



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-122999-1

“Oberti, Italo Oscar c/
Potelia S.A Comercial, Ind.,
Financ. E. Inmobiliaria y otro
s/ Prescripción Adquisitiva”
C. 122.999

Suprema Corte de Justicia:

I.- El Magistrado a cargo del Juzgado de Primera instancia en lo Civil y Comercial n°5 del departamento judicial de Bahía Blanca, en el marco del juicio que por prescripción adquisitiva de dominio incoara Italo Oscar Oberti contra “Potelia Sociedad Anónima, Industrial, Financiera e Inmobiliaria” y Fernando Schweitzer, en su condición de copropietarios del inmueble Matrícula 3077 de la ciudad de Punta Alta (113)-, desestimó la demanda de usucapión, y rechazó el planteo realizado por Ubaldo Macías y Silvia Macías (ambos en carácter de terceros interesados) y la reconvenición por reivindicación planteada por Germán Antonio, Clarisa y Andrés De La Iglesia. Por otra parte hizo lugar a la reivindicación por el 50% indiviso del bien, que dedujeran Adela Palmira Maddalena, Evangelina Verónica y Eduardo Rubén De La Iglesia, todos herederos de Rubén Oscar De La Iglesia, quien adquiriera el 50% indiviso del referido inmueble propiedad de Fernando Schweitzer- a través de subasta pública llevada a cabo en autos “Santiñan Héctor c/ Potelia S.A. y otro s/ Prescripción Adquisitiva”, rechazando en consecuencia la prescripción que opusiera el actor reconvenido (fs. 995/1005).

II.- Recurrido el decisorio por la parte actora, y por Silvia y Ubaldo Macías, a su turno, la Sala Uno de la Cámara de Primera de Apelación en lo Civil y Comercial departamental, confirmó la sentencia de primera instancia en el entendimiento que el actor no podía usucapir la totalidad el inmueble ya que el accionar como cesionario de los herederos del causante de quien se invocó ejercicio de la posesión, sólo pudo hacerlo en la medida de la

cuota abstracta de sus cedentes, por lo que no habiendo cedido sus derechos la totalidad de los herederos a favor del actor, carecía este de legitimación para ejercer la acción en relación a todo el bien (fs. 1057/1063 vta.).

Contra dicha forma de decidir se alzó el actor a través de recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley de fs. 1070/1082, resolviendo esa Suprema Corte revocar la sentencia impugnada, disponiendo el reenvío de las actuaciones a la instancia de grado a fin de que la Sala interviniente, debidamente integrada, se pronuncie sobre las pretensiones esgrimidas por las partes (ver fs. 1179/1187 vta.).

Vueltos los autos al órgano revisor con la integración que surge de fs.1206/1208 vta., a su turno, dictó nuevo pronunciamiento de fs. 1210/1222, que resultó ulteriormente declarado nulo por ese cintero Tribunal, a través del decisorio de fs. 1279/1280 vta., en el que dispuso un nuevo reenvío del expediente a la instancia de grado para que se emita nueva sentencia, conforme las pautas señaladas por esa Suprema Corte.

Recibidas las actuaciones una vez más en sede apelativa, la Sala Uno de la Cámara departamental, integrada por los Doctores Marcelo O. Restivo y María Cristina Díaz Alcaraz, en lo que resulta pertinente destacar, dispuso: 1. confirmar lo dispuesto en relación a los terceros intervinientes; 2. revocar parcialmente, declarando adquirido por usucapión a favor de Italo Oscar Oberti el 50% indiviso del dominio del inmueble objeto de autos; 3. fijar la fecha de adquisición del dominio en el día 31 de mayo de 1964; 4. declarar extinguido el dominio anterior registrado en cabeza de "Potelia S.A.I.C.F.I.", disponiendo la toma de nota por parte del Registro de la Propiedad Inmueble al inscribirse la nueva titularidad; 5. modificar el fallo en relación a la reconvencción por reivindicación, condenando al actor Italo Oscar Oberti, a entregar a los reconvinientes Eduardo Rubén De La Iglesia, Evangelina Verónica De La Iglesia y Adela Palmira Maddalena, el 50% indiviso del inmueble *ut supra* identificado (fs. 1302/1311 vta.).

III.- Contra dicho pronunciamiento se alzaron una vez más la parte demandada "Potelia S.A.C.I.F." a través de recursos extraordinarios de nulidad e inaplicabilidad de ley (ver fs. 1319/1322 vta. y fs. 1323/1330), y la actora mediante recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley de fs. 1338/1352, pasando a continuación a dictaminar respecto del de



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

C-122999-1

nulidad incoado por la coaccionada por ser el único que motiva mi intervención, en virtud de la vista conferida por V.E. a fs. 1375, y en orden a lo normado por los arts. 296 y 297 del CPCPCBA.

En su remedio invalidante alega la recurrente que la sentencia impugnada infringe el art. 168 de la Constitución provincial, al omitir el tratamiento de cuestiones que juzga esenciales, planteadas en oportunidad de contestar la demanda, puntualmente su cuestionamiento a la validez del plano que como recaudo de admisibilidad de la pretensión impone el art. 24 de la Ley Nacional 14.159, cuyos extremos reglamenta el Decreto 1243/79 de la Provincia de Buenos Aires. Señala que dicho plano resulta esencial para establecer la superficie del bien objeto de la pretensión adquisitiva del dominio, la cual debe individualizarse con indicación de los hechos existentes, invocando en su sustento lo dispuesto por V.E. en causa individualizada como C.120.698, sent. de 06-XII-2017.

Refiere que en dicho responde de la acción denunció que el plano de mensura acompañado por el actor a su demanda carecía de los recaudos necesarios y no traducía con fidelidad la realidad del lugar, conteniendo errores en datos tales como los alambrados y edificaciones existentes en el predio a usucapir al momento de la confección de aquel.

Alega que dicho planteo no fue abordado por el magistrado de primera instancia, porque la cuestión había quedado desplazada de su consideración por la solución dada al caso, al rechazar la usucapión por otras razones. Sin embargo -agrega-, al haber la Cámara revocado el decisorio considerando procedente prescripción adquisitiva del bien, debió haber tratado en forma expresa dicho tópico como consecuencia de la aplicación de la figura de la apelación adhesiva, circunstancia que omitió, soslayando así el tratamiento de una cuestión esencial que -según su apreciación- habría podido cambiar la suerte del litigio.

En función de ello -alega-, no puede considerarse válida la sentencia atacada, toda vez que afecta la garantía constitucional del debido proceso legal prevista en el art. 18 de la C.N.

IV.- El recurso, en mi opinión, no puede prosperar.

En efecto, deviene oportuno recordar que conforme inveterada doctrina legal de V.E. solo puede atenderse por vía de este remedio extraordinario la ausencia de voto individual, la

falta de fundamento legal del fallo, la omisión de tratamiento de una cuestión esencial o la inexistencia de mayoría de opiniones acerca de cada una de ellas (arts. 168 y 171 de la Constitución Provincial; conf. causas C. 118.484, sent. del 1-VII-2015; C. 104.513, sent. del 15-VII-2015).

Y puntualmente, en lo que concierne a la tercera de las causales taxativamente contempladas para la fundabilidad del remedio invalidante incoado, también ha dicho ese cívico tribunal -según doctrina que considero de estricta aplicación en la especie- que la omisión en el tratamiento de cuestiones esenciales que genera la nulidad del fallo no es aquella en la que la materia aparece desplazada o tratada implícita o expresamente, pues lo que sanciona con nulidad el art. 168 de la Constitución provincial es la falta de abordaje de una cuestión esencial por descuido o inadvertencia del tribunal y no la forma en que ésta fue resuelta (conf. doctr. S.C.B.A., causas Rc. 120.244, resol. del 23-XI-2016; Rc. 121.091, resol. del 21-XII-2016; entre otras).

Siendo ello así, considero que en el caso la impugnación resulta improcedente, dado que, con independencia acerca de la esencialidad o no del tópico que se denuncia como preterido, el Tribunal de alzada al juzgar acreditada la adquisición de dominio por usucapión con la prueba compuesta que requiere el art. 679 del C.P.C.C.B.A., entre ellas, el plano de mensura de fs. 932, de manera implícita ha dado respuesta negativa a los reproches que en tal sentido viera el aquí impugnante, al contestar la demanda incoada en su contra. Ello se advierte de la simple lectura del voto emitido por el Juez que abriera el acuerdo, Dr. Restivo, quien al tratar la primera cuestión traída a decisión, luego de ponderar el material probatorio incorporado a la causa -el pronunciamiento emitido en la causa penal n°7090, caratulada "Macías Ubaldo por usurpación de propiedad en Punta Alta", así como las constancias del proceso sucesorio de Ceferino Macías, las declaraciones testimoniales a las que hiciera mención (ver fs. 1308 y vta.) y lo que resulta del interdicto también incorporado como prueba documental al proceso-, afirmó que: *"Por lo expuesto, sostengo que resulta acreditada la prueba compuesta que requiere el inc. 1° del art. 679 del CPCC y se encuentran cumplidos los restantes recaudos de ley, en particular el informe de dominio y plano de mensura requeridos por los inc. 2 y 3 (fs. 83/84 y 932 respectivamente) entendiendo en*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL DE LA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

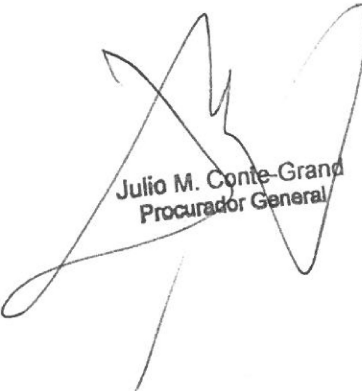
C-122999-1

consecuencia que la acción deberá recibirse en la extensión antes indicada” (v. fs. 1309/1310).

En tales condiciones, resulta fácil advertir que en la especie no media la preterición denunciada, sino que la consideración de los planteos expuestos en la contestación de demanda, cuya virtualidad renació como consecuencia del principio de adhesión a la apelación, ha quedado implícitamente abordada al declarar el órgano de alzada, a través del voto transcrito que concitara la adhesión de la restante magistrada llamada a intervenir, que el plano de mensura cumplía los requisitos exigidos por el referido inc. 3 del art. 679 del C.P.C.C., siendo ajeno a la vía intentada y propio del carril de la inaplicabilidad de ley el examen del acierto de tal decisión (conf. doct. S.C.B.A., Rc. 120.244, resol. del 23-XI-2016; Rc. 121.091, resol. del 21-XII-2016 cits.).

En mérito de lo señalado, es mi opinión que el recurso extraordinario de nulidad deducido es improcedente y así debería declararlo V.E., llegado el momento de dictar sentencia (conf. art. 298 C.P.C.C.).

La Plata, 12 de marzo de 2019.


Julio M. Conte-Grand
Procurador General

