



MONTI  
Laura  
Mercedes

Firmado digitalmente por  
MONTI Laura  
Mercedes  
Fecha: 2026.05.06  
17:54:21 -03'00'

**Ministerio Público**  
**Procuración General de la Nación**

S u p r e m a      C o r t e :

-I-

En el pronunciamiento del 18 de septiembre de 2012, el Alto Tribunal rechazó la demanda de usucapión promovida por Alfredo Luis Vila contra el Estado Nacional con el objeto de obtener el dominio de una fracción de terreno situada al oeste de la Avenida Champagnat en la ciudad de Mendoza y la consecuente inscripción a su nombre en el Registro de la Propiedad. Asimismo, ordenó el desalojo del actor "del terreno en cuestión" al considerar que se trataba de un bien del dominio público y que no se había acreditado de manera suficiente que mediaron por parte del Estado Nacional actos o hechos que importaran la desafectación de los predios (Fallos: 335:1822).

-II-

En el marco del proceso de ejecución, la Cámara Federal de Apelaciones de Mendoza (Sala A), por mayoría, modificó la sentencia de la instancia anterior y dispuso lo siguiente: 1) tener por cumplido el pronunciamiento de la Corte Suprema de Justicia de la Nación del 18 de septiembre de 2012 en razón de las hectáreas formalmente entregadas; y 2) tener presente aquella sentencia a los efectos del reintegro de las hectáreas que aún no han sido restituidas, debiendo recurrir las demandadas por la vía que estimen corresponder contra los terceros poseedores.

Para resolver de este modo, el tribunal consideró necesario fallar atendiendo a las circunstancias actuales y a la ejecución efectiva de la letra de la sentencia. Advirtió que no se halla controvertida la existencia de terceros poseedores en los terrenos a desalojar y que, si bien el actor (o sus herederos) ya no puede oponerse luego de confirmarse que las tierras en cuestión pertenecen al dominio público del Estado, ello no implica que los terceros poseedores -quienes no han sido parte en el proceso ni han podido ejercer la defensa de sus derechos- puedan ser desalojados sin las debidas garantías.

Puso de resalto que, al encontrarse una porción del inmueble en poder de terceros que no han sido formalmente parte en el juicio principal, su restitución no puede serles exigida, en razón de que la sentencia de la Corte limitó expresamente sus efectos al señor Alfredo Luis Vila (actor en aquel momento y ahora sus herederos), motivo por el cual no cabe hacer valer los efectos de la cosa juzgada frente a los demás. Añadió que, para tornarse efectiva la restitución de la totalidad del inmueble, el ejecutado debería hallarse en posesión de todo el bien.

Por otra parte, consideró desacertada la pretensión de los demandados tendiente a que se haga extensiva la sentencia a los socios de la firma Dalvian S.A. mediante el levantamiento del velo societario. Indicó que se trata de una herramienta de excepción que solo funciona en casos especiales, previa citación del sujeto afectado, contra quien debe probarse el fraude, el uso abusivo de la personalidad jurídica, o la actuación en contra de los fines societarios, y que "sin dudas debe ser discutido en un proceso diferente al presente".



**Ministerio Público**  
**Procuración General de la Nación**

Concluyó en que extender con fuerza ejecutoria la sentencia de la Corte a los integrantes de Dalvian S.A. -o de cualquier otro tercero ajeno al proceso- para que se disponga la restitución de las hectáreas restantes que fueron objeto de litigio, no constituye una derivación razonada del derecho vigente.

A su turno, el juez Roberto Julio Naciff -quien integró la mayoría- efectuó una reseña de lo ocurrido en la causa, las posturas y derechos argumentados por las partes, las cuestiones a resolver y las partes involucradas. Determinó que, de acuerdo con los extremos que estructuran la base deductiva y la sentencia ejecutoria, con la entrega de las tierras que poseían los herederos de Alfredo Vila se dio cumplimiento a la sentencia dictada por la Corte Suprema de Justicia, "siendo de imposible cumplimiento por parte del ejecutado la entrega de tierras que no posee". Ante la plataforma fáctica actual -continuó- extender lo resuelto a un tercero que no ha sido parte en el proceso, vulneraría la garantía constitucional de defensa en juicio. Consideró que la única vía posible es traer a un nuevo juicio de conocimiento a los terceros poseedores y, en caso de corresponder, reclamar el desalojo y entrega del resto de las tierras que éstos poseen.

-III-

Disconforme con este pronunciamiento, la Universidad Nacional de Cuyo interpuso el recurso extraordinario cuya

denegación dio origen a la presente queja. Por su parte, el Estado Nacional (Ministerio de Educación) interpuso los recursos ordinario y extraordinario, los cuales también fueron denegados dando origen a las pertinentes quejas que tramitan en los expedientes FMZ 22006663/1986/9/1/RH8 y FMZ 22006663/1986/10/1/RH9, respectivamente.

En primer lugar, sostiene la universidad que la sentencia recurrida adopta una interpretación que configura un inequívoco apartamiento de lo esencialmente dispuesto en el pronunciamiento de la Corte, violando así la cosa juzgada e incurriendo en ciertas causales de arbitrariedad, con agravio directo a los derechos de propiedad, de defensa y a la tutela judicial efectiva, garantizados por los arts. 17 y 18 de la Constitución Nacional, así como también por normas internacionales con jerarquía constitucional.

Tras efectuar una reseña de los argumentos expuestos en la decisión apelada, indica que surge en forma clara e indubitable que en la sentencia de la Corte quedó delimitado y localizado el bien litigioso, y que dicho bien nunca fue desafectado del dominio público.

Destaca que en el proceso de ejecución resulta importante tener en cuenta que, a lo largo del proceso principal, la actora nunca denunció formalmente que en los terrenos que pretendía usucapir hubiera "terceros ocupantes". Añade que, pese a ello, sí lo hizo con posterioridad a la sentencia definitiva de la Corte, afirmando ahora que una parte sustancial del área litigiosa (5,7 hectáreas aproximadamente) se encontraría ocupada por terceros que poseen títulos legítimos y que no participaron del proceso principal, razón por la cual se



**Ministerio Público**  
**Procuración General de la Nación**

encontraría en la imposibilidad de desalojar dicha área para cumplir lo ordenado por la Corte.

Señala que existen dos circunstancias fundamentales a tener en cuenta: en primer lugar, la superficie de la porción de terreno no entregada -que presuntamente estaría en poder de terceros- es sustancial, pues se trata de casi un 40% del total del terreno litigioso y, en segundo término, la porción del terreno entregada el 28 de abril de 2015 (aproximadamente 6,7 hectáreas) es virtualmente inútil sin la posesión de la otra porción, pues lo entregado en 2015 no tiene salida a la Avenida Champagnat, único medio de acceso a todo el predio en litigio por carecer de acceso propio a una vía de comunicación.

Advierte que la decisión apelada se aparta de la sentencia de la Corte y la desconoce, en tanto entiende que la declaración de que el bien pertenece al dominio público solo puede oponerse al actor, es decir al señor Alfredo Vila y no a los sucesores del actor, ni a la firma Dalvián S.A. -sociedad de la cual el actor era presidente-, ni a los ocupantes del inmueble.

Luego de señalar las múltiples consecuencias que trae la calificación de dominio público que se ha establecido en autos, se dedica a examinar la orden de desalojo en particular. En este sentido, sostiene que, si bien dicha orden fue dirigida al actor, ello se justificó en que, conforme surgía de los antecedentes de la causa, era solo el actor quien había invocado tener y haber mantenido la posesión del inmueble. De este modo,

declarado el bien como de dominio público, su desalojo era ineludible no solo para el actor, sino para todos los terceros que lo ocuparan.

-IV-

Ante todo, cabe señalar que, si bien las decisiones dictadas en la etapa de ejecución no revisten el carácter de definitivas a los fines del recurso extraordinario, son equiparables a tales cuando -como ocurre en el caso- causan al apelante un gravamen de insusceptible reparación ulterior (Fallos: 322:1201; 324:826; 330:4338; 346:535).

Por otra parte, entiendo que el recurso extraordinario es formalmente procedente porque los agravios del recurrente suscitan cuestión federal para su consideración en esta instancia en la medida en que la sentencia impugnada consagra un apartamiento inequívoco de lo resuelto por el Tribunal en esta causa (Fallos: 308:215; 321:2114; 330:1236; 344:1010, entre otros) con respecto a las consecuencias que derivan del rechazo de la demanda de usucapión.

En efecto, al concluir en que no se había producido la desafectación del bien ocupado por el actor y que, por ende, se encontraba sujeto al régimen de dominio público, la Corte ordenó el desalojo de los terrenos que ya habían sido previamente delimitados (v. Fallos: 335:1822, considerando 7°), sin que hubiera sido materia de tratamiento la circunstancia que ahora se invoca acerca de que una parte del inmueble se encontraba en poder de terceros.

Además de la imposibilidad de transmitir bienes que pertenecen al dominio público tal como quedó establecido, en el



**Ministerio Público**

**Procuración General de la Nación**

caso se trata de la ejecución de una sentencia firme y consentida en todos sus términos, lo que implica que se encuentra comprometido el principio de intangibilidad de la cosa juzgada, que posee jerarquía constitucional, sobre la base de la inalterabilidad de los derechos definitivamente adquiridos por sentencia firme con fundamento en el derecho de propiedad y defensa en juicio (conf. Fallos: 340:1982 y sus citas; 345:1101).

En esas condiciones, no parece razonable considerar que la sentencia que condenó al desalojo comprendía solamente al actor y que se ha tornado imposible de cumplir en su totalidad ante la supuesta existencia de terceros poseedores -que no participaron en el proceso- en una porción de los terrenos a desalojar. De seguirse este criterio, se estaría haciendo prevalecer el texto formal del fallo soslayando así la solución real adoptada con sustento en que se trata de bienes del dominio público, la que se vería frustrada de no procederse al desalojo de la totalidad del predio en desmedro de los derechos de sus legítimos propietarios.

En este sentido, cabe recordar que la Corte ha señalado que sus sentencias deben ser lealmente acatadas tanto por las partes como por los organismos jurisdiccionales que intervienen en las causas (Fallos: 252:186; 255:119 y 332:2414, entre otros). Este principio, basado primeramente en la estabilidad propia de toda resolución firme de los tribunales de justicia (Fallos: 264:443), debe ser preservado con el mayor énfasis por

el Tribunal pues acertadas o no sus sentencias, el resguardo de la integridad del principio interesa fundamentalmente tanto a la vida de la Nación, su orden público y la paz social, cuanto a la estabilidad de sus instituciones y, muy especialmente, a la supremacía de la Constitución en que las sentencias se sustentan (Fallos: 205:614; 307:468; 307:1779; 312:2187; 347:2154). Asimismo, procede poner de resalto que el carácter obligatorio de las decisiones adoptadas por la Corte Suprema en ejercicio de su jurisdicción, comporta lo conducente a hacerlas cumplir (Fallos: 147:149 y 264:443).

-v-

Opino, por tanto, que corresponde hacer lugar a la queja interpuesta, declarar la procedencia del recurso extraordinario y revocar la sentencia apelada.

Buenos Aires,            de mayo de 2026.