



## *Corte Suprema de Justicia de la Nación*

Buenos Aires, 4 de noviembre de 2025

Vistos los autos: “Altamira S.A. c/ Buenos Aires, Provincia de s/ usucapión”, de los que

Resulta:

I) A fs. 68/74 vta. se presenta Altamira S.A. y promueve demanda contra la Provincia de Buenos Aires, a fin de que se declare adquirida por prescripción adquisitiva de dominio una fracción de tierra identificada catastralmente como circunscripción III, sección A, fracción II, parcela sin designación, pero identificada con el n° 1 según el plano característica n° 97-11 -97 confeccionado por la demandada, del Partido de San Isidro y cuyas medidas transcribe.

Relata que en 1958 adquirió la mitad indivisa de una fracción de terreno con frente en la calle Sebastián Elcano esquina Perú en el Partido de San Isidro, con lo allí edificado, plantado y adherido al suelo, que constituía el balneario denominado “Arenas del Plata”, inscripto en el Registro de la Propiedad bajo el n° 2938/58, según escritura pública que en copia acompaña a fs. 11/18.

Añade que en 1983 adquirió el 50% restante de dicha fracción, la que se inscribió en el Registro Inmobiliario provincial bajo la matrícula n° 13.219 de San Isidro, según escritura pública cuya copia se adjunta a fs. 5/10.

Alega que, desde que adquirió la primera propiedad, la actora continuó con la explotación del balneario “Arenas del Plata”, hasta que, a partir del 1° de septiembre de 1969, alquiló el inmueble juntamente con la explotación del balneario a diferentes sociedades o particulares, mediante contratos en los que se estipulaba la obligación, por parte de los sucesivos locatarios, de realizar por su exclusiva cuenta y cargo “la construcción y reconstrucción del muro de

defensa levantado para contener el crecimiento o avance de las aguas del Río de la Plata”, lo que demuestra, siempre según la demanda, que su posesión es de antigua data, toda vez que arrendaba no solo el terreno de su propiedad, sino también “el resto de la tierra hasta la ribera del río”. Reseña los contratos de locación que suscribió en 1977, 1980, 1983, 1991, 1999, 2004, 2010 y 2011. En ese contexto, afirma que en 1989 se cumplió el plazo de prescripción de veinte años establecido en el artículo 4016 del Código Civil entonces vigente.

En otro orden de consideraciones, indica que el inmueble objeto de locación (cuyo plano adjunto obra agregado como anexo I) comprende una superficie total de 10.586,0685 metros cuadrados, que abarca la parte que le corresponde por título perfecto con más lo que ejerce por la prescripción adquisitiva de dominio que plantea en estos autos.

Afirma que desde 1958 goza de la posesión pública, quieta, pacífica e ininterrumpida de la totalidad de la tierra delimitada en el plano 97-11-97.

Pone de resalto que, en el referido plano confeccionado por la Provincia de Buenos Aires, a dicha fracción de tierra se la denomina “terreno aluvional” y que en virtud de lo dispuesto en el artículo 2572 del Código Civil entonces vigente, por ser el Río de la Plata navegable, el dominio es del Estado provincial. Agrega que en dicho plano también consta que “los puntos 1 al vértice del 4 determinan la línea de ribera”.

Aduce que dirige su pretensión contra la Provincia de Buenos Aires pues al ser el terreno aluvional, resulta de aplicación –a su entender- la doctrina sentada por la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires en la causa “Curuchet Leandro” (AS, 1956-7, 131) en la que dicho tribunal, por mayoría, sostuvo que aquel es un accesorio del terreno al que se



## *Corte Suprema de Justicia de la Nación*

adhiera (artículo 2551 del Código Civil) y, en consecuencia, el formado en un curso de agua navegable es un bien de dominio público o privado del Estado, según la naturaleza jurídica de la heredad confinante a la que accede.

Cita doctrina en apoyo de su postura. Ofrece prueba y pide que se haga lugar a la demanda, con costas.

II) A fs. 77/78 vta. dictaminó la señora Procuradora Fiscal y, sobre la base de esa opinión, a fs. 88 este Tribunal declaró su competencia originaria para entender en la presente causa.

III) A fs. 439/448 se presenta la Provincia de Buenos Aires y contesta la demanda. Niega los hechos allí expuestos y solicita su rechazo.

Señala que la demandante acompañó un plano que no cumple con la exigencia del artículo 24, inciso b, de la ley 14.159.

Por otra parte, sostiene que es improcedente el reclamo de la actora, en primer término, porque no logra acreditar la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el plazo de veinte años que exige la ley y, en segundo lugar, porque dicha fracción de tierra se habría originado por un fenómeno natural y paulatino de aluvión en la ribera del Río de la Plata, lo que torna aplicable lo dispuesto por el artículo 2572 del Código Civil, que determina la pertenencia al Estado de tales terrenos cuando se trata de costas de ríos navegables.

Expone que el acrecentamiento constatado administrativamente motivó que en 1997 se inscribiera el dominio a favor de la Provincia de Buenos Aires, por lo que niega la posibilidad de computar el plazo de prescripción

adquisitiva como lo pide la actora desde 1969, sin aportar elemento alguno que permita suponer la existencia de la fracción aluvional y, menos aún, la posesión pública y pacífica desde ese entonces.

Arguye que de la simple constatación de las medidas y señales consignadas en los planos y en las escrituras que la actora acompaña, se desprende que el inmueble en cuestión -cuya titularidad invoca la demandante- corresponde a la nomenclatura catastral circunscripción II, sección A, fracción II, parcela 2, toda vez que la parcela 1 es la fracción aluvional inscrita por la Provincia de Buenos Aires en 1997.

Por lo tanto, dice, no existe identidad de bienes con aquel que manifiesta la actora haber adquirido mediante escritura pública en 1983, destacando, además, que en esa fecha la fracción aluvional no existía aún, por lo que es imposible la ocupación ininterrumpida del predio a la que alude la demandante. Destaca que de la escritura pública de 1983 surge que la mentada parcela 2 limita al noreste con el Río de la Plata y la calle paralela más próxima al río se ubica a tan solo 43,70 metros de este (medido en su eje noroeste).

Explica que es recién con la determinación de la línea de ribera fijada en 1997 y con los nuevos planos que se mensura y se determina la existencia de una fracción de origen aluvional, identificada como parcela 1, que se extiende más allá del terreno de Altamira S.A. e ingresa al dominio privado del Estado provincial. Subraya que la propia actora ofrece como prueba de antigüedad de la fracción el plano de 1997 confeccionado por el Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires.

Asimismo alega que no se cumple en el caso con el plazo de veinte años que exigía el Código Civil entonces vigente para la prescripción adquisitiva y que tampoco puede demostrar la interesada la existencia de un derecho real o

*Corte Suprema de Justicia de la Nación*

personal que le sirva de base para el reclamo posesorio, puesto que, según surge de las actas de inspección acompañadas, entre otras cuestiones, ella reconoció el dominio y su ejercicio en cabeza de la Provincia de Buenos Aires, la que en ningún momento hizo abandono del inmueble pues ha realizado actividades tendientes al cobro del canon por su uso.

Añade que la demandante tampoco ha acreditado el pago regular del impuesto inmobiliario por el término de veinte años, ni ha realizado mejoras ni construcciones “para sí”. Indica que en el plano de mensura de 1997 no se denuncian construcciones fijas, ni tampoco surgen de las inspecciones realizadas por A.R.B.A. Sostiene, además, que “la locación de la fracción no necesariamente importa realizar un acto posesorio con *animus domini* ya que también lo realizan los meros tenedores”.

Por último, afirma que, si de la prueba geológica de autos surge que la fracción no se ha originado por un acrecentamiento natural y paulatino por efecto de las corrientes de las aguas, sino por la obra del hombre, el bien será del dominio público, inenajenable e imprescriptible. Recuerda que las obras de relleno “que invaden el lecho del río”, quedan comprendidas dentro del dominio público del Estado.

Acompaña los antecedentes administrativos de la causa y solicita el rechazo de la demanda, con costas.

IV) A fs. 746/748 dictamina la señora Procuradora Fiscal en virtud de la vista corrida a fs. 745.

Considerando:

1°) Que, tal como lo ha decidido el Tribunal a fs. 88, este juicio es de la competencia originaria de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, según los artículos 116 y 117 de la Constitución Nacional.

2°) Que la actora invoca dos razones para fundamentar su reclamo:

a) que es poseedora con derecho a prescribir el dominio por usucapión de la fracción de terreno designado catastralmente como circunscripción III, sección A, fracción II, parcela sin designar, que “figura con el n° 1” en el plano de la provincia demandada, confeccionado por el agrimensor Emir Rubén Martín, característica n° 97-11-97, cuyas medidas, linderos y superficie son las siguientes: en su parte poligonal: al N.O. 59,92 m, al E. línea quebrada de 28,73 m, 17,91 m y 20,24 m, al N.E. 67,62 m, al S.O. 104,78 m; y las medidas en su parte extrapoligonal son: al N.O. línea quebrada de 20,56 m y 9,40 m, lindando en su conjunto al N.O. calle Manuel Aguirre, al N.E.E. con el Río de la Plata, al S.O. con lote 2; superficie 6.185,56 m<sup>2</sup>, ubicado en “calle sin nombre”, entre la calle “Elcano” y la calle “Perú”, “próxima a la Estación Barrancas”, Partido de San Isidro, Provincia de Buenos Aires; y b) que el referido terreno es de origen aluvional, según el plano confeccionado por la demandada (característica n° 97-11-97), en el que se dejó sentado que la propiedad es del Estado provincial.

3°) Que, de acuerdo con lo que surge de la prueba producida, las cuestiones planteadas son sustancialmente análogas a las examinadas y resueltas por este Tribunal en las causas “La Celina S.A. Agrícola, Ganadera e Industrial” (Fallos: 341:180) y [CSJ 522/2006 \(42-B\)/CS1 “Beguerie de Ruiz Frías, María Celina Julieta c/ Buenos Aires, Provincia de s/ usucapión”](#), sentencia del 27 de febrero de 2018, a cuyos fundamentos y conclusiones allí expuestos corresponde remitir en razón de brevedad y con el propósito de evitar repeticiones innecesarias.

*Corte Suprema de Justicia de la Nación*

En efecto, a fs. 557/631 obra el informe del perito geólogo designado por el Tribunal, licenciado Fernando Máximo Díaz, quien concluyó que “no existe indicio alguno de acrecentamiento aluvial en el sitio que ha sido objeto de la investigación pericial”. “Lejos de ello, el afloramiento de las toscas durante la baja marea evidencia la continuidad de la plataforma de abrasión en el paisaje actual, geoforma que se formó hace más de 10.000 años, y que se mantiene sin quedar sepultada por depósito sedimentario natural alguno”.

Reiteró que en el área objeto de la pericia “no existe aluvio que haya superado la franja de fluctuación de las mareas” y que “se han realizado obras de relleno antrópico con niveles de terreno que alcanzaron valores variables entre 3,689 y 4,216 m ign [-metros referidos al cero del Instituto Geográfico Nacional-], que se han instalado sepultando terreno aluvional ubicado a cotas variables entre 0,621 m ign (Sondeo A4) y -0,551 m ign (Sondeo A7)”. Aclaró que las cotas de terreno aluvional mencionadas precedentemente “son ampliamente inferiores a la línea de ribera”.

Como corolario de su informe, el perito afirmó que “es indudable que si no se hubieran efectuado tareas de relleno antrópico, el espacio ocupado por los terrenos objeto de la pericia estaría formando parte de la playa del río” (v. también las explicaciones de fs. 655/660).

A las mismas conclusiones llegó la Dirección de Usos y Aprovechamiento del Recurso Hídrico de la Provincia de Buenos Aires, que coincidió con lo informado por el perito geólogo en cuanto a que hubo un relleno antrópico en la parcela que se discute en autos y que no existían evidencias de acrecentamiento aluvial (fs. 67 y 69 del expediente administrativo n° 5100-28034/2016 que corre por cuerda). Por su parte, el Departamento de Límites y Restricciones al Dominio provincial puso de resalto que, de sus

archivos a partir de 1998, no existe registro alguno de que hubiera dado autorización para la “ejecución de los rellenos” del predio en cuestión (fs. 66 de las referidas actuaciones administrativas).

4°) Que los antecedentes reseñados demuestran que el terreno en litigio no se originó por la incidencia de las aguas o lo que la ley llama la obra “paulatina e insensible de la naturaleza”, sino que las tierras en cuestión fueron ganadas al río por la obra del hombre, es decir, por un relleno antrópico en el área, situación no contemplada por el Código Civil para adquirir el dominio por accesión (cfr. causas “La Celina S.A. Agrícola, Ganadera e Industrial” (Fallos: 341:180) y [CSJ 522/2006 \(42-B\)/CS1 “Beguerie de Ruiz Frías, María Celina Julieta c/ Buenos Aires, Provincia de s/ usucapión”](#), ya citadas).

Por ello, habiendo dictaminado la señora Procuradora Fiscal, se decide: Rechazar la demanda seguida por Altamira S.A. contra la Provincia de Buenos Aires. Con costas (artículo 68, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación). Notifíquese, comuníquese a la Procuración General de la Nación, devuélvanse los expedientes administrativos acompañados y, oportunamente, archívese.





CSJ 818/2013 (49-A)/CS1

ORIGINARIO

Altamira S.A. c/ Buenos Aires, Provincia  
de s/ usucapión.

## *Corte Suprema de Justicia de la Nación*

Nombre del actor: **Altamira S.A.**

Nombre del demandado: **Provincia de Buenos Aires.**

Profesionales intervinientes: **doctores J. Miguel López Alconada, José M. López Alconada; Alejandro J. Fernández Llanos y María Florencia Quiñoa.**