



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

C-122580-1

“Cedraschi, María Carolina y otro  
c/ Farré y Guardiola, José Pedro  
su Sucesión s/ Prescripción  
Adquisitiva Vicenal. Usucapión”  
C. 122.580

Suprema Corte de Justicia:

I.- La Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de San Nicolás revocó la sentencia dictada por el juez de la instancia anterior que, a su turno -fs. 1079/1102 vta.-, había dispuesto rechazar la acción posesoria de recuperar, como así también, la acción de reivindicación y el reclamo de daños y perjuicios articulados, por vía de reconvención, por la codemandada Silvia Mabel Sabbioni y hacer, en cambio, lugar a la demanda impetrada por María Carolina Cedraschi y Juan Manuel Briones, declarando adquirido a su favor el dominio del inmueble de la calle Güemes 290 de la ciudad de San Pedro, por prescripción adquisitiva vicenal.

Como consecuencia de la decisión revocatoria adoptada, los jueces integrantes del tribunal revisor dispusieron acoger la procedencia de la demanda reconvencional por reivindicación del inmueble citado y, ordenar a los actores a que procedan a su entrega en el plazo que al efecto estableció, bajo apercibimiento de lanzamiento (fs. 1162/1166 vta.).

II.- Contra esa forma de resolver el litigio, se alzaron los demandantes nombrados, quienes, con patrocinio letrado, dedujeron recursos extraordinarios de nulidad y de inaplicabilidad de ley (v. escritos de fs. 1197/1204 vta. y fs. 1184/1196, respectivamente), cuya vista se sirve conferirme V.E. a fs. 1222.

III.- Fundan los recurrentes la procedencia del carril invalidante incoado -único que motiva mi intervención en autos, en los términos del art. 297 del Código Procesal Civil y Comercial-, en la omisión que imputan incurrida por el órgano revisor actuante en el

tratamiento y decisión de una cuestión que reputan esencial en orden a lo dispuesto por el art. 168 de la Constitución de la Provincia, en tanto que de su abordaje, aseveran, dependía la correcta resolución del pleito. Tal: *“la argumentación estructural en que se asienta el proceso y que lo constituye la posesión con ánimo de dueños por más de 20 años en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, es decir la posesión animus domini que habilita la adquisición del dominio; y con ella se prescribe la pretendida reivindicación de los demandados introducida por vía de reconvencción”* (v. fs. 1202).

Añaden, en adición, que la consideración de los extremos probados en el curso del proceso como verdaderos actos posesorios y demostrativos del ánimo o intención de los actores de poseerlos para sí como dueños, no puede quedar descartado por la presunción efectuada por los sentenciantes de mérito en el sentido de que medió un contrato de comodato, sin elemento respaldatorio alguno que abone su existencia.

Opino que la queja de nulidad bajo examen es improcedente.

En oportunidad de ingresar en el análisis de los agravios que los legitimados pasivos -sucesores de la cónyuge del titular registral de dominio del inmueble objeto del presente juicio de usucapión, señor José Pedro Farré- sometieran a su conocimiento, la Cámara interviniente se ocupó de dilucidar, de manera prioritaria, el inicio de la posesión *ánimus domini* del bien por parte de los accionantes. Con ese propósito, tuvieron presente que tanto en el relato de los hechos realizado en la demanda como en otros escritos judiciales que individualizó, los actores manifestaron que el citado señor Farré -tío y padrino de la coactora María Carolina Cedraschi- les ofreció la casa para que fueran a vivir en ella con su familia, atento la difícil situación económica que los atravesaba en el año 1986. Que así hicieron, instalando allí su domicilio, tras realizar algunos arreglos para mantener el inmueble habitable, además de pagar los impuestos y servicios correspondientes.

En tales condiciones, esto es, ante la inexistencia de justo título, idóneo o eficaz para transmitir el derecho real revestido de las solemnidades exigidas por el art. 1184 incs. 1º y 8º del Código Civil, sumada a la comprobada relación de parentesco y familiaridad de trato que unía al titular registral con su sobrina y a las propias expresiones de los accionantes cuando aludieron al auxilio que aquél les prestara en ocasión de transitar apremios económicos, la



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

C-122580-1

alzada procedió a presumir que se trató de un comodato o préstamo de uso, "....de modo que para hacer operable la prescripción debió mediar una interversión de título, que pudiera ser tomada como punto de partida de su cómputo, para luego, sí, reunir el requisito de veinte años de posesión continua y ostensible que establecía el art. 4015 del C.C." (v. fs. 1163 vta./1164).

Al compás del razonamiento expuesto, los magistrados de grado consideraron que faltó el elemento que exteriorizara la intención de los demandantes de privar de la cosa al titular de dominio y de cambiar la causa de la posesión, en la especie, de intervertir el original comodato. Sin que resulten idóneos a tales fines –afirmaron- el pago de los servicios, las mejoras hechas en el inmueble, habida cuenta de que esos gestos invocados como actos posesorios, pudieron tener ese efecto frente al titular registral que, al fallecer, transmitió el bien a su cónyuge supérstite y ésta, a su vez, a sus propios herederos reconvinientes aquí por reivindicación, a quienes son extraños los dichos de la actora acerca de una supuesta liberalidad de su tío en favor suyo, cuando ésta nunca llegó a instrumentarse para hacerse valer frente a terceros que hoy esgrimen un derecho hereditario enfrentado a la sola autorización graciable de ocupar el bien.

La breve reseña de los fundamentos fácticos y jurídicos sobre los que reposa el sentido de la decisión desfavorable al progreso de la prescripción adquisitiva reclamada por los demandantes, resulta ser lo suficientemente ilustrativa para descartar la consumación del vicio omisivo invocado en la protesta al amparo de la denuncia de violación del art. 168 de la Carta provincial. A la par que permite poner en evidencia que bajo el disfraz de la ocurrencia de la causal invalidante de mención, las críticas recursivas apuntan, en rigor de verdad, a cuestionar el grado de acierto y mérito de la solución adoptada, agravios que, como es sabido, resultan extraños al acotado marco de actuación propio de la vía de nulidad escogida.

En ese sentido, esa Suprema Corte tiene dicho, desde siempre, que: "*Cuando se alega la vulneración del art. 168 de la Constitución de la Provincia, lo que interesa, a los fines de la procedencia del recurso de nulidad, es la omisión de una cuestión esencial y no el sentido como fuere resuelta. De allí que corresponda rechazar el recurso cuando los temas cuya preterición se denuncia fueron abordados por la alzada, resultando*

ajeno a su ámbito tanto el acierto con que se haya analizado el asunto, como la forma con que aquél fuera encarado” (conf. S.C.B.A., causas C. 103.468, resol. del 10-VI-2009; C. 117.355, resol. del 6-III-2013 y C. 117.391, resol. del 17-IV-2013, entre muchas más).

IV.- En mérito de las consideraciones hasta aquí expuestas, concluyo -como adelanté- que el recurso extraordinario de nulidad deducido es improcedente y así debería declararlo ese alto Tribunal, llegada su hora de dictar sentencia.

La Plata, 18 de julio de 2018.-



Julio M. Conte-Grand  
Procurador General