

A ello se suma la prueba documental acompañada, consistente en boletas de impuesto inmobiliario de la Dirección General de Rentas de diversos períodos entre los años 1993 y 2006, pagos de tributos municipales, constancias de libre deuda y regímenes de regularización tributaria, las cuales evidencian el ejercicio de actos propios de dueño y resultan demostrativas del animus domini invocado y mantenido de manera continua en el tiempo.

En función de lo expuesto, de la valoración integral del material probatorio incorporado al expediente, se desprende que la parte actora ha ejercido una posesión con ánimo de dueño, pública, pacífica y continua por un lapso superior al exigido por la ley, resultando por ende procedente la acción de prescripción adquisitiva intentada.

En consecuencia, y compartiendo criterio con el Sr. Fiscal Civil, entiendo que corresponde hacer lugar a la demanda, declarando adquirido el dominio del inmueble objeto de litis a favor del actor, y a su vez, atento a lo dispuesto en el art. 1905 del CCCN, se hace constar que la adquisición del derecho real de dominio se produjo en fecha 01/10/2013, ya que se toma como fecha cierta del inicio posesorio desde octubre de 1993 según boleta DGR.

VII.- Costas.

Resta abordar la cuestión relativa a las costas, las cuales se imponen por su orden a Ramón Ángel Gómez, Edma Victoria Gordillo de Carreño, Carlos Hernán Gordillo y Domingo Ramón Gordillo, dado que fueron representados por Defensoría Oficial Civil de este Centro Judicial.

En cuanto a los demandados Gustavo Adolfo Gordillo, María Laura López Werner, Laura Mónica Fátima Gordillo, Humberto Gordillo, Victoria Eugenia Gordillo y María Ester Cristina Gordillo, se les imponen las costas por resultar vencidos, conforme al principio objetivo de la derrota en juicio (art. 61 del CPCCT).

Por lo que;

RESUELVO:

I°).- HACER LUGAR a la presente demanda declarando que el Sr. Julio Daniel Dealbera, DNI N.° 17.757.420, ha adquirido por prescripción veinteñal el dominio sobre un inmueble sito Obispo Colombres n.° 334 de la ciudad de Juan Bautista Alberdi, Dpto. Juan B. Alberdi, Provincia de Tucumán, que según plano de mensura tiene las siguientes medidas: desde el punto 1 al 2 = 31,89 m, desde el punto 2 al 3 = 11,05 m, desde el punto 3 al 4 = 36,25 m, desde el punto 4 al 1= 10,33 m, lo que totaliza una superficie de 349,0474 m², comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte: Taller Mecánico Alberdi SRL, Sur: Francisco Chilo, Este: calle Ricardo Rojas y Oeste: calle Obispo Colombres. Antecedente dominial: Libro 10, Folio 367, Serie S, Río Chico. A su vez, atento a lo dispuesto en el art. 1905 del CCCN, se hace constar que la adquisición del derecho real de dominio se produjo en fecha 01/10/2013.

II°).- COSTAS, por su orden, según lo considerado (art. 105 del CPCCT).

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 07/04/2026

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>.