Este documento ha sido descargado desde - infojudicial.com.ar - Noticias Judiciales
Export date: Mon Sep 14 5:51:08 2026 / +0000 GMT

Usucapion Prescripcion Adquisitiva Provincia De Buenos Aires Rios Navegables Bienes Del Dominio Publico Aluvion Dictamen Pericial

JURISPRUDENCIA Usucapión. Prescripción adquisitiva. Provincia de Buenos Aires. Ríos navegables. Bienes del dominio público. Aluvión. Dictamen pericial Se rechaza la demanda por usucapión seguida contra la Provincia de Buenos Aires para la adquisición del dominio de unos terrenos extendidos hasta la ribera del Río de la Plata, por falta de coincidencia catastral y registral respecto del título de dominio, al no acreditarse debidamente que este se haya formado por aluvión (es decir, por la incidencia natural de las aguas), sino que fue creado por rellenos artificiales colocados sobre la ribera interna del río en una fecha muy posterior a la denunciada por la actora. Buenos Aires, veintisiete de febrero de 2018. Vistos los autos: "La Celina S.A. Agrícola, Ganadera e Industrial c/ Buenos Aires, Provincia de s/ usucapión", de los que Resulta: I) A fs. 68/74 se presenta "La Celina S.A. Agrícola, Ganadera e Industrial" y promueve demanda de usucapión contra la Provincia de Buenos Aires, con fundamento en los artículos 2571, 2572, 3999 y 4015 y concordantes del Código Civil, a fin de que se declare adquirido el dominio por prescripción, de la fracción designada como parcela ..., según plano ... confeccionado por el agrimensor Lanari, cuya nomenclatura catastral es circunscripción III, sección ..., fracción ..., parcela ..., del Partido de San Isidro. Expone que ejerce -hasta la fecha- la posesión pública, pacífica e ininterrumpida de una antigua quinta ubicada en la localidad de Martínez, Partido de San Isidro, tierra que fue adquirida por la familia de la señora María Celina Julieta Beguerie de Ruiz Frías en 1889, y que originariamente abarcaba desde la calle Aguirre (actual Avenida del Libertador) hasta la ribera del Río de La Plata. Señala que en 1931, cuando se confeccionó el plano de subdivisión de dicha quinta, por una incorrecta interpretación de los títulos, la fracción sobre la que versa este pleito fue involuntariamente excluida. Alega que, tanto la familia Beguerie como "La Celina S.A. Agrícola, Ganadera e Industrial", tienen el derecho de dominio, no solo sobre la parcela que aquí se pretende adquirir, sino también sobre las tierras que se encontraban del otro lado de las vías del ferrocarril del bajo (fs. 69). Añade que otras parcelas, las ... y ..., también fueron adquiridas por usucapión a nombre de Beguerie de Ruiz Frías, condición que fue reconocida por las sentencias dictadas en los autos "La Celina S.A.A.G. e I. c/ Municipalidad de San Isidro s/ usucapión" y "Beguerie de Ruiz Frías, María Celina Julieta c/ Municipalidad de San Isidro s/ usucapión", juicios que tramitaron ante los juzgados en lo Civil y Comercial nros. 9 y 10 de San Isidro, respectivamente. Reseña las distintas transferencias del bien desde que ingresó en su familia en 1896, por la compra que realizó la señora Celina Piñeyro de Álzaga. Reitera que desde esa fecha, la actora y sus antecesores han gozado de la posesión pública, pacífica e ininterrumpida. Expresa que la citada familia utilizó dichas tierras -ubicadas entre las vías del ferrocarril del bajo y la ribera del Río de La Plata- como jardín para el esparcimiento de su familia. En 1945, se instaló en la fracción en cuestión un cuidador, quien desde entonces vivió allí. Aduce que dirige su pretensión contra la Provincia de Buenos Aires pues intenta obtener una coincidencia catastral y registral respecto a su título de dominio, en tanto tiene la posesión sobre la fracción en cuestión desde hace más de cien años (fs. 71). Manifiesta que en el plano confeccionado por la provincia, característica ..., a dicha fracción de tierra se la denomina terreno "aluvional" y que en virtud de lo dispuesto por el artículo 2572 del Código Civil, el dominio le correspondía al Estado provincial. Cita doctrina y jurisprudencia en apoyo de su postura. Ofrece prueba y pide, que se haga lugar a la demanda, con costas. II) A fs. 102 dictamina la señora Procuradora Fiscal sobre la competencia originaria. III) A fs. 109 la actora amplía la demanda. Tras precisar que el aluvión es un accesorio de la ribera y no del álveo del rio, sostiene que si como consecuencia de él "se ha operado un acrecentamiento de la playa, la 'afectación' que genera el dominio público se desplaza con la nueva línea de ribera y el terreno ganado al río ya no puede tener in genero un uso necesario para la navegación". El terreno de aluvión, dice, no queda comprendido entre los bienes de dominio público del Estado, aun cuando "se forme en tierras que linden con ríos navegables", dado que no figura en la enumeración del artículo 2340 del Código Civil. IV) A fs. 151/153 se presenta la Provincia de Buenos Aires y contesta la demanda. Niega los hechos allí expuestos y solicita su rechazo. Afirma que la actora pretende la usucapión de una fracción de terreno inscripto en el registro inmobiliario provincial a nombre de la provincia como terreno aluvional de dominio público (artículo 2572 del Código Civil), bajo la matrícula n° ... de San Isidro, nomenclatura catastral: circunscripción III, sección ..., parcela ..., según plano ... Por otra parte, aduce que la actora ha acompañado como sustento de su acción un plano del año 2005, sin la aprobación definitiva y que pretende denominar a la parcela objeto del litigio como ... Alega que del estudio de títulos realizado por la escribanía Zeaiter se desprende que la fracción en cuestión nunca perteneció a la actora ni a sus ascendientes, por lo que niega el supuesto error que se invoca al confeccionarse los planos en 1931. Por otra parte, destaca que según surge del informe n° 5100-27047/2008 elaborado por la Dirección de Geodesia de la Provincia, la citada parcela no cuenta con edificación alguna, y respecto al proyecto de plano de 2005, se requiere que la

Este documento ha sido descargado desde - infojudicial.com.ar - Noticias Judiciales
Export date: Mon Sep 14 5:51:08 2026 / +0000 GMT

Autoridad del Agua se expida acerca de la validez de la línea de ribera utilizada. Añade que en el año 2007 se observó dicho plano y se puso de resalto que no contaba con ninguna construcción. En otro orden de ideas, sostiene que el carácter aluvional del terreno torna aplicable lo dispuesto en el artículo 2572 del Código Civil, que determina la pertenencia al Estado de tales terrenos cuando se trata de costas de ríos navegables. Añade que, al constituir un bien de dominio público, la parcela no se encuentra sujeta a usucapión por parte de los particulares (artículo 2340, inciso 4° del Código Civil). Destaca que hace más de cien años dicho terreno aluvional no existía; reitera que la actora no ha cumplido con la exigencia del artículo 24, inciso b, de la ley 14.159 y que tampoco ha acreditado la posesión pública, pacífica, continua y con ánimo de dueño por el término de veinte años. Solicita el rechazo de la demanda, con costas. V) A fs. 458 dictamina la señora Procuradora Fiscal en virtud de la vista corrida a fs. 456. Considerando: 1°) Que este juicio es de la competencia originaria de esta Corte Suprema (artículos 116 y 117 de la Constitución Nacional). 2°) Que la actora invoca dos causas en las que fundamenta 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 ..., parcela ..., según el plano confeccionado por el agrimensor Ignacio M. Lanari, característica ..., cuyas medidas, linderos y superficie son las siguientes: mide al N.O. línea quebrada de 27,35 m, 4,81 m y 11,80 m, al S.E. 39,85 m, al N.E. 41,65 m, al S.O. línea quebrada formando un martillo 12,32 m, 6,81 m, 4,47 m, 13,67 m y 38,15 m. Linderos: al S.O. parcelas ... y ...; al S.E. parcela ...; y al N.E. con la ribera del Río de La Plata, y al N.O. con la parcela ...; superficie 1.869, 48 m2, ubicado en la localidad de Martínez, Partido de San Isidro, Provincia de Buenos Aires (fs. 7 y 68/68 vta.) y b) que el referido terreno es de origen aluvional, según el plano confeccionado por la provincia demandada, característica ..., e identificada como circunscripción III, sección ..., parcela .... Añade que la fracción "..." linda con el lote ... del plano ... y es de propiedad de la señora María Celina Julieta Beguerie de Ruiz Frías (fs. 64/65, 69 y 71/72 vta.). Por su parte, la provincia demandada aduce que la parcela ... fue inscripta a su nombre, según plano ... "como terreno aluvional de dominio público", por lo que la actora no puede adquirir el dominio por usucapión (artículo 2572 del Código Civil). Niega que la actora tenga la posesión pública, pacífica y continua del bien con ánimo de dueño por el plazo de veinte años. Se agravia además de que la contraria no ha cumplido con la exigencia legal del artículo 24, inciso b, de la ley 14.159 (fs. 151 vta. y 152 vta.). La contienda nace así de que ambos litigantes se atribuyen derechos de distinta naturaleza sobre el mismo terreno, la actora pretende sobre este la titularidad de dominio por accesión y usucapión, mientras que la demandada sostiene que es un bien de dominio público inscripto a su nombre; la primera lo identifica como parcela ..., mientras que la segunda lo desconoce. 3°) Que corresponde señalar que encontrándose la causa a estudio del Tribunal, el 1° de agosto de 2015 entró en vigencia el Código Civil y Comercial de la Nación, aprobado por la ley 26.994. En la sección 5ª bajo el título "Accesión de Cosas Inmuebles" reguló en los artículos 1959 y 1960 el aluvión e introdujo algunas reformas respecto al régimen anterior. Sin embargo la situación planteada debe ser juzgada de conformidad con la redacción que tenían los artículos 2571, 2572, 2581 y concordantes del Código Civil, toda vez que se configura una situación jurídica agotada o consumada bajo el régimen anterior que, por el principio de la irretroactividad, obsta a la aplicación de las nuevas disposiciones. La noción de consumo jurídico impone la aplicación de los citados artículos en toda su extensión (causas "D.L.P., V.G. y otro c/ Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas", Fallos: 338:706; "Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires c/ Buenos Aires, Provincia de", Fallos: 338:1455; y Llambías, Jorge Joaquín, "Tratado de Derecho Civil", Parte General, tomo 1, edit. Abeledo Perrot, 1984, página 145). 4°) Que antes de examinar si la actora tiene derechos sobre el fundo en cuestión por su origen aluvional, es preciso aclarar que la parcela ... del plano ... que se reclama en el escrito de demanda es parte de la parcela ... del plano ... Así lo informó la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad a fs. 98 y señaló que no surgen constancias de inscripción de dominio de dicha parcela ... en ese organismo (v. también fs. 87). Con relación al plano de mensura, si bien asiste razón a la demandada toda vez que el acompañado por la actora no ha sido autorizado por la oficina técnica respectiva, tal como lo demuestra el expediente administrativo n° 5100-27047/08; no parece ineludible exigir legalmente este recaudo ya que la propiedad del terreno constituido por el aluvión se adquiere por accesión, no por ocupación (artículos 2524, inciso 3°, 2571 y 2572, Código Civil, actuales artículos 1959 y 1960, Código Civil y Comercial de la Nación). Es decir, el dominio del aluvión se adquiere de pleno derecho; no requiere acto alguno de toma de posesión o de aceptación por parte del titular del fundo beneficiado (Marienhoff, Miguel S., "Régimen de Legislación de las Aguas Públicas y Privadas", edit. Abeledo Perrot, 1939, página 630; Salvat, Raymundo M. - Argañaraz, Manuel J., "Tratado de Derecho Civil Argentino, Derechos Reales", quinta edición, tomo II, 1962, página 159 y Legón, Fernando, "Tratado de los Derechos Reales en el Código y en la Reforma", tomo X, edit. Valerio Abeledo, Buenos Aires, 1947, página 116). El factor que determina la accesión y permite adquirir el dominio es la adherencia material permanente. Una vez que se ha producido la unión definitiva, no es necesario que el ribereño, para devenir propietario, realice acto posesorio alguno sobre la porción de tierra que ha acrecido a su inmueble. También lo ha sostenido esta Corte en Fallos: 303:430 al señalar que "acreditado el carácter aluvional de las tierras en litigio, y la condición de ribereña de la actora, debe tenerse por comprobada la adquisición por accesión de dichos terrenos (artículos 2571 y 2572, Código Civil), la que por

Este documento ha sido descargado desde - infojudicial.com.ar - Noticias Judiciales
Export date: Mon Sep 14 5:51:08 2026 / +0000 GMT

su naturaleza, se opera de pleno derecho y sin requerir acto de ocupación o posesión alguno". 5°) Que en consecuencia, para resolver el caso hay que determinar, en primer término, si el predio que reclama la actora como parcela ... constituye, según sus dichos, una formación aluvional -en los términos del artículo 2572 y concordantes del Código Civil [actual artículo 1959, Código Civil y Comercial de la Nación]- que se adhirió y acrecentó los terrenos que ella y su familia poseen desde hace más de cien años. La parte que invoca el aluvión, de conformidad con los principios que rigen la carga de la prueba, debe acreditar la formación del terreno de aluvión. En el caso de aluviones formados a lo largo de la ribera de ríos navegables, debe acreditar también, para aprovecharse de ellos, que su formación es anterior al año 1871, fecha de vigencia del régimen consagrado por el Código Civil sobre este punto (Salvat, Raymundo M. - Argañaraz, Manuel J., "Tratado de Derecho Civil Argentino, Derechos Reales", ob. cit., página 159). Ello es así pues el Código Civil se apartó del derecho romano, de la antigua legislación española y también del derecho comparado y distinguió: a) los terrenos de aluvión formados en los ríos o arroyos no navegables; la propiedad de ellos corresponde a los dueños de las heredades ribereñas o ribereños (artículos 2572, primer apartado y 2573); b) los terrenos de aluvión formados en la ribera del mar o de los ríos navegables: la propiedad de ellos corresponde al Estado (artículo 2572, apartado segundo), porque las playas del mar o de esta clase de ríos, forman parte del dominio público del Estado (artículo 2340, inciso 4°; Salvat, Raymundo M. - Argañaraz, Manuel J., "Tratado de Derecho Civil Argentino, Derechos Reales", ob. cit., página 159). 6°) Que según el artículo 2572 del Código Civil aplicable al sub lite "son accesorios de los terrenos confinantes con la ribera de los ríos, los acrecentamientos de tierra que reciban paulatina e insensiblemente las propiedades ribereñas por efecto de la corriente de las aguas, y pertenecen a los dueños de las heredades ribereñas. Siendo en las costas de mar o de ríos navegables, pertenecen al Estado". La ley exige como requisito que "el aluvión debe ser la obra espontánea de la naturaleza, la obra de las aguas que en su rodar continuo arrastran y depositan los materiales que constituyen el terreno de aluvión o se retiran de una hacia otra ribera del río" (Salvat, Raymundo M., "Tratado de Derecho Civil Argentino, Derechos Reales", actualizado por Novillo Corvalán, tomo II, cuarta edición, editorial TEA, 1952, página 183). Es lo que la doctrina ha denominado aluvión propiamente dicho o "por acarreo", toda vez que el acrecentamiento se produce por efecto de la corriente de las aguas al llevar arena, tierra, fango, piedras, etc., a lo largo de las riberas.

El fundamento de este modo de adquisición del dominio está motivado en razones de equidad, tal como lo señalaba Vélez Sarsfield en la nota al artículo 2572 "El lecho del agua corriente, decía, no tiene un límite invariable. Este límite, por el contrario, es movible; avanza o se retira. Los terrenos, pues, que lindan con los ríos, pueden unas veces perder, y es justo que otras puedan por las mismas causas, ganar para conservar su límite señalado". 7°) Que para que exista el aluvión es necesario que se trate de acrecentamientos paulatinos e insensibles; es decir, de acrecentamientos que sean la obra lenta y sucesiva del tiempo, observada la ribera del río día tras día, nada de particular se nota, pero transcurre el tiempo y la comparación entre épocas más o menos distantes, permite comprobar la formación del terreno de aluvión (Salvat, Raymundo M. - Argañaraz, Manuel J., ob. cit., página 156). 8°) Que otra condición que debe cumplirse, en lo que aquí interesa, es que el terreno del aluvión esté definitivamente formado, y no se considera tal, "sino cuando está adherido a la ribera y ha cesado de hacer parte del lecho del río" (artículo 2581, Código Civil). Para su procedencia se requiere que el terreno de aluvión haya llegado a unirse con el de la ribera y a formar parte integrante del fundo ribereño, lo cual se justifica porque el derecho de aluvión es una aplicación de la teoría de la accesión como modo de adquisición de la propiedad y ella no existe sin que exista la mentada adherencia (Salvat, Raymundo M. - Argañaraz, Manuel J., "Tratado de Derecho Civil Argentino, Derechos Reales", ob. cit., página 165). En otras palabras, es esencial que el terreno que lo constituye sobrepase el nivel ordinario de las aguas; de no ser así sólo se tratará de un aluvión "naciente", pero no de un aluvión "maduro". En este sentido, el artículo 2577 del Código Civil determinaba que "tampoco constituyen aluvión, las arenas o fango, que se encuentran comprendidas en los límites del lecho del río, determinado por la línea a que llegan las más altas aguas en su estado normal" (Marienhoff, Miguel S., "Régimen de Legislación de las Aguas Públicas y Privadas", edit. Abeledo Perrot, 1939, página 630 y Legón, Fernando, "Tratado de los Derechos Reales en el Código y en la Reforma", ob. cit., página 629). El aluvión, dice Legón, debe "sobresalir, emergiendo sobre la línea 'a que llegan las más altas aguas en su estado normal' (artículo 2577)" (Legón, Fernando, "Tratado de los Derechos Reales en el Código y en la Reforma", tomo X, edit. Valerio Abeledo, Buenos Aires, 1947, páginas 112 y 113). Así lo explica también Machado, al expresar que "el aluvión para ser considerado como tal, es necesario que haya dejado de formar parte del lecho, lo que sucederá cuando las aguas en su estado normal no lo cubran ya, y no estuviere separado del lecho por una corriente de agua" (Machado, José Olegario, tomo VI, "Exposición y Comentario del Código Civil argentino", Buenos Aires, edit. Lajouane, 1898, página 575). 9°) Que por lo tanto, los recaudos exigidos por el Código Civil para la adquisición del dominio por aluvión son: a) el acrecentamiento de tierras paulatino e insensible (artículo 2572); b) la acción de las aguas corrientes (no de las aguas durmientes o de márgenes artificialmente formadas -artículos 2574 y 2578-); c) la colindancia con la ribera (artículo 2575), y d) la adherencia y definitiva formación del aluvión (artículos 2576, 2577 y 2581). 10) Que en este orden de consideraciones, es oportuno referir que el artículo 2579 del Código Civil establece en su primera parte que "el aumento de

Este documento ha sido descargado desde - infojudicial.com.ar - Noticias Judiciales
Export date: Mon Sep 14 5:51:08 2026 / +0000 GMT

tierra no se reputará efecto espontáneo de las aguas, cuando fuera a consecuencia de obras hechas por los ribereños en perjuicio de los otros ribereños". Estos últimos tienen derecho a pedir el restablecimiento de las aguas a su lecho; y si ello no fuera posible conseguirlo, pueden demandar la destrucción de las obras. El artículo 2580 del ordenamiento aplicable corrobora este criterio al indicar que si los trabajos hechos por uno de los ribereños no fueren simplemente defensivos, y avanzaren sobre la corriente del agua, se podrá demandar la supresión de las obras (artículos 2641, 2642, 2645 y 2646). Es decir, debe tratarse de obras que avanzan sobre las aguas sin tener una finalidad defensiva, como la de evitar el efecto corrosivo de aquellas o prevenirse contra las inundaciones. No debe olvidarse que el artículo 2643 faculta a los ribereños perjudicados por alteraciones de las corrientes para remover los obstáculos, construir obras defensivas o reparar las destruidas, para lograr que las aguas vuelvan a su estado anterior; por lo tanto el derecho de demandar la destrucción de las obras solo existirá cuando los trabajos no sean meramente defensivos y persigan llevar las cosas al estado anterior. Asimismo, resulta ilustrativo señalar que el Código Civil y Comercial de la Nación, en su nueva redacción, sigue el mismo criterio que el anterior al establecer en el artículo 1959 que "no hay acrecentamiento del dominio de los particulares por aluvión si se provoca por obra del hombre, a menos que tenga fines meramente defensivos". 11) Que de lo expuesto precedentemente se desprende que el aluvión es un fenómeno natural, siempre es provocado por las aguas, aunque en algunos casos ello se vea facilitado por ciertos trabajos del hombre. Por dicha razón, al faltar la incidencia de las aguas, debe descartarse como supuesto de aluvión las tierras rellenadas o acumuladas por el hombre. Como bien lo señala Marienhoff, "no debe confundirse el aluvión 'provocado' con las tierras 'ganadas' a los ríos o al mar ('rellenamientos'). El aluvión es la obra de las 'aguas' mismas, aunque ello sea facilitado por construcciones realizadas por el hombre; en cambio, en las tierras ganadas al río, o al mar, no son las aguas las que, por sí o como consecuencia de trabajos realizados, producen ese aumento y acumulación de tierra: es el 'hombre' mismo el que acarrea la tierra y la deposita allí. El aluvión es obra directa o indirecta de las aguas; las tierras ganadas al río o al mar son obra exclusiva del hombre" (Marienhoff, Miguel S., "Régimen de Legislación de las Aguas Públicas y Privadas", ob. cit., página 626). En términos similares, Legón expresa que los rellenamientos son "entera obra del hombre" y es una hipótesis distinta al aluvión (Legón, Fernando, "Tratado de los Derechos Reales en el Código y en la Reforma", ob. cit., página 101).

12) Que determinar cuándo existe un aluvión "formado" constituye una cuestión de hecho librada a la apreciación de los jueces, cuya solución dependerá de las circunstancias y estado de los lugares en cada caso particular (Salvat, Raymundo M. - Argañaraz, Manuel J., "Tratado de Derecho Civil Argentino, Derechos Reales", ob. cit, páginas 165/166 y Marienhoff, Miguel S., "Régimen de Legislación de las Aguas Públicas y Privadas", ob. cit., página 630). En consecuencia, será decisiva en el caso la prueba producida, en particular el informe de fs. 338/393 bis del perito geólogo designado por este Tribunal. 13) Que, en primer término, el experto informa sobre las tareas técnicas de campo que realizó en los terrenos de autos, entre ellas, el reconocimiento general del área, el relevamiento de los rasgos fisiográficos que pudieran identificarse como asociados a la variabilidad temporal del Río de La Plata; la ejecución en los terrenos de dos sondeos de 8 centímetros de diámetro y de 2,88 metros de profundidad en uno y 2,58 m en el otro; la medición de coordenadas Gauss - Krüger en 126 puntos; la observación y descripción macroscópica en el lugar de la variabilidad relativa entre la totalidad de las muestras de suelo extraídas en cada sondeo; identificación de la presencia natural o antrópica de cada nivel de suelo muestreado y la medición del nivel freático en los dos sondeos realizados. En cuanto a la ubicación de los terrenos el perito explica que están dentro del Partido de San Isidro, sobre la costa del Río de La Plata. Precisa que "forman parte de la Unidad Geomorfológica Río de La Plata, y se encuentran dentro del sector de esta unidad que recibe la denominación de Llanura Costera del Norte Bonaerense". Describe bajo el título "Geoformas de erosión", las principales características del acantilado, barranca o escalón (producto de la erosión natural), y de la plataforma de abrasión -Toscas del Río de La Plata- (producto de la erosión de fondo, que tiende a excavar y profundizar el cauce de la corriente). Con relación a esta última, puntualiza que es una superficie de suave pendiente que ha sido producida por la acción del oleaje durante la transgresión holocena, que se inicia en la base del acantilado conformado por la erosión de la ola y se extiende hasta el interior de las aguas. La costa máxima de la plataforma de abrasión de aproximadamente cinco metros, se encuentra en la base del acantilado, pues desde allí la plataforma desciende como una rampa plana hacia el interior del Río". En este sentido, informa que el afloramiento de las Toscas del Río de La Plata en la actual playa del área donde se asientan los terrenos en cuestión, "indican la existencia de una plataforma de abrasión, y por lo tanto la ausencia de un acrecentamiento aluvial en el sitio", ya que "allí donde se produce acrecentamiento aluvial las toscas deben quedar sepultadas por el depósito sedimentario". Recuerda además que "las Toscas del Río de La Plata, es un material geológico consolidado que conforma una plataforma de erosión y que ha persistido en el lugar durante miles de años"; por lo que "este material geológico ha estado y está expuesto a procesos de erosión hídrica, y no de acrecentamiento aluvial, en cuanto de haberse producido este último proceso la tosca debería estar enterrada, con lo cual no sería nunca visible a nivel de superficie durante las bajamares". Como primera conclusión sostiene que "el sólo reconocimiento geomorfológico general del área permite vislumbrar que el estado actual de los terrenos invocados en autos son el resultado de un relleno antrópico apoyado sobre un plano

Este documento ha sido descargado desde - infojudicial.com.ar - Noticias Judiciales
Export date: Mon Sep 14 5:51:08 2026 / +0000 GMT

aluvial natural ubicado altimétricamente por dentro del rango de fluctuaciones de marea y crecida medias ordinarias". 14) Que a continuación el experto señala que comprobó las características del material sedimentario que conforma el subsuelo del sitio, mediante una investigación vertical del mismo, por lo que realizó dos sondeos de investigación que se identificaron con las siglas LC/FPBA-1 y LC/FPBA-2. Expone que el primero de ellos, se ubicó en el sector S.E. de los terrenos a 5,57 m del borde superior de las defensas costeras de hormigón y a 93,46 metros del muro de contención del ferrocarril. Allí se evidenció que el perfil del subsuelo estaba compuesto en el sitio por: a) "material de relleno de génesis antrópica en la porción superior, comprendida entre el nivel actual del terreno y los 1,95 metros de profundidad. Este material, dijo, tiene una composición mayormente loéssica, y presenta en todo su espesor restos de elementos no naturales tales como ladrillos, escombros, y plásticos", y b) "depósito aluvial natural autóctono a partir de los 1,95 metros de profundidad. Este depósito está compuesto por arena gris, con escasas micas y restos escasos de materia vegetal" (fs. 373/376). Aclara que el aluvio es "el sedimento clásico de cualquier naturaleza depositado por la acción mecánica del agua corriente" y es el nombre genérico que se usa "para designar cualquier depósito fluvial, ya sea arenoso, arcilloso o de otra naturaleza". Por tanto, un depósito aluvial que ha sido formado por el agua que corre, es un depósito sedimentario clásico originado exclusivamente por la acción hidrodinámica fluvial. El material de relleno de génesis antrópica es, en cambio, "un material sedimentario, que evidencia no haber sido depositado por la acción hidrodinámica fluvial, sino exclusivamente por la acción antrópica directa" (fs. 374). Relata que el segundo sondeo, lo hizo en el sector SO de los terrenos a 30,41 metros del borde superior de las defensas costeras de hormigón, y a 68,62 metros del muro de contención del ferrocarril. Reiteró aquí los conceptos antes expresados, al afirmar que el perfil del suelo presenta material de relleno de génesis antrópica en la porción superior, comprendida entre el nivel actual del terreno y los 2,28 metros de profundidad; que este material, presenta en todo su espesor restos de elementos no naturales tales como "ladrillos, azulejos y vidrios" y "depósito aluvial natural autóctono a partir de los 2,28 metros de profundidad" (fs. 377). Como corolario de la investigación del subsuelo, el perito afirma que en los terrenos en litigio "se ha efectuado un relleno antrópico variable entre 1,95 metros de profundidad (sondeo LC/FPBA-1) y de 2,28 metros de profundidad (sondeo LC/FPBA-2), y que en los mentados terrenos "el nivel freático ha sido detectado entre 0,312 y 0,456 metros por encima del aluvio natural". Añade que "si se circunscribe exclusivamente a las condiciones correspondientes al sedimento aluvial existente, haciendo omisión del material de relleno antrópico, tanto las geoformas específicas existentes en el sitio, como la posición inferior del aluvio respecto a la superficie freática, como su reiterado cubrimiento por las fluctuaciones de la marea", lo llevan a la "indudable conclusión de que se trata de terrenos que pertenecieron y pertenecen al Río de La Plata". 15) Que más adelante, el experto efectúa importantes comentarios con relación a los fotogramas de 1967, 1974 y 1984. Menciona que en ellos "no se identifica demarcación territorial, cerramiento o límite alguno en el espacio donde actualmente se ubican los terrenos invocados en autos, existiendo asimismo total ausencia de casas y de ocupación antrópica". Señala que el estudio del par estereoscópico de 1967 revelaba que el sitio correspondiente a los terrenos de autos "se encontraba a esa fecha dentro de espacio cubierto por las aguas en las altas mareas normales y las crecidas medias ordinarias, es decir, altimétricamente por debajo de la línea de ribera definida según el artículo 2340 del Código Civil y sin indicio de ocupación antrópica". Pone de relieve además que las características geomorfológicas que surgen del estudio de la secuencia de fotogramas evidencian que "hasta un momento comprendido entre 1984 y 1992, el sitio correspondiente a los terrenos invocados en autos se encontraba en condiciones naturales, por debajo del nivel de las altas mareas normales y crecidas medias ordinarias, y sin rasgos de ocupación humana". "Recién con posterioridad a 1984, y antes de septiembre de 1992, se produjo el relleno antrópico del área, verificándose en los fotogramas la existencia de rasgos que resultan incompatibles con un previo proceso de acrecentamiento aluvial natural". Sobre estas bases, el perito afirma como última conclusión que "no existe indicio alguno de acrecentamiento del aluvio que haya superado la franja de fluctuación de las mareas. Por el contrario, dijo, existen innumerables evidencias que llevan a concluir que de no haberse efectuado el relleno antrópico dichos terrenos formarían parte de la playa y la llanura costera del Río de La Plata, siendo cubiertos por las aguas en las fluctuaciones de mareas normales". 16) Que las conclusiones del experto no se han visto desvirtuadas por la impugnación efectuada por la actora a fs. 396/397. En efecto, a fs. 408/409 el perito da fundadas explicaciones acerca de la diferencia que existe entre los términos "aluvial" y "aluvional"; así como las razones por las que estima que no hubo un acrecentamiento aluvial en los terrenos en cuestión, según lo expresado en los puntos 2.2.2.1., 2.3.2.1., 2.3.2.5. y 2.3.3.2 de su dictamen. Observa que la actora confundió reiteradamente dichos conceptos al impugnar el peritaje. Aclara que en su informe utilizó los términos "aluvio" y "aluvial" para referirse "al material sedimentario clásico depositado por la acción mecánica del agua fluvial", y que -desde el punto de vista geológico- el uso para tal fin del término aluvión es "obsoleto", dado que abarca un campo conceptual menos específico que comprende tanto la venida fuerte de agua, como la inundación o crecida cuando viene especialmente con mucho material suspendido. Explica también "que el término aluvión del Código Civil es más restrictivo que el término 'aluvio' o 'material aluvial', en cuanto todo 'aluvión' es 'aluvio', pero no todo 'aluvio' es 'aluvión'". A continuación, pone de resalto que "todo aluvio o

Este documento ha sido descargado desde - infojudicial.com.ar - Noticias Judiciales
Export date: Mon Sep 14 5:51:08 2026 / +0000 GMT

depósito aluvial tiene una historia y un presente, y que el hecho de haber sido generado por un proceso de acrecentamiento en el pasado no implica que en el presente siga existiendo ese proceso de acrecentamiento"; por lo que un depósito aluvial puede estar hoy expuesto a decrecimiento, o a una situación de equilibrio. Afirma, asimismo, que en relación a los terrenos de autos comprobó que "al momento de producirse el acrecentamiento artificial (relleno antrópico), no existía un proceso de acrecentamiento natural del aluvio, sino una situación de equilibrio que se mantenía desde un pasado que, si bien geológicamente lo llamamos reciente, dista miles de años de la época actual". Añade que "el mantenimiento del nivel actual del aluvio en la Llanura Costera durante aproximadamente 2.000 años implica la ausencia de acrecentamiento aluvial durante ese lapso de tiempo, y por lo tanto, la ausencia de un acrecentamiento aluvial al momento de efectuarse el relleno antrópico en los terrenos invocados en autos" (fs. 409 vta.). 17) Que es oportuno recordar que cabe reconocer validez a las conclusiones de los peritos para la decisión de aspectos que requieren apreciaciones específicas de su saber técnico, de las que solo cabría apartarse ante la evidencia de errores manifiestos o insuficiencia de conocimientos científicos (artículo 477, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación; Fallos: 319:469; 320:326 y 332:1688, entre otros). 18) Que lo expuesto precedentemente, revela 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 se ha acreditado que el hecho que la actora califica de aluvión se conformó por acción antrópica en el área, situación no contemplada por el Código Civil para adquirir el dominio por accesión. Al respecto cabe remarcar que el experto fue categórico al informar que "no existe indicio alguno de acrecentamiento del aluvio que haya superado la franja de fluctuación de las mareas" y que "de no haberse efectuado el relleno antrópico" -es decir, modificado o producido por la actividad humana- "dichos terrenos formarían parte de la playa y la llanura costera del Río de La Plata, siendo cubiertos por las aguas en las fluctuaciones de mareas normales"; que el material de relleno de génesis antrópica en la porción superior hasta profundidades del orden de los 1,95 metros y 2,28 metros presenta en todo su espesor restos de elementos no naturales tales como ladrillos, escombros, plásticos, azulejos y vidrios; y que dicha acción antrópica se produjo con posterioridad a 1984 y antes de septiembre de 1992; por lo que no se configuró el supuesto de aluvión contemplado por el artículo 2572 del Código Civil. 19) Que a los antecedentes que acaban de relacionarse debe agregarse que a las mismas conclusiones se llegó en el expediente administrativo de la Provincia de Buenos Aires n° 5100- 27047/08; en el que se determinó que hubo un relleno antrópico.

En efecto, del citado expediente surge que el 2 de febrero de 2007, el Director de Geodesia de la provincia, indicó con relación a la fracción de tierra en cuestión, que de las fotografías que se adjuntaban "se aprecia a simple vista" que su origen no sería aluvional, por lo que debía darse intervención a la Autoridad del Agua u otro ente competente para comprobar el origen de los terrenos. Se señaló que en el expediente n° 2405- 2324/97 se aprobó la Línea de Ribera del plano antecedente ... "sin determinar el origen de los suelos que la determinaban" (fs. 82). El 24 de mayo de ese mismo año, el Departamento de Límites y Restricciones al Dominio, informó que el predio fue originado a través del plano ..., mediante el cual se mensuró el terreno lindero al Río de La Plata y se indicó como "Fracción Aluvional". Puso de resalto que de la inspección que se realizó en el lugar se pudo observar que tanto el sector mensurado -según el citado plano-, como sus linderos, que forman parte también de la parcela ..., "han recibido el aporte de rellenos" (fs. 92 del citado expediente administrativo). El 14 de junio de 2007 se expidió la División Estudios Hidrogeológicos y Geotécnicos y refirió que procedió a realizar tareas de campo que consistieron en tres perforaciones mecánicas con descripción megascópica de muestras del terreno y determinación de los niveles freáticos. Expuso que "fueron localizados materiales de relleno artificial desde la superficie del terreno y hasta profundidades del orden de los 3,20 metros como máximo, siendo el promedio del relleno en cuestión de 2,40 metros", y que por debajo del suelo antes detallado "se observa material de carácter aluvional originado por tal proceso, como una sedimentación fina basada en limos arcillosos principalmente con limos arcillosos y arcillas limosas subordinadas". Sostuvo que "la fracción en cuestión, actualmente no se encuentra afectada en forma directa por la influencia periódica de las mareas, si bien próximos a la superficie, no se condicen con los característicos terrenos bajo condiciones de anegamiento" y que el predio en cuestión "puede considerarse permanente", no obstante "los procesos aluvionales y/o acrecentamiento continúan en su derredor" (fs. 93, 94, 95 y 96 del expediente administrativo). 20) Que el 16 de octubre de 2007 el Departamento Límites y Restricciones al Dominio sostuvo que no correspondía dar curso al visado de los planos presentados. Recordó que la División de Estudios expuso que sobre el predio mensurado se habían efectuado trabajos de relleno (en el pozo 1 de 2,60 m, en el pozo 2 de 2,80 m y en el pozo 3 de 3,10 m). Expuso además que los valores de cotas obtenidos se reflejaron en el croquis de fs. 29 (ahora 93) y que también se plasmaron las cotas I.G.M. del terreno aluvional previa realización de los rellenos, de lo que surgía "que el terreno natural presentaba cotas inferiores a la Línea de Ribera indicada a foja 25 (ahora 91)" (fs. 97 del expediente administrativo). El 17 de enero de 2008, la Autoridad del Agua dictó la providencia n° 038 y señaló que se tramitaba el visado del plano de Mensura de Usucapión, correspondiente al predio ubicado en el Partido de San Isidro, designado catastralmente como: Circ. III- Sec ...- Frac ...- Parc ... (parte) y que la Dirección de Usos y Aprovechamiento del Recurso Hídrico y Saneamiento Regional, había manifestado que no correspondía dar curso al trámite propiciado, por cuanto la fracción en cuestión

Este documento ha sido descargado desde - infojudicial.com.ar - Noticias Judiciales
Export date: Mon Sep 14 5:51:08 2026 / +0000 GMT

tiene carácter de dominio público (fs. 99 del expediente administrativo). 21) Que con posterioridad, la Asesoría General de Gobierno señaló que "la fracción en cuestión estaría compuesta de un relleno antrópico", hecho este distinto al acrecentamiento aluvional. No obstante, la situación dominial del inmueble, "tanto se trate de una fracción originada por un aluvión, como por obras de rellenamiento artificial, no varía"; ya que "todo aluvión u obra efectuada sobre bienes del dominio público accede a dicho carácter y mantiene su condición de bien público" (fs. 100/100 vta.). Asimismo compartió el criterio de que debía rechazarse la aprobación del visado del plano de mensura e indicó que en virtud de que en el inmueble se habían realizado obras sin la previa autorización de esa Autoridad, que contravenían lo normado en los artículos 4°, inciso c y 93 de la ley 12.257, debía procederse conforme a la competencia y facultades conferidas por la referida norma y la resolución ADA n° 229/02 (fs. 100/100 vta.). 22) Que la Fiscalía de Estado afirmó en lo sustancial que "el terreno... está compuesto de sedimentos naturales y de un relleno antrópico, circunstancia que fundamenta también el carácter de bien de dominio público, adquiriendo tal condición por accesión" (fs. 102/102 vta. del expediente administrativo). El 10 de abril de 2008, la Autoridad del Agua provincial dictó la resolución n° ADA 111/2008, por medio de la cual se dispuso rechazar el visado del plano de mensura presentado por la actora sobre la fracción en cuestión e instruyó a la Dirección de Usos y Aprovechamiento del Recurso Hídrico y Coordinación Regional a implementar las acciones necesarias para que determine si los trabajos de relleno ejecutados cuentan con la debida autorización, en el marco de la resolución n° MIVSP n° 229/02 (artículos 1° y 2°, fs, 103/104 del expediente administrativo). Por su parte, la citada Dirección de Usos y Aprovechamiento de los Recursos Hídricos intimó a la actora a que en un plazo de cinco días acreditara ante dicho Organismo la correspondiente autorización, bajo apercibimiento de declararse su clandestinidad y la consecuente obligación de realizar a su cargo los trabajos de restitución del terreno a su estado natural o anterior (artículos 4° y 5° de la resolución n° MIVSP n° 229/02, fs. 116 del expediente administrativo). 23) Que los antecedentes reseñados demuestran que la actora no ha acreditado que el terreno en litigio se formó por aluvión como lo invoca en la demanda. No desvirtúa esta conclusión la circunstancia de que en el plano confeccionado por la demandada característica ... a los efectos de inscribir el bien a su nombre, cuya copia obra a fs. 88/89 se lo identifique como "fracción aluvional", toda vez que los elementos de prueba en su conjunto evidencian lo contrario; por consiguiente, ningún derecho tiene la actora sobre la parcela ... que reclama. 24) Que las consideraciones precedentes demuestran, por lo demás, la falsedad de los hechos en que se funda el pedido de prescripción. Según la demanda, la parte actora habría ejercido "siempre" la posesión de los terrenos, los que habrían sido heredados a título universal a través de varias generaciones y se extendían hasta la ribera del Río de La Plata, "abarcando por supuesto la hoy parcela motivo de autos". En la demanda se afirma que si la fracción reclamada no está incluida en el título de propiedad de la demandante, ello sería producto de un error en los planos correspondientes que datería del año 1931. Sin embargo, como se ha visto, el predio reclamado no ha sido generado por la acción natural de las aguas, sino que fue creado por rellenos artificiales colocados sobre la ribera interna del Río de La Plata en una fecha muy posterior a la denunciada, hecho este necesariamente conocido por la actora dada la antigüedad de sus títulos de propiedad sobre los terrenos colindantes. Por ello, habiendo dictaminado la señora Procuradora Fiscal, se decide: Rechazar la demanda seguida por La Celina S.A. Agrícola, Ganadera e Industrial contra la Provincia de Buenos Aires. Con costas (artículo 68, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación). Notifíquese, remítase copia de esta decisión a la Procuración General de la Nación, devuélvase el expediente administrativo acompañado y, oportunamente, archívese. RICARDO LUIS LORENZETTI ELENA I. HIGHTON de NOLASCO JUAN CARLOS MAQUEDA HORACIO ROSATTI CARLOS FERNANDO ROSENKRANTZ Suprema Corte: -I- A fs. 68/74 "La Celina S.A. Agrícola, Ganadera e Industrial" promueve demanda de usucapión contra la Provincia de Buenos Aires, con fundamento en los arts. 3999, 4015, 2571, 2572 y concordantes del Código Civil, a fin de que se declare la adquisición de dominio a su favor por prescripción de una fracción de terreno que se encuentra ubicada en la localidad de Martínez, Partido de San Isidro. Señala que las antiguas quintas instaladas en la zona fueron heredadas a título universal a través de varias generaciones, las cuales se extendían hasta la ribera del Río de la Plata, abarcando la parcela en cuestión y que, al confeccionar los planos de subdivisión de una de las quintas en 1931, la fracción que pretende usucapir -que queda del otro lado de las vías del ferrocarril- fue excluida por una incorrecta interpretación de los títulos. Expresa que dirige su pretensión contra la provincia mencionada pues intenta obtener una coincidencia catastral y registral respecto de su título de dominio sobre la parcela que reclama en autos, como así también sobre las tierras que son prolongación imaginaria de la propiedad y que se encontraban del otro lado de las vías del ferrocarril. -II- Tras declarar a fs. 103 que la presente causa corresponde a la competencia originaria (art. 117 de la Constitución Nacional), el Tribunal dispone correr traslado de la demanda (v, fs. 98). A fs. 151/153 la demandada efectúa una negativa general y sostiene que es improcedente el reclamo de la actora, puesto que el carácter aluvional del terreno en cuestión torna aplicable lo dispuesto por el art. 2572 del Código Civil, que determina la pertenencia al Estado de tales terrenos cuando se trata de costas de ríos navegables. Añade que, al constituir un bien del dominio público, la parcela no se encuentra sujeta a usucapión por parte de particulares (art. 2340, inc. 4°, del Código Civil) y que, según

Este documento ha sido descargado desde - infojudicial.com.ar - Noticias Judiciales
Export date: Mon Sep 14 5:51:08 2026 / +0000 GMT

surge de los informes que obran en el expediente administrativo, se pudo comprobar fehacientemente que se ha efectuado un relleno artificial sobre el aluvión, intentando ocultar de esta forma el carácter de dominio público del terreno. -III- Según los términos en que ha quedado trabada la litis, en el sub lite corresponde determinar si la parcela que reclama la actora fue adquirida o no por usucapión, si ha transcurrido el tiempo que requiere la normativa aplicable, si se trata de terrenos aluvionales, como así también el momento en que se formaron. Tales cuestiones remiten ineludiblemente al examen de normas de derecho común y a la valoración de las pruebas rendidas en autos, temas que resultan ajenos al dictamen de este Ministerio Público. Doy así por contestada la vista conferida a fs. 456. Buenos Aires, 19 de febrero de 2014. LAURA M. MONTI ADRIANA N. MARCHISIO Prosecretaria Administrativa Procuración General de la Nación Correlaciones: Cuadros, Oscar A.; DOMINIO PÚBLICO Y PRIVADO DEL ESTADO, Temas de Derecho Administrativo, Marzo 2017, Cita digital IUSDC285060A 025697E