



## Ministerio Público Fiscal

PROVINCIA DE MENDOZA

EXPTE. 13-05759067-4-1

MUNICIPALIDAD DE MALARGÜE EN J.  
31192-3792 MARTINEZ NOGUEROL  
EDUARDO C/MUNICIPALIDAD DE  
MALARGÜE P/PRESCRIPCIÓN  
ADQUISITIVA P/REC. EXT. PROV.

EXCMA. SUPREMA CORTE:

Se ha corrido vista a esta Procuración General del recurso extraordinario interpuesto por la Municipalidad de Malargüe en contra de la sentencia dictada por la Primera Cámara de San Rafael en Autos Nro. 3793 caratulados "MARTINEZ NOGUEROL EDUARDO C/MUNICIPALIDAD DE MALARGÜE P/PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA".

El Sr. Eduardo Martínez Noguero, promovió demanda por título supletorio contra la Municipalidad de Malargüe y/o contra quien resulte titular respecto de un inmueble ubicado en Ruta Nacional N° 40, Km 2954, costado oeste, villa cabecera del Departamento de Malargüe, inscripto bajo el N° 4051/19- Asiento A-1, Folio Real Malargüe de fecha 11/08/08, constante de una superficie de 200 has. 2876,89 m2.

Relató que en el año 1988 celebró un Contrato de Adjudicación con el comisionado del Área de Frontera, en el que se dispuso que el Poder Ejecutivo se obligaba a otorgar el dominio correspondiente de una fracción de terreno de su propiedad, conocido como campo Cañada Colorada, fracción A. También especifica las mejoras realizadas en el inmueble (que acredita mediante testigos). Dice que realizó un pozo para riego de agua subterránea desde el año 1997 (constancias del Departamento General de Irrigación). Que confeccionó plano de mensura y comenzó a abonar el impuesto inmobiliario. Que el Municipio aprobó planos de relevamiento desde el año 1993 a 2000. Que ha construido una vivienda, un galpón, un invernadero, plantación de árboles y siembra anual de papa para semilla.

La Municipalidad sostiene que conoce que se hicieron algunas mejoras en el inmueble pero que no le consta que se habrían extendido a las 200 has. pretendidas, o si ello respondería a una ambición desmedida de ampliar la zona a usucapir.

Fiscalía de Estado sostuvo que la actora no ha podido jurídicamente tener la posesión toda vez que la persona de quien lo recibe

le otorga la promesa de adjudicación, que ello demuestra que se encontraba a la espera de la entrega de la propiedad y por ende la posesión, lo que demuestra que ha sido un mero tenedor. Que el Estado Nacional (anterior propietario) nunca le transfirió la posesión al actor y que no ha transcurrido el tiempo requerido para usucapir. Que no existe comunicación fehaciente de intervertir el título por parte de los ocupantes.

El Juez de primera instancia rechazó la demanda. Sostuvo que en el Boleto de Compraventa celebrado entre el Ejército Argentino y la Municipalidad de Malargüe, el 7 de junio del año 2007, se expresó que el Comprador deberá mantener por un plazo de Diez (10) años el destino previsto (Plan Arraigo de Puesteros en tierras no Irrigadas, implementación de proyectos de desarrollo agrícola, turístico y mineros) por lo que, hasta este momento, el bien no pudo comenzar a prescribirse y que debe ser desafectado por el Consejo Deliberante.

La Cámara revoco el fallo y otorgó el título supletorio mediante la sentencia objeto de recurso extraordinario.

II. Se agravia el recurrente por entender que la sentencia resulta arbitraria cuando sostiene la naturaleza posesoria del ingreso a la ocupación del inmueble, incurriendo en errónea interpretación de la Ley 21.900 cuya finalidad es la Adjudicación de Tierras Fiscales de frontera a Pobladores y Núcleos socio económicos para el aprovechamiento racional de los recursos naturales. Alega que el actor recibió el inmueble que pretende usucapir como tenedor precario, sujeto a la condición que, si cumplía con los requisitos exigidos en el contrato de Adjudicación, podía haber solicitado ante el Ejecutivo municipal la escrituración del inmueble -que solo requería un acto administrativo del intendente- pero que, en el caso de autos, el actor no cumplió con las obligaciones a su cargo, porque no llegó a cultivar por lo menos el 80 % de la superficie del terreno en cuestión. Que se ha dejado de aplicar el Art.1915 del C.C.C.N. en cuanto establece que nadie puede cambiar la especie de su relación de poder por su mera voluntad, o por el solo transcurso del tiempo. Que el actor recién hizo pública su intención de poseer a título de dueño, cuando impetró la demanda por usucapión. Que la valoración de la prueba debió ser completa, y en el caso no se tuvo suficientemente en cuenta el texto del contrato de adjudicación que firmara el actor, que reglaba la situación del actor con el Ejecutivo Municipal.

III. Entiende este Ministerio que el recurso debe ser rechazado.

V.E. ha sostenido que la tacha de arbitrariedad requiere que se invoque y demuestre la existencia de vicios graves en el pronunciamiento judicial consistentes en razonamientos groseramente ilógicos o

contradictorios, apartamiento palmario de las circunstancias del proceso, omisión de considerar hechos y pruebas decisivas o carencia absoluta de fundamentación (L.S. 188-311; 188-446; 192-206; 209-348; entre numerosísimos fallos), y que el recurso de inconstitucionalidad es un remedio excepcional ante hechos que la muestren manifiesta, contundente, no siendo procedente cuando sólo media una crítica o ante la mera discrepancia con el fallo impugnado, pues de lo contrario se haría de aquel una instancia ordinaria contraviniendo todo el sistema constitucional recursivo (L.S. 157-398; L.A. 84-257; 89-357; 91-143; 94-343). El criterio reseñado resulta aplicable también hoy luego de la sanción del Código Procesal Civil y Comercial, el cual contempla expresamente en su art. 145 (III) que el recurso extraordinario provincial que el Código autoriza, es de interpretación y aplicación restrictivamente en función de la naturaleza especial de esta instancia (Autos Nro. 13-04924518-6/1(120970 “Sucesión de Zulema Aguirre en J.: Saez...”). El contenido del recurso debe cumplir, por lo menos, con los recaudos que se establecen para la expresión de agravios prevista por el art. 137 C.P.C. (LS193-304).

Si bien la parte quejosa ha invocado diversas causales o subespecies de arbitrariedad, no ha evidenciado fehaciente ni suficientemente (Cfr: Sagüés, Néstor Pedro, Derecho Procesal Constitucional, Recurso Extraordinario, t. 2, p. 195; vid. tb. C.S.J.N., 9/12/86, E.D. 121-276) la configuración concreta, acabada y certera de ninguna. En realidad, discrepa, o disiente, con las conclusiones a las que arribó la Cámara en su resolución en crisis, donde aquella afirmó, razonablemente y fundada en la ley y las pruebas rendidas, que:

a) si bien la Ley 22.153, dictada en el año 1980, dispuso la imprescriptibilidad del dominio de los bienes inmuebles urbanos o rurales del Estado Nacional, Provincial o Municipal, situados dentro de los límites de Zonas de Seguridad; dicha disposición fue derogada por la Ley n° 23.554 de Defensa Nacional, dictada el día 13/04/1988;

b) concluyendo que desde el año 1988 no existe ninguna limitación para que los particulares prescriban inmuebles del dominio privado del Estado ubicados en zona de frontera, sin perjuicio de las normas sobre policía de radicación;

c) la eventual afectación no puede retrotraerse a momentos anteriores, como el dictado de la ordenanza 1321 o la suscripción del boleto de compraventa pues, entre los recaudos para que la afectación sea válida, se encuentra que el bien debe estar ya en poder del Estado

por un título traslativo de dominio, el que se perfeccionó como título suficiente en cabeza de la Municipalidad de Malargüe mediante la escritura pública de fecha 24/07/2008.

d) La ley 23.985, modificada por Ley 25.393, al amparo de cuyas disposiciones se dictaron las normas locales y se decidió asignarle un destino específico al inmueble, determina que el plazo para aplicar aquella finalidad se inicia desde que se realiza la escritura traslativa de dominio;

e) A partir de esa conclusión verificó existencia de actos posesorios en el período comprendido entre el 13/05/1988 al 24/07/2008. Y que no existían dudas sobre la naturaleza posesoria del ingreso a la ocupación del inmueble, pues la Ley 21.900 sobre la que se sustentó la adjudicación, en contraste con otros regímenes legales sobre colonización de tierras fiscales, determinaba expresamente que, entre los derechos adquiridos por los adjudicatarios durante el plazo que mediaba entre la adjudicación y la escritura, se encontraba la posesión inmediata y pacífica del predio adjudicado, por lo que no era requerido para el actor demostrar la interversión del título, en virtud de que “el que comenzó a poseer por sí y como propietario de la cosa, continúa poseyendo como tal, mientras no se pruebe que ha comenzado a poseer por otro” (conf. art. 2.353 CC);

f) por lo demás, se ha acreditado la ejecución continua e ininterrumpida de actos posesorios en el transcurso del tiempo -teniendo en cuenta que el inmueble fue entregado sin mejora alguna-, como la plantación de árboles con antigüedad de 25 a 26 años, construcciones que se remontan al año 1994, alambrados perimetrales, perforación para riego del año 1997, conexión de suministro eléctrico en el año 1999, cultivos anuales, línea eléctrica, entre otros.

La recurrente se abroquela en la interpretación que hace de los términos del contrato de adjudicación, pero no logra desvirtuar el fundamento de la Cámara, basado en las Leyes 23.554 y 23.985, modificada por Ley 25.393, por las que el plazo para la aplicación de la finalidad se realiza con la escritura traslativa de dominio a favor del Municipio, que ocurrió en el año 2008. De allí la conclusión de la Cámara que en el caso no se pretende el cumplimiento de la adjudicación, sino la prescripción adquisitiva. Destaca que el actor era argentino nativo. Sostiene que la fecha de inicio de la prescripción fue el 13/05/1988, por lo que considera que el plazo veinteñal quedó cumplido el 13/05/2008 y se han acreditado los actos posesorios, lo que no ha sido desvirtuado por la recurrente.



## **Ministerio Público Fiscal**

PROVINCIA DE MENDOZA

Por todo lo dicho, en conclusión y de conformidad a los artículos 3, 27, 28 inciso 1 y 29 de la Ley 8.911, y el carácter excepcional y restrictivo del recurso extraordinario (art. 145 del CPCCT) esta Procuración General entiende que corresponde rechazar el recurso extraordinario provincial planteado.

DESPACHO, 23 de febrero de 2023.