



Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO
Secretaria Jurisdiccional N° 2
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

*Superior Tribunal de Justicia
Corrientes*



SXP 3977/15

En la ciudad de Corrientes, a los tres días del mes de febrero de dos mil veinticinco, estando reunidos los señores Ministros del Superior Tribunal de Justicia, Doctores Fernando Augusto Niz, Guillermo Horacio Semhan, Eduardo Gilberto Panseri, con la Presidencia del Dr. Luis Eduardo Rey Vázquez, asistidos de la Secretaria Jurisdiccional Dra. Marisa Esther Spagnolo, tomaron en consideración el Expediente N° SXP - 3977/15, caratulado: "**BALDOBINO ROBERTO CRISTIAN, MARIA JULIETA BALDOBINO, MARIEL ROXANA BALDOBINO Y ROXALIA EUSEBIA BALDOBINO C/ ESTEFANIA ITATI ROMERO DE LORENZON, EDGAR ALBERTO LORENZON, ROMINA ALEJANDRA LORENZON Y MARCELO ALEJANDRO LORENZON EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE LA SUCESION DE RAUL ALBERTO LORENZON Y/O ESTADO DE LA PROVINCIA DE CORRIENTES Y/O QUIEN SE MUESTRE COMO TITULAR DEL DOMINIO Y/O POSEEDOR Y/U OCUPANTE Y/O QUIEN SE CREA CON DERECHO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA (ORDINARIO)**". Habiéndose establecido el siguiente orden de votación: Doctores Guillermo Horacio Semhan, Fernando Augusto Niz, Luis Eduardo Rey Vázquez y Eduardo Gilberto Panseri.

EL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA

SE PLANTEA LA SIGUIENTE:

CUESTION

¿QUÉ PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR

EN AUTOS?

A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO

DOCTOR GUILLERMO HORACIO SEMHAN, dice:

I.- Roberto Cristian, María Julieta, Mariel Roxana y Roxalia Eusebia, todos de apellido Baldobino, promovieron demanda de prescripción adquisitiva de un inmueble rural de 71 has, 65 as, 18 cas., ubicado en la Primera Sección, Colonia 2 de Abril del Departamento de San Roque.

Los actores alegaron que la posesión originalmente le perteneció a su padre, Roberto Baldobino, quien compró el inmueble al Estado de la Provincia a través del Instituto Correntino del Agua (en adelante ICAA) en el año 1983. Que desde entonces la posesión fue ejercida por su padre a título de dueño en forma pública, pacífica e ininterrumpida, hasta que en el año 2014 cedió sus derechos a los actores quienes continuaron ejerciéndola del mismo modo.

La demanda, inicialmente dirigida al Estado de la Provincia, fue reconducida a los actuales titulares registrales y herederos de Raúl Alberto Lorenzón. Estos son, su viuda Estefanía Itatí Romero de Lorenzón y sus hijos, Edgar Alberto, Marcelo Alejandro y Romina Alejandra quienes afirmaron que el inmueble fue transferido por el Estado a su padre en el año 2015 y que los actores usurparon su propiedad en el año 2014.

El Juez de primera instancia hizo lugar a la demanda, declarando que el inmueble fue adquirido por los Sres. Baldobino el 21.11.2003 (Sentencia N° 49 del 16.12.2022).

II.- Apelado el fallo, la Sala IV de la Cámara de Apelaciones ///



Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO
Secretaria Jurisdiccional N° 2
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

Superior Tribunal de Justicia
Corrientes

-2-

Expte. N° SXP - 3977/15.

revocó la sentencia y rechazó la demanda (Sentencia N° 192 del 01.11.2023).

Para hacerlo, consideró relevante los términos del Decreto N° 2199 dictado por el ICAA en el año 1992 y a través del cual se intimó a Roberto Baldobino a desalojar el inmueble por incumplir con las condiciones de la adjudicación, concretamente habitar el inmueble. Agregó que ese mismo terreno fue adjudicado por el ICAA a Lorenzón en el año 1997. Por tanto, a su criterio, Baldobino no tuvo la posesión entre 1992 y 1997.

La Alzada también se refirió a los contratos de pastaje presentados por los actores (firmados en el año 1994, 2000, 2011 y 2014) restándole relevancia. Asimismo discrepó con la valoración de la prueba de reconocimiento judicial efectuada por el anterior Juez, considerando que la misma no acreditaba que Baldobino hubiera realizado mejoras significativas en el campo ni su antigüedad. Finalmente, señaló que, si bien los testigos de la parte actora avalaron la posesión ejercida por Baldobino, del interdicto de recobrar la posesión (Expte. N° 4008/15) surgían otros testimonios que lo contradecían y afirmaban que Lorenzón adquirió y habitó el inmueble desde 1990/1994.

Por todo ello, concluyó que los actores no acreditaron la posesión durante 20 años con ánimo de dueño del terreno en cuestión (lote N° 19).

III.- Contra esa decisión, la parte actora interpuso recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley, invocando errónea aplicación de la ley, falta de motivación y absurdo en la valoración de la prueba. Los agravios, en resumida

síntesis, son los siguientes.

Reputa errónea la conclusión a la que arriba la Alzada con respecto al Decreto N° 2199 ya que el mismo no afectó la posesión del actor, sino que se limitó a resolver una cuestión administrativa. Dice que el hecho de que el actor haya sido "intimado a desalojar" no implica que ello se haya materializado. Además, agrega, el actor pagó el precio total del inmueble en varias fechas, lo que prueba su ánimo de dueño.

Expone que el Decreto Provincial N° 3502 que adjudicó el inmueble al actor, no fue derogado ni modificado, por lo que carece de validez la adjudicación posterior realizada por el ICAA al demandado. Agrega que se confunde los "títulos" con los "hechos posesorios", ignorando que el actor cumplió los 20 años de posesión requeridos, los cuales deben incluir el tiempo del proceso.

Afirma que la Cámara realiza una valoración equivocada de los contratos de pastaje y los recibos de pago. Sostiene que a pesar que los contratos no mencionan explícitamente el carácter de propietario, Baldobino actuó como tal y los testimonios respaldan esa postura.

También dice que, contrariamente a lo sostenido por la Alzada acerca del reconocimiento judicial, existen pruebas documentales y testimoniales que demuestran la existencia de mejoras, como la construcción de la vivienda, alambrado, y otros elementos, además de los contratos de pastaje firmados durante años.

Luego, afirma que la Cámara no explica adecuadamente porqué algunos testimonios tienen mayor valor que otros, incurriendo en un error de derecho.

IV.- La vía de gravamen se dedujo dentro del plazo y se dirige //



Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO
Secretaria Jurisdiccional N° 2
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

Superior Tribunal de Justicia
Corrientes

-3-

Expte. N° SXP - 3977/15.

contra una sentencia definitiva. Cumple la carga económica del depósito y satisface la técnica de la expresión de agravios. Paso a abocarme a su mérito o demérito.

V.- Es doctrina ampliamente reconocida por este Superior Tribunal que en los juicios de prescripción adquisitiva se debe acreditar en forma clara y convincente, sin dejar lugar a dudas, que realmente se ha tenido la posesión del bien en forma quieta, pública e ininterrumpida por un lapso de al menos veinte años (conf. STJ, Sent. N° 93/2011, N° 25/2024, entre otros).

En el caso, ello no ha sucedido. No hay certeza de la posesión ejercida por Baldovino en la forma que alega, esto es desde el año 1983 al 2015 en forma ininterrumpida. De modo que la sentencia de Cámara es correcta. Me explico.

VI.- La posesión que invocan los actores se remonta al año 1983 y tiene origen legal. Del propio boleto de compraventa presentado a juicio (fs. 18/19) surge que el inmueble estaba sujeto al régimen especial de adjudicación de tierras fiscales establecido por la ley N° 3228 con el objetivo de facilitar el acceso a la propiedad rural de los productores agrarios.

De acuerdo con los términos de la ley N° 3228, los adjudicatarios de inmuebles recibían -entre otros beneficios- la posesión inmediata y pacífica del predio (art. 56). El régimen de adjudicación podía concluir por tres motivos: la extensión del título de propiedad (art. 57 inc. a), rescisión de común acuerdo (art. 57 inc. b) o caducidad dispuesta por incumplimiento a las disposiciones del régimen legal allí dispuesto (art. 57 inc. c). En el último caso la posesión regresaba al organismo

público.

En este contexto, el Estado de la Provincia de Corrientes otorgó a Roberto Baldobino el terreno en cuestión mediante Decreto N° 3502/83, suscribiéndose el boleto de compraventa antes mencionado. Esta situación se mantuvo por varios años, hasta que en el año 1991 el I.C.A. dictó la Resolución N° 152 declarando la pérdida de los derechos provisorios del adjudicatario. Resolución que quedó firme luego de que el Interventor Federal de la Provincia dictara el Decreto N° 2199 en fecha 30.07.1992 rechazando un recurso jerárquico interpuesto por Baldovino e intimando la restitución del inmueble (copia certificada del Dto. 2199, obrante a fs. 388/389).

De modo que, en este caso, el régimen de adjudicación concluyó por la caducidad dispuesta en el art. 57 inc. c de la ley 3228 antes mencionada.

VII.- Ahora bien. Es cierto, que no hay evidencias que el desalojo se hubiera materializado y que la relación de poder sobre el terreno pudo haberse mantenido de hecho, es decir por fuera del régimen jurídico antes descripto.

Sin embargo, existen elementos de juicio que no han sido rebatidos por el recurrente y que impiden sostener esa (hipotética) versión.

Surge de la Resolución N° 385 dictada por el mencionado organismo que en el año 1996 el Lote 19 (objeto de juicio) fue adjudicado a Raúl Alberto Lorenzón. Y esa adjudicación fue dispuesta en un proceso administrativo en el cual la autoridad de aplicación verificó que el terreno se encontraba "disponible para adjudicación" y donde, además, se dejó constancia que el lote estaba siendo efectivamente ocupado por Lorenzón quien había implantado cultivos y mantenía ani-/



Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO
Secretaría Jurisdiccional N° 2
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

*Superior Tribunal de Justicia
Corrientes*

-4-

Expte. N° SXP - 3977/15.

males en el lugar (cfr. copia certificada de la Resolución N° 385 de fs. 384).

Por otra parte, el 22.05.1997 Lorenzón celebró el respectivo boleto de compraventa con el I.C.A. (oportunidad donde se le hizo entrega material y efectiva del lote) y luego efectuó el pago de las cuotas convenidas por el precio en los años 2000, 2001, 2004, 2006 y 2008 (todo ello según documental reservada en secretaría).

Por tanto, siendo que la ocupación como la explotación del terreno por parte de Lorenzón fueron comprobadas por la autoridad competente y habiéndose aportado prueba documental que avalan la compra y el pago del precio, forzoso es concluir que Baldobino no ejerció la posesión en forma continuada como afirma en su demanda.

Ocurre que la referencia acerca que el terreno estuviera "disponible para adjudicación", que además se haya verificado la "ocupación de Lorenzón" con cultivos y animales, y que todo ello haya sido comprobado por parte de una autoridad competente, conduce necesariamente a una única conclusión: Baldobino no ejerció la posesión en forma continua desde el año 1983 al 2015 como alegó.

Al respecto, cabe resaltar que las resoluciones provenientes de un procedimiento administrativo gozan de la presunción de legitimidad que no puede ser simplemente desconocidas por el justiciable. Así lo ha destacado este Tribunal en otros precedentes (Sent. N° 63/2020, 46/2024, entre otros).

Por ello no comete ningún error la Alzada al fallar como lo hace, dado que esa es la única conclusión jurídicamente aceptable frente a los hechos

comprobados por el organismo público toda vez que no pueden concurrir dos posesiones del mismo carácter sobre el mismo bien (art. 2041 CC -1913 CCCN). (STJ, Sent. Civ. 25/2024).

VIII.- No obstante, si como hipótesis de análisis, se admitiera que Baldobino, tras la adjudicación del terreno a Lorenzón (año 1996) hubiera retomado la posesión y que ésta se haya extendido al tiempo de la demanda (2015) la solución del caso no habría variado ya que el plazo de 20 años no estaría cumplido. Y ello pues, contrariamente a lo sostenido por el recurrente, el tiempo transcurrido durante el proceso no puede ser computado a su favor, dado los efectos interruptivos que provocan las acciones judiciales (demanda civil y denuncia penal) que fueron incoadas por los demandados en el año 2014 contra los actores (art. 3986 CC, actual 2546 CCC).

Con lo dicho hasta aquí entiendo inoficioso abordar el resto de los agravios en tanto refieren a la valoración de pruebas irrelevantes para la solución del caso.

IX.- En base a lo expuesto y si este voto resultase compartido por la mayoría necesaria de mis pares corresponderá rechazar el recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley deducido, con costas al recurrente vencido y pérdida del depósito económico. Regulando los honorarios de los profesionales intervinientes en esta instancia por la parte recurrente Dr. Rodrigo Adrian Porzio y por la recurrida Dr. Carlos L. Mantilla en el 30% de los honorarios que se le regulen por su labor en primera instancia (arts. 4, Ley 5822) ambos como monotributistas.

A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO

DOCTOR FERNANDO AUGUSTO NIZ, dice:



Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO
Secretaria Jurisdiccional N° 2
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

Superior Tribunal de Justicia
Corrientes

-5-

Expte. N° SXP - 3977/15.

Que adhiere al voto del Sr. Ministro Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos.

A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR PRESIDENTE DOCTOR LUIS EDUARDO REY VAZQUEZ, dice:

Que adhiere al voto del Sr. Ministro Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos.

A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR EDUARDO GILBERTO PANSERI, dice:

Que adhiere al voto del Sr. Ministro Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos.

En mérito del precedente Acuerdo el Superior Tribunal de Justicia dicta la siguiente:

SENTENCIA N° 4

1°) Rechazar el recurso extraordinario de inaplicabilidad de la ley deducido, con costas al recurrente vencido y pérdida del depósito económico. 2°) Regular los honorarios de los profesionales intervinientes en esta instancia por la parte recurrente Dr. Rodrigo Adrian Porzio y por la recurrida Dr. Carlos L. Mantilla en el 30% de los honorarios que se le regulen por su labor en primera instancia (arts. 4, Ley 5822) ambos como monotributistas. 3°) Insértese y notifíquese.

Dr. LUIS EDUARDO REY VAZQUEZ
Presidente
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

Dr. GUILLERMO HORACIO SEMHAN
Ministro
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

Dr. FERNANDO AUGUSTO NIZ
Ministro
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

Dr. EDUARDO GILBERTO PANSERI
Ministro
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO
Secretaria Jurisdiccional N° 2
Superior Tribunal de Justicia Corrientes