Corte Suprema de Justicia de la Nación

Buenos Aires, 23 de Mayo de 2023

Vistos los autos: "Patronato de la Infancia c/ Buenos Aires, Provincia de y otro s/ usucapión", de los que

Resulta:

I) A fs. 6/8 el Patronato de la Infancia promueve demanda de usucapión contra la Provincia de Buenos Aires y la Municipalidad de Tapalqué, con fundamento en los artículos 3999, 4015 y concordantes del Código Civil entonces vigente, a fin de que se declare adquirido el dominio por prescripción adquisitiva de las parcelas 694 y 695, ubicadas en la Circunscripción VI del Partido de Tapalqué.

Expone que en el testamento de doña María Alina Uballes de Recondo, fallecida el 10 de mayo de 1971, se lo instituyó heredero de una fracción de campo designada en el plano característica 104-22-66 como parcela 696a (luego subdividida en las parcelas 696c, 696d, 696e, 696f y 696g), con una superficie de 2350 hectáreas, 98 áreas y 61 centiáreas, lindante en su extremo norte con las parcelas 694 y 695, las que –según aduce- formaban y forman parte integrante del mismo inmueble, sin estar siquiera separadas físicamente del resto de la finca. Considera que dichos lotes son un sobrante del plano 98 de 1934.

Alega que continuó con el ejercicio de la posesión pública, pacífica e ininterrumpida de la totalidad del campo, incluidas las parcelas que pretende usucapir, explotándolo directamente desde 1971 y luego arrendándolo a terceros.

Afirma que la posesión fue turbada por el municipio demandado en octubre de 2008, circunstancia que dio lugar a la promoción de una acción de despojo que tramitó ante el Juzgado Civil y Comercial n° 3 de Azul. Añade que por el hecho de la turbación la firma arrendataria –Isalema S.A.- realizó una denuncia penal.

Explica que dirige su pretensión contra la Municipalidad en su condición de poseedora de los inmuebles, y que demanda a la Provincia de Buenos Aires en razón de que al momento de iniciar esta acción figuraba como titular de la parcela 694 en la "plancheta de catastro" agregada a fs. 10/12.

II) A fs. 50/51 la señora Procuradora Fiscal dictaminó que la causa correspondía, *prima facie*, a la instancia originaria de esta Corte, toda vez que la solución del pleito exigía, de manera sustancial, la aplicación de los artículos 2506 a 2523, 2571, 2572, 3999 y 4015 del código citado, y que, consecuentemente, cabía asignar naturaleza civil a la materia debatida.

Sobre la base de esa opinión, al encontrarse demandada una provincia y acreditada la distinta vecindad invocada por la actora, a fs. 52 el Tribunal declaró su competencia para entender en el caso por la vía prevista en el artículo 117 de la Constitución Nacional.

III) A fs. 93/102 la actora amplía la demanda y solicita, como pretensión subsidiaria, que se declare aplicable

al caso lo dispuesto en el artículo 11 del decreto-ley 9533/80 de la Provincia de Buenos Aires, pues sostiene que las parcelas en cuestión son demasías, ya sea que se interprete que la discrepancia del área no supera el cinco por ciento de la medida superficial del respectivo título de dominio, o que no configura una unidad de explotación económica independiente (incisos 1° y 2° del citado artículo).

Cita como fundamento de este planteo las conclusiones del dictamen 83418, producido por la Secretaría Letrada III de la Asesoría de Gobierno provincial, en el expediente administrativo 2113-98097.

IV) A fs. 131/132 se presenta la Provincia de Buenos Aires y hace reserva de responder el traslado de la demanda luego de producida la prueba.

V) A fs. 216/236 la Municipalidad de Tapalqué opone las excepciones de cosa juzgada y de falta de legitimación activa, esta última en relación a la pretensión subsidiaria deducida a fs. 93/102 (v. apartado VIII de fs. 216/236). A fs. 253/254 el Tribunal resolvió desestimar la primera de las defensas referidas y diferir el tratamiento de la segunda para la oportunidad del dictado de la sentencia definitiva.

En la misma oportunidad el municipio demandado contesta la demanda, niega los hechos invocados por el actor, en particular que hubiera realizado actos posesorios en las

parcelas en cuestión. Agrega que, por el contrario, el actor reconoció que la municipalidad detentaba la posesión.

Solicita asimismo el rechazo del planteo subsidiario tendiente a que se aplique el artículo 11 del decreto-ley local 9533/80, por tratarse de bienes municipales.

En este sentido aclara que los lotes dejaron de ser fiscales a partir de su inscripción a nombre de la Municipalidad de Tapalqué y que el régimen de demasías establecido por la citada norma se aplica en el supuesto de terrenos fiscales que no tengan un destino para la comunidad o que no constituyan una unidad de explotación independiente.

Señala que a ambas parcelas se les ha asignado un fin de interés público para la comunidad, ya que fueron destinadas a la construcción de un estacionamiento para los turistas que visiten el Monumento del Cantón Viejo de Tapalqué y de un establecimiento para el tratamiento y prevención de adicciones.

Sostiene que tampoco se cumplen las condiciones previstas en el artículo 25, inciso d, del citado decreto-ley, porque: a) las parcelas 694 y 695 fueron siempre terrenos fiscales que se inscribieron luego a nombre del municipio; b) los vecinos siempre tuvieron conocimiento del carácter fiscal de aquellas como un hecho notorio, no ocupadas por particulares, sin construcciones permanentes ni provisorias y sin mejoras realizadas por otros que no fueran las del municipio o de las personas autorizadas; c) hasta el año 2008, según información

que obra en la municipalidad en las actas de inspección y otras constancias del estado de los predios, se encontraban desocupadas y d) en los terrenos en cuestión había animales de los campos vecinos que solo entraban allí a pastar.

Concluye que la ausencia de esos presupuestos de hecho, determina la falta de legitimación del Patronato de la Infancia para accionar sobre la petición de incorporar las parcelas al predio de su propiedad con fundamento en la norma local referida, e impiden un pronunciamiento del Tribunal sobre la pretensión de fondo interpuesta al respecto.

VI) A fs. 601/602 la Provincia de Buenos Aires manifiesta la ausencia de interés de su parte en el resultado del pleito y solicita su desvinculación de las presentes actuaciones.

Desconoce los hechos invocados en la demanda y observa que la Dirección de Geodesia provincial no aprobó los planos de mensura confeccionados por el actor para adquirir el dominio por usucapión. Destaca que de la prueba documental acompañada surge la existencia de otro plano de mensura registrado por la Municipalidad de Tapalqué.

Indica que la parcela 694 se encuentra inscripta a nombre de dicho municipio en la matrícula 5860/104 del Registro de la Propiedad Inmueble y que, con relación a la parcela 695, por carecer de antecedentes registrales, correspondía la aplicación de los artículos 4° del decreto-ley 9533/80 y 225 de

la Ley Orgánica de Municipalidades que prevén la transferencia de los inmuebles pertenecientes a la Provincia de Buenos Aires, por dominio inminente o vacancia, a los municipios en que se encuentren ubicados.

Posteriormente, en la oportunidad de alegar sobre la prueba producida, el Estado provincial reitera que carece de interés en el resultado del pleito e insiste en que se la desvincule del juicio (fs. 632/633).

VII) A fs. 659/662 obra el dictamen de la señora Procuradora Fiscal en el que sostiene que no subsiste la competencia originaria de esta Corte ya que la Provincia de Buenos Aires habría perdido la condición de parte sustancial en el pleito, por haberse transferido el dominio de los inmuebles a la Municipalidad de Tapalqué, luego de lo cual las actuaciones quedaron en condiciones de dictar sentencia.

Considerando:

1°) Que de conformidad con lo decidido por el Tribunal a fs. 52, al haber sido demandada la Provincia de Buenos Aires y encontrarse acreditada la distinta vecindad invocada por el actor, la pretensión deducida con fundamento en normas de derecho común tendiente al reconocimiento de su derecho de dominio por usucapión de las parcelas en cuestión, corresponde a la competencia originaria de esta Corte.

No obsta a esa conclusión el desinterés en el resultado del pleito manifestado por el Estado provincial, ni la circunstancia de que en la actualidad los inmuebles se encuentren inscriptos en el Registro de la Propiedad Inmueble local a nombre de la Municipalidad de Tapalqué (matrículas 5825/104 y 5860/104, fs. 140 y 149), ya que a la fecha de la promoción de la demanda (14 de octubre de 2009) la Provincia de Buenos Aires figuraba como propietaria de la parcela 694 en las constancias de catastro (fs. 10/12 y 398/400), y su inscripción a favor del municipio se concretó posteriormente (v. informe de dominio de fs. 148/149).

En consecuencia, dado que el artículo 24, inciso a, de la ley 14.159 aplicable al caso (texto según decreto-ley 5756/58) establece que el juicio sobre prescripción adquisitiva de inmuebles debe entablarse contra "quien resulte titular del dominio de acuerdo con las constancias del Catastro, Registro de la propiedad o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble, cuya certificación sobre el particular deberá acompañarse con la demanda", y en mérito a la titularidad que ostentaba el Estado provincial de la parcela 694 al inicio del proceso de acuerdo a las constancias citadas y a que la demandante se opuso en sede administrativa a la posterior transferencia de dominio a favor de la municipalidad demandada (expte. 2360-0217545-2010, incorporado al expte. 5100-23720/2012), el Tribunal no comparte la conclusión del dictamen de la señora Procuradora Fiscal de fs. 659/662.

Cabe destacar en tal sentido que el Patronato de la Infancia invoca haber poseído con ánimo de dueño las tierras que pretende usucapir desde el año 1971 y, en el caso de haberse acreditado los actos posesorios respectivos y los demás presupuestos legales, la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva se habría producido con mucha antelación a la cuestionada inscripción a favor del municipio, circunstancias estas que deben dilucidarse en este pronunciamiento.

2°) Que, por el contrario, la pretensión subsidiaria deducida por el actor a fs. 93/102, tendiente a que se declare aplicable al caso el régimen jurídico de las denominadas "demasías, excedentes o sobrantes fiscales" previsto en el artículo 11 del decreto-ley 9533/80 local, constituye una cuestión de derecho público provincial, ajena a la jurisdicción originaria de esta Corte, ya que el planteo efectuado exige revisar, sustancialmente, normas y actos locales, interpretándolos en su espíritu y en los efectos que la soberanía local ha querido darles, lo que determina que sean los jueces provinciales los que tengan a su cargo el conocimiento y la decisión de tales cuestiones que versan sobre aspectos propios del derecho provincial (doctrina de Fallos: 312:282; 312:606; 316:1740; 320:217; 326:1591; 329:560; 330:1718).

Por consiguiente, no corresponde que el Tribunal se expida sobre este punto, como así tampoco acerca de la excepción

de la falta de legitimación opuesta al respecto en el apartado VIII de la presentación de fs. 216/236.

3°) Que delimitado de tal modo el alcance de este pronunciamiento, corresponde señalar que, encontrándose la causa en trámite ante este Tribunal, el 1° de agosto de 2015 entró en vigencia el Código Civil y Comercial de la Nación, aprobado por la ley 26.994. En el Libro Cuarto, Título I, Capítulo 2, se reguló la prescripción adquisitiva y se introdujeron reformas respecto al régimen anterior (artículos 1897 y siguientes).

Sin embargo, la situación planteada debe ser juzgada de conformidad con la regulación prevista en el Código Civil derogado, toda vez que se configura una situación jurídica agotada o concluida bajo el régimen anterior que, por el principio de la irretroactividad, obsta a la aplicación de las nuevas disposiciones (arg. "D.L.P., V.G. y otro", Fallos: 338:706). La noción de consumo jurídico conduce a concluir que el caso debe regirse por la antigua ley y por la interpretación que de ella ha realizado el Tribunal (Fallos: 338:1455; 341:289; 342:1903, entre otros).

4°) Que, sentado ello, cabe destacar que no es objeto de controversia en este pleito que el Patronato de la Infancia es propietario de la estancia "La María", ni el hecho de que las parcelas 694 y 695 que se pretenden usucapir lindan con esa propiedad (v. fs. 222, apartado V.1).

La discrepancia gira en torno a la posesión que tanto la institución demandante como el municipio se arrogan respecto a dichas tierras.

En efecto, la parte actora sostiene que las dos parcelas referidas formaban y forman parte integrante del inmueble recibido en la sucesión testamentaria de doña María Alina Uballes de Recondo y que continuó con la posesión pública, pacífica e ininterrumpida de la totalidad del campo que ostentaba la anterior propietaria (parcela 696a –con título- y 694 y 695 –sin título-), explotándolas en forma directa en una primera etapa (desde el año 1971 hasta el año 1999) y luego arrendándolo a terceros (fs. 7 vta. y 95), mientras que la Municipalidad de Tapalqué afirma que las parcelas 694 y 695 fueron durante muchos años terrenos fiscales de propiedad de la Provincia de Buenos Aires hasta la inscripción registral a su nombre, y que las ha poseído hasta la actualidad, habiendo realizado actos posesorios de manera directa a través de los distintos gobiernos que administraron el municipio (fs. 216/236, apartado V.2).

5°) Que cabe recordar que, a los fines de adquirir el dominio del modo pretendido, resulta necesario que la parte acredite fehacientemente haber entrado en la posesión de la cosa, realizando actos de naturaleza de los señalados por el artículo 2373 del Código Civil y que se mantuvo en el ejercicio de esa posesión en forma continua durante los veinte años necesarios para adquirir el dominio por el medio previsto en el

artículo 2524 inciso 7° de aquel (artículo 4015 código cit., Fallos: 291:139). Es necesario que el pretenso poseedor no solo tenga la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios se manifiesten de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad; este elemento subjetivo importa no reconocer la titularidad del dominio en otro (Fallos: 311:2842 y 328:3590).

La comprobación de tales extremos debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente. Ello así, toda vez que la posesión veinteañal constituye un medio excepcional de adquisición de dominio (Fallos: 123:285; 284:206; 291:139). No basta con que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte de la demandada, sino que es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir y que sean lo suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe haber tenido conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía que corresponde los derechos que le han sido desconocidos (Fallos: 326:2048; 337:850).

6°) Que de las constancias incorporadas al proceso surge que el Patronato de la Infancia fue instituido heredero en el testamento de doña María Alina Uballes de Recondo, fallecida el 10 de mayo de 1971, y que fue declarado en posesión de la herencia el 7 de julio de 1971, en los términos del artículo 3413 del Código Civil entonces vigente (fs. 1/4 y 144 vta. del expte. 15.557/1971 caratulado "Uballes de Recondo, María Alina

s/ testamentaria", que tramitó ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n° 14).

En la referida sucesión testamentaria el actor recibió una fracción de campo designada en el plano característica 104-22-66 como parcela 696a (luego subdividida en las parcelas 696c, 696d, 696e, 696f y 696g), con una superficie de 2350 hectáreas, 98 áreas y 61 centiáreas, ubicado en el Partido de Tapalqué, Provincia de Buenos Aires.

Sin embargo, no existe referencia alguna en el marco de ese proceso sucesorio, ni en su incidente de administración, acerca de la posesión que –según se invoca- habrían detentado los anteriores propietarios de las fracciones linderas.

Por otro lado, la nota del 18 de agosto de 1971 remitida por la firma "Carlos R. Azcona & Cía. S.A." al entonces apoderado del Patronato de la Infancia, Dr. Antonio Arias, acompañada por la demandante (fs. 68 y 93/102, apartado 3°.B.b), no constituye una prueba fehaciente de la posesión alegada hasta ese entonces, pues si bien allí se indica que "El campo tiene una superficie total de 2.350 Has. según título más un excedente de 85 Has. que está ubicado en el extremo norte del límite del campo sobre el arroyo Tapalqué", lo cierto es que, aun en el caso de que se hubiera demostrado la autenticidad de ese instrumento –desconocido por la contraria, quien cuestionó asimismo su aptitud probatoria-, esa afirmación no acreditaría, como resulta exigible, que los anteriores propietarios hubieran

realizado actos de naturaleza de los señalados por el artículo 2373 del Código Civil en relación a las fracciones objeto de esta acción.

Cabe asimismo poner de resalto que la cantidad de hectáreas calificadas en la nota como "excedente" (85) no coinciden con la superficie de las parcelas 694 y 695 (77 hectáreas) y, fundamentalmente, que la propia demandante señaló que no es posible autenticar dicha nota por cuanto la firma remitente fue declarada en quiebra hace muchos años (fs. 95), y no se produjo prueba alguna al efecto.

En definitiva, las medidas probatorias aportadas no resultan suficientes para demostrar que el Patronato de la Infancia haya continuado con la posesión que –según aduce, y es un hecho controvertido- pudieron haber detentado los anteriores propietarios de las referidas parcelas, ni que hubiese entrado en posesión de ellas junto con la estancia "La María" recibida por testamento.

7°) Que en lo concerniente a la explotación por cuenta propia de las tierras linderas a su propiedad que el actor alega haber realizado durante el período comprendido entre 1971 y 1999, las declaraciones testimoniales obrantes a fs. 338/352 y 362/364 de los señores Ramón Juan Lezica Alvear, Leopoldo Víctor Oneto, Pedro Ibarguren, Alejandro Eduardo Black, Eduardo Oscar Hernández y Luis Martín Romero, tampoco acreditan que la institución demandante hubiera realizado actos posesorios

que indiquen su intención de someterlas al ejercicio de un derecho de propiedad.

Es que, aun cuando los testigos citados afirmaron que las 77 hectáreas que se pretenden usucapir formaban parte de un lote mayor perteneciente a la estancia "La María" (ver respuestas a la pregunta 11 del interrogatorio de fs. 337), no han individualizado actos posesorios concretos de la naturaleza requerida por el instituto en examen durante el período indicado.

Por el contrario, el testigo Alejandro Eduardo Black –socio voluntario *ad honorem* desde el año 1976 del Patronato de la Infancia, integrante de la Comisión Directiva desde esa fecha, presidente desde 1986 a 1992 y vicepresidente desde entonces-, declaró en referencia a las parcelas 694 y 695 que: "esa superficie quedó formando parte del campo recibido y en explotación y ***en esa primera visita del año 1974 se la vio a lo lejos porque era un matorral imposible de avanzar*** y formaba parte de un gran potrero" (fs. 347 vta., énfasis añadido). A su vez, el testigo Eduardo Oscar Hernández, de profesión ingeniero agrónomo, quien se desempeñó hasta el año 2010 en "Isalema S.A." –arrendataria de la estancia "La María" a partir del 1° de febrero de 1999- declaró que las mejoras en ese lugar recién se realizaron a partir del año 2003 (fs. 351/352, respuesta a la pregunta 12 del interrogatorio de fs. 337). Por su parte, el testigo Luis Martín Romero, administrador del campo lindero denominado "Las Vinchucas", dijo que hacia el año 2004 o 2005 se

realizaron trabajos de plantación o fertilización y que antes de esa fecha había pasturas degradadas o campos naturales (fs. 362/364, respuesta a la pregunta 14 del interrogatorio de fs. 361).

Sin perjuicio de lo expuesto, corresponde señalar que el artículo 24, inciso c, de la ley 14.159 (texto según decreto-ley 5756/58) establece que la sentencia que declare adquirido el dominio de un inmueble por usucapión no puede fundarse exclusivamente en la prueba testimonial, y que ninguna de las restantes probanzas producidas en el proceso se refieren a actos posesorios realizados entre los años 1971 y 1999.

8°) Que, asimismo, esta Corte desde antiguo ha observado que no es suficiente por regla general ocupar un campo y explotarlo en su provecho para inducir necesariamente que el que lo hace tenga ánimo de dueño, porque tales actos son comunes a otras causas de ocupación, cultivo, explotación, etc., máxime cuando no se indica un solo hecho tal como una mensura judicial o pago de contribuciones o algo semejante que traduzca el propósito inequívoco de adquirirlo (arg. Fallos: 122:114; 128:239; 131:155 y 132:55).

En tal sentido cabe destacar que la parte actora no acreditó el pago de impuestos o tasas que graven a las parcelas que pretende incorporar a su patrimonio –ni probó fehacientemente encontrarse exenta al respecto-, extremo que hubiera coadyuvado a la consecución del propósito perseguido, ya

que dichos pagos deben ser especialmente considerados en asuntos de esta naturaleza de acuerdo a lo previsto en el citado artículo 24, inciso c, de la ley 14.159.

Si bien el pago de impuestos no es un acto que demuestre por sí solo que quien lo hizo es poseedor del inmueble a que esos gravámenes se refieren, puede llegar a constituir un elemento apreciable para tener por comprobada la posesión cuando tal acto se encuentra reforzado por otros elementos que corroboren esa posesión (CSJ 3353/2002 (38-M)/CS1 "Mímica, Ricardo Juan y otro c/ Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, Provincia de s/ usucapión", sentencia del 3 de junio de 2014).

9°) Que, en tales condiciones, carece de relevancia determinar si la inclusión de "una superficie aproximada a 77 hectáreas de tierras fiscales" en los contratos de arrendamiento de la estancia "La María" suscriptos entre el Patronato de la Infancia y la firma "Isalema S.A.", y las eventuales mejoras que pudo haber realizado la arrendataria en esas tierras, constituyeron actos posesorios aptos para demostrar el ánimo de dueño de las parcelas 694 y 695.

En efecto, en la mejor de las hipótesis para la demandante -ya que la mera tenencia de esas tierras le hubiera permitido arrendarlas-, con dichos instrumentos solo se acreditaría la posesión durante la vigencia de los contratos, es decir, a partir del 1° de febrero de 1999 y hasta octubre del

año 2008, fecha esta última en la que se produjeron los hechos que dieron lugar a la promoción de la causa "Patronato de la Infancia c/ Municipalidad de Tapalqué s/ acción posesoria" (expte. 59.033), que tramitó ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial n° 3 de Azul, Provincia de Buenos Aires.

En consecuencia, las pruebas aportadas al respecto, debido al corto período al que se refieren –menos de diez años-, también resultan insuficientes para demostrar que el interesado se mantuvo en el ejercicio de la posesión en forma continua durante los veinte años necesarios para adquirir el dominio por el medio previsto en el artículo 2524, inciso 7°, del Código Civil (artículo 4015 del código citado).

10) Que, por último, cabe agregar que, no obstante las razones de índole administrativa expuestas en el apartado h) de fs. 97, lo cierto es que, en rigor, la parte actora tampoco cumplió con el recaudo de acompañar con la demanda el plano de mensura, suscripto por profesional autorizado y aprobado por la oficina técnica respectiva (artículo 24, inciso b, de la ley 14.159).

11) Que, así las cosas, la demanda debe ser rechazada pues no se probó la posesión efectiva, pública, pacífica, ininterrumpida e inequívoca, con ánimo de dueños de las fracciones de campo cuya usucapión se pretende durante todo el lapso previsto por el artículo 4015 del Código Civil.

Por ello, habiendo dictaminado la señora Procuradora Fiscal, se decide: Rechazar la demanda de usucapión seguida por el Patronato de la Infancia contra la Provincia de Buenos Aires y la Municipalidad de Tapalqué. Con costas (artículo 68, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación). Notifíquese, comuníquese a la Procuración General de la Nación y, oportunamente, archívese.

Firmado Digitalmente por ROSATTI Horacio Daniel

Firmado Digitalmente por ROSENKRANTZ Carlos Fernando

Firmado Digitalmente por MAQUEDA Juan Carlos

Firmado Digitalmente por LORENZETTI Ricardo Luis



Parte actora: **Patronato de la Infancia**, representado por **su apoderado, Dr. Octavio Schindler.**

Parte demandada: **Provincia de Buenos Aires**, representada por los **Dres. Alejandro J. Fernández Llanos y María Florencia Quiñoa, y Municipalidad de Tapalqué**, representada por la **Dra. Silvina Alejandra Lorenzo.**