CSJ 1702/2025

ORIGINARIO: GAITAN CARLOS ALEJANDRO C/ SANTIAGO DEL ESTERO, PROVINCIA S/ USUCAPION.

Señores Ministros de la Corte Suprema de Justicia de la Nación:

RAUL J. C. ABATE, Fiscal de Estado de la Provincia de Santiago del Estero, CUIT 20-12074164-1; con el patrocinio letrado de las Dras. **Andrea Olmedo**, Directora de Tierras, Bosques y Medio Ambiente, CUIT 27-22617197-0; y **Andrea Fabiana Achari,** CUIT 27-21752437-2, Abogada Asesora de la Fiscalía de Estado, constituyendo domicilio a los efectos legales en, Alicia Moreau de Justo 2050, piso 1 Oficina 131, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.A.B.A), a V.S. presentado en forma digo:

I- PERSONERÍA:

Como consta en la copia de DCTO -2025-474-E-GDESDE-GSDE, de fecha 26 de Marzo del año 2025, he sido designado Fiscal de Estado de la Provincia de Santiago del Estero; mediante Resolución Ministerial Serie "A" N° 25/2016 de fecha 01 de Agosto del año 2016 se le ha asignado a la Doctora Andrea Olmedo las funciones de Directora de Tierras, Bosques y Medio Ambiente, de la Fiscalía de Estado; y por Resolución Ministerial Serie "C" N° 0.40/2024 el Sr. Fiscal de Estado a sustituido sus funciones, a los fines de la representación legal de la Provincia, a la Dra. Andrea Achari, conforme art. 5 de la Ley Orgánica de Fiscalía de Estado N° 6.201; acreditando los suscriptos, con la documentación citada y agregada, la representación del Gobierno de la Provincia en cumplimiento de lo dispuesto por los artículos 168 y 169 de la Constitución de la Provincia de Santiago del Estero; y arts. 5, 16, y cc. de la Ley N° 6201 de Fiscalía de Estado.

En tal carácter tomo participación en los autos de la referencia y en representación del Gobierno de la Provincia de Santiago del Estero, vengo en tiempo y forma a evacuar el traslado de la demanda, conferido en fecha 23 de Junio del año 2026, mediante Cedula de Ley a esta Fiscalia de Estado y

notificado al gobernador en fecha 02/07/2026 y en ese itinere voy a formular diversas excepciones y planteos que aporten luz a este fraudulento proceso, solicitando en consecuencia que previo los tramites de ley, se rechace el intento de la contraria con expresa imposición de costas.

II~ INTROITO:

Nuestra Santiago del Estero, provincia de una dilatada geografía, en la que subyacen diferentes tipos de suelos con suertes distintas, ha sido a partir de la década del '90 un territorio propicio para que germinen un cúmulo de acciones delictuales, tendientes a lograr el apoderamiento ilegítimo de tierras que pertenecen al patrimonio público. –

En el transcurso de éstos 20 años como Fiscal de Estado, he podido distinguir claramente disímiles tipos de maquinaciones que fueron y son utilizadas en distintos períodos, aprovechando ciertos recovecos que se producen en diferentes sectores, espacios éstos que posibilitan, aunque sea por un breve lapso, las operaciones delictuales cuya finalidad por supuesto es la adquisición y posterior venta de tierras públicas. –

Así se distinguen según la época de que se trate, operaciones similares que son llevadas adelante por verdaderas organizaciones delictivas y que persisten en éstos mecanismos hasta que la trama es desurdida, para decirlo en términos populares "pasa de moda" al ser descubierta, siendo reemplazada por otra planificación que conlleva la incorporación de nuevos agentes, nuevos elementos y porque no decirlo nuevos integrantes en esas bandas, por supuesto con una operatoria diferente y con un desarrollo distinto que generalmente toma de sorpresa a las autoridades de contralor, las que requieren las cronologías lógicas necesarias, para poder advertir la calidad de apócrifos de los elementos aportados o registrados, o la intencionalidad fraudulenta de las acciones.~

No puede quedar sesgado dentro de este introductorio, que los avances tecnológicos, sobre todo en materia agropecuaria, como así también los avatares económicos han generado, por lo menos en lo que hace a mi provincia, un desfasaje o mejor dicho han menguado la importancia del derecho de propiedad, por supuesto analizado esto desde el criterio económico

del usurpador, a rotado el eje de la discusión y ya no importa tanto "la titularidad dominial" de la misma; solo importa la tenencia u ocupación, a cualquier precio. Usurpada la tierra, consiguen exorbitantes ganancias mediante su explotación irracional sostenida en el tiempo; es por ello que la tendencia en boga, es que los usurpadores al ser descubiertos en ilegitima posesión, recurren al simple ardid de alongar indefinidamente los procesos judiciales, con el fin de obtener en cambio, la máxima cantidad de cosechas posibles antes de la finalización de los mismos.

He podido observar en estos últimos tiempos, los más disparatados planteos, chicanas, y hasta diría verdaderas estafas procesales, que insumen lustros y casi décadas en su remediación.

El gobierno de la Provincia de Santiago del Estero, detenta un millón cincuenta mil hectáreas de dominio privado, en su extensísima geografía. La Fiscalía de estado que presido, tiene a mi cargo hasta el día de hoy, cuatrocientos sesenta y cuatro procesos por acciones reales, interdictos y juicios de usucapión, los que insumen una cantidad aproximada de cuatrocientas cincuenta y tres mil novecientas setenta hectáreas.

Estimo, en un cálculo provisorio, que existen otras cuatrocientas mil hectáreas usurpadas que no han sido judicializadas aún, encontrándose en proceso de verificación y planificación respecto a las posibilidades de recupero, siendo necesario poner en vuestro conocimiento, con el propósito de determinar un contexto de esta realidad, que más del 95 % de estas heredades, tanto las que se encuentran judicializadas como las que están en un limbo, están siendo ocupadas por vecinos de Córdoba, Chaco, Santa Fé, Buenos Aires, y Tucumán; y a no dudar, que en el conocimiento de que se encuentra abierta la posibilidad de la competencia originaria de la Corte, trasladaran a esa jurisdicción sus embates defensivos y/u ofensivos, ya sea por acción o excepción, con el notorio propósito de como antedije, posibilitar el embarullamiento de la causa, obteniendo una ganancia cronológica que le posibilite la plusvalía de explotación por un mayor lapso, sin ser propietarios, sin pagar tributo alguno y por supuesto sin acatamiento a las leyes locales que protegen los montes, como así también los hábitats de nuestra fauna,

arriesgándome a decir, envistiendo los vallados legales que le pudieran poner corta piza a su indisimulada e ilegal codicia.

Conviene aclarar que la amplia difusión que permiten las nuevas tecnologías, han esparcido con un velocísimo sprint la noticia de la competencia originaria en este tipo de eventos procesales; es la tercera acción, en este mes de Julio, en las que se esgrime el recurrir originariamente por ante la Excelentísima Corte Suprema de la Nación.

Y debo advertir, que en casi la totalidad de los casos las áreas usurpadas se encuentran bajo el régimen de colonato, Sistema de Colonias Provinciales, amén de lo que los recurrentes tienen establecido dentro de la Provincia, su empresa agropecuaria.

Resulta casi una obviedad resaltar la importancia que detenta la tierra en la visión económica de los rumbos estatales, siendo un elemento con profunda motivación social y que la Provincia a través de sus diferentes gobiernos se ha mantenido incólume en resguardar gran parte de la misma, para destinarla a Planes de Colonización, que facilitan la integración del campesino a su lugar. –

Esta es la significación de la causa, la que indisimuladamente está cargada de elementos meta jurídicos, que involucran a la sociedad; culturales, sociológicos, económicos y políticos, que también atañen a su identidad, a su folklore y a la "Santiagueñidad", razones que incorporadas al juicio, necesariamente tamizaran el decisorio del Justo Juzgador. –

III- INMUEBLE OBJETO DE LA LITIS:

El inmueble rural cuya prescripción se pretende es el identificado como: Lote A 21 (HOY lote 21), de la "Colonia El 87",- Departamentos Alberdi- Moreno, de la Provincia de Santiago del Estero; con una superficie de 1.432 has 51 as 96 cas; inscripto su dominio en mayor extensión, en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo **Matricula Folio Real Nº 02-0659**, con una superficie total de 29.809 Has., 86 As., 01 Cas., conforme Plano de Mensura y División inscripto en la Dirección General de Catastro bajo Nº 232/661, Legajo 02/16 de fecha 14/11/2.000.

Surge de la **Matricula Folio Real N° 02-0659**, en el asiento dominial, que la titularidad corresponde al Gobierno de la Provincia de Santiago del Estero, en virtud de la **Declaración de Dominio, mediante Decreto Serie "A" N.º 1396 de fecha 02/10/2000, inscripta en el Registro General de la Propiedad Inmueble conforme al sistema de matriculación instaurado por la Ley Nacional N.º 17.801 y la Ley Provincial N.º 3813.**

Dicha registración tiene como antecedente el *procedimiento administrativo de afectación de las tierras fiscales, al régimen de colonización,* instrumentado mediante Decreto Serie "A" N.º 1396 de fecha 02/10/2000, acto administrativo por el cual el Poder Ejecutivo Provincial incorporó dichas fracciones al sistema de colonización y adjudicación rural previsto por la legislación provincial.

Como consecuencia de dicho acto de afectación, el inmueble quedó sujeto a un régimen jurídico especial de derecho público provincial, destinado al cumplimiento de fines de colonización, poblamiento y desarrollo agropecuario, extremo que surge tanto de los antecedentes administrativos como de la publicidad registral otorgada mediante la inscripción de la declaración de dominio en el folio real correspondiente.

La inscripción practicada no constituye una simple registración declarativa de un dominio privado común, sino la exteriorización de una situación jurídica preexistente derivada de la potestad estatal sobre tierras fiscales incorporadas al régimen de colonización.

En tal sentido, la matrícula cumple la función prevista por la Ley 17.801 de publicitar la situación jurídica del inmueble y sus antecedentes dominiales, **permitiendo advertir que el bien integra la denominada "Colonia El 87",** sometida al régimen especial establecido por la Ley Provincial N.º 5.402 y normas complementarias.

Por ello, la pretensión de usucapión promovida por el actor no puede analizarse prescindiendo del régimen jurídico especial que pesa sobre el inmueble, ni puede ser considerada como una simple controversia de derecho privado entre particulares, puesto que involucra tierras fiscales previamente afectadas por el Estado Provincial a un régimen específico de

colonización, circunstancia que emerge de manera inequívoca de la propia matrícula.

IV.- IMPROCEDENCIA DE LA COMPETENCIA ORIGINARIA.

La competencia originaria prevista por el art. 117 de la Constitución Nacional constituye una atribución de excepción, de interpretación restrictiva, que sólo procede cuando concurren estrictamente los presupuestos constitucionales y legales que la habilitan.

En el caso de autos, tales presupuestos no se encuentran configurados, por cuanto la competencia originaria resulta improcedente por dos razones jurídicas autónomas y concurrentes: **1)** la naturaleza eminentemente local de la controversia, que exige la interpretación y aplicación de normas de derecho público provincial; y **2)** la inexistencia de un derecho originario en cabeza del actor, en los términos del art. 8 de la Ley 48.

A.- Primer Motivo: La controversia exige la Interpretación de Normas De Derecho Público Provincial. Aplicación del precedente "Gigli".

La presente causa excede ampliamente el marco de una simple acción de prescripción adquisitiva.

La resolución de la pretensión deducida exige necesariamente interpretar y aplicar un complejo régimen de derecho público provincial que regula la administración de las tierras fiscales pertenecientes al Superior Gobierno de la Provincia de Santiago del Estero.

El inmueble cuya prescripción se pretende integra una colonia oficial sometida al régimen especial instituido por la Ley Provincial N.º 5402 de Colonización, su reglamentación, la normativa catastral y registral provincial, las disposiciones que regulan la actuación de la Dirección General de Tierras y de la Dirección General de Catastro, los procedimientos técnicos de mensura y levantamiento territorial, así como los actos administrativos dictados en ejecución de dichas normas.

En consecuencia, para resolver la demanda resulta indispensable determinar, entre otras cuestiones:

-la naturaleza jurídica del inmueble;

-el alcance del régimen de colonización;

-los efectos de la adjudicación administrativa;

-las obligaciones impuestas al adjudicatario;

-la validez de los actos administrativos dictados por la Provincia;

-los efectos jurídicos del Decreto N.º 3073/15 que declaró la caducidad de la adjudicación;

-la incidencia registral y catastral derivada de tales actuaciones.

Estas cuestiones integran el núcleo propio del derecho público provincial y constituyen materias reservadas a la autonomía de las provincias por los arts. 121, 122 y 124 de la Constitución Nacional.

Precisamente por ello, V.E., en la causa *CSJ 130/2022 Originario, "Gigli, María de los Ángeles y otros c/ Provincia de Santiago del Estero s/ inhibitoria"*, sostuvo que cuando la solución del litigio exige examinar normas provinciales, actos administrativos locales y cuestiones propias del derecho público provincial, corresponde la intervención de los jueces naturales de la Provincia y no la competencia originaria del Tribunal.

La doctrina sentada en dicho precedente resulta plenamente aplicable al presente caso, pues la cuestión de derecho público provincial no constituye un aspecto accesorio del litigio, sino su eje central.

A ello se suma una circunstancia de singular gravedad institucional.

Si la Excelentísima Corte asumiera competencia originaria, la Provincia de Santiago del Estero quedaría privada de toda instancia recursiva ordinaria respecto de una controversia que involucra la administración de su patrimonio territorial, la interpretación de un régimen integral de colonización y la validez de actos administrativos dictados en ejercicio de potestades constitucionalmente reservadas.

Tal consecuencia afectaría el derecho de defensa en juicio, el debido proceso y el sistema federal diseñado por la Constitución Nacional, al sustraer de los jueces provinciales materias cuya resolución les corresponde de manera primaria.

La cuestión a resolver, a no dudarlo, que se encuentra indisolublemente imbricada al derecho administrativo, es decir al derecho público provincial, a nuestra normativa local, lo que tornara necesario para una correcta dilucidación de la causa, inmiscuirse dentro del vademécum de la legislación provincial.~

B. Segundo Motivo. Inexistencia De un Derecho Originario en cabeza del Actor. Art. 8 De La Ley 48.

Aun cuando no existiera el obstáculo anteriormente señalado, la competencia originaria tampoco puede quedar habilitada a la luz del art. 8 de la Ley 48.

Dicha disposición exige que, el derecho invocado por quien pretende acceder a la jurisdicción originaria, pertenezca originariamente a quien pretende hacer valer ese fuero excepcional; presupuesto que no ocurre en autos.

Así, la totalidad de la prueba incorporada demuestra que el Sr. Carlos Alejandro Gaitán jamás tuvo una vinculación originaria, autónoma o independiente con el inmueble.

Por el contrario, todos los actos desarrollados por Gaitán sobre el inmueble tuvieron origen en una *relación jurídica derivada* y jamás en un derecho propio

Prueba Documental ~ Inexistencia de un DerechoOriginario en los términos del art. 8 de la ley 48.

La inexistencia de un derecho originario en cabeza del actor no sólo surge de las actuaciones administrativas acompañadas por nuestra parte, sino —fundamentalmente— de la propia prueba documental ofrecida por el Sr. Carlos Alejandro Gaitán, la cual constituye una confesión judicial agregada voluntariamente.~

En efecto, la documental incorporada por el actor demuestra que su relación con el inmueble nunca fue autónoma ni independiente, sino derivada del adjudicatario Lisandro Rubén Machado y permanentemente sometida al régimen administrativo de la Ley Provincial N.º 5402.

Ello surge, entre otras, de las siguientes piezas documentales:

1. Escritura Pública N.º 242 – Poder General Amplio de Administración (26 de noviembre de 1997).

En las actuaciones administrativas obra la Escritura Pública N.º 242, otorgada en la ciudad de Charata, Provincia del Chaco, mediante la cual Lisandro Rubén Machado confirió a Carlos Alejandro Gaitán un Poder General Amplio de Administración respecto del Lote A-21 de la Colonia El 87, con facultades de administración, realización de gestiones administrativas, representación ante organismos públicos, intervención en procesos judiciales y demás actos relativos al inmueble.

Dicho instrumento coincide con la documental acompañada por el propio actor, quien agrega la factura expedida por el Escribano Raúl Alberto Mazzola, de fecha 15 de enero de 1998, correspondiente al otorgamiento del "Poder Amplio de Administración y Poder Especial".

Esta prueba demuestra que Gaitán ingresó al inmueble **como mandatario y administrador del adjudicatario –Lisandro Machado-,** el cual era un mero tenedor del inmueble, en nombre y representación del Estado Provincial (titular dominial y propietario), reconociendo expresamente un derecho ajeno, circunstancia incompatible con la existencia de una posesión originaria.

2. Nota de Lisandro Rubén Machado de fecha 4 de mayo de 2004.

Luego de la inspección practicada por la Dirección General de Tierras el 29 de marzo de 2004, Machado presentó una nota en la que manifestó expresamente:

"...siendo el Sr. Carlos Gaitán mi administrador para lo cual se le otorgó un poder especial..."; y acompañó el Poder General Amplio de Administración.

Esta manifestación reviste singular trascendencia, pues proviene del propio adjudicatario y confirma que la actuación de Gaitán encontraba su causa jurídica en un mandato, no en una posesión autónoma.

3. Inspección de la Dirección General de Tierras de fecha 29 de marzo de 2004.

En esa inspección, el Sr. Mercedes Pereyra, encargado del establecimiento, manifestó que los trabajos eran realizados por Carlos Alejandro Gaitán y que Machado ya no frecuentaba el campo. Ese hecho motivó la intervención administrativa por posible incumplimiento del art. 40 de la Ley Provincial N.º 5402 y del Contrato de Adjudicación.

Lejos de acreditar una posesión originaria de Gaitán, esa inspección revela una explotación derivada del adjudicatario y un inocultable incumplimiento de la Ley 5.402 que prohibía esa posibilidad.

4. Inspección de fecha 26 de octubre de 2004.

En una nueva constatación, el mismo encargado Mercedes Pereyra manifestó que trabajaba "a órdenes del propietario del lote Sr. Lisandro Machado", confirmando que la explotación seguía siendo reconocida como dependiente del adjudicatario.

Esta conducta, destruye la hipótesis de una interversión del título y demuestra que aún en esa fecha se reconocía el derecho de Machado.

5. Nota del actor de fecha 22 de abril de 2002 (Prueba documental ofrecida por el actor en los puntos 41 a 49).

El propio Gaitán presentó una nota dirigida al Director General de Colonización en la que expresó:

"Me dirijo a Ud. a fin de cumplimentar vuestra solicitud con motivo de regularizar la situación del lote A21…"; y agregó:

"Respecto al cumplimiento del plan mínimo de inversión… según las exigencias del organismo que usted conduce…"

Con esta presentación el actor reconoce expresamente:

~la autoridad de la Dirección General de Colonización;

~la aplicación de la Ley Provincial N.º 5402;

~la necesidad de cumplir los requisitos administrativos para acceder a la adjudicación.

Quien pretende regularizar su situación administrativa reconoce que no es titular del dominio.

6. Nota dirigida al Director General de Tierras, Ing. Rubén Giorgis, de fecha 20 de octubre de 2006 (Prueba documental ofrecida por el actor en el punto N.º 47).

Esta es probablemente la prueba más contundente ofrecida por el propio actor; en tanto en ella manifiesta textualmente:

"Me dirijo a Usted a fin de solicitarle tenga a bien considerar la adjudicación en venta del Lote A~21, Colonia El 87 (...), del cual soy ocupante."

Además, acompaña antecedentes personales, antecedentes del lote, características productivas, informe técnico~económico y certificado de buena conducta, es decir, toda la documentación exigida por el procedimiento administrativo previsto por la Ley Provincial N.º 5402 para acceder a una adjudicación.

<u>Esta presentación constituye un reconocimiento expreso de que</u>:

~el actor se consideraba ocupante y no propietario;

~reconocía que el dominio pertenecía a la Provincia;

~aceptaba que sólo podía acceder al inmueble mediante una adjudicación administrativa.

Resulta jurídicamente inadmisible que, quien en 2006 solicitaba a la provincia ser adjudicatario del inmueble sostenga ahora que es legítimo usucapiente con una adquisición prescriptiva consolidada desde hace muchos años.~

7. Archivo documental N.º 1. (Prueba ofrecida por el Actor)

El actor acompaña comprobantes de pago al Fondo de Colonización y Rehabilitación Agropecuaria correspondientes al 2 de diciembre de 2002, 20 de enero de 2003 y 20 de septiembre de 2003, efectuados por Lisandro Rubén Machado.

Esos pagos demuestran que el adjudicatario continuaba ejerciendo las obligaciones emergentes del régimen de colonización, circunstancia incompatible con la afirmación de que el actor ya habría consolidado una posesión autónoma.

8. Archivo documental N.º 2. (Prueba ofrecida por el Actor)

El actor acompaña una solicitud presentada el 9 de noviembre de 2011 ante la Dirección General de Agricultura para el alta de la actividad agropecuaria del lote, identificándose con el carácter de "ocupante/poseedor".

Aun en esa fecha continuaba utilizando una calificación incompatible con la existencia de una posesión apta para adquirir dominio por prescripción.

La valoración conjunta de todas estas pruebas demuestra que Carlos Alejandro Gaitán nunca ejerció un derecho originario sobre el inmueble.

Por el contrario, reconoció reiteradamente la autoridad de la Provincia, el régimen de colonización, la condición de adjudicatario de Lisandro Rubén Machado y su propia calidad de apoderado administrador del ocupante.

Tales actos propios impiden sostener la existencia de un derecho originario en los términos del art. 8 de la Ley 48 y evidencian que la presente controversia deriva íntegramente de una relación jurídica preexistente regida por el derecho público provincial.

Tales actuaciones constituyen confesiones de singular relevancia, pues evidencian que el propio actor reconoció reiteradamente:

–la titularidad dominial de la Provincia; la condición de adjudicatario de Lisandro Rubén Machado; la autoridad de la Dirección General de Tierras; y el sometimiento al régimen jurídico previsto por la Ley Provincial N.° 5402.

En consecuencia, el actor jamás ejerció un derecho originario susceptible de habilitar la competencia excepcional prevista por el art. 117 de la Constitución Nacional.

Su situación jurídica deriva íntegramente de una relación preexistente nacida bajo el régimen de colonización provincial.

Por ello, la inexistencia de un derecho originario en cabeza del actor, sumada a la naturaleza eminentemente local de la controversia, conduce necesariamente a concluir que la presente causa debe ser conocida por los tribunales ordinarios de la Provincia de Santiago del Estero, únicos competentes para resolver un conflicto regido sustancialmente por normas de derecho público provincial.

A modo de colofón podemos concluir que:

La indebida habilitación de la competencia originaria afecta gravemente el derecho de defensa en juicio.

Ello es así porque la sustanciación de la causa directamente ante la Corte Suprema elimina el sistema ordinario de doble revisión judicial previsto por el ordenamiento procesal y priva a esta parte de la posibilidad de obtener un pronunciamiento de un juez natural susceptible de revisión por un tribunal superior.

La garantía de defensa en juicio consagrada por el art. 18 de la Constitución Nacional no se reduce al mero derecho de ser oído, sino que comprende el acceso al procedimiento legalmente establecido, ante el juez competente y con todas las instancias y recursos previstos por la ley.

En ese sentido, la competencia originaria de la Corte constituye una jurisdicción de excepción, de carácter taxativo y de interpretación estricta, conforme surge del art. 117 de la Constitución Nacional y de la Ley 48 que no admite ampliaciones por vía interpretativa.

En el presente caso, la improcedente radicación de la causa ante el Máximo Tribunal ocasiona un perjuicio concreto al derecho de defensa de esta parte, pues la obliga a litigar directamente ante el órgano que ejerce la jurisdicción definitiva de la República, sin posibilidad de revisión ulterior de las decisiones que se adopten sobre cuestiones de hecho, prueba y derecho común, suprimiendo de hecho las garantías propias del debido proceso.

La propia Ley 48 estructura el sistema federal sobre la base de competencias diferenciadas y reserva la intervención extraordinaria de la Corte para los supuestos expresamente previstos en su art. 14, una vez agotadas las instancias ordinarias.

Alterar ese esquema mediante una indebida extensión de la competencia originaria importa desnaturalizar el régimen constitucional de jurisdicción y restringir ilegítimamente el ejercicio pleno del derecho de defensa.

La Corte Suprema ha sostenido reiteradamente que la competencia originaria es de carácter excepcional, no puede ser ampliada por interpretación y debe aplicarse con criterio restrictivo, precisamente para evitar la afectación de las garantías constitucionales que estructuran el debido proceso.

Asimismo, ha reconocido que cuando una decisión sobre competencia genera una efectiva privación de justicia o impide el adecuado ejercicio del derecho de defensa, puede configurarse un supuesto excepcional de gravedad institucional.

Por todo ello, V.E. debe declinar el ejercicio de su competencia originaria al juez natural competente, único órgano jurisdiccional habilitado para interpretar y aplicar, en forma originaria, la legislación provincial que constituye el verdadero eje de la presente controversia.

Por lo que previo a introducirnos al planteo de **Acumulación de procesos en los arts. 188 y 189**, e interponer **la Excepciones de Previo y Especial pronunciamiento, de Incompetencia, y Litis pendencia (art. 347),** dare a conocer al Excmo. Tribunal Nacional, el Status Legal del Inmueble, sujeto a la

Ley Provincial de Colonización N° 5402.; a fin de evitar el escándalo jurídico, derivado de sentencias contradictorias, y preservar la unidad de la jurisdicción.

V.- EL STATUS LEGAL DEL INMUEBLE OBJETO DEL PLEITO: REGIDO POR LA LEY PROVINCIAL DE COLONIZACION N° 5402.-

El inmueble que intenta prescribir el Sr. Carlos Alejandro Gaitan es el inmueble rural identificado como el Lote A 21 (HOY lote 21) de la Colonia El 87.- Departamentos Alberdi.- Moreno de la Provincia de Santiago del Estero, y de propiedad de la Provincia de Santiago del Estero; de una superficie de 1.432 has 51 as 96 cas; inscripto su dominio en mayor extensión en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo Matricula Folio Real N° 02.-0659, con una superficie total de 29.809 Has., 86 As., 01 Cas., conforme Plano de Mensura y División inscripto en la Dirección General de Catastro bajo N° 232/661, Legajo 02/16 de fecha 14/11/2.000.

El inmueble litigioso se encuentra inserto en una colonia sometida a un régimen legal especial de la Provincia de Santiago del Estero, regulado por la Ley Provincial N° 5402.

La Ley de Colonización (Ley 5.402/84) fue creada con la finalidad de promover planes de colonización y/o habilitación y rehabilitación agraria a fin de "a) Incorporar al proceso productivo, las tierras aptas susceptibles de transformación para su aprovechamiento económico; b) Propender hacia una distribución más equitativa de la tierra; c) Conseguir el efectivo afincamiento de núcleos rurales migratorios que garanticen un uso racional e intensivo de la tierra y la elevación del nivel de vida y seguridad social del productor; d) Lograr una utilización eficiente y los más altos rendimientos de la tierra y e) Desarrollar la conciencia cooperativista y fomentar la organización y desenvolvimiento de cooperativas agropecuarias."

Para el cumplimiento de esta finalidad la Provincia implementa adjudicaciones de tierras fiscales.

En este sentido mediante Decreto, el Superior Gobierno de la Provincia adjudicó distintos inmuebles a colonos, celebrando los correspondientes contratos de adjudicación, todo ello en el marco de la Ley citada y su Decreto Reglamentario N° 4.706/84.-

Marco legal que establece un procedimiento administrativo de selección como requisito "sine qua non" para la determinación del postulante idóneo o apto, que tenga estrictamente cumplidas las condiciones necesarias para ser adjudicatario y para llegar a adquirir tierras públicas o tierras del Estado Provincial. –

Con ese propósito, sabiamente, el legislador obliga al cumplimiento estricto de determinados requisitos, tales como "residir en el predio; trabajar y usar racionalmente el predio adjudicado; no arrendar, dar en aparcería o bajo cualquier forma de contrato que implique la explotación indirecta de la tierra; no transferir los derechos emergentes del Contrato de Adjudicación..."; asimismo el adjudicatario se obliga en primer término a pagar un precio, entre otras exigencias.-

Del artículo 40 de la Ley 5.402/84 surgen a su vez las siguientes obligaciones a cargo del adjudicatario "a) Residir en el predio o en la zona donde el mismo se encuentre ubicado...; b) Realizar el pago de los servicios financieros que correspondan en los plazos y formas estipulados; c) No arrendar, dar en aparcería o bajo cualquier otra forma de contrato que implique la explotación indirecta de la tierra, ni ceder su derecho sin consentimiento previo y expreso de la Autoridad de Aplicación; d) Cumplir las normas de sanidad vegetal y animal, defensa de la Riqueza Forestal, de Desmonte, de Conservación de la Fauna y de las disposiciones de la Ley de Suelos, como asimismo las normas reglamentarias con respecto a las superficies reservadas en cada predio, con monte protector y las de utilización de la madera proveniente de los desmontes; e) No TRANSFERIR los derechos emergentes del Contrato de Adjudicación...".-

Cumplidas éstas pautas, entre otras, recién el adjudicatario se encontraría en condiciones de convertirse potencialmente en propietario, calidad que la adquiere cuando el Ejecutivo, decreto mediante, ordena que se

le escriture al adjudicatario el inmueble a transferir, acto notarial que necesariamente debe ser rubricado por la Escribana de Gobierno de la Provincia de Santiago del Estero, fecho esto e inscripta la heredad a nombre del colono, todavía su derecho de propiedad está condicionado, ya que éste no puede durante el término de 20 años transferir su dominio, va de suyo que nos encontramos ante un dominio revocable impuesto bajo normativa de Derecho Público local.-

Por el contrario, el incumplimiento de dichas obligaciones se encuentra sancionado por la misma ley y su reglamentación, así el art. 49 de la ley establece: "Las adjudicaciones podrán concluír (...) inc. c) Por caducidad dispuesta por el Poder Ejecutivo debido al incumplimiento de las obligaciones y/o limitaciones y/o restricciones dispuestas en la presente Ley, su reglamentación o el respectivo contrato de adjudicación; inc. d) Por abandono del lote".-

Así de conformidad al Art. 50º de la referida Ley, para los casos en los que se produce la caducidad de la adjudicación por incumplimiento de las obligaciones y/o limitaciones y/o restricciones dispuestas en la presente Ley, "...no se reconocerán las mejoras ni las sumas que se hubieran amortizado...".-

La citada ley en su Art 37, establece que: "Ante el incumplimiento por parte del Adjudicatario de las obligaciones a su cargo, previstas en el presente Contrato, o ley de Colonización Nº 5.402 y Decreto Reglamentario Serie "B" Nº 4706/84, que den lugar a la rescisión de la adjudicación de que se trata deberá en tal caso restituir el predio libre de todo ocupante a la Provincia dentro de los treinta (30) días corridos desde la respectiva notificación.".-

VI- LA ACUMULACIÓN DE PROCESOS -PRINCIPIOS DE PREVENCIÓN, CONTINENCIA DE LA CAUSA Y EFICACIA DE LA COSA JUZGADA.

El Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, al regular la acumulación de procesos en los arts. 188 y 189, procura impedir que dos órganos jurisdiccionales conozcan simultáneamente sobre procesos cuya decisión dependa de la resolución de una misma relación jurídica sustancial.

Al respecto informamos a la Excelentísima Corte, que la Provincia de Santiago del Estero promovió con anterioridad a esta usucapión, una acción reivindicatoria, respecto del mismo inmueble, encontrándose demandado como la caratula lo indica el Sr. Carlos Alejandro Gaitan, persona idéntica a la que se presenta como actor en este proceso, el juicio al que aludo se caratula – Expediente N° 729320, "Gobierno de la Provincia de Santiago del Estero c/ Gaitán Carlos Alejandro y/u otros s/ Reivindicación de inmueble – Daños y Perjuicios" (Año 2023), proceso en el que se ha culminado la etapa probatoria.

En ese norte, advertimos que la reivindicación exige acreditar el dominio del actor y la inexistencia de un derecho posesorio apto en cabeza del demandado; la usucapión, por el contrario, pretende demostrar la adquisición originaria del dominio mediante la posesión veinteañal.

Consecuentemente, ambos procesos versan sobre una única relación jurídica sustancial, y la sentencia que recaiga en cualquiera de ellos proyectará necesariamente efectos sobre el otro.

Así, si el proceso reivindicatorio concluye declarando que la Provincia conserva el dominio y que Gaitán carece de posesión apta para prescribir, dicha decisión impedirá jurídicamente que otro tribunal declare posteriormente adquirido ese mismo dominio por prescripción adquisitiva.

Del mismo modo, si el proceso de usucapión reconociera a Gaitán como propietario por prescripción, esa sentencia privaría de sustento a la reivindicación provincial.

Pero además concurre el supuesto previsto en *el inciso 3 del artículo 188*, referido a aquellos procesos cuya resolución depende de hechos o relaciones jurídicas comunes y cuya sustanciación separada puede conducir al dictado de sentencias incompatibles.

El principio de prevención (art. 189).

Al respecto, la normativa citada, dispone que la acumulación debe efectuarse ante el juez que hubiere prevenido, es decir, aquel que conoció primero del conflicto.

En el presente caso no existe duda alguna acerca de cuál fue el tribunal preventor, La Provincia de Santiago del Estero, promovió la acción reivindicatoria exactamente el 12 de Diciembre del año 2022, es decir con más de tres años de anterioridad al inicio de este proceso de usucapión.

El principio de prevención representa la exteriorización de que *la jurisdicción que primero intervino debe conservar el conocimiento integral del conflicto*, para impedir la dispersión del debate y garantizar la unidad de la decisión judicial.

A ello se suma un elemento particularmente relevante en aquel proceso reivindicatorio, Gaitán compareció, contestó demanda, ejerció plenamente su defensa, produjo prueba y consintió el desarrollo del proceso ante la jurisdicción provincial, circunstancia que demuestra que el litigio ya se encontraba radicado y en pleno trámite cuando decidió iniciar posteriormente una nueva acción ante la Corte Suprema.

La coexistencia de ambos procesos vulnera directamente el principio de prevención consagrado por el artículo 189.

La necesidad de preservar la seguridad jurídica, perseguida por los artículos 188 y 189 excede la mera conveniencia procesal.

Lo que dichas normas procuran proteger es la seguridad jurídica; y aceptar la tramitación paralela de ambos expedientes implica admitir la posibilidad de que dos órganos jurisdiccionales distintos resuelvan de manera incompatible sobre un mismo inmueble

Ello lesionaría el principio de autoridad de la cosa juzgada, generaría incertidumbre respecto del verdadero titular del dominio y colocaría a las partes frente a decisiones judiciales imposibles de armonizar.

La Corte Suprema ha sostenido reiteradamente que corresponde evitar el escándalo jurídico derivado de sentencias contradictorias y preservar la unidad de la jurisdicción cuando la identidad sustancial del conflicto así lo exige; particularidad derivada de la competencia originaria de la Corte Suprema.

La ausencia de instancia de alzada

La singularidad institucional del presente caso obliga, además, a considerar una circunstancia excepcional.; si la Corte Suprema rechazara la acumulación invocando el carácter originario de su competencia, se produciría una situación procesal particularmente grave., en tanto y en cuanto *la competencia originaria prevista por el artículo 117 de la Constitución Nacional carece de instancia revisora*.

No existiría tribunal superior alguno al cual la Provincia pudiera recurrir para obtener la unificación del conflicto jurisdiccional o corregir la coexistencia de dos procesos sobre el mismo objeto

Precisamente por esa razón, en los supuestos de competencia originaria, el deber de la Corte de prevenir decisiones incompatibles adquiere una intensidad aún mayor, por cuanto es la propia Corte el único órgano capaz de preservar la coherencia del sistema judicial.

De persistir esa situación, la Provincia quedaría privada de un remedio jurisdiccional eficaz. No podría promover conflicto positivo o negativo de competencia ante un tribunal superior, pues ninguno existe respecto de la competencia originaria de la Corte.

Tampoco dispondría de recurso alguno que permitiera revisar la negativa.

Reiteramos, la continuación paralela de ambos procesos vulnera los arts. 188 y 189 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, el debido proceso (art. 18 de la Constitución Nacional), la seguridad jurídica y el principio de cosa juzgada.

En definitiva, la inexistencia de una instancia de alzada convierte a la Corte Suprema en la única autoridad con aptitud para impedir la fragmentación del litigio y preservar la unidad de decisión sobre un mismo derecho real.

La acumulación de procesos prevista en los arts. 188 y 189 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación *no constituye una excepción de previo y especial pronunciamiento*.; es un instituto destinado a evitar la tramitación paralela de causas conexas; por ello, este Alto Cuerpo deberá

resolver prioritaria y positivamente las excepciones de incompetencia y litispendencia, que a continuación planteamos y desarrollamos.

VII~ EXCEPCIONES PREVIAS: art. 347 C.P.C.y C.N.

1~ Excepción de Incompetencia. (art. 347 inc. 2°).

Ahora bien, ilustrada la Ley Provincial y el carácter del inmueble, la Suprema Corte advertirá que ha sido embaucada por el Sr. Carlos Alejandro Gaitán, quien ha provocado subrepticiamente su intervención, fundando la usucapión en la "supuesta" distinta vecindad, invocando la Ley 48.~

En primer término, resaltaremos que el *pretenso usucapiente*, bien conoce, que el inmueble objeto del pleito está sujeto a la Ley Provincial de Colonización N° 5.402~ Derecho Local; como también conoce perfectamente el procedimiento local establecido.~

Ello es así porque, en el contexto de esa Ley de Colonización, el Estado Provincial de Santiago del Estero, ya le adjudicó un inmueble rural identificado como Lote 32 Colonia Árbol Blanco, de una superficie de 1.205 has 04 as.; luego logra la trasferencia a su favor por escritura pública otorgada por la Escribana de Gobierno N°1 de fecha 04/01/2001; inscribe su dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Santiago del Estero bajo la Matricula Folio Real N° 16~3069; advirtiendo que de total mala fe, a posteriori procedió ilegalmente a la venta del lote, a pesar de las prohibiciones de la Ley de Colonización, recordando que el adjudicatario sólo tiene un dominio revocable impuesto bajo normativa de Derecho Público local, que le impedía cederlo.~

Todo lo expuesto consta documentado en el informe de la Dirección General de Catastro que se agrega a la presente.

En segundo término, destacaremos que surge de la prueba que agrega el propio Actor, con la demanda, el sometimiento como pretenso adjudicatario, a la Ley Provincial N° 5402.

Así lo reconoce en el acápite de la Prueba Documental:

"Prueba: a) documental: 47-nota al Sr. Director de Tierras ingenieros Rubén Georgis: de fecha 20 de octubre del 2006, y textualmente dice *"Me dirijo a Usted a fin de solicitarles tenga a bien considerar la adjudicación en venta del lote A-21, Colonia el 87 (Dpto. Alberdi y Moreno); del cual soy ocupante..."* (sic.), y adjunta a la nota: antecedentes personales; antecedentes en el lote en cuestión; características productivas de lote; Informe Técnico Económico; todos recaudos exigidos por el art. 17 y cc. de la Ley de Colonización; también agrega Certificado de Buena conducta expedido por la Policía de la Provincia de Santiago del Estero, en fecha 19 de diciembre del 2006 *"con el fin de presentarlo en la Dirección Gral. De Tierras"* (sic.).-

"Prueba: a) documental: 48 – Nota al Director General de Colonización Santiago del Estero.

"Prueba: a) documental: 41-49.: nota de fecha 22 de abril de 2002 y dice textualmente *"Me dirijo a Ud. a fin de cumplimentar vuestra solicitud con motivo de regularizar la situación del lote A21"*; y expresa *"Respecto al cumplimiento del plan mínimo de inversión a realizar en el lote en cuestión, según las exigencias del organismo que usted conduce...*(sic:).

Es decir, surge de la propia documental el conocimiento de que el inmueble estaba sujeto a la Ley de Colonización, que establece un procedimiento administrativo de selección como requisito "sine qua non" para la determinación del postulante idóneo o apto que tenga acabadamente cumplidas las condiciones necesarias para ser adjudicatario.

En ese norte, mana claramente del Actor, el reconocimiento de su carácter de pretenso adjudicatario, reconociéndose como simple ocupante del campo, mero tenedor en representación de su titular dominial y único propietario -el Estado de la Provincia de Santiago del Estero.

Ergo, conforme al art. 4 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, la competencia debe determinarse por la naturaleza de la acción, el territorio y las personas.

El presente caso, versa sobre derechos reales (dominio y prescripción adquisitiva); recae sobre un inmueble situado en la provincia de Santiago del Estero; y como lo describimos por su Status Legal se encuentra regido por una normativa local específica –Ley N° 5402-

En consecuencia, corresponde la intervención de la justicia provincial, en tanto la competencia resulta un presupuesto procesal de orden público, improrrogable en razón de la materia y del territorio cuando así lo dispone la ley.

En el caso de autos, se advierte que la pretensión intentada por la actora excede el ámbito de conocimiento de este Altísimo Tribunal, correspondiendo su tratamiento por la jurisdicción de los juzgados ordinarios santiagueños.

En este sentido, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha establecido criterios claros respecto de la procedencia de las cuestiones de competencia.

Resulta plenamente aplicable a este caso el precedente CSJ 130/2022 ORIGINARIO: *Gigli María de Los Ángeles y otros c/ Santiago del Estero, Provincia s/ inhibitoria- en autos: "Superior Gobierno de la Provincia de Santiago del Estero c/ Vicario, Arnaldo Alberto y otros s/ reivindicación- daños y perjuicios, etc.-*, en el cual el Máximo Tribunal sostuvo que la competencia originaria y los mecanismos de inhibitoria deben ser interpretados de manera restrictiva, evitando su utilización para alterar indebidamente el juez natural de la causa.

En dicho fallo, la Corte enfatizó que: la competencia originaria no se configura por la mera invocación formal de la calidad de las partes, sino que exige la verificación concreta de los extremos constitucionales previstos.

En tales condiciones consideró que debería examinar sustancialmente normas y actos locales (art. 103 anteúltimo párrafo – de la Constitución de la Provincia de Santiago del Estero, Leyes 5.402, 6.141,6454, y Decretos 522/75 y 335/20), interpretándolos en su espíritu y efectos que la soberanía local ha querido darles, lo que determina que sea la justicia

provincial la que tenga a su cargo el conocimiento y la decisión de tales cuestiones.

Este criterio resulta determinante en autos, toda vez que la actora pretende radicar la causa ante un tribunal incompetente, sin que se configuren los presupuestos exigidos por el art. 117 de la Constitución Nacional ni por la doctrina restrictiva del Alto Tribunal.

En consecuencia, la pretensión de la contraria importa un intento de desplazar indebidamente la jurisdicción natural, lo cual debe ser rechazado.-

Incumplimiento del art. 11 de la Ley 48

La situación real de vecindad

Con una estrategia procesal rayana con lo ilegal, el Sr. Carlos Alejandro Gaitan, utilizando una interpretación forzada introduce casi diría con fórceps, esta demanda en jurisdicción de competencia originaria, incumpliendo con los direccionamientos oportunamente dispuestos, ocultando y falseando datos.

La maniobra que utiliza lleva a conducir a la Corte a declarar su competencia originaria, creando una situación artificial, en la que, esbozándose como una persona que casi diría se encentra de paso, o prácticamente un turista ocasional que nada tiene que ver con nuetsra localia y que pretende el resguardo de la originaria en razón de esa ausencia total de residencia en mi provincia. Nada más alejado de la realidad, pues a poco de iniciado el proceso, la verdad resulta inocultable y analizando los propios actos del actor surge la auténtica intencionalidad de los mismos, que no es otra que evitar los tribunales provinciales ordinarios por considerarlos menos favorables para sus intereses.

"Vecindad real y Vecindad legal"

¿Qué es la vecindad? Es el concepto legal que determina qué justicia (federal o provincial) es competente cuando hay conflictos entre vecinos de distintas provincias o entre un vecino y un extranjero.

¿Cómo se adquiere la vecindad? El art. 11 de la Ley 48 reza: *"La vecindad de una Provincia se adquirirá para los efectos del fuero, por la residencia continua de dos años, o por tener en ellas propiedades raíces, o un establecimiento de industria o comercio, o por hallarse establecido de modo que aparezca el ánimo de permanecer."*

En este sentido destacamos que el actor alega y funda la acción de usucapión supuestamente porque *"posee" "animus domini"* el inmueble del Estado de la Provincia de Santiago del Estero; y así lo reconoce en el escrito de demanda: IV-Los Hechos: *"Soy poseedor con ánimo de dueño del inmueble supra identificado, desde hace aproximadamente más de treinta años*(sic.)-

Además, no solamente mantiene un vínculo real, efectivo y estable con la provincia, caracterizado por la "supuesta posesión animus domini" del inmueble, sino que tiene el asiento principal de sus negocios, tal como lo señala en la demanda acápite *IV-Los Hechos: 27- Me encuentro registrado como productor agropecuario desde el año 2011...; tengo registrado la marca y señal desde el 20 de diciembre del año 2006....-Así también se encuentra registrado el Establecimiento denominado El Puma. (sic.)-*

Así surge, de la documental que acompaña del Registro del SENASA, que constituye domicilio en provincia: Santiago del Estero partido: Moreno. Concordante, acompaña el formulario del C.N.E en el que declara que tiene un establecimiento en la Provincia de Santiago del Estero y describe como actividad principal y la que genera mayor facturación : *Cultivo de Cereales.*, que son los que extrae ilegítimamente del campo de la Provincia Santiago del Estero, tal como constan en los informes de ARCAS; contratos de arrendamientos; contratos de empleos, etc.- Es decir que con toda la documental que el agrega acredita que la actividad principal comercial que realiza, es sólida, lo que demuestra la permanencia, y un vínculo directo y sustancial con la provincia de Santiago del Estero, lo que le otorga la calidad de "vecino" de la misma.

Lo que ha hecho el actor es confundir al Alto Cuerpo, atosigándolo con una vasta documentación, que culminarán siendo su condena.

Ausencia de Vecindad

La anémica probanza aportada por Gaitan, está constituida mayormente por manifestaciones de testigos que apenas declaran que el actor es cordobés, que es su comprovinciano, que lo conocen y que tendría su residencia familiar en aquella provincia, que no dudo que los declarantes puedan estar persuadidos de esa supuesta realidad, la que de ninguna manera admito hasta tanto no sean refrendadas en la etapa procesal oportuna. Pero lo que resulta irrefutable y prueba la naturaleza de la ligazón que une a Gaitan con nuestra provincia, es que desde hace más de 25 años, Gaitan opera en este territorio con las sucesivas intentonas de apropiarse de nuestras tierras, tal como se demuestra con el contrato de adjudicación de fecha 04/01/2001 suscripto con nuestro gobierno y mediante el que se le entregó una propiedad de 1205 has. en la localidad santiagueña de Arbol Blanco, sujeta al régimen de colonización, por ende con la obligación legal de explotar el campo personalmente y residir en el mismo. (art. 40 de la ley N° 5.402). A mayor abundamiento, en el contrato de adjudicación que desde ya es ofrecido como prueba documental y que se encuentra integrado al informe de la Dirección general de Catastro, Gaitan, en la cláusula vigésimo primera constituye domicilio legal en la provincia de Santiago del Estero, en la calle Buenos Aires 320, dpto. 1° de la Ciudad Capital, y prorroga jurisdicción en los tribunales ordinarios provinciales, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción, idéntica actitud adopta años después en el juicio que previno al presente, caratulado: "Gobierno de la provincia de Santiago del Estero contra Gaitan Carlos Alejandro y/u otros sobre reivindicación", Expte N° 729320, consintiendo tácitamente con la jurisdicción provincial, por lo que de manera alguna el señor Gaitan puede esgrimir estar de visita en nuestra provincia y alegar razones de vecindad para solicitar en esa virtud la competencia originaria de su Corte.

Por lo que mal puede escudarse el señor Gaitan en la extraña jurisdicción.

Así, acredita **"su vecindad legal"** con fotocopia certificada del Documento de Identidad; acta de nacimiento, libreta de familia, certificación de domicilio, con constancia de emisión de votos, constancia del padrón

electoral, constancia del Título Habilitante como médico veterinario, etc., que pueden coincidir con la actividad civil del Sr. Gaitán

Ahora bien, deja entrever, parcializa y en mayor parte oculta, **"su vecindad real",** en tanto que con la acción de usucapión revela el hecho de tener inmueble en la provincia de Santiago del Estero; y con el ESTABLECIMEITNO EL PUMA SRL, ubicado en nuestra provincia que es su *"principal asiento de negocios*", tal como lo consigna en el formulario del Censo Nacional Económico (CNE) cuando declara que tienen establecimiento económico en Santiago del Estero y describe que la actividad principal que realiza, y la que le genera mayor facturación es el cultivo de cereales, hecho que refleja una permanencia efectiva en la Provincia de Santiago del Estero; y según el Art. 11 de la Ley 48, esta circunstancia fija su vecindad en la Provincia de Santiago del Estero, anulando la condición de "vecino extraño" que exige el Art. 117 de la Constitución Nacional; por lo que existe **Unicidad de Vecindad por Actividad Económica.**

Sin perjuicio de lo expuesto, lo que revela de manera certera **"su vecindad real"** es lo que el Sr. Carlos Alejandro Gaitan le **oculta** a la Corte Suprema de Justicia, la preexistencia de acciones judiciales iniciadas por el Estado de la Provincia de Santiago del Estero, tendientes al recupero del lote que pretende usucapir; lo que pasamos a exponer a continuación.

Prórroga de jurisdicción y sometimiento voluntario.

Lo más relevante de ésta cuestión, es que conforme a los arts. 1 y concordantes del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, la competencia puede ser prorrogada por voluntad de las partes.

En el caso, como lo informaremos a continuación, el actor~ Carlos Alejandro Gaitan~compareció en el proceso de reivindicación: "Gobierno de la Provincia de Santiago del Estero c/ Gaitán Carlos Alejandro y/u otros s/ Reivindicación de inmueble – Daños y Perjuicios" (Año 2023); contestó demanda y no opuso excepción de incompetencia.

Por lo tanto, ha consentido la jurisdicción de los tribunales de Santiago del Estero, operando una prórroga de competencia que impide su ulterior cuestionamiento.

2-. Excepción de Litispendencia (ART. 347 INC. 2°). –

En los términos del art. 347 inc. 2° del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, esta parte opone formal excepción de litispendencia, por cuanto la cuestión sometida a conocimiento de V.E. ya se encuentra siendo objeto de un proceso judicial anterior, pendiente de resolución, promovido entre las mismas partes y respecto del mismo inmueble.

En efecto, con anterioridad a la presente demanda, la Provincia de Santiago del Estero promovió ante la Justicia Ordinaria de la Provincia el *Expediente N° 729320, caratulado "Gobierno de la Provincia de Santiago del Estero c/ Gaitán Carlos Alejandro y/u otros s/ Reivindicación de inmueble – Daños y Perjuicios" (Año 2023)*, proceso que actualmente se encuentra en trámite.

La existencia de dicho juicio torna improcedente la sustanciación paralela del presente proceso, toda vez que concurren los tres presupuestos que la doctrina y la jurisprudencia exigen para la procedencia de la excepción de litispendencia.

En primer lugar, identidad subjetiva, pues intervienen sustancialmente las mismas partes: la Provincia de Santiago del Estero, como titular registral del inmueble, y el Sr. Carlos Alejandro Gaitán, quien pretende atribuirse derechos incompatibles con aquel dominio.

Asimismo, concurre identidad objetiva, dado que ambos procesos recaen sobre el mismo bien inmueble, esto es, el inmueble rural individualizado como Lote A-21 (actual Lote 21) de la Colonia El 87, Departamentos Alberdi y Moreno, Provincia de Santiago del Estero, respecto del cual ambas partes invocan derechos absolutamente incompatibles.

Finalmente, existe identidad de causa, ya que en ambos procesos la cuestión jurídica central consiste en determinar quién ostenta el derecho real de dominio sobre el inmueble. En la acción reivindicatoria iniciada por la Provincia, la pretensión consiste en obtener el reconocimiento y restitución del bien con fundamento en su derecho de propiedad. En la presente acción de

prescripción adquisitiva, por el contrario, el actor pretende extinguir ese mismo dominio y obtener una declaración judicial que lo constituya como propietario.

Es decir, ambas acciones constituyen las dos caras de un mismo conflicto jurídico. Mientras la reivindicación persigue la declaración y efectividad del dominio estatal, la usucapión pretende precisamente privar de eficacia a ese mismo derecho mediante la adquisición originaria del inmueble.

La decisión que recaiga en cualquiera de los procesos necesariamente condicionará e incluso tornará abstracta la resolución del otro, pues resulta jurídicamente imposible que, respecto del mismo inmueble y entre las mismas partes, se dicten dos sentencias firmes reconociendo simultáneamente derechos de propiedad incompatibles.

La litispendencia no exige una identidad meramente formal entre las acciones deducidas, sino una identidad sustancial del conflicto, circunstancia que se verifica plenamente en autos, desde que el objeto litigioso es único: determinar quién resulta el verdadero titular del dominio sobre el inmueble cuya posesión invoca el actor y cuya propiedad reivindica la Provincia.

Permitir la coexistencia de ambos procesos importaría desconocer los principios de economía procesal, buena administración de justicia, concentración procesal y seguridad jurídica, generando además un serio riesgo de sentencias contradictorias que afectarían la autoridad de cosa juzgada y el adecuado funcionamiento del servicio de justicia.

Debe recordarse que la finalidad de la *excepción de litispendencia* consiste precisamente en impedir la tramitación simultánea de procesos cuyo resultado depende de la resolución de una misma controversia jurídica, evitando la duplicidad de actividad jurisdiccional y preservando la coherencia de las decisiones judiciales.

En el presente caso, la acción reivindicatoria fue promovida con anterioridad, encontrándose pendiente de resolución definitiva.

En consecuencia, corresponde hacer lugar a la presente excepción y declarar improcedente la prosecución de esta demanda mientras subsista el proceso previamente iniciado, evitando así el escándalo jurídico que produciría la eventual existencia de pronunciamientos incompatibles sobre una misma relación jurídica real.

Por todo ello, corresponde hacer lugar a la excepción de litispendencia deducida, disponiendo el rechazo de la presente acción por configurarse plenamente el supuesto previsto en el art. 347 inc. 2° del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.

Admitir la usucapión mientras se encuentra pendiente la reivindicación provincial no sólo genera riesgo de sentencias contradictorias, sino que afecta el derecho de defensa de la Provincia, pues la obliga a litigar simultáneamente la misma controversia dominial en dos jurisdicciones distintas, con actividad probatoria paralela y la posibilidad de decisiones incompatibles.

VIII. OBREPCIÓN, SUBREPCIÓN, MALA FE PROCESAL, ABUSO DEL PROCESO Y FORUM SHOPPING. VIOLACIÓN DEL DEBER DE LEALTAD Y BUENA FE PROCESAL (ART. 34 INC. 5° DEL CPCCN)

La presente demanda no constituye el ejercicio regular del derecho de acción, sino una construcción procesal edificada sobre la ocultación deliberada de hechos jurídicamente trascendentes, la exposición parcial de la realidad y la incorporación de afirmaciones objetivamente inexactas, todo ello con el propósito de inducir a V.E. a asumir erróneamente una competencia excepcional.-

Nos encontramos frente a un claro *supuesto de obrepción*, entendida como la obtención de una decisión judicial mediante el ocultamiento de circunstancias esenciales que, de haber sido oportunamente conocidas por el Tribunal, habrían impedido o, cuanto menos, condicionado el análisis de los presupuestos de la competencia originaria.-

A ello se suma un *supuesto de subrepción*, pues el actor no sólo omitió informar hechos decisivos, sino que además efectuó afirmaciones que no se corresponden con la realidad jurídica y administrativa acreditada en autos, particularmente en lo relativo al supuesto cumplimiento de los requisitos previstos por la Ley de Catastro provincial N° 6.339, ni si quiera cumple a pie juntillas con la Ley que erróneamente cita N° 14.159, inaplicable para un inmueble situado en Santiago del Estero y de propiedad de la provincia de Santiago del Estero, exponiendo claramente la conducta distorsiva de la actora.-

Esta conducta vulnera frontalmente el deber de lealtad, probidad y buena fe procesal impuesto por el art. 34, inc. 5°, del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, que obliga a las partes a actuar con honestidad y prohíbe utilizar el proceso como un instrumento para obtener ventajas indebidas mediante el ocultamiento o la distorsión de la verdad.

La mala fe procesal del actor surge de una secuencia de conductas que, analizadas en su conjunto, revelan una estrategia deliberadamente dirigida a sustraer la controversia de la jurisdicción que naturalmente le corresponde.

En primer lugar, el actor omitió informar a la Excelentísima Corte que, *la Provincia de Santiago del Estero* había promovido con anterioridad diligencias preliminares y, posteriormente, la acción reivindicatoria respecto del mismo inmueble, proceso en el cual compareció voluntariamente, contestó demanda, ofreció prueba y ejerció plenamente su derecho de defensa, quedando la causa en un avanzado estado procesal.

La existencia de dicho proceso constituye un hecho esencial para resolver la competencia, la litispendencia, la conexidad y la continencia de la causa.

Sin embargo, fue deliberadamente ocultado en la demanda, privando al Tribunal de un antecedente decisivo para el adecuado examen de los presupuestos procesales.

En segundo término, el actor no expuso que su ingreso al inmueble no tuvo origen en una posesión autónoma, sino en un Poder General Amplio de Administración otorgado por el adjudicatario provincial Lisandro Rubén Machado.

Ese instrumento demuestra que toda su actuación respecto del inmueble principio y continuo como mandatario y administrador del adjudicatario, reconociendo expresamente el derecho ajeno y excluyendo el animus domini propio de la posesión apta para prescribir.

La omisión de este antecedente resulta particularmente significativo, porque desvirtúa la afirmación central de la demanda, según la cual habría ejercido una posesión apta e idónea, originaria e independiente, publica, pacifica e ininterrumpida durante más de treinta años.

En tercer lugar, el actor intentó presentar como cumplido un requisito esencial previsto por el art. 24 de la Ley N.º 14.159 (ley erróneamente citada), afirmando contar con un plano de mensura para prescripción adquisitiva aprobado por la Dirección General de Catastro.-

Sin embargo, el informe oficial emitido por dicho organismo (que se encuentra ofrecido como prueba y desarrollado en el acápite 9 de esta contestación) demuestra que jamás existió una operación agrimensural registrada, ni un plano aprobado para prescripción adquisitiva sobre el inmueble objeto de autos, verificándose únicamente la presentación de una nota de inicio de trámite que nunca superó las etapas administrativas exigidas por la normativa vigente.-

Tal circunstancia evidencia que el actor procuró generar la apariencia de cumplimiento de un presupuesto legal cuya inexistencia conocía perfectamente.-

En cuarto lugar, el actor omitió deliberadamente poner en conocimiento de V.E. que el inmueble integra el régimen especial de colonización instituido por la Ley Provincial N.º 5402 y que la controversia exige necesariamente interpretar actos administrativos provinciales, antecedentes dominiales, procedimientos de adjudicación y decisiones

dictadas por la Dirección General de Tierras, extremos que excluyen la naturaleza puramente civil del litigio y tornan improcedente la competencia originaria.

Finalmente, la conducta procesal desplegada revela un inequívoco supuesto de forum shopping.-

Lejos de promover la acción de usucapión, ante el juez natural que ya conocía íntegramente la controversia, el actor intentó construir artificialmente los presupuestos de la competencia originaria mediante la invocación parcial de su vecindad, el ocultamiento de su principal actividad económica desarrollada en la Provincia de Santiago del Estero, la omisión de los procesos judiciales preexistentes y la fragmentación de una controversia dominial que ya se encontraba plenamente judicializada.-

No se trata, por tanto, del legítimo ejercicio del derecho de acción, sino del empleo abusivo del proceso como mecanismo para obtener un pronunciamiento favorable mediante la selección estratégica del órgano jurisdiccional que el actor considera más conveniente para sus intereses.

La suma de estas conductas configura una violación grave de los deberes de buena fe, lealtad y probidad procesal, compromete la regular administración de justicia y demuestra que la presente demanda ha sido estructurada sobre presupuestos fácticos incompletos y jurídicamente distorsionados, circunstancias que imponen su rechazo y justifican la aplicación de las consecuencias procesales derivadas del abuso del proceso.-

Es decir, como corolario de la secuencia de actos procesales desarrollada por el actor, permite concluir que no nos encontramos frente al ejercicio regular del derecho de acción, sino ante un *comportamiento procesal objetivamente incompatible con los deberes de buena fe, lealtad y probidad impuestos por el art. 34, inc. 5°, del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación,* configurando un supuesto de abuso del proceso y de fraude procesal tendiente a inducir en error a este Alto Tribunal, respecto de los presupuestos de su competencia originaria.-

IX- INADMISIBILIDAD DE LA DEMANDA POR INCUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS FORMALES DE ORDEN PÚBLICO ESTABLECIDOS EN LA LEY.

Que venimos a plantear la inadmisibilidad formal de la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta por la actora, en razón de no haber acompañado el plano de mensura exigido por la propia ley que invoca, requisito esencial para la procedencia de este tipo de acciones, en tanto determina de manera clara y categórica que: "*Con la demanda se acompañará plano de mensura, suscripto por profesional autorizado y aprobado por la oficina técnica respectiva…*". -

Se trata de un requisito de admisibilidad, no meramente formal, ya que dicho plano determina con precisión el objeto litigioso; Individualiza el inmueble; y permite establecer correctamente la legitimación activa y pasiva.

Prueba contundente: Informe de Catastro.

El informe de Catastro, el que se transcribe a continuación y el que también se agrega como prueba documental, describe el inmueble, y explica el trámite administrativo para la aprobación del Plano de Levantamiento Territorial para la Prescripción de inmuebles fiscales, conforme a las leyes locales; y dice:

1-LOTE 21 de la Colonia El 87

-Ubicación: Departamento Moreno de esta provincia.

-Padrón N°16-2-02636

-Superficie: 1.432 has 51 as 96 cas.

-Antecedente gráfico: Plano de Mensura y División registrado en la Dirección General de Catastro bajo el N°232/661 en los Legajos 02/06 en fecha 14/11/2000.

-Inscripción de la mayor superficie en la MFR 02-0659 a nombre del Gobierno de la Provincia de Santiago del Estero.

-Inscripción dominial del Lote 21: MFR 16-0659

-Titular dominial: Gobierno de la Provincia de Santiago del Estero.

Observaciones: en la MFR 16-0659 no se observan marginales de venta y solo una anotación de Litis en el rubro 9.

2- Informa a cerca de la existencia de planos de levantamiento territorial para prescripción adquisitiva sobre ese inmueble y dice: no obran en esta Dirección solicitudes de operación agrimensural con ese objeto sobre este lote.

3- adjunta copia certificada de la Nota N°177-28-25 de fecha 04/06/2025 realizada por el Ing. Agrim. Jalil Nadir Omar PPNU 200949 referida a uno de los requisitos que surgen de la Resolución Ministerial RESOL-2022-2610-E-GDESDE-MEC. Se aclara que el profesional mencionado no inició operación agrimensural alguna en esta Dirección y que además se encuentra en trámite el otorgamiento de usuario y clave que provee Catastro a los profesionales matriculados. En virtud de no haber iniciado trámite de operación agrimensural no se pude brindar datos de la misma ni de documentación alguna del comitente.

4-Respecto del Sr. Carlos Alejandro Gaitán, DNI N°12.145.407 obran en esta Dirección un padrón 16-1-03711 **Lote 32 Colonia Árbol Blanco**.

Superficie: 1.205 has 04 as

Inscripción en el Registro de la Propiedad: MFR 16-3069.

Observaciones: en dicha MFR consta en el rubro 8 como primer asiento al sr. Carlos Alejandro Gaitán, DNI N°12.145.407, quien adquiere dicho lote por Contrato de Adjudicación en venta como adjudicatario y luego materializada dicha transferencia por escritura pública otorgada por la Escribana de Gobierno y que lleva el N°1 de fecha 04/01/2001. Este tipo de escrituras otorgadas llevan una serie de cláusulas referidas al cumplimiento de la Ley 4553 de Colonización. A pesar de esto, el Sr. Carlos Alejandro Gaitán procede a la venta de dicho lote en fecha 13/02/2001(menos de un mes después) mediante Escritura N°142 pasada por ante el Escribano Edmundo Gómez del Registro Notarial N°16. Llegando a su actual propietario Grintur S.A. por compra en el año 2004.

5- Requisitos administrativos y circuito interno para la registración de operaciones agrimensurales, cuyo objeto es el levantamiento territorial para prescripción adquisitiva, en especial para inmuebles fiscales:

-Resolución Ministerial RESOL-2022-2610-E-GDESDE-MEC.; esta Resolución lleva incorporado un Anexo. En el punto 3 de este informe: la nota N°177-28-25 es uno de los trámites previstos por la Resolución (la declaración jurada del Anexo I prevista por el art. 1°). Luego la Dirección de Catastro, que recibe esa nota, la remite a la Dirección de Tierras (eso hizo y se acompaña copia certificada). Luego el prescribiente debe publicar los edictos requeridos por el art. 3°. La publicación de edictos es un requisito fundamental para la correcta defensa del titular de dominio. Luego de ello el profesional habilitado y matriculado debe confeccionar el plano conforme las normas establecidas en las Resoluciones Técnicas de la Dirección de Catastro y efectuar una segunda publicación de edictos. Las publicaciones de edictos al Boletín Oficial deben canalizarse a través de la Dirección de Catastro, en virtud de la Resolución 167/2021, por una dirección de mail habilitada exclusivamente al efecto. Esta dirección de correo electrónico no recibió pedido alguno del profesional Ing. Jalil Nadir Omar. Luego, la Dirección de Catastro analiza mediante los controles técnicos y de formularios para la base de datos y exige la colocación de una nota en la lámina de la operación agrimensural donde conste la titularidad del Gobierno de la Provincia del inmueble que se pretende prescribir.

*Cumplidos todos estos recaudos, la Dirección de Catastro procede a la registración del plano de levantamiento territorial para prescripción adquisitiva.

Se destaca especialmente que este plano de levantamiento territorial para prescripción adquisitiva cobra fundamental relevancia, ya que establece en él, la legitimación activa (el poseedor), legitimación pasiva (el titular de dominio) y el objeto (la individualización del bien).

Sorprende la osadía y la desfachatez con la que la demandante actúa en el proceso, el paroxismo de la caradurez se notoriza en la descabellada presentación de una nota rotulada como N° 167/28/25 con la que pretende

suplir al plano de prescripción y solo presenta, tratando una vez más de hacer incurrir en equivoco a la Excelentísima Corte, el plano catastral confeccionado por la provincia de Santiago del Estero en el año 2000, resumiendo lo irracional del actuar, pretenden usucapir un inmueble de 1432 has. Con nuestro propio plano, que en este caso no es de prescripción sino de Mensura y Division. De a poco y a medida que avanzó en el responde, la conducta desplegada por la contraria se cubre de una notoria patina de tipificación de raigambre penal.~

Reitero el plano de Mensura y División registrado en la Dirección de Catastro bajo el N°232/661 en los Legajos 02/16 en fecha 14/11/2000 fue confeccionado a solicitud de su titular de dominio: Gobierno de la Provincia de Santiago del Estero. No constituye un plano de levantamiento territorial apto exigido por el artículo 24 de la Ley 14.159 ni tampoco del art. 24 de la Ley Provincial de Catastro N° 6.339. Además, se hace notar que dicho plano de Mensura y División no podría tomarse como vigente ya que conforme a la normativa (Resolución 205/2008) los planos tienen una vigencia de 5 años, luego de los cuales deben actualizarse con un Informe de Verificación de Estado Parcelario. Con más razón si se pretende hacer valer un plano del año 2000, que en tantos años la realidad del inmueble deslindado en él, puede haberse modificado y es la razón por la que se exige, no solo en esta provincia, sino a nivel nacional, las Verificaciones del Estado Parcelario.

Se debe tener en cuenta que muchas veces genera confusión los nombres de los "objetos" de las operaciones agrimensurales que tienen como finalidad su presentación para un juicio de prescripción adquisitiva de inmuebles. En nuestra provincia el objeto es "levantamiento territorial para prescripción adquisitiva" en otras provincias será "mensura para prescribir" o simplemente "mensura". Es posible que el plano de Mensura y División registrado bajo el N°232/661 Leg. 02/16 de fecha 14/11/2000, haya sido confundido con el necesario y establecido por el art. 24 Ley 14.159, pero cualquiera sea el estamento legal que se hubiera adoptado, lo que resulta inconfundible es que ambos ordenamientos requieren la verificación y aprobación del organismo administrativo local, en nuestro caso, la Dirección General de Catastro.~

Haciendo hincapié en el art. 24 Ley 14.159 el mismo establece que: "En el juicio de adquisición del dominio de inmuebles por la posesión continuada de los mismos (art. 4015 y concordantes del Cód. Civil), se observarán las siguientes reglas: inciso b) Con la demanda se acompañará plano de mensura, suscripto por profesional autorizado y aprobado por la oficina técnica respectiva, si la hubiere en la jurisdicción". Este "plano de mensura" es, para nuestra normativa provincial (Ley 6339), el plano de levantamiento territorial para prescripción adquisitiva.

Se recuerda también que, el artículo 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que: *"La resolución que confiere traslado de la demanda o de la excepción de prescripción adquisitiva debe ordenar, de oficio, la anotación de la litis con relación al objeto, a fin de dar a conocer la pretensión".*

Por último, se debe tomar en consideración que conforme la Ley 7372 que regula el Trámite Administrativo de esta Provincia, su artículo 15 prevé: *"Domicilio. Toda persona que comparezca ante autoridad administrativa, por derecho propio o en representación de terceros, deberá constituir un domicilio especial dentro del radio urbano de asiento del organismo en el cual se tramite el expediente".*

En este caso ni el profesional ni su comitente cumplieron con la constitución del domicilio especial exigido.

Se acompaña al presente informe toda la documentación arriba mencionada con las certificaciones correspondientes.

Conforme, esa información se acredita de manera categórica que:

-No existe plano de levantamiento territorial para prescripción adquisitiva respecto del inmueble en cuestión.

- No se ha iniciado siquiera trámite agrimensural alguno con tal objeto.

~ El único antecedente gráfico existente corresponde a un plano de mensura y división del año 2000, confeccionado por el titular dominial (Provincia), el cual, NO es el plano exigido por la Ley.~

Asimismo, el propio informe destaca que el plano requerido "cobra fundamental relevancia, ya que establece la legitimación activa, pasiva y el objeto...", lo cual evidencia que su ausencia impide la válida constitución del proceso.~

~No cumplió con los pasos exigidos por la Resolución Ministerial RESOL~2022~2610.

~ No realizó publicaciones de edictos.

~ No canalizó trámite alguno ante Catastro .

~ No cumplió con la constitución de domicilio especial.

Todo lo cual demuestra la total inobservancia del procedimiento previo obligatorio para este tipo de acciones.

Que, consecuentemente la ausencia La ausencia del plano exigido por el art. 24 Ley 14.159, Impide la correcta determinación del objeto; afecta el derecho de defensa del titular registral; torna inepta la demanda desde su inicio.

En ese sentido la jurisprudencia y doctrina son uniformes en considerar este requisito como condición de procedibilidad, cuya omisión conduce a la inadmisibilidad de la acción.

En, mérito a lo expuesto, solicitamos se declare la inadmisibilidad de la demanda de prescripción adquisitiva, por incumplimiento del art. 24 de la Ley 14.159.

X~ CONTESTA DEMANDA~ SUBSIDIARIAMENTE:

Que, habiendo sido notificados de la demanda incoada, vengo en tiempo y forma a evacuar el traslado de la misma, solicitando a la Excelentísima Corte, que rechace la pretensión de la actora en virtud de los

hechos y el derecho que paso a exponer, con expresa imposición de costas, rechazando desde ya todos y cada uno de los hechos planteados, el derecho en que la misma se funda y las pruebas ofrecidas, salvo aquellos que sean de expreso reconocimiento mediante este responde. –

1- Negaciones:

En los términos procesales aplicables, nuestra parte niega en forma expresa, categórica y circunstanciada todos y cada uno de los hechos invocados en la demanda de usucapión, en cuanto no sean objeto de reconocimiento expreso en el presente responde.

Negativa particular:

Mi parte niega todos y cada uno de los hechos invocados por la actora, que no sean expresamente reconocidos en este responde.-

1- Niego que el actor sea poseedor del inmueble individualizado en autos en los términos exigidos por la ley.

2- Niego que haya ejercido sobre el bien una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante el plazo legal de veinte años.

3- Niego que el actor haya poseído el inmueble con ánimo de dueño (animus domini).

4- Niego que la supuesta posesión invocada haya sido de buena fe.

5- Niego que el actor haya realizado actos posesorios idóneos, inequívocos y excluyentes sobre el inmueble objeto de autos.

6- Niego la autenticidad, eficacia jurídica y/o valor probatorio de toda la documental acompañada por la actora, en tanto no sea expresamente reconocida.

7- Niego que el plano de mensura y/o levantamiento territorial invocado acredite posesión alguna ni cumpla con los requisitos legales para fundar una prescripción adquisitiva.

8- Niego que el actor haya detentado la posesión de manera exclusiva, excluyente y con conocimiento de terceros.

9- Niego que el inmueble haya sido objeto de abandono por parte de su titular registral.

10- Niego que se encuentren cumplidos los presupuestos exigidos por la Ley 14.159 y el Código Civil y Comercial de la Nación para la adquisición del dominio por prescripción.

11- Niego la procedencia de la acción intentada en todos sus términos.

12- Niego, en definitiva, todos los hechos expuestos en la demanda que no sean materia de reconocimiento expreso en este responde.

Asimismo, dejo expresamente planteado que la supuesta posesión invocada por la actora —en caso de haber existido— ha sido clandestina, precaria, tolerada o carente de los requisitos legales, resultando por tanto absolutamente inhábil para generar derechos por prescripción adquisitiva.

2- La verdad de los Hechos:

En primer término, corresponde adentrarnos al análisis de la cuestión que involucra el presente, haciendo notar que el pretenso prescibiente -Carlos Alejandro Gaitan - no tiene Plano de Levantamiento Territorial para la Prescripción aprobado por la oficina técnica local – Dirección General de Catastro de la Provincia de Santiago del Estero-, tal cual lo indicamos en este responde en el acápite *VI- Inadmisibilidad de la Demanda por Incumplimiento de los Requisitos Formales de Orden Público establecidos en la ley 14.159.*

Ahora bien, la fracción que pretende prescribir, afecta el Lote A 21 (HOY lote 21) de la COLONIA EL 87 - Departamentos Alberdi- Moreno de la Provincia de Santiago del Estero, de una superficie de 1.500 HAS; inscripto su dominio en mayor extensión en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo Matricula Folio Real Nº 02-0659, con una superficie total de 29.809 Has., 86 As., 01 Cas., conforme Plano de Mensura y División inscripto

en la Dirección General de Catastro bajo N° 232/661, Legajo 02/16 de fecha 14/11/2.000.

Para adentrarnos a la cuestión, vamos adelantando que el pretenso prescribiente~ Carlos Alejandro Gaitan, resulta ser un *mero ocupante*, que nunca ha intervertido su calidad de mero tenedor del inmueble, lo queda evidencia notoria e indudablemente, la falta de un elemento necesario e imprescindible para demostrar una relación de poder mejor a la Provincia, que es el *ánimo de dueño,* durante el tiempo exigido por la ley, y de forma pacífica, tal cual lo desarrollaremos a continuación:

Actuaciones Administrativas: Expediente Administrativo N° 1970/48/2003: Lisandro Rubén Machado s/ Escritura Traslativa de Dominio Lote en Col. El 87~ Alberdi.

Lo cierto Vuestra Excelencia es que, según los antecedentes obrantes en la Dirección General de Tierras, en Catastro de la Provincia, y especialmente en estas actuaciones administrativas, el inmueble en litigio originariamente le fue adjudicado al Sr. Machado Lisandro Rubén, mediante Decreto Serie B N° 4241/91 (fs. 36/47 del Expte. N° 1970/48/2003), acto que fuera formalizado mediante el Contrato de Adjudicación en Venta en el contexto de la Ley 5402/84 y su Decreto Reglamentario. (fs. 48/49).

En ese marco, el adjudicatario se presenta por ante la Dirección General de Tierras y formula el pedido de Escrituración del lote; por lo que la Autoridad de Aplicación solicitó antecedentes del adjudicatario, y del estado de ocupación y mejoras del lote, para verificar si las obligaciones exigidas por la Ley de Colonización y el Contrato de Adjudicación, se encontraban cumplidas para que se autorice su escrituración.

Puesta en ejecución tal disposición, el 29 de marzo del año 2004, se realizó una inspección en la que se constató la presencia del Sr. Mercedes Pereyra DNI 17.072.975, quien se presentó como encargado del campo, y manifestó que los trabajos fueron realzados por el señor Carlos Alejandro Gaitán; ergo podemos observar que había cedido su explotación violando el art. 40 de la Ley de Colonización y el incumplimiento de la Cláusula 10 y 11

del Contrato de Adjudicación en Venta por él suscripto, que obligan al adjudicatario a residir en el predio y trabajarlo en forma personal.

Ante tal circunstancia, el Sr. Machado en fecha 04 de mayo del 2004 presenta por ante la Dirección de Tierras una Nota que dice: *"...vengo a rectificar el error en el informe suscripto por el personal de Colonización de fecha 29-03-2004, luego de realizar la inspección en el Lote A21 Col. El 87 del cual soy adjudicatario siendo el Sr. Carlos Gaitán mi administrador para lo cual se le otorgó un poder especial..." (sic.)*, y adjunta el instrumento, revelando la existencia de un **Poder General Amplio de Administración.**

Carácter de mero Tenedor del Actor-

Continuando con el correlato de los hechos, el Poder General Amplio de Administración destruye toda la teoría posesoria de Gaitán.

En efecto, el Poder General Amplio de Administración, labrado por Escritura N° 242, en fecha 26 de Noviembre del año 1997, en la ciudad de Charata, Provincia de Chaco, por la cual el Sr. Lisandro Rubén Machado confiere expresamente al Sr. Carlos Alejandro Gaitan y la Sr.a Maria Angelica Mirotti: "*para que en su nombre y representación, y actuando en forma conjunta, separada o indistintamente, practiquen los siguientes actos-* ***a)ADMINISTRACION****: Administrar el inmueble determinado como- Lote A 21, Colonia El 87, Departamento Alberdi-Moreno de la Provincia de Santiago del Estero, con una superficie de UN MIL QUINIENTAS HECTAREAS. Con facultad para hacer pagos ordinarios o extraordinarios legítimos; obligaciones y Rentas de cualquier naturaleza u origen, hacer, aceptar cesiones de Derechos, créditos, valores, daciones en pago, u otras garantías, obligaciones y derechos, extinguir obligaciones de cualquier causa legal, renunciar o aceptar renuncias de derecho, aceptar o impugnar pagos por conignaciones, etc,-* ***b) GESTIONES ADMINISTRATIVAS****-Gestionar antes las autoridades nacionales, provinciales o municipales y sus dependencias reparticiones públicas en general. Aduanas. Correos.* ***Contribuciones Territoriales****, sellos, receptorías Obras Sanitarias.* ***Oficinas de Tierras. Dirección de Bosques. Instituto de Colonización de la Provincia,*** *patente de invención, Teléfonos,* ***Dirección General de Rentas, Dirección General***

Impositiva *y otras reparticiones comprendidas dentro de la jurisdicción de la provincia del Chaco, y de otras provincias de orden nacional;* ***c) INTERVENCION EN JUICIOS****-para que intervenga en defensa de sus intereses en toda clase de juicios que deban sustanciarse es1 ante los Tribunales de la Nación o de las Provincias de cualquier fuero y jurisdicción ejercitando al efecto por sí o por medio de apoderados las acciones pertinentes,* ***correspondientes al Lote A 21,Colonia El 87, Departamento Alberdi-Moreno, provincia de Santiago del Estero****, sea como actor o demandado u otro carácter, con facultad para presentar escritos, títulos y partidas de toda clase y documentos, recusar, promover o contestar demandas de cualquier naturaleza y reconvenir, asistir a juicios verbales o a cotejos de documentos y firmas, letras, interpelar, declinar o prorrogar jurisdicciones, absolver posiciones, y producir pruebas de todo género e informaciones, interponer o renunciar recursos legales o derechos adquiridos* ***en virtud de prescripciones u otras causas****, pedir embargos preventivos o definitivos y sus cancelaciones, desalojos y desahucios, conceder, espera, acordar términos, nombrar y consentir el nombramiento de administradores de bienes, tasadores, rematadores y peri tos de toda especie hacer o rechazar consignaciones y obligaciones en pago, prestar o exigir fianzas, cauciones, arraigos y demás garantías, diligenciar en la provincia del Chaco, y de otras provincias de orden nacional...****d) CONFERIR PODERES Y ACTOS JURIDICOS....*** *Firmados L. R. MACHADO. - Ante mí: Raúl Alberto MAZZOLA.* (sic. fs. 93/98, lo resaltado nos corresponde).

Que, esta prueba documental agregada al Expediente Administrativo en análisis, coincide con la Prueba Documental aportada por Gaitán en esta causa. "*Factura expedida por el Escribano Mazzola de fecha 15/01/98, de la Ciudad de Charata - Provincia de Chaco en concepto del Poder Amplio de Administración y Poder Especial",*

Más allá de esa prueba contundente como lo es el Poder General Amplio de Administración, ese instrumento exterioriza indefectiblemente ***el carácter de Gaitán como "administrador", del "mero tenedor" (Adjudicatario -Machado) del inmueble en conflicto";*** y actuando siempre en ese carácter (administrador), se constató, en una inspección realizada por personal de la Dirección General de Tierras, de fecha 26 de Octubre del 2004 que se

encentraba en el lugar el encargado del campo ~ Sr. Mercedes Pereyra~, quien manifestó que: *"se encuentra en calidad de encargado y trabaja a órdenes del propietario del lote Sr. Lisandro Machado"*(sic. fs. 27). ~

También, ese mismo encargado del campo responde en idénticos términos cuando la Autoridad de Aplicación (personal técnico de la Dirección de Tierras) realiza una constatación en el lote, en fecha 28 de Julio del 2006, plasmada Ficha Individual N° 00003160 del Registro de Ocupante y Aspirantes de Tierras Fiscales – Ley Provincial N° 5402/84 Y 6516, en la que se consigna como **"ocupante" a Machado, Lisandro**, acompañado del Informe Técnico de Inspección ilustrado en la Ficha N° 00003161, toda documentación agregada por la Dirección General de Tierras en el informe.

Sin embargo, el Acta de Constatación –Escritura N° 327~ labrada por Escribanía de Gobierno en fecha 22/09/2011 e ilustradas con fotografías (agregadas en el informe de Tierras), revelan que en el lote continuaba el encargado ~ Sr. Mercedes Pereyra~, quien al ser entrevistado dijo que vivía en el lote, con su grupo familiar, y era encargado del mismo, pero en esta oportunidad, ya lo hacía en representación de Carlos Alejandro Gaitan.

Que, ante estas circunstancias, el resultado de las distintas constataciones, y documentaciones recolectadas por la Autoridad de Aplicación, demostraron que el adjudicatario ~Lisandro R. Machado~ no residía en el predio, no lo trabajaba y no lo explotaba personalmente, sino que en forma encubierta y subrepticia había cedido, indirectamente, la explotación de la tierra al Sr. Gaitan, conductas que motivaron el rechazo de la Escrituración del lote, por violación al art. 40 de la Ley de Colonización que reza: *"Como sanción a esas conductas violatorias, la norma establece en su art. 49 la conclusión de la adjudicación por CADUCIDAD debido al incumplimiento de las obligaciones y/o limitaciones y/o restricciones dispuestas en la presente ley; su reglamentación o el respectivo contrato de adjudicación, y "...no se reconocerán las mejoras ni las sumas que se hubieren autorizado. (Art. 50).~*

En base a lo expuesto, mediante Decreto Nº 3073/15, que adjuntamos a la presente se dispuso: *declarar la caducidad de la adjudicación* del Lote A-21 (hoy Lote 21), que es parte integrante de un inmueble de mayor extensión denominado Colonia el 87 – Dpto. Alberdi, de propiedad del Gobierno de la Provincia, dominio inscripto en Matricula Folio Real N° 02-0659 (general), otorgada al Sr. Lisandro Rubén Machado, sin derecho al reconocimiento de las mejoras y/o sumas que se hubieren amortizado.

Es decir, Gaitán, ingresó al inmueble reconociendo dominio ajeno el del adjudicatario Machado-; actuó por representación del adjudicatario; nunca ingresó como dueño; nunca ingresó con animus domini.

Ello significa que comenzó siendo mero tenedor; y quien comienza siendo tenedor necesita acreditar una verdadera interversión del título.

Esa prueba no existe; por el contrario, el mismo Gaitán se presenta ante la Dirección de Colonización diciendo expresamente que posee un Poder General de Administración otorgado por Machado; también se presenta por ante la Dirección General de Colonización, en innumerables oportunidades, tal cual consta en la Prueba Documental que él mismo agrega a esta usucapion y las enumera cuando las ofrece, a saber: **Prueba: A) Documental en los puntos números: 44, 45, 47, 48.**

Esas notas constituyen una verdadera confesión extrajudicial.

Es más, es tan vergonzosa la acción de usucapión que inicia, que de la propia prueba documental que aporta, mana su carácter de "mero tenedor" y nunca poseedor.

Así, reiteramos, la prueba que ofrece en la demanda: Prueba Documental:

Puntos- 41-49.: Nota al Director General de Colonización Santiago del Estero de fecha **22 de abril de 2002** dice textualmente *"Me dirijo a Ud. a fin de cumplimentar vuestra solicitud con motivo de regularizar la situación del lote A21";* y expresa *"Respecto al cumplimiento del plan*

mínimo de inversión a realizar en el lote en cuestión, según las exigencias del organismo que usted conduce...(sic:).

-47: Nota al Sr. Director de Tierras Ingenieros Rubén Georgis: fecha **20 de octubre del 2006**, que textualmente dice *"Me dirijo a Usted a fin de solicitarles tenga a bien considerar la adjudicación en venta del lote A-21, Colonia el 87 (Dpto. Alberdi y Moreno); del cual soy ocupante..." (sic.),* con lo que indefectiblemente reconoció dominio ajeno- El de Estado Provincial-*lo cual resulta incompatible con el animus domini.*

<u>En la documental digital</u> adjunta con la demanda la cual identificaremos por Archivos:

- **Archivo 01**: comprobantes de pago al Fondo de Colonización y Rehabilitación agropecuaria del 02/12/2002; 20/01/2003; 20/ 09/ 2003; pagados por Lisandro Ruben Machado

-Archivo 02: solicita la inscripción en la Dirección General de Agricultura, el 09 de noviembre del 2011, para el alta de la actividad agropecuaria del Lote 2 de la Colonia el 87- Dpto Moreno, *"en el carácter de ocupante/poseedor,* por lo que mal puede decir haber estado poseyendo el campo desde hace más 3 años.

-comprobantes de pago al Fondo de Colonización y Rehabilitación Agropecuaria del año 1997 pagados por **Lisandro Rubén Machado**, revirtiendo con esto cualquier dicho de los más de 30 años de su posesión, *en tanto el Poder General Amplio de Administración,* que ya analizamos, lo habilita para ello expresamente en *las Clausulas: a) Administración; b) Gestiones Administrativas.* (fs. 93/98).-

El adjudicatario reconoció siempre que su derecho proviene del Estado provincial; que el inmueble está sujeto a condiciones administrativas, lo que demuestra que la relación con el inmueble no era independiente, sino derivada.

Inexistencia de actos de interversión del título. Aplicación del principio "Nemo Plus Iuris".-

La pretensión de la actora resulta jurídicamente improcedente porque omite demostrar el presupuesto indispensable para que un tenedor o poseedor derivado pueda invocar la prescripción adquisitiva: la interversión del título.

En nuestro ordenamiento, quien ingresa a un inmueble reconociendo un derecho ajeno o en virtud de un título emanado de otro, conserva la causa jurídica de esa relación mientras no exista un acto inequívoco, ostensible y concluyente que exteriorice su voluntad de dejar de poseer para otro y comenzar a poseer exclusivamente para sí.

Esa transformación no se presume, sino que debe acreditarse mediante actos positivos, públicos e incompatibles con el título originario.

En el presente caso, lejos de acreditarse esa ruptura jurídica, la prueba demuestra exactamente lo contrario.

El adjudicatario reconoció permanentemente que su derecho provenía del Estado Provincial, aceptó las condiciones impuestas por el régimen de colonización de la Ley Provincial N.º 5.402 y ejerció únicamente las facultades que derivaban del acto administrativo de adjudicación.

Nunca desconoció el dominio provincial ni realizó actos idóneos para repudiar el título del Estado.

En este contexto adquiere plena vigencia *el principio nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet,* conforme al cual nadie puede transmitir un derecho mejor o más amplio que el que posee.

Si el adjudicatario únicamente era titular de un derecho derivado, condicionado y subordinado al cumplimiento de las obligaciones establecidas por el Estado Provincial, ningún sucesor, cesionario, ocupante o adquirente posterior podía recibir un derecho distinto o superior al de su transmitente.

En consecuencia, quienes invocan derechos derivados de ese adjudicatario, heredaron la misma situación jurídica, esto es, una ocupación cuyo origen dependía del reconocimiento del dominio provincial.

Para liberarse de esa causa jurídica era indispensable demostrar la existencia de una auténtica interversión del título, circunstancia que no ha sido siquiera mínimamente acreditada en autos.

No existe prueba de actos públicos, expresos e inequívocos dirigidos a excluir al Estado Provincial como titular del dominio, ni de una oposición manifiesta y conocida por éste que permita afirmar el inicio de una posesión exclusiva animus domini.

Por el contrario, toda la documentación incorporada, confirma la subsistencia del vínculo jurídico originario y el permanente reconocimiento del régimen administrativo que regulaba la adjudicación.

De ello se sigue que la posesión invocada por la actora jamás perdió su carácter derivado.

Al no haberse probado la interversión del título, *tampoco pudo comenzar el cómputo del plazo prescriptivo exigido para la usucapión*, pues no puede prescribir quien continúa poseyendo en virtud del mismo título por el cual ingresó al inmueble.

En definitiva, la ausencia absoluta de prueba sobre **la interversión del título**, unida a la plena aplicación del **principio nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet**, demuestra que la actora nunca adquirió una posesión autónoma, originaria y excluyente del dominio provincial. Su situación jurídica permaneció inalterada respecto de la de su antecesor, por lo que la acción de prescripción adquisitiva carece de uno de sus presupuestos esenciales: "animus domini"; **razón** por la cual resulta jurídicamente inadmisible sostener que pueda transformarse, mediante actos entre particulares, o por el mero transcurso del tiempo, en un derecho más amplio que el originalmente conferido.

Actuaciones Judiciales:

Como corolario de las actuaciones administrativas llevadas a cabo por la Dirección General de Tierras, las que culminaron con el Decreto de Caducidad y Resección del Contratos, se derivaron las actuaciones a la Fiscalía de Estado y se inició el Expediente *Nro.: 592760: Gobierno de la*

Provincia de Santiago del Estero contra Gaitan Carlos Alejandro y/u Otros sobre Diligencia Preliminar; tal cual consta en el Informe expedido por el Sr. Jefe de Mesa General de Entradas del Poder Judicial de la Provincia de Santiago del Estero, que se acompaña.

Corroborada con la Diligencia Preliminar la ocupación de Gaitan sobre el Lote, se inicia el *Expediente: N° 729320-Gobierno de la Provincia de Santiago del Estero c/ Gaitán Carlos Alejandro y/u otros s/ Reivindicación de inmueble – daños y perjuicios" (Año 2023)* **a** fin de lograr el reintegro del mismo a su legítimo propietario y Titular Dominial~

La titularidad de dominio de la provincia de Santiago del Estero.

La Dirección General de Tierras, organismo competente en materia de colonización, adjudicación en venta y arrendamiento de tierras fiscales en todo el territorio de la Provincia, individualizó a la propiedad como Lote A21 (hoy Lote 21) de la Colonia El 87 Dptos. Alberdi~ Moreno, parte integrante de una mayor extensión.

Ahora bien la Provincia de Santiago del Estero *no solo es la titular dominial sino que también es el poseedor del inmueble*, quien ejerció actos de materialización constantes en el inmueble tal como el haber confeccionado los planos de mensura, relevamientos, adjudicación en venta, confeccionó fichas de los ocupantes aspirantes de tierras fiscales, Informes Técnicos de Ocupación, etc..; lo cual surge de la documental por nosotros agregadas; aclarando que dichos actos de posesión los ejerce constantemente sobre todas la Tierras Fiscales de la Provincia y no sólo lo hizo en el lote en conflicto.

Naturaleza Jurídica del Inmueble – Ley provincial N° 5.402

En el punto **el Status Legal del inmueble objeto del pleito**, nos hemos referido a la sujeción del inmueble objeto de autos, por lo que por razones de *"brevitatis causa"* y a fin de no ser reiterativos, sólo destacaremos que:

~El inmueble está sujeto a un régimen particular de adjudicación estatal, lo que significa que su administración y distribución

están reguladas por normas específicas establecidas por esta ley y un Reglamento estricto que sobre *la ocupación y la transferencia del inmueble* que son procesos administrativos que deben seguir estrictamente las regulaciones establecidas, lo que limita la forma en que se puede utilizar o traspasar el bien.

Venir Contra Factum Proprium non valet.

La teoría de los actos propios (venire contra factum proprium non valet) es un principio derivado de la buena fe (Art. 9, 729 y 961, CCCN) que impide a una persona adoptar una conducta contradictoria con otra anterior, jurídicamente relevante y eficaz, si esto genera perjuicio o defrauda expectativas legítimas.

Se fundamenta en la coherencia y la lealtad, justamente valores de los que carece Gaitán, en tanto todos los actos señalados ut supra, documentados y por él aportados constituyen actos jurídicos propios, por los que reconocen la titularidad dominial del Estado sobre el inmueble; Se coloca en calidad de mero ocupante; y Acepta el régimen jurídico de tierras fiscales.

En consecuencia, resulta de plena aplicación la doctrina de los actos propios, receptada en el Código Civil y Comercial de la Nación, que impide a una parte asumir en juicio una conducta contradictoria con sus propios actos anteriores.

Pretender ahora sostener una supuesta posesión con ánimo de dueño —a los fines de la prescripción adquisitiva— importa colocarse en abierta contradicción con aquellos actos, lo cual torna su pretensión jurídicamente inadmisible.

Asimismo, tales solicitudes administrativas configuran un **reconocimiento expreso** de dominio a favor del Estado Provincial, absolutamente incompatible con la interversión del título posesorio, la cual —como se ha señalado— requiere actos inequívocos de oposición al titular, circunstancia que no sólo no se verifica en autos, sino que aparece categóricamente desmentida por la propia conducta del actor.

Por ello, las referidas actuaciones no sólo excluyen la existencia de posesión "animus domini", sino que consolidan la conclusión de que el Sr. Gaitán jamás dejó de ser un mero tenedor, careciendo en consecuencia de uno de los presupuestos esenciales de la usucapión.

Si bien realizó mejoras las hizo a sabiendas que no era su campo; si bien explota de manera ilegal haciendo de ello su actividad principal económica, siempre todo lo que hizo y hace lo es el carácter de mero tenedor heredado subrepticiamente por Lisandro Machado, y también **reconocido por él con las Notas solicitando la Adjudicación a la Dirección General de Tierras siendo la última del 20 de octubre del 2006**, todo lo que claramente contradice el "animus domini" necesario para usucapir; reforzando la tenencia derivada, no posesión autónoma (art 1910 y concs. CCyC).

Es doctrina pacífica que: "**La tenencia no puede mutar en posesión útil para prescribir sin un acto inequívoco de interversión del título",** lo cual no ha sido acreditado en autos en tanto NO existe ningún acto de interversión, NI manifestación exterior de desconocimiento del dominio estatal, NI conducta concluyente en tal sentido.

Ergo, resulta pertinente citar el principio **"Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet",** ya que:

El adjudicatario Lisandro Machado no ostentaba un dominio pleno e irrestricto, sino sujeto a las condiciones del régimen de colonización, lo que lo coloca inequívocamente en calidad de tenedor.

En consecuencia, no podía transmitir a Gaitán un derecho superior, mucho menos podía transmitir posesión con ánimo de dueño

Por ello, Gaitán sólo pudo recibir —en el mejor de los casos— una tenencia derivada, jurídicamente subordinada al dominio estatal.

Pero lo esencial resulta de los actos propios de Gaitán, el reconocimiento de que el Titular Dominial y único dueño del inmueble es del Estado Provincial, como también reconoce el Status Legal del Inmueble, que estaba sujeto a la LEY DE COLONIZACION, por lo que resulta imposible cambiar su título de mero tenedor a poseedor.

No existe un solo acto inequívoco de interversión; así no ha acreditado:

-Acto alguno de desconocimiento del dominio estatal.

-Notificación o exteriorización dirigida al titular dominial

-Actos jurídicos incompatibles con la tenencia oponibles al Estado (notifica al Director de Tierras que ha cumplido con los requisitos para ser adjudicatario y que cumple con el plan de inversiones requerido).

- No ha iniciado Litigios o conductas que impliquen una oposición clara y categórica; **por el contrario**, en vez de iniciar la usucapión (durante el largo plazo que "dice" poseer), a posteriori de la demanda de Reivindicación que le inicia el Estado de la Provincia de Santiago del Estero, sometiéndose a la Jurisdicción local, aceptando la competencia ordinaria en el año 2023, **sólo "repele la reivindicación con la Excepción de Prescripción"**, cuando la acción reivindicatoria imprescriptible mientras el dueño no pierda la propiedad, y para el caso conforme la Matricula Folio Real 16-0659- el Estado d ela Provincia de Santiago del Estero es el Titular dominila del inmueble en litigio.

Los hechos invocados (ocupación, mejoras, pagos) no solamente son ineficaces para producir interversión; sino sólo actos basados en pruebas inconducentes e inoficiosa (a la cual nos referiremos oportunamente) que lo único que han hecho es confundir al Alto Cuerpo para sustraerse de la Jurisdicción local, para burlar la justicia porque se sabe perdedor.

XI- ANALISIS DE LA DOCUMENTAL PRESENTADA POR LA DEMANDADA:

En primer término, el Tribunal debe tener presente que el Sr. Carlos Alejadro Gaitan fue adjudicatario, de un inmueble rural identificado como **Lote 32 de Colonia Árbol Blanco – Departamento Moreno**, padrón 16-1-03711, de una superficie de 1.205 has 04 as; inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble en la Matricula Folio Real N° 16-3069, tal cual todo consta glosado en el Informe de la Dirección General de Catastro,

del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia y en la Dirección General de Tierras Provincial.

Hago el resalto, porque el actor con el único fin de defraudar y confundir al Tribunal ha incorporado documentación que refieren exclusivamente a ese inmueble y no al inmueble que intenta fraudulentamente prescribir el cual recordamos que es el **lote 21 de la Colonia El 87. -Departamento Moreno,** Padrón N°16-2-02636, Superficie: 1.432 has 51 as 96 cas., inscripto en Matricula Folio Real N° 16-0659.

Por lo que el Tribunal, al cotejar la documental ya estará informado y podrá distinguir certeramente la documental en la cual se consiga y refiere "Colonia Arbol Blanco" de la que refiera al inmueble de este pleito **Lote 21- Colonia el 87**; teniendo en cuenta que ambas Colonias se encuentran en el Departamento Moreno.

Que, toda esa prueba documental carece por completo de vinculación fáctica o jurídica con el lote cuya prescripción se pretende; por lo que tal circunstancia determina su improponibilidad, en tanto no se relaciona con los hechos controvertidos ni resulta idónea para integrar el objeto litigioso, pretendiendo introducir al proceso elementos ajenos que desnaturalizan el debate.

No puede perderse de vista que la usucapión exige una prueba concreta, precisa y referida específicamente al bien cuya adquisición se pretende, que en este caso el Alto Cuerpo no lo puede apreciar porque el actor no presenta Plano aprobado por la Dirección General de Catastro (como ya lo expuse en el punto de Inadmisibilidad de la Demanda).

1- Contratos de Arrendamiento

De las constancias de ARCA, surgen "Contratos de Arrendamientos" que celebró el actor con la razón social Gatto Hermanos Srl.

También, celebró Contrato de Arrendamiento con la Sra. Ivana Delich, en Representación de la Firma Agropecuaria Santa Ana Srl, resultando que los propios arrendatarios se presentaron administrativamente por ante esta Fiscalía de Estado solicitando la compra del inmueble, bajo los

términos de La Ley Provincial N° 7172, -Ex-2024-00184429- -Gdesde-Fde – Asunto: Propuesta Compra De La Sra. Delich Ivana (Dra. Vanteson) Expediente que agregamos a la presente (copia certificada).-

Asimismo, canalizaron el pedido de compra, el 09/04/2024, solicitando la intervención voluntaria al proceso de reivindicación, con el fin de comprar el inmueble; y en fecha 22/08/2024, por Sentencia Interlocutoria se resuelve "Hacer lugar al Incidente de Intervención De Tercero Voluntario, promovido por la Dra. Liliana Vanteson A Favor De La Sra. Ivana Delich (Art. 93° Del C.P.C.Yc.)-. a favor De Agropecuria Santa Ana S.R.L.-

El actor pretende demostrar su posesión con contratos de arrendamiento y los propios arrendatarios comparecen ante el estado provincial solicitando la compra del inmueble; lo que demuestra que "todos" reconocen la propiedad del inmueble en cabeza del estado provincial.

La actora, reviste y revestía en la data de la celebración de todos éstos Contratos el carácter de **administrador del mero tenedor** (Machado) del inmueble objeto de ésta litis.

2- Carnet, constancia de abono de arancel y, Acta de Interdicción de SENASA; Solicitud de Inscripción en el Registro Provincial de Productores Agropecuarios del año 2011.

Dicha Documental resulta manifiestamente INOPONIBLE a mi parte, pues las tramitaciones por ante ese Organismo no importan reconocimiento de derecho alguno por parte del Estado Provincial sien-do, el SENASA (Servicio Nacional de Sanidad y Calidad Agroalimentaria) un Organismo descentralizado, con autarquía económico-financiero y técnico-administrativa y dotado de personería jurídica propia, dependiente del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca de la Nación, encarga-do de ejecutar las políticas nacionales en materia de sanidad y calidad animal y vegetal e inocuidad de los alimentos de su competencia, así como verificar el cumplimiento de la normativa vigente en la materia.-

O sea, que las funciones de éste Organismo no refieren en absoluto al análisis de la documentación de titularidad de inmuebles y, por ende, no implica relación alguna con el objeto de ésta litis ni reconocimiento de derecho alguno por parte del Estado Provincial.-

3.- Boleta de Depósito Impuesto sobre Ingresos Brutos:

Dicha Documental también resulta manifiestamente inoponible a mi parte, pues, en primer término, es de la Provincia de Córdoba, y sí así resultase de Santiago el Estero, la misma no prueba en forma eficiente la posesión del inmueble, dado que la sujeción legal que se puede tener con una propiedad puede ser mediante un contrato de mandato, una locación e incluso una usurpación, pero si prueba para los efectos de la vecindad que el Sr. Gaitan, abone donde abone la gabela, la explotación y la realidad económica lo lleva directamente a la provincia de Santiago del Estero, donde quiérase o no, sus negocios se encuentran afincados.-

4.- Actas de Vacunación de la Sociedad Rural de Sachayoj: de los años 2017, 2018, 2019, y 2020.

Dicha Documental también resulta manifiestamente INOPONIBLE a mi parte, pues, la misma no implica relación alguna con el objeto de ésta litis.-

5.- Certificado de Marcas y Señales de la Dirección Gral. De Agricultura y Ganadería.

La citada instrumental también resulta manifiestamente INOPONIBLE a mi parte, pues, la misma no implica relación alguna con el objeto de ésta litis.-

6.- *Trescientos cincuenta y nueve comprobantes, facturas, recibos y remitos*, a los cuales nos referiremos brevemente, para que el Tribunal dimensione que esto se trata de una estafa procesal, ya que toda la documental, en gran parte, es prueba inconducente e inoficiosa.

En ese sentido, presenta innumerables tickets de llamadas desde cabinas telefónicas de Sachaoj a diferentes lugares; facturas de comercios de Villa María (Pcia. de Cordoba), de Capital Federal, donde

compra en reiteradas oportunidades alfa, alfa vibrada, maíz, comercios estos ubicados a más de 1.000 kms del campo que alega poseer.

En verdad, casi diría que resulta una prueba ampliamente favorable en lo que concierne a nuestros derechos, en razón de que, las llamadas no se disparan desde villa Maria a Sachayoj, sino que por lo contrario, son desde Sachayoj (Santiago del Estero) a diversas partes del mundo, prueba irrefutable del redundante hecho de que sus negocios están dentro de nuestra geografía provincial.

Con el debido respeto a vuestro Tribunal la compra de estos elementos son absolutamente inconducentes e inoficiosas para el proceso que nos ocupa, en razón de que actualmente gran parte de la población de nuestro país, se abastece de diversos enceres en forma casi diría habitual, a través de páginas que los vinculan no solamente con Buenos Aires y otras provincias, sino también con el exterior, no siendo por ello prueba relevante de la extraña vecindad.~ ,

También, acompaña facturas de compra en diversas Ferreterías, Forrajearías, comercios dedicados al agro de Villa María ~ Córdoba, lugar en donde él vive; y aunque las hubiera utilizado en Santiago del Estero eso no lo hace un acto posesorio.

Ahora bien, hablemos de los insumos como ser facturas de cargas de combustibles, alambrados, son actos para mantener la explotación de un campo que no necesariamente es del que alega poseer ya que tenía un campo en explotación en Colonia Árbol Blanco; es decir V.E que las facturas de compra de insumo no están identificadas para el campo en el cual se usaban.

Agrega, gran cantidad de documentación como ser; Factura del Colegio de Médicos Veterinario de la Provincia de Córdoba (Villa General Paz); documental que refiere a un censo realizado en Villa María (Córdoba).

Facturas de carga de combustible en Villa Maria ~ Cordoba~ donde él vive; Factura de un Establecimiento Avícola de la localidad de Carcarañá Provincia de Santa Fe.

Cedula de Veterinario, Credencial de Medico, Recibo de OSPRERA, etc. comprobantes de pagos de Permisos Sanitarios de Transito, todos estos son actos de la actividad agrícola ganadero que realiza en distintos lugares.

Maliciosamente adjunta (archivo 02), tres capturas de pantalla donde coloca su CUIT y su nombre para el pago del Impuesto Inmobiliario Rural y a la resultas le sale que la "propiedad es inexistente" ya que no tiene plano, por lo que jamás obtuvo la Alta en la DGC para generar un padrón propio y poder tributar el impuesto en la DGR, ni siquiera a título de tenedor del inmueble, ya que el mismo se encuentra sujeto al Régimen de Tenencia una nota en el parte Catastral que consigna expresamente la Caducidad de la Adjudicación a favor de Lisandro Machado, por lo que surge evidente que el inmueble está sujeto a la le de Colonización y la REGIMEN DE TENENCIA, tal cual se señala.

Así, también acompaña una captura de pantalla de DGR con la clara intención de confundir a este Tribunal que es de pago de los Ingresos Brutos, y en esta presentación que le juega en contra porque la fecha de Alta es el 1 de agosto del 2012.

-En el Archivo 4: Recibos simple a personas, por trabajos realizados en el lote defeca 07/02/2016.

-Detalle de Inmueble de Colonia Arbol Blanco (posesión pendiente de escrituración) sin fecha.

- boletas de peaje; hoteles de la ciudad capital de Santiago del Estero, por ejemplo, del Hotel Palace II; Hotel Florida; Parrillada "El Gran Chaparral" "BAR EL CRUCE; denotando gran actividad turistica en nuestra provincia

La gran cantidad de documentación es, disculpe la reiterancia, simplemente para confundir a este Tribunal y no para probar el hecho de la posesión que alega en la demanda.

Concluyendo la documental acompañada por la actora resulta absolutamente inidónea; fragmentada, Insuficiente, e inconducente para acreditar posesión.

XII- NUESTRA PRUEBA:

A- Documental:

1- Personería: DCTO -2025-474-E-GDESDE-GSDE, de fecha 26 de Marzo del año 2025; Resolución Ministerial Serie "A" N° 25/2016 de fecha 01 de Agosto del año 2016; y por Resolución Ministerial Serie "C" N° 0.40/2024.

2- Ley Provincial de Colonización N° 5402.

3- Matricula Folio Real N° N° 02-0659.

4- Decreto Serie B Nº 4241/1991, de fecha 17 de Octubre del año 1991, de Adjudicación en Venta, a favor de Lisandro Rubén Machado, en el contexto de la Ley 5402/84 y su Decreto Reglamentario.

5- Contrato de Adjudicación en Venta, suscripto entre la provincia de Santiago del Estero y el adjudicatario Lisandro Rubén Machado.

6- Poder General Amplio de Administración, Escritura Publica N° 242, de fecha 26 de Noviembre del año 1997, otorgado por Lisandro Rubén Machado a favor de Carlos Alejandro Gaitan y Maria Angelica Mirotti.

7- Dos Informes expedidos por el Sr. Jefe de la Mesa General de Entradas del Poder Judicial de Santiago del Estero, que refieren a la existencia **de Expediente: N° 729320**-Gobierno de la Provincia de Santiago del Estero c/ Gaitán Carlos Alejandro y/u otros s/ Reivindicación de inmueble – daños y perjuicios" (Año 2023); y **Expediente Nro.: 592760**: Gobierno de la Provincia de Santiago del Estero contra Gaitan Carlos Alejandro y/u Otros sobre Diligencia Preliminar.

8- Copia Certificada del Expediente: N° 729320- Gobierno de la Provincia de Santiago del Estero c/ Gaitán Carlos Alejandro y/u otros s/ Reivindicación de inmueble – daños y perjuicios" (Año 2023)

glosado Expediente Nro.: 592760: Gobierno de la Provincia de Santiago del Estero contra Gaitan Carlos Alejandro y/u Otros sobre Diligencia Preliminar.

9- Expediente Administrativo N° 1970/48/2003: Lisandro Rubén Machado s/ Escritura Traslativa de Dominio Lote en Col. El 87- Alberdi, cuyo original se encuentra reservado en la Fiscalía de Estado, a vuestra disposición, si así lo requiriesen.

10- Informe de la Dirección General de Catastro de fecha 16/04/2026.

11- Informe de la Dirección General de Tierras de fecha 20/04/2026.

12- Copia Certificada del -EX-2024-00184429- - GDESDE-FDE - Asunto Propuesta Compra de la Sra. Delich Ivana (Dra. Vanteson)-

B- Informativa:

Para que en el caso de que el Alto Cuerpo estime necesario tener a la vista los originales, solicitamos, se libren oficios:

1- Al Poder Judicial de Santiago del Estero, Colegio Civil y Comercial Numero II- Secretaria de Procesos- Juzgado de Decima Nominación, a cargo del Dr. Romulo Alejandreo Scarano a los efectos de que si el estado procesal lo permitiese remita "ad effectum videndi" los actuados en: Expediente: N° 729320-Gobierno de la Provincia de Santiago del Estero c/ Gaitán Carlos Alejandro y/u otros s/ Reivindicación de inmueble – daños y perjuicios" (Año 2023) glosado Expediente Nro.: 592760: Gobierno de la Provincia de Santiago del Estero contra Gaitan Carlos Alejandro y/u Otros sobre Diligencia Preliminar; en caso de existir impedimentos que obstaculicen lo solicitado se reenvié copia certificada de los mismos.

***** Reserva de Ampliación:**

Atento la naturaleza del presente proceso formulo expresa reserva de ampliar el plexo probatorio en la etapa procesal oportuna.

XIII- "RATIFICACIÓN DE LA PRETENSIÓN REIVINDICATORIA YA EJERCIDA POR LA PROVINCIA."

La presente contestación no importa renuncia, desistimiento ni modificación alguna de la acción reivindicatoria oportunamente promovida por la Provincia de Santiago del Estero en los autos "Gobierno de la Provincia de Santiago del Estero c/ Gaitán Carlos Alejandro y/u otros s/ Reivindicación de inmueble – Daños y Perjuicios", proceso iniciado con anterioridad a esta demanda y actualmente en trámite ante la justicia provincial.

Por el contrario, la totalidad de los hechos expuestos por el actor en esta demanda confirman la legitimidad de aquella acción de Reivindicación, y evidencian que la presente usucapión constituye únicamente una respuesta defensiva, frente al ejercicio previo, de la acción reivindicatoria por parte del Estado Provincial.

En consecuencia, la Provincia ratifica íntegramente todos los fundamentos fácticos y jurídicos desarrollados en dicha acción, especialmente la titularidad registral del inmueble, la vigencia del régimen establecido por la Ley Provincial N.º 5402, la caducidad de la adjudicación otorgada a Lisandro Rubén Machado y la obligación de restituir el inmueble libre de ocupantes.

La promoción posterior de esta acción de prescripción adquisitiva no altera ni modifica la situación jurídica existente, sino que confirma la existencia de una única controversia dominial ya judicializada por la Provincia, circunstancia que refuerza las excepciones de incompetencia, litispendencia, conexidad y continencia de causa oportunamente articuladas.

XIV - RESERVA DEL CASO FEDERAL

Pese a que esta acción se encuentra localizada ne la competencia originaria de la Corte y que conforme a lo expuesto, su devenir debería indicar que el proceso tendría que radicarse en los tribunales

ordinarios de Santiago del Estero, para este casi seguro supuesto, hago expresa reserva del caso federal, en razón de lo dispuesto por el art. 14 de la Ley 48, dado que una sentencia adversa sobre el fondo de la cuestión o alguno de los incidentes planteados, nos obligaría a reiniciar el camino hacia vuestros estrados pero por otra vía, siendo inocultable que la propiedad y el debido proceso sn estamentos ampliamente protegidos por nuestra Constitución Nacional y es por ello que la violación a esos derechos nos habilitaran como antedije, al retorno a esta Suprema Corte de Justicia de la Nación. Dejo reservada esta posibilidad.~

XVI~. DERECHO

Fundo el derecho en los arts. 1897, 1899, 1900, 1910 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, Ley Provincial N° 5.402, y demás normativa aplicable.

XVII~. PETITORIO

Por lo expuesto, a V.E. solicito:

1~ Me tenga por presentado, parte y constituido el domicilio legal indicado, en los términos de los arts. 40 y 41 del CPCCN.

2~ Por opuestas en legal tiempo y forma las Excepciones de Previo y Especial pronunciamiento de: Incompetencia y litispendencia; conforme lo autorizan los arts. 346, 347, 348 y concordantes del CPCCN,.

3~ Para la hipótesis de que la Excma. Corte Suprema rechazara la Excepciones Previas, solicito se haga lugar a la Acumulación de las presentes actuaciones al proceso de Reivindicación anteriormente promovido por la Provincia de Santiago del Estero, conforme los arts. 188 y 189, y cc. C.P.C.Y c.N.

4~ Tangase por planteada la Defensa de Inadmisibilidad de la Demanda, fundada en el Incumplimiento de los rigurosos Presupuestos Legales (falta de plano aprobado), solicitando oportunamente se declare su inadmisibilidad y se rechace la acción, con costas.

5~ Tenga por contestada en tiempo y forma la acción de usucapión, negando todos y cada uno de los hechos invocados por la actora, en los términos del art. 356 inc. 1° del CPCCN.

6~ Por ofrecida la prueba que hace al derecho de mi parte, conforme a lo dispuesto por los arts. 333, 354 inc. 2° y 356 inc. 2° del CPCCN, ordenándose oportunamente su producción. Por efectuada la reserva de ampliar y/o mejorar la misma, en caso de resultar necesario, conforme lo autoriza el principio de amplitud probatoria y lo previsto en el art. 365 del CPCCN.

7~ Se tenga por ratificada la pretensión reivindicatoria que fuera planteada y ejercida en los fueros provinciales.

8~ Por formulada la reserva del caso federal para la hipótesis de acumulación de acciones.

9~ Oportunamente, se dicte sentencia rechazando la demanda de prescripción adquisitiva en todas sus partes, con expresa imposición de costas a la actora, conforme art. 68 del CPCCN.

SERA JUSTICIA. –

Signature Not Verified
Digitally signed by ABATE RAUL JULIO CESAR
Date: 2026.08.04 19:10:00 ART