

*Corte Suprema de Justicia de la Nación*

Buenos Aires, 18 de setiembre de 2012.

Vistos los autos: "Recursos de hecho deducidos por el Estado Nacional - Ministerio de Educación en la causa 'Vila, Alfredo Luis c/ Gobierno Nacional - Poder Ejecutivo Nacional' y por la Universidad Nacional de Cuyo en la causa V.497.XLIII 'Vila, Alfredo Luis c/ Gobierno Nacional y/o Poder Ejecutivo Nacional s/ usucapión'", para decidir sobre su procedencia.

Considerando:

1º) Que el actor -Alfredo Luis Vila- inició demanda de usucapión contra el Estado Nacional con el objeto de obtener el dominio de una fracción de terreno ubicada al Oeste de la Avda. Champagnat, en la ciudad de Mendoza (31 hectáreas y 9.124,53 metros cuadrados) y, en consecuencia, la inscripción a su nombre en el Registro de la Propiedad. Alegó haber poseído el terreno por más de veinte años en forma continua, ininterrumpida, pública, pacífica y con ánimo de tener la cosa para sí de acuerdo a lo prescripto en los arts. 2510, 2524, 4015, 4016 y concordantes del Código Civil.

2º) Que a fs. 96/103 vta. el Estado Nacional contestó demanda y solicitó se cite en calidad de tercero a la Universidad Nacional de Cuyo (en adelante UNC). A fs. 136 vta. se citó a la mencionada Universidad la que contestó demanda y reconvino por reivindicación de la fracción del inmueble en cuestión.

3º) Que la Cámara Federal de Mendoza confirmó la sentencia de primera instancia que había hecho lugar a la demanda. Contra dicho pronunciamiento el Estado Nacional interpuso recur-

so ordinario de apelación ante esta Corte. Manifestó que la presente causa reúne los requisitos exigidos por el artículo 24 del decreto ley 1285/58 (es parte la Nación, la sentencia es definitiva y el valor disputado en último término sin sus accesorios es superior a \$ 726.523,32). A fin de acreditar el valor del bien acompañó una tasación efectuada por la Facultad de Ingeniería de la UNC (fs. 27/28) y avisos publicitarios de los terrenos colindantes. Asimismo, la UNC y el Estado Nacional interpusieron sendos recursos extraordinarios que, al ser denegados, motivaron las quejas V.497.XLIII y V.498.XLIII.

4°) Que la cámara denegó el recurso ordinario por considerar que la valuación presentada por el Estado no demostraba el valor del inmueble en disputa. Sostuvo que debió haberse solicitado una tasación de cualquier profesional matriculado, conforme lo faculta el artículo 8, inc. b, de la ley 20.266 y el artículo 2, inc. 2, de la ley 13.895 (decreto 17.946/94); que la circunstancia de que la tasación fuera emitida por un funcionario de la Universidad demandada en autos le resta objetividad a dicha labor, y que la valuación presentada no satisfacía los requisitos de una suficiente fundamentación técnica. Respecto de esto último señaló que: a) "si bien por tratarse los presentes de un juicio por título supletorio, el monto del proceso lo ha de constituir el valor del inmueble usucapido, no debe tomarse para ello su precio actual, el que incluiría las mejoras adquiridas con el transcurso del tiempo en que se estuvo poseyendo; sino aquel histórico, el que existió al momento en que se comenzó a poseer"; b) el cálculo de treinta lotes por hectárea constituye sólo una mera conjetura del profesional; c) el inmue-

*Corte Suprema de Justicia de la Nación*



ble carece de obras de urbanización lo que impide colocar a los terrenos a la venta en lotes; d) si bien la tasación hace mérito de las carencias señaladas y por ello considera solo el 30% del precio del terreno urbanizado sus conclusiones no resultan suficientes (fs. 1377/1379).

Por último, el tribunal a quo resaltó la diferencia entre el avalúo fiscal del banco de información catastral de la provincia (\$ 11.598) y el de la tasación presentada (\$ 8.616.348).

5º) Que contra el pronunciamiento que denegó el recurso ordinario, el Estado Nacional interpuso recurso de queja (V.499.XLIII). Este Tribunal declaró formalmente admisible el recurso ordinario de apelación interpuesto (fs. 1837).

A fs. 1563 esta Corte hizo lugar al recurso de hecho V.498.XLIII, declaró admisible el recurso extraordinario y suspendió la ejecución de la sentencia dictada el 31 de mayo de 2007 por la Cámara Federal de Apelaciones de Mendoza en los autos caratulados "Vila, Alfredo Luis c/ Gobierno de la Nación y/o PEN por usucapión (título supletorio)" (nº 65054-V-992). Asimismo, dispuso que para el caso de que se hubiesen llevado a cabo inscripciones registrales del inmueble en litigio, se mande asentar en el registro respectivo que la sentencia que admitió la usucapión no se encuentra firme debido a la interposición ante esta Corte de los recursos nominados como V.497.XLIII, V.498.XLIII y V.499.XLIII.

6°) Que en virtud de la mayor amplitud de la jurisdicción ordinaria de este Tribunal (doctrina de Fallos: 266:53; 306:1409 y 326:4909, entre otros), corresponde tratar en primer término el recurso ordinario de apelación deducido por el Estado Nacional. Al presentar el memorial previsto en el segundo párrafo del artículo 280 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, manifiesta que: 1) el tribunal a quo consideró -en forma *extra petita*- la superficie sujeta a usucapión, más allá de lo consentido por el actor, ya que dicha superficie, delimitada en primera instancia, quedó consentida, no mereciendo agravio de su parte al respecto (fs. 1913); 2) no encontrándose controvertida la condición de dominio público del inmueble objeto del litigio, la configuración de la desafectación tácita mereció ser objeto de un tratamiento y estudio exhaustivos por parte de la cámara, lo que no habría acontecido (fs. 1921); 3) el tribunal a quo llegó a la conclusión de que se había producido la desafectación tácita apartándose de la solución normativa aplicable y prescindiendo de las pruebas colectadas en autos (fs. 1921). Finalmente, con carácter subsidiario, plantea la inexistencia de los requisitos exigidos por el Código Civil para la procedencia de la prescripción adquisitiva (fs. 1927 vta.).

7°) Que, en primer lugar, corresponde definir la superficie y localización del terreno en cuestión para luego determinar si dicho terreno pertenece al dominio público o privado del Estado Nacional.

Al respecto, asiste razón al recurrente cuando manifiesta que el tribunal a quo consideró -en forma *extra petita*- la superficie sujeta a usucapión, pues la dimensión del terreno

*Corte Suprema de Justicia de la Nación*

había quedado delimitada en primera instancia y consentida por el actor.

En efecto, luego de analizar las distintas pruebas aportadas a la causa el magistrado de primera instancia manifestó que "el terreno objeto del litigio es el demarcado como superposición en el plano presentado por el Sr. Perito Agrimensor Mario Eduardo Bermúdez, glosado en el Cuaderno de Pruebas de la UNC a fs. 59; ya que el terreno ubicado al Norte, no pertenece a los demandados y el ubicado al Sur, no está incluido por el actor como el terreno que intenta adquirir por usucapión" (fs. 478).

Cabe señalar, que el actor no se agravió respecto de este punto, ya que en su recurso de apelación contra el pronunciamiento de primera instancia se limitó a cuestionar la imposición de las costas en el orden causado; tampoco se refirió a este aspecto de la controversia en la contestación a los recursos de apelación interpuestos por el Estado Nacional y la UNC. De aquí se sigue que, como lo manifiesta el recurrente, la cámara no tenía jurisdicción para modificar la superficie del terreno en discusión, por lo que corresponde revocar la sentencia recurrida en este aspecto.

8°) Que una vez delimitada la superficie del terreno que se pretende usucapir -conforme lo estableciera el magistrado de primera instancia- corresponde ahora precisar la naturaleza de dicho terreno. Ello por las consecuencias que tiene a los efectos de la prescripción, en tanto el actor planteó en su demanda que se está en presencia de un terreno que pertenece al

dominio privado del Estado, por lo que es susceptible de ser adquirido por prescripción y los demandados -Estado Nacional y UNC- entienden que integra el dominio público y, por lo tanto, resulta imprescriptible.

9°) Que, al respecto, cabe señalar que no se encuentra controvertido en la causa el carácter de dominio público del terreno que se busca usucapir. En efecto, tal como se ha señalado *ut supra*, la conclusión del magistrado de primera instancia respecto a que la superficie en cuestión pertenece al dominio público del Estado Nacional -que fue confirmada por la cámara- tampoco ha sido controvertida por el actor. En consecuencia, esta cuestión también ha quedado zanjada en la sentencia recurrida en la que, en este sentido, se establece: "no ha sido objeto de apelación la calificación de bien de dominio público que el inferior le asigna al inmueble objeto del litigio" (fs. 1720 vta.).

Por lo demás, cabe señalar que el carácter de dominio público del terreno surge de las constancias de la causa. En efecto mediante la ley 17 (octubre de 1896) el Gobierno de la Provincia de Mendoza donó al Gobierno Nacional dos fracciones de terreno de una superficie de 101 hectáreas, 807 m<sup>2</sup>. En dicha norma local se establece: "Autorízase al Poder Ejecutivo [de la provincia de Mendoza] para donar a la Nación, con destino a la construcción de cuarteles, campo de tiro y anexos, ciento una hectáreas ochocientos ochenta y siete metros de terreno fiscal, que se ubicarán al Norte de la Cárcel Penitenciaria en construcción y entre los Canales del Oeste y Jarillal, así como también cuarenta y seis hectáreas setecientos setenta y dos metros al

*Corte Suprema de Justicia de la Nación*

Oeste del Canal de este nombre hasta llegar al cerro de la Angostura" (artículo 1).

Dicha donación fue protocolizada mediante la escritura n° 216 del Protocolo del escribano Francisco Álvarez el 15 de marzo de 1898, inscribiéndose al n° 759 del Tomo V del Registro de Propiedad Raíz del Departamento Capital (fs. 13 y siguientes).

A su vez, por ley nacional 22.207 se incluyeron en el patrimonio de cada Universidad los bienes del Estado Nacional que estuvieran afectados al uso de cada una de ellas (artículo 63, inciso b). Por su parte, el Estado Nacional prestó conformidad quedando el Polígono de Tiro afectado al destino de ampliación de la Ciudad Universitaria. Esta afectación se inscribió en el Asiento de Dominio n° 759 Tomo V del Departamento Capital: "... afectado al patrimonio de la Universidad Nacional de Cuyo el denominado Polígono de Tiro el que según plano está ubicado en la localidad de Alto Godoy - Depto. Capital con una superficie total del polígono CNOP de cuarenta y seis Has. setecientos setenta y dos mts. al norte...".

De aquí se sigue que se pueda afirmar que los terrenos que la parte actora pretende usucapir, fueron primero afectados por el Estado al uso militar y posteriormente a la ampliación de la ciudad universitaria de la UNC.

10) Que la sentencia recurrida, para hacer lugar a la pretensión, consideró que habiendo pertenecido el inmueble al dominio público del Estado Nacional -por su afectación al uso

militar—, quedó tácitamente desafectado de ese dominio y trasladado al dominio privado a partir de lo cual pudo ser poseído por el actor y adquirido por prescripción. El recurrente se agravia de esta conclusión al afirmar que el terreno nunca dejó de pertenecer al dominio público: primero, al Ejército Argentino y, luego, a la UNC afectándose en este último supuesto al uso educativo.

11) Que los bienes que pertenecen al dominio público del Estado Nacional pueden cambiar su condición jurídica a través de la desafectación. Desafectar un bien significa sustraerlo de su destino al uso público, haciéndolo salir del dominio público para ingresar al dominio privado, sea del Estado o de los administrados. El principio consiste en que los bienes desafectados ingresan al dominio privado del Estado; la excepción consiste en que dichos bienes ingresen al dominio privado de los administrados (Marienhoff, Miguel "Tratado de Derecho Administrativo", Tomo V, página 205 y siguientes).

En este sentido, se ha establecido que la desafectación es la "decisión del Estado adoptada por sus autoridades competentes, en el sentido de alterar el destino de la cosa" agregando que "de ordinario tal determinación corresponde al Poder Legislativo del Estado, pero se ha considerado que también hay desafectación cuando en virtud de una declaración del poder administrador o de otro acto suyo resulta indudable que la cosa ha dejado de servir directamente al uso o goce público, al cual hasta el momento se encontraba destinada" (Llambías, Jorge, "Tratado de Derecho Civil", Parte General, t. II, número 1350, páginas 240/241).

*Corte Suprema de Justicia de la Nación*



Por su parte, este Tribunal ha manifestado que: "La propiedad pública (...) termina por la desafectación (...) y tal desafectación (...) produce el efecto general de cambiar la condición jurídica del bien, que se torna a partir de ella enajenable, prescriptible, embargable y regido, no ya por las disposiciones del derecho administrativo relativas a la policía de los caminos y de las calles, sino por el derecho civil, a cuyo campo de acción ha ingresado, como consecuencia de aquélla" (Fallos: 146:289 y 297; 147:154-155 y 164-165).

12) Que según la naturaleza del bien que se trate la desafectación de un bien del dominio público debe efectuarse por hechos o actos administrativos.

La necesidad de una evidencia absoluta de la desafectación ha sido reconocida por esta Corte (conf. doctrina de Fallos: 263:437; 311:2842, entre otros).

13) Que no se encuentra controvertido en la causa la inexistencia de un acto de desafectación formal. Asimismo, de las constancias del expediente no surge la existencia de actos o hechos de los que se pueda derivar la desafectación que pretende el actor. Tal como se estableció *ut supra* dichos actos o hechos deben ser indudables y manifestarse por constancias inequívocas de las que se desprenda una evidencia absoluta de la desafectación, las que no se encuentran presentes en el sub lite. Por el contrario, en el presente caso ha mediado una continuación del uso público del bien, toda vez que el Estado Nacional transfirió el predio en litigio —oportunamente afectado al uso militar del

Ejército Argentino- a favor de la UNC con el objetivo de ser destinado al uso educativo.

De aquí se sigue que si no se ha acreditado de manera suficiente que mediaron por parte del Estado Nacional actos o hechos que importarían la desafectación de los predios que ocupa, resulta improcedente el instituto de la usucapión, por lo que corresponde rechazar la demanda.

14) Que en el marco de la jurisdicción más amplia que permite el recurso ordinario, la forma en que se resuelve determina la inoficiosidad del tratamiento del recurso extraordinario interpuesto por el Estado Nacional (fs. 1227/1246) declarado prima facie admisible por este Tribunal (fs. 1563) y del recurso de queja interpuesto por la Universidad Nacional de Cuyo (V.497.XLIII), que habían sido deducidos antes de la concesión por parte de este Tribunal del recurso ordinario sub examine.

Por todo lo expuesto, se declara: a) procedente el recurso ordinario interpuesto por el Estado Nacional, se revoca el pronunciamiento de fs. 1163/1182, se rechaza la demanda y se ordena el desalojo del actor del terreno en cuestión; b) las costas de todas las instancias se imponen al actor (artículos 68 y 279 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación); y c) inoficioso expedirse respecto del recurso extraordinario interpuesto por el Estado Nacional, con costas por su orden (artículo 68, segunda

-//-

*Corte Suprema de Justicia de la Nación*

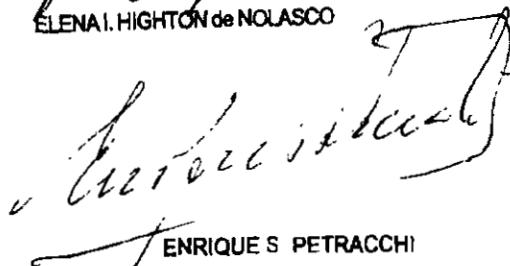
-//- parte, del código citado) y respecto del recurso de queja interpuesto por la Universidad Nacional de Cuyo. Reintégrese el depósito de fs. 2 del expte. V.497.XLIII (Fallos: 317:704), agréguese copia de este pronunciamiento y, oportunamente, archíveselo. Notifíquese y devuélvanse los autos.



ELENA I. HIGHTON de NOLASCO



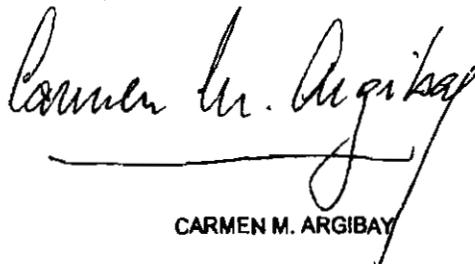
CARLOS S. FAYT



ENRIQUE S. PETRACCHI



JUAN CARLOS MAQUEDA



CARMEN M. ARGIBAY

Recurso ordinario deducido por el Estado Nacional, representado por el Dr. José Miguel Abdala. Memorial presentado por Luis Alberto Quintero y Raúl Miguel Cavanna, con el patrocinio del Dr. Adolfo Gustavo Scrinzi.

Traslado contestado por Alfredo Luis Vila, representado por el Dr. Fernando Nicolás Figueredo, con el patrocinio de Ángel Julio Figueredo.

Recursos de hecho deducidos por el Estado Nacional, representado por el Dr. Raúl M. Cavanna; y por la Universidad Nacional de Cuyo, representada por Mónica S. Estupiñán, con el patrocinio de los Dres. Norma Lea Mut de Duranti, José Luis Correa y Alberto B. Bianchi.

Tribunal de origen: Cámara Federal de Apelaciones de Mendoza, Sala A.

Tribunales que intervinieron con anterioridad: Juzgado Federal n° 2 de Mendoza.