



Corte Suprema de Justicia de la Nación

Buenos Aires, 3 de abril de 2025

Vistos los autos: “Recurso de hecho deducido por la demandada en la causa Budeguer, Juan José c/ Estado Nacional - ONABE y otro s/ prescripción adquisitiva”, para decidir sobre su procedencia.

Considerando

Que en atención a la naturaleza de los agravios planteados por la recurrente, el Tribunal considera que la inobservancia de los recaudos previstos en la acordada 4/2007 en la que ha incurrido el apelante no constituye un obstáculo insalvable para la admisibilidad de la pretensión recursiva (conf. art. 11 del reglamento aprobado por dicha acordada).

Que los agravios del apelante encuentran adecuada respuesta en el dictamen de la señora Procuradora Fiscal de la Nación, a cuyos fundamentos y conclusiones corresponde remitir en razón de brevedad.

Por ello, oída la señora Procuradora Fiscal, se declara admisible la queja, procedente el recurso extraordinario y se deja sin efecto la sentencia apelada. Con costas. Vuelvan los autos al tribunal de origen para que, por intermedio de quien corresponda, dicte un nuevo pronunciamiento. Exímase al recurrente de integrar el depósito previsto en el art. 286 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, cuyo pago se encuentra diferido de conformidad con lo prescripto en la acordada 47/91. Devuélvanse los autos principales y remítase digitalmente la queja. Notifíquese.

Recurso de queja interpuesto por el **Estado Nacional (Agencia de Administración de Bienes del Estado)**, representado por el **Dr. Nicolás Coronel**.

Tribunal de origen: **Cámara Federal de Tucumán**.

Tribunal que intervino con anterioridad: **Juzgado Federal n° 1 de Tucumán** .

RECURSO QUEJA N° 1 - BUDEGUER JUAN JOSE C/ ESTADO NACIONAL - ONABE Y OTRO s/ prescripción adquisitiva.



MONTI

Laura

Mercedes

Firmado digitalmente
por MONTI Laura
Mercedes
Fecha: 2023.09.22
13:28:45 -03'00'

Ministerio Público
Procuración General de la Nación

S u p r e m a C o r t e :

- I -

A fs. 294/315, la Cámara Federal de Apelaciones de Tucumán, al revocar el fallo de primera instancia, hizo lugar a la demanda de prescripción adquisitiva promovida por Juan José Budeguer en contra del Estado Nacional -propietario de un inmueble ubicado en la localidad de Pacará Pintado-, parte de la ex finca Juan Posse, Departamento Cruz Alta.

Los magistrados, para decidir de tal modo -en lo que aquí interesa-, entendieron que la sola circunstancia de que el inmueble en cuestión estuviera inscripto a nombre del Estado Nacional no le otorgaba el carácter de afectación al servicio de la comunidad, pues nunca aquél había tenido uso público, ni un acto de afectación idóneo a tal fin. En consecuencia -afirmaron- el inmueble sobre el cual recae la acción de usucapión o prescripción adquisitiva, pertenece al dominio privado del Estado y como tal resulta prescriptible y enajenable.

Además, tuvieron por demostrado que el actor había detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del inmueble por veinte años desde el 30 de abril de 1980. A tal fin, señalaron que mediante escritura pública N° 114 del 22 de febrero de 1999 aquél había adquirido las acciones y derechos posesorios sobre el inmueble (fs. 48/49), subrogándose en los derechos y acciones posesorios de los anteriores tenedores del inmueble (escrituras 113 y 112 obrantes a fs. 50/55). Asimismo, ponderaron que la posesión del actor sobre el predio estaba

acreditada con el plano de mensura confeccionado por el agrimensor Roberto Padrós, registrado con el N° 1800/P/11 y firmado por el agrimensor Humberto Ramón Ballesteros por el área Catastro y Agrimensura de la Municipalidad de la Banda del Río Salí (fs. 56/57).

En lo que respecta al *animus domini* sobre el bien ponderaron que Budeguer había efectuado el pago de impuestos del predio (fs. 204/217 y 219) y, en respuesta a un requerimiento de la AFIP aquél había reconocido como propio el inmueble *sub examine*. Al mismo tiempo consideraron que había aportado la documentación que comprobaba la remisión al ingenio Leales de la caña de azúcar producida en el fundo en cuestión (fs. 72/77).

Evaluaron también que la inspección ocular practicada por el juez de paz de Cruz Alta (fs. 224) daba cuenta de que en dicho inmueble se hallaba plantado con caña de azúcar, con cultivos realizados en las trochas y callejones y que, según manifestaciones del ingeniero Abregú, se había realizado fertilización y aplicación de herbicidas. Añadieron que también surgía de él que dicho predio se hallaba "delimitado en sector Este y Sur con alambres de púa y postes de cemento; el sector Norte delimitado por camino vecinal..." y que los vecinos del lugar expusieron que dicha propiedad pertenecía a Budeguer.

Consideraron, en consecuencia, que dichas circunstancias constituían actos posesorios típicos (art. 2384 del Código Civil), inequívocos y demostrativos de su *animus domini* sobre la totalidad del predio, que se desarrollaron por el tiempo requerido por ley y que hacían procedente la usucapión solicitada.

RECURSO QUEJA N° 1 - BUDEGUER JUAN JOSE C/ ESTADO NACIONAL - ONABE Y OTRO s/ prescripción adquisitiva.



Ministerio Público
Procuración General de la Nación

- II -

Contra tal decisión, el Estado Nacional interpuso recurso extraordinario, que denegado por el a quo da lugar a la presente queja.

Pone de relieve que el inmueble que se intenta usucapir, identificado en su mayor extensión con la matrícula A-07079, se encuentra afectado en un 50% o más de su superficie a la rotonda ubicada en la localidad de Los Vallistos (acceso a San Cayetano), en la intersección de la ruta nacional N° 9 con la ruta provincial N° 304.

Afirma que dicho predio está inscripto a nombre del Estado Nacional desde 1976, según informe del Registro de la Propiedad Inmueble, adquirido por expropiación en los autos: "Estado Nacional Argentino c. Paz Posse Ltda. Ingenio San Juan s. Expropiación", sentencia dictada en el Juzgado Nacional de 1ra. Instancia en lo Civil y Comercial N° 4 de la Capital Federal, Secretaría N° 7.

Asevera que de dicho pronunciamiento surge indiscutiblemente la declaración de utilidad pública del bien que se pretende adquirir por prescripción, toda vez que él da cuenta de que por "sentencia de esta causa, seguida por el Estado Nacional contra Paz y Posse limitada. Ingenio San Juan Sociedad Anónima sobre expropiación, expediente n° cuatrocientos sesenta y cuatro mil novecientos setenta y tres, de cuyo examen *RESULTA:* que... la actora promueve esta demanda con el fin de expropiar los bienes que constituyen el activo fijo de la

demandada, de acuerdo con el decreto un mil seiscientos ochenta y ocho/ setenta y tres que los declara de utilidad pública...”.

Sentado ello, descalifica la ponderación de la prueba efectuada por la cámara para tener por acreditada la posesión veinteañal por accesión toda vez que, a su juicio, el actor debía probar, también, la posesión de sus transmitentes. Ello así -dice- ya que, si bien la cesión a favor del actor se había practicado por un instrumento público, el notario sólo podía dar fe del acto acontecido en su presencia mas no de las afirmaciones y apreciaciones de los comparecientes de conformidad con lo dispuesto en el art. 993 del Código Civil.

En tal sentido, considera que resultaban insuficientes para demostrar tal recaudo legal las escrituras que cedieron derechos y acciones posesorias, en la medida que con ellas no se acreditaba que quienes fueron cediendo esos derechos y acciones hubieran estado legitimados para cederlos, que hubieran poseído el inmueble desde 1980, ni mucho menos que lo hubieran hecho durante veinte años.

Por último, desacredita también el valor probatorio de dichas escrituras, en la medida que, a su juicio, el Complejo Agroindustrial San Juan, primer cedente de las acciones posesorias, al no revestir el carácter de titular dominial del bien, no podía cederlo, ya que nadie puede transmitir un derecho mejor del que tiene.

- III -

Corresponde señalar, preliminarmente, que el 1º 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,



Ministerio Público
Procuración General de la Nación

Título I, Capítulo 2, se reguló la prescripción adquisitiva y se introdujeron reformas respecto del régimen anterior (arts. 1897 y siguientes). Sin embargo, estimo que la situación planteada debe ser examinada de conformidad con la regulación prevista en el Código Civil derogado, toda vez que se configura una situación agotada o concluida bajo el régimen anterior que, por el principio de 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).

- IV -

Sentado lo expuesto, a mi modo de ver, el recurso extraordinario es admisible pues, aunque los agravios del recurrente remiten al examen de cuestiones de hecho, prueba y derecho común, que como regla son ajenas a la instancia del art. 14 de la ley 48, corresponde hacer excepción a tal principio cuando, como ocurre en el caso, el tribunal se apartó de las circunstancias comprobadas de la causa, efectuó afirmaciones dogmáticas y omitió considerar cuestiones conducentes para la correcta solución del pleito (doctrina de Fallos: [310:1761](#); [321:1462](#) y [1744](#); [322:1025](#), entre otros).

En efecto, tal como señala el *a quo* -y no es objeto de controversia por las partes- el inmueble en cuestión está inscripto a nombre del Estado Nacional desde el 19 de octubre de

1976, adquirido por expropiación, tal como consta en el informe del Registro de la Propiedad Inmueble ``*Expropiación* Juicio: Estado Nacional Argentino c/ Paz Posse Ltda. Ingenio San Juan s/ Expropiación; Juz. Nac. De la 1° Inst. en los Civ. y Com. Fed. 4 de la Cap. Fed. Secret. 7ª.- Testimonio de fecha 19/10/1976 * Entró: 2793* Fecha 05/03/1982* insc: ndeg* verif.: cbc" (v. fs. 83/84).

La cámara funda su sentencia, para hacer lugar a la pretensión del actor, en que el predio que intenta usucapir no tuvo uso público y que Budeguer había detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del inmueble por veinte años desde el 30 de abril de 1980.

Es menester recordar que, según la jurisprudencia de Corte, la comprobación de los extremos para usucapir un bien -en este caso de dominio del Estado- debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente, 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 del demandado, sino que es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir y que sean los 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](#)).

Es así, ha dicho el Tribunal, 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



Ministerio Público
Procuración General de la Nación

el art. 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 art. 2524 inc. 7° de aquél (art. 4015 código cit., Fallos: [291:139](#)). En ese sentido, es necesario que el pretenso poseedor no sólo 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 de otro (Fallos: [311:2842](#) y [328:3590](#)).

A la luz de tal doctrina, estimo que asiste razón al apelante, ya que el a quo tuvo por cumplido el plazo veinteañal para usucapir, adicionando el tiempo de los supuestos poseedores que precedieron al actor mediante las escrituras públicas de fs. 47/55, sin ponderar que dichos instrumentos -por los cuales se efectuaron sucesivas cesiones de derechos y acciones posesorios sobre el predio en cuestión hasta llegar a Budeguer- no alcanzaban para acreditar que quienes cedieron la posesión hubieran estado legitimados para hacerlo ni que hubieran poseído el inmueble durante veinte años.

En efecto, a mi modo de ver, las escrituras 112, 113 y 114 -todas instrumentadas el mismo día 22 de febrero de 1999 (v. fs. 48/55)- resultaban inidóneas para sustentar el cumplimiento del plazo para usucapir en la medida que -como bien señala el recurrente- el notario sólo pudo dar fe de lo acontecido en su presencia mas no de su contenido, esto es que Complejo Agroindustrial San Juan S.A., Capta S.A. y Harvest S.A. -

cedentes de la posesión al actor- hubieran realizado actos de naturaleza de los señalados por el art. 2351 del Código Civil de modo continuo para adquirir la posesión.

En tales circunstancias, estimo que resulta arbitraria la sentencia al omitir ponderar adecuadamente prueba conducente para la correcta solución del pleito, al no haberse valorado que no se acreditó la posesión efectiva, pública, pacífica, ininterrumpida e inequívoca, con ánimo de dueño, de las fracciones de campo cuya usucapión se pretende, durante todo el lapso previsto por el art. 4015 del Código Civil.

Las consideraciones precedentes, a mi modo de ver, son suficientes para resolver el caso y tornan innecesario el tratamiento de las restantes cuestiones planteadas en este recurso.

Estimo, en función de lo expresado, que la sentencia apelada contiene defectos de fundamentación que justifican su descalificación como acto jurisdiccional, ya que media relación directa e inmediata entre lo decidido y las garantías constitucionales que se invocan como vulneradas (art. 15 de la ley 48).

- V -

Por lo tanto, opino que corresponde hacer lugar al recurso extraordinario, dejar sin efecto el pronunciamiento de fs. 294/315 y devolver las actuaciones al tribunal de origen, a efectos de que por quien corresponda, se dicte uno nuevo de conformidad con el presente.

Buenos Aires, de septiembre de 2023.