



CSJ 1702/2025

ORIGINARIO

Gaitán, Carlos Alejandro c/ Santiago del Estero, Provincia de s/ usucapión.

Corte Suprema de Justicia de la Nación

Buenos Aires, 9 de abril de 2026

Autos y Vistos; Considerando:

Que, en mérito a lo que surge de la documental aportada por la parte actora, el Tribunal comparte los argumentos y la conclusión del dictamen de la señora Procuradora Fiscal, a los que corresponde remitir en razón de brevedad y con el propósito de evitar repeticiones innecesarias.

Por ello, se resuelve: I. Declarar que la presente causa corresponde a la competencia originaria de la Corte Suprema de Justicia de la Nación. II. Correr traslado de la demanda interpuesta por Carlos Alejandro Gaitán contra la Provincia de Santiago del Estero, que se sustanciará por la vía del proceso ordinario, por el plazo de sesenta días (artículos 338 y concordantes, del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación). A los fines de su comunicación al señor Gobernador y al señor Fiscal de Estado en los términos del artículo 341 del código adjetivo, líbrese oficio al señor juez federal en turno de la ciudad de Santiago del Estero. Notifíquese y comuníquese a la Procuración General de la Nación.

Firmado Digitalmente por ROSATTI Horacio Daniel

Firmado Digitalmente por ROSENKRANTZ Carlos Fernando

Firmado Digitalmente por LORENZETTI Ricardo Luis

Parte actora: **Carlos Alejandro Gaitán**, con el patrocinio letrado del **Dr. Rubén Omar Canéparo Baudín**.

Parte demandada: **Provincia de Santiago del Estero, no presentada en autos.**

GAITAN, CARLOS ALEJANDRO C/ SANTIAGO DEL ESTERO, PROVINCIA DE S/
usucapión.



MONTI
Laura
Mercedes

Firmado digitalmente por
MONTI Laura
Mercedes
Fecha: 2025.10.01
14:11:19 -03'00'

Ministerio Público
Procuración General de la Nación

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

-I-

Carlos Alejandro Gaitán, quien denuncia ser vecino de la Provincia de Córdoba, promueve demanda de usucapión contra la Provincia de Santiago del Estero, en su carácter de titular registral, conforme lo dispone la ley 14.159, a fin de que se declare adquirido el dominio por prescripción adquisitiva del inmueble, según el plano de mensura y división, descripto como Lote A21 (hoy 21), parte integrante de Fracción de terreno, designada como Colonia El 87, - Distrito Cruz Grande, Departamento Alberdi-Moreno, Santiago del Estero, República Argentina (aprobado por la Dirección General de Catastro de esa provincia, bajo el Número 232/661, en expediente 10.942-28-00, sección registro gráfico y archivo. Fecha 14/11/00).

Señala que es poseedor con ánimo de dueño de dicho inmueble desde hace aproximadamente más de treinta años, por lo que solicita que se declare adquirida la propiedad de tal bien por la vía de la prescripción adquisitiva veintañal, por haber poseído aquél, de manera pública, pacífica, continua, e ininterrumpida, y de buena fe, en cumplimiento de todos los demás recaudos legales a tal fin (adjunta prueba documental).

Asimismo, requiere que se ordene el cumplimiento de las gestiones y trámites pertinentes, a fin de que se disponga la inscripción de la titularidad del dominio del bien a su nombre,

en el Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia demandada, (al amparo del principio *iura novit curia*).

A fs. 629, se corre vista digital, por la competencia, a este Ministerio Público.

-II-

La competencia originaria de la Corte, conferida por el art. 117 de la Constitución Nacional y reglamentada por el art. 24, inc. 1°, del decreto-ley 1285/58 procede en los juicios en que una provincia es parte si a la distinta vecindad de la contraria se une el carácter civil de la materia en debate (Fallos: 310:1074; 313:548; 323:690,843 y 1202; 324:732; 327:5251, entre muchos otros).

Se ha atribuido tal carácter a los casos en los que su decisión hace sustancialmente aplicables disposiciones del derecho común, entendido como tal el que se relaciona con el régimen de legislación enunciado en el art. 75, inc. 12, de la Constitución Nacional (Fallos: 310:1074, cons. 3°; 311:1588, 1597 y 1791; 313:548; 314:810; 321:2917; 323:1202; 324:732, entre otros).

En el *sub lite*, de los términos de la demanda, a cuya exposición de los hechos se debe atender de modo principal para determinar la competencia (Fallos: 306:1056; 308:229, 1239 y 2230, entre otros), se desprende que la actora, con fundamento en instituciones regidas por normas de derecho común, pretende obtener de la Provincia de Santiago del Estero el reconocimiento de su derecho de dominio sobre el referido terreno por usucapión, solicitando que se expida el título correspondiente,

GAITAN, CARLOS ALEJANDRO C/ SANTIAGO DEL ESTERO, PROVINCIA DE S/
usucapión.



Ministerio Público
Procuración General de la Nación

como así también que se le extienda la respectiva inscripción registral a su nombre.

En su mérito, *prima facie* y dentro del limitado marco cognoscitivo propio de la cuestión de competencia en examen, entiendo que cabe asignar naturaleza civil a la materia del pleito (v. Fallos: 324:851), toda vez que V.E. para solucionar el conflicto deberá aplicar, sustancialmente lo dispuesto en el Libro Cuarto "Derechos Reales", a partir del art. 1941 y siguientes y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, con respecto al derecho de dominio, como así también los arts. 1897, 1898, 1900, 1905, 1907 y 2119 de dicho código sobre prescripción adquisitiva, lo cual confirma la naturaleza civil de la materia en debate (v. sentencias de V.E. del 2 de octubre de 2007 *in re* B. 522, XLII, Originario, "Beguerie de Ruiz Frías, María Celina Julieta c/ Buenos Aires, Provincia de s/usucapión" y del 23 de mayo de 2023, CSJ 607/2009 (45-P)/CS1, Originario, "Patronato de la Infancia c/ Buenos Aires, Provincia de y otro s/ usucapión").

Por ello, de acreditarse la distinta vecindad que el actor invoca, opino que la causa *prima facie* corresponde a la instancia originaria del Tribunal.

Buenos Aires, de octubre de 2025.