

Usucapión. Identificación del inmueble a usucapir. Plano de mensura. Nulidad de las actuaciones

Se hace lugar al recurso de casación interpuesto por el Defensor Oficial contra la sentencia que hizo lugar parcialmente a la demanda de prescripción adquisitiva, y se declara la nulidad de las actuaciones por irregularidad en la identificación del inmueble. Te recomendamos:

Fallo completo:

CASACIÓN

En la ciudad de San Miguel de Tucumán, a Veintitrés (23) de Febrero de dos mil quince, reunidos los señores vocales de la Excma. Corte Suprema de Justicia, de la Sala en lo Civil y Penal, integrada por los señores vocales doctores Antonio Gandur, Antonio Daniel Estofán y Daniel Oscar Posse, bajo la Presidencia de su titular doctor Antonio Gandur, para considerar y decidir sobre el recurso de casación interpuesto por el señor Defensor Oficial en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la IVª Nominación en autos: ?Arzobispado de Tucumán s/ Prescripción adquisitiva?.

Establecido el orden de votación de la siguiente manera: doctores Antonio Daniel Estofán, Daniel Oscar Posse y Antonio Gandur, se procedió a la misma con el siguiente resultado:

El señor vocal doctor Antonio Daniel Estofán, dijo:

Viene a conocimiento y resolución de esta Corte Suprema de Justicia, el recurso de casación interpuesto a fs. 244/251 por el señor Defensor Oficial en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la IVª Nominación, contra la sentencia N° 164/2013, de fecha 25/4/2013, pronunciada por la Sala II de la Excma. Cámara Civil y Comercial Común, y glosada a fs. 235/241 de autos. El remedio extraordinario local, fue declarado admisible por sentencia N° 469 del referido tribunal, de fecha 23 de septiembre de 2013 (fs. 260 y vta.).

I.- En lo que a la presente vía interesa, el pronunciamiento recurrido dispuso HACER LUGAR parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra la sentencia de fecha 29 de octubre de 2010 (fs. 201/203) y, REVOCAR dicha resolución, salvo en cuanto al rechazo de la acción contra Raquel Marquesa Aguilar de Leguizamón. En consecuencia, hizo lugar, parcialmente a la demanda de prescripción adquisitiva deducida por el Arzobispado de Tucumán sólo contra la Compañía Azucarera Tucumana S.A. y declaró en su favor la adquisición del dominio de los inmuebles identificados en la Dirección General de Catastro Parcelario de la Provincia de Tucumán con los Padrones Nros. ..., ..., ... y ...

Para arribar a dicha solución, su razonamiento discurrió por los siguientes pasos:

1. En primer lugar, recordó que la usucapión o prescripción adquisitiva, sea corta o larga, exige por lo menos la concurrencia de dos requisitos sustanciales para la adquisición del dominio: a) posesión; y b) tiempo, y que, desde el punto de vista procesal, la acción debe cumplir con las exigencias establecidas por el art. 24 de la Ley N° 14.159. Sentado ello, entendió que, en forma previa al análisis de la pretensión recursiva, cabía referirse a la conformación del inmueble que constituye el objeto de la pretensión, como asimismo a los sujetos que según los informes producidos en autos son sus titulares y al modo como se integró la litis en el caso. A partir de estas premisas, ponderó los siguientes extremos: a) que del plano de mensura acompañado en copia a fs. 2 surgía que el inmueble objeto de la pretensión de usucapión ejercida en la demanda, se hallaba compuesto por cinco (5) fracciones identificadas con los padrones ..., ..., ..., ... y ...; b) que a fs. 41/48 la Dirección General de Catastro Parcelario informaba que los padrones ..., ..., ..., ... y ..., se encontraban empadronados a nombre de Cía. Azucarera Tucumana S.A., quien constaba como contribuyente; en tanto que en el padrón ..., se encontraba inscripta como titular y contribuyente la Sra. Raquel Marquesa Aguilar de Leguizamón; c) que a fs. 68/75 y 164/170, la Dirección General de Rentas de la Provincia informaba la valuación histórica de los inmuebles objeto de esta causa, como, asimismo, que figuraba como titular y contribuyente de los padrones ..., ..., ..., ... y ... la Cía. Azucarera Tucumana S.A., en tanto que figuraba como titular y contribuyente del padrón ... la señora Raquel Marquesa Aguilar de Leguizamón; d) que la demanda fue notificada a la Compañía Azucarera Tucumana, más no a la Sra. Aguilar de Leguizamón, pues no se pudo obtener datos de su domicilio, ni tampoco se publicaron edictos; e) que en el supuesto en que el domicilio de la persona sea desconocido, debe disponerse la notificación por edictos, previa manifestación de la interesada de que ha realizado sin éxito las gestiones tendientes a conocer el domicilio de la persona a quien se pretende notificar (cfr. art. 159, CPCC), y agotadas las diligencias previstas por la ley, procede entonces la intervención del Defensor de Ausentes.

Añadió que, en el caso, se logró determinar el último domicilio de la Cía. Azucarera Tucumana (fs. 103/104 y 108), se le corrió

traslado de la demanda (fs. 112), y ante la incomparecencia de la empresa demandada, se dio intervención al señor Defensor Oficial en lo Civil Comercial y del Trabajo de la IVª Nominación, quien contestó la demanda y negó todos y cada uno de los hechos invocados por la actora, pero distinta fue la situación en relación con la titular del padrón ... , puesto que la Secretaría Electoral del Juzgado Federal informó que no registraba antecedentes de ella (fs. 95), y sin embargo, no se publicaron los edictos conforme lo manda el art. 159 CPCC, sino que la causa siguió su curso.

Consideró que contrariamente a lo sostenido por la recurrente, el Sr. Defensor intervino sólo en representación de la Cía. Azucarera Tucumán (titular de los padrones ..., ..., ..., ... y ...), mas no ejerció la defensa de la Sra. Aguilar de Leguizamón (titular del padrón ...), lo que surgía con toda claridad de los términos del responde, y también de la secuencia procesal registrada a fs. 89/90, 95 vta., 96, 97/109, 110, 111, 112, 114/115 y concordantes).

2. De lo precedentemente expuesto, estimó que la litis no había sido debidamente integrada con la Sra. Aguilar de Leguizamón, pues no se había adoptado ni instado debidamente el procedimiento previsto por el ordenamiento procesal civil local para la citación del demandado en el supuesto de que su domicilio sea desconocido, y, en consecuencia, no resultaba posible dictar una sentencia que declare adquirida por prescripción la fracción identificada con el padrón N° ..., toda vez que el juicio de usucapión es un proceso contencioso, que debe entenderse contra quien resulte titular del dominio de acuerdo con las constancias de catastro, Registro de propiedad o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble (art. 24 inciso "a" de la ley 14.159), y si no se pudiera establecer con precisión quien figura como titular al tiempo de promover la demanda, se procederá de la forma que determinan las normas del rito para la citación de personas desconocidas a fin de la debida integración de la litis, ya que se trata de un proceso que por expresa disposición legal tiene carácter de contencioso y contradictorio (CSJTuc., sentencia N° 600 del 25/8/2011). Agregó que, en el caso, la titular de la fracción identificada con el Padrón N° ... no había sido notificada, ni se habían publicado los correspondientes edictos, por lo que no se había cumplido con la expresa manda legal a su respecto, y por ello, con relación a la fracción mencionada, cuyo titular sería la Sra. Aguilar de Leguizamón, la demanda no podía ser admitida, por cuanto no se ha cumplido con la exigencia legal de integrar la litis con quien figura como titular de dominio (art. 23 de la Ley N° 14.159); todo ello sin perjuicio de que con relación a la fracción identificada con Padrón N° ... la actora pueda intentar nuevamente la acción de usucapión.

3. Sin embargo, consideró que aquella conclusión no bastaba por sí sola para rechazar íntegramente la demanda promovida en autos, pues del plano de mensura y de los informes de fs. 41/48 y 68/75 surgía que el inmueble objeto de la pretensión ejercida por la actora, está integrado por cinco (5) fracciones, de las cuales cuatro (4) figuran a nombre de la Cía. Azucarera Tucumana, quien ha sido debidamente citada al proceso, y en cuya representación obró el Sr. Defensor de Ausentes, contexto, en el que las garantías de la inviolabilidad de la defensa y del debido proceso aparecían debidamente resguardadas en relación con esta demanda. Añadió que dichas fracciones están perfectamente individualizadas y definidas en el plano de mensura y en los informes antes mencionados. Por ello, estimó que, con relación a las cuatro fracciones de titularidad de la Cía. Azucarera Tucumana (Padrones Nros. ..., ..., ..., ... y ...) correspondía examinar la concurrencia de los requisitos impuestos por la ley para que obtenga a su favor la declaración de adquisición del dominio por prescripción veintañal.

4. A partir de estas premisas, ponderó que, en las concretas circunstancias de esta causa, la conclusión del a quo no podía ser compartida, por lo que el recurso habría de prosperar parcialmente, de conformidad con los fundamentos que allí enunció, mediante los cuales estimó que el cuadro probatorio producido conformaba la prueba compuesta exigida por el art. 24 inc. c) de la ley 14.159 para la procedencia de la usucapión ejercida por vía de acción.

4.1. En dicho orden de ideas, analizó en primer término la cuestión vinculada a la acreditación del lapso de tiempo durante el cual se habría detentado animus domini la posesión del inmueble, y a cuyos efectos la actora ha invocado la existencia de accesión de posesiones, recordando que para que se admita el nexa jurídico que habilita la accesión de posesión, no es necesario que se trate de un título suficiente, pues puede haber accesión aún con un título que no reúna todos los requisitos de fondo y forma (por ejemplo, boleto de compraventa; viciado; a non domino), y basta con que sea "abstractamente idóneo" (cfr. BELLUSCIO - ZANNONI, Código Civil y leyes complementarias, t. 10, p. 518 y ss., Astrea, Buenos Aires, 2005).

4.2. Con este punto de partida, recordó que la actora había invocado una accesión de posesiones, cuyo nexa jurídico estaría constituido por el instrumento privado en el que consta la donación hecha por el Sr. Castellá (fs. 13/14), quien cediera a su favor acciones y derechos posesorios sobre el inmueble en cuestión, y que la actora pide que sean computados para completar el plazo legal de prescripción, pero que sin embargo, no procedía examinar los actos posesorios que se atribuyen al otorgante del mencionado instrumento privado, toda vez que - por las razones que expuso en forma minuciosa- el inmueble en él referido no concordaba exactamente con el individualizado en el escrito de demanda y plano de mensura de fs. 2, y en informes expedidos por la Dirección General de Catastro Parcelario (fs. 63/67) a los que la propia actora alude para justificar que el inmueble objeto de la pretensión ha quedado correctamente individualizado (fs. 212 vta.).

En tal contexto, estimó acertada la conclusión a la que arribara el a quo, en tanto consideró que no correspondía computar a favor de la accionante las boletas pagadas por el otorgante del instrumento privado, por cuanto en ellas no se consignaban los datos de identificación del inmueble.

4.3. Sin embargo, y a pesar de aquellas conclusiones, advirtió que en las concretas circunstancias de esta causa, era posible resolver la cuestión planteada ateniéndose a los actos posesorios que la actora invocaba haber realizado por sí, pues de concluirse que los actos que dice haber realizado son demostrativos de que ha detentado la posesión en el carácter y condiciones y por el plazo exigido por la ley, no era necesario recurrir a los actos que se atribuyen a su antecesor para completar el plazo de la prescripción veintefiel.

4.4. En tal sentido, arribó a una conclusión positiva sobre la concurrencia de los recaudos impuestos para que proceda parcialmente la acción de usucapión intentada en autos, valorando los siguientes elementos:

a) En primer lugar, el ?Certificado de Libre Deuda de Propiedades? expedido con fecha 19/04/1991 por la Dirección General de Rentas de la Municipalidad de la Banda del Río Salí, a favor de la Parroquia Santo Cristo ?Casa de Reposo San Francisco de Asís?, establecido en Lastenia, empadronado bajo el N° ...; y ello porque padrón consignado en el certificado de mención es el padrón originario según informe de la Dirección General de Catastro agregado a fs. 4, que luego fue anulado y se dividió en cinco manzanas de 65 lotes dentro de los cuales e incluye los padrones N° ..., ..., ..., ... y ... que integran el inmueble objeto de la acción de usucapión promovida por la actora.

b) En segundo lugar, la resolución de exención impositiva acompañada en copia a fs. 16, corroborada por el certificado de libre deuda examinado en el punto precedente. La resolución en examen hace referencia expresa al padrón originario. Y esto, porque la copia de la resolución de exención impositiva refiere al padrón originario según informe de la Dirección General de Catastro agregado a fs. 4, que luego fue anulado y se dividió en cinco manzanas de 65 lotes dentro de los cuales e incluye los padrones N° ..., ..., ..., ... y ...; que integran el inmueble objeto de la acción de usucapión promovida por la actora. Por ello, entendió que se trataba de una prueba computable a favor de la actora de singular importancia, ya que acreditaba un acto posesorio que, aún en la hipótesis menos favorable para la actora, fijaba como fecha de inicio del ejercicio de la posesión el mes de abril del año 1991.

c) En tercer lugar, la inspección ocular sobre el estado actual de ocupación del inmueble (fs. 143), de donde surge que en él habitan la Sra. Lucrecia Rafaela Canada con su esposo y dos hijos, en calidad de cuidadores del inmueble puestos por el padre Galland; como, asimismo, que el inmueble se encuentra cerrado en todo su perímetro con mampostería de ladrillos; que en su interior existe una construcción de material de grandes dimensiones que sería de vieja data; y que según manifestaciones de los vecinos, el padre Galland detenta la posesión pública y pacífica del inmueble desde hace más de 20 años.

d) En cuarto lugar, el informe de EDET (fs. 152), de donde surge que el servicio de energía eléctrica instalado en el inmueble en litigio (medidor N° ...), se encuentra registrado a nombre de la ?Parroquia Santo Cristo?.

e) En quinto lugar, las declaraciones testimoniales rendidas en la causa, de dónde surge que los cuatro testigos ofrecidos por la actora son vecinos del barrio en donde está ubicada la casa y el lote motivo del pleito; y las expresiones recogidas en las actas respectivas advierten sobre la veracidad de sus dichos, pues todos ellos declararon en forma coincidente que el inmueble de autos es usado por la Parroquia Santo Cristo desde el año 1984 aproximadamente para hacer reuniones de matrimonios, catequesis de niños y encuentros juveniles, y que todo el vecindario conoce de estas actividades; por ello, luego de un análisis de cada uno de ellos, concluyó que los testimonios referidos resultaban relevantes, toda vez que provenían de personas adultas, de más de 60 años de edad; vecinos que habitan cerca del lugar de ubicación del inmueble, para añadir que el carácter de concordantes, categóricas, precisas y plurales de las declaraciones rendidas, y las precisiones que aportaban, conjugadas con las restantes probanzas, comportaban prueba fidedigna, completa, y concluyente en torno a que la actora ocupó el inmueble, y detentó la posesión pública y a título de dueño; y, en la versión de los testigos, aproximadamente desde el año 1984.

4.5. Con relación al plazo de la prescripción, señaló que aún prescindiendo de la fecha que los testigos señalan como indicativa del inicio de la posesión, y atendiendo exclusivamente al certificado de libre deuda expedido por la Dirección de Rentas de la Municipalidad con fecha 19/04/1991, se concluía que la actora había logrado demostrar que ha ejercido la posesión por el lapso de 20 años requerido por la ley, el que si bien no se encontraba cumplido al momento de iniciar la demanda, se había cumplido durante la sustanciación del proceso, para lo cual invocó doctrina de este Tribunal (CSJT, Sentencia N° 213 del 06/05/1994; en sentido concordante, Sentencia N° 207 del 28/03/05).

4.6. Como consecuencia de lo expuesto, y atendiendo a las particulares circunstancias del caso, donde no se había reconvenido por reivindicación, a la vez que la demandada debidamente notificada no había comparecido al proceso, sino que fuera representada por el Defensor de Ausentes, y en donde el plazo de 20 años se había cumplido durante el desarrollo del proceso, entendió que no correspondía rechazar la demanda y obligar a la actora a iniciar otro juicio, si de conformidad con la prueba reunida resultaba procedente declarar adquirido el dominio por prescripción respecto de la porción territorial examinada.

En mérito a todo ello, estimó que correspondía acoger parcialmente la pretensión recursiva de la parte actora con respecto a los inmuebles identificados en la Dirección General de Catastro Parcelario de esta provincia con los Padrones Nros. ..., ..., ... y ... (fs. 62/67).

5. Contra dicha sentencia, la perdidosa interpuso recurso de Casación (fs. 244/251), que fue oportunamente concedido a fs. 260.

II.- De lo expuesto precedentemente, surge que la demandada se agravia en instancia extraordinaria de casación, esgrimiendo los siguientes argumentos:

1. En primer lugar, se agravió de que la Excma. Cámara, a pesar de haber advertido, reiteradamente, el déficit de integración de la Litis, no dedujo de aquella falencia la conclusión que hubiera debido extraer, declarando la nulidad de lo actuado, por ser nula la sentencia dictada sin la citación de todos los interesados en la relación sentencial. Agregó que ello era la natural consecuencia de haber promovido su pretensión sobre un inmueble único, pero compuesto de distintos padrones que contaban con diferentes titulares, lo que obligaba a una resolución única, pues de lo contrario se obligaría a promover a posteriores acciones de idéntica índole a la presente, que traería una serie de posibles dificultades -tales como la fijación de los límites demarcatorios- todo ello en desmedro del principio de economía procesal.

2. En segundo lugar, afirmó que, en la presente causa, la procedencia parcial conspiraba contra la exigencia legal de presentar plano de mensura, único modo de identificar en debida forma al inmueble usucapido, delineando los exactos límites de su posesión, pues el plano cumple la función de "encriptar" el objeto de la Litis. Agregó que dicho instrumento venía a delimitar los términos mismos en que la demanda fuera propuesta, fijando los límites de la pretensión que el juez debía evaluar.

Sostuvo que, en tales condiciones, el plano de mensura acompañado no debería considerarse idóneo para servir de base a la inscripción registral, pues su descripción no coincidiría con el contenido de la sentencia.

Postuló, además, que de resultar necesaria la confección de un nuevo plano, ello importaría agregar una prueba instrumental al proceso distinta de la aportada en su oportunidad, y cuando ha precluido el momento procesal para hacerlo.

3. Por los motivos expuestos, tachó de arbitraria la sentencia impugnada, y propuso doctrina legal.

4. Corrido traslado de ley, a fs. 254/255 contesta la contraparte propugnando la inadmisibilidad, o -a todo evento- el rechazo del recurso intentado.

III.- En orden al juicio de admisibilidad, se verifica el cumplimiento de los requisitos de sentencia definitiva, presentación tempestiva, y depósito de ley. El escrito recursivo hace una relación de los puntos materia de agravio, apoyada en la pretendida infracción a normas de derecho, y proponiendo las pertinentes doctrinas legales que entiende aplicables, con lo cual acreditaría la existencia de *quaestio iuris*.

Por lo demás, y a mayor abundamiento, la invocación de arbitrariedad me obliga a guardar coherencia con anteriores votos emitidos y considerar admisible el recurso tentado, pues se encuentra también en juego el criterio relacionado con la arbitrariedad como cuestión que en puridad hace, no ya a la admisibilidad del remedio extraordinario local, sino a su procedencia, y que el suscripto viene reiteradamente sustentado en anteriores pronunciamientos, entre ellos en sentencia N° 556 de fecha 16/8/2011 recaída in re: "Capozzucó Carlos Ángel vs. Distribuidora Munich s/ Cobro de pesos", y más recientemente in re: "Luna, Sebastián Alfredo y otra vs. Colacioppo Mariel Teresa s/ Pago por consignación". Expte. D5009/06-Q1, y sus citas (cfr. CSJT, 30/6/2010, "Frías Daniel Eduardo vs. Municipalidad de Alderetes s/ Daños y perjuicios", sentencia N° 487; 03/5/2011, "Serrano Víctor Oscar vs. Minera Codi Coneval S.A. s/ Indemnización por despido", sentencia N° 223; 03/5/2011, "Maidana Silvia Inés y otra vs. Molina Víctor Hugo, Mothe Fernando y Alderete Alberto s/ Cobro de pesos", sentencia N° 227; 06/5/2011, "Ismaín Emilio David vs. Tarjeta Naranja S.A. s/ Cobro de pesos", sentencia N° 237; 11/5/2011, "Soraire Julio Roberto vs. Berkley International ART S.A. s/ Cobro de pesos", sentencia N° 252 del 11/5/2011).

IV.- Con relación a la procedencia, se anticipa que el recurso debe prosperar, por las razones que a continuación se pasan a exponer.

1. Liminarmente, se observa que la sentencia exhibe una serie de graves contradicciones que la descalifican como acto jurisdiccional válido.

La primera contradicción se manifiesta cuando, pese a advertir "que la litis no ha sido debidamente integrada con la Sra. Aguilar de Leguizamón", pues no "se ha adoptado ni se ha instado debidamente el procedimiento previsto por el ordenamiento procesal civil local para la citación del demandado en el supuesto de que su domicilio sea desconocido", no extrajo de aquella premisa la necesaria consecuencia que de ella debía seguirse, declarando de oficio la nulidad de las actuaciones desde el momento que dicho vicio fue manifiesto en la causa, para alterar la estructura del proceso.

Es que la actora, en ejercicio del principio dispositivo, propuso judicialmente una demanda que, por su propio contenido y alcances, exigía ser sustanciada con una pluralidad de demandados, entre los cuales se encontraba la Sra. Aguilar de Leguizamón, pues de la propia descripción del inmueble objeto de la pretensión declarativa, resultaba que una de las titulares de aquél -y con la que,

necesariamente, la Litis debía trabarse, a tenor del art. 24, inc a de la ley 14.159- era dicha persona.

Advertido de aquella circunstancia, la actora pudo seguir dos caminos, igualmente válidos: a) requerir la aplicación del procedimiento previsto por el ordenamiento procesal civil para la citación del demandado en el supuesto de que su domicilio fuere desconocido; b) o bien, desistir parcialmente de la demanda, modificando sus alcances objetivos y subjetivos, y adoptando, respecto a estos, todas las demás exigencias de la ley 14.159. Pero no transitó ninguna de esas alternativas, sino que siguió adelante con la pretensión tal como fuera deducida en origen, con lo que el principio de congruencia -que, en la especie, debía observarse con mayor rigor, atento al carácter meramente declarativo de la pretensión esgrimida- quedó afectado en la causa, precisamente porque -como más adelante lo diría la propia sentencia de manera expresa- ¿no se ha cumplido con la exigencia legal de integrar la litis con quien figura como titular de dominio?

Adviértase que el contenido implícito de la resolución impugnada, importaba modificar de oficio los alcances objetivos y subjetivos de la pretensión deducida, lo que le estaba vedado al tribunal, atento la vigencia del principio dispositivo.

2. Pues aquí es donde hace aparición la segunda contradicción de una sentencia que, pese a advertir que no procedía ¿examinar los actos posesorios que se atribuyen al otorgante del mencionado instrumento privado, toda vez que el inmueble en él referido no concuerda exactamente con el individualizado en el escrito de demanda y plano de mensura de fs. 2, y en informes expedidos por la Dirección General de Catastro Parcelario (fs. 63/67) a los que la propia actora alude para justificar que el inmueble objeto de la pretensión ha quedado correctamente individualizado...?, concluyó sin embargo declarando cumplida la prescripción respecto de un inmueble que tampoco concuerda exactamente con el individualizado en el escrito de demanda y plano de mensura de fs. 2, aspecto que se pasa a examinar a continuación con mayor detalle.

3. Pues en tercer lugar, la sentencia tampoco resulta ajustada a las prescripciones del art. 24 inc. b de la Ley N° 14.159, al disponer que ¿se expida en primera instancia el testimonio correspondiente, el que deberá contener, a los fines de su inscripción en el Registro Inmobiliario de la Provincia, las medidas, linderos y superficie de los bienes usucapidos de acuerdo con el plano confeccionado al efecto?. Es que, del mero cotejo del plano de mensura, se advierte que las medidas y descripción del inmueble que la Sentencia pretende declarar adquiridos por usucapión -que ni siquiera individualiza- no son coincidentes con aquél. La descripción fáctica proporcionada por la sentencia, no coincide con la reflejada en el plano, pues la superficie consignada en este último instrumento es mayor que la que arrojaría la genéricamente expresada -aunque sin concretarla- en la resolución cuestionada.

No ha de olvidarse que la presentación del plano de mensura es un requisito formal de admisibilidad de la demanda, porque a través del mismo se identifica con exactitud la cosa inmueble que se pretende usucapir. No se lo debe confundir con un medio de prueba, si bien en determinadas circunstancias puede complementar las pruebas aportadas, porque su función es individualizar el inmueble. Por ello es que se exige que el mismo sea confeccionado por un profesional de agrimensura y aprobado por la autoridad de aplicación de cada jurisdicción. El cumplimiento de su presentación no puede ni debe dispensarse porque, por un lado la legislación lo establece en forma imperativa (¿deberá?), y por el otro lado al tratarse de traslación de dominio de un inmueble, estamos ante una cuestión de orden público. Tampoco puede reemplazarse por otro tipo de planos, porque el único que da certeza de la ubicación, las dimensiones reales -con la determinación de los respectivos ángulos, en su caso- y linderos es el de mensura del inmueble en cuestión. En un comentario al fallo de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Junín, del 27/9/2011, ¿Oviedo Maria de los Ángeles vs. De Giulio José y otro s/ Prescripción adquisitiva?, Héctor Rubén Galimberti ha expresado que consistía un ¿total acierto del Tribunal colegiado considerar que la ausencia del plano de mensura del bien que se quiere usucapir desbarata el progreso de la demanda, por cuanto tal requerimiento, que satisface el principio de la especialidad, se erige en presupuesto de admisibilidad de la misma (arts. 24, inc. b) de la Ley N° 14.159 y 12 de la Ley N° 17.801), ineludible, de modo que su incumplimiento no debería permitir dar trámite a la petición si es advertido por el Juzgado en la primera providencia; caso contrario, tratarlo preliminarmente en la sentencia como causal excluyente de improcedencia de la acción y suficiente para desestimar, sin más, la misma, por cuanto mal puede conseguirse el dominio de un inmueble, cualesquiera fuese su causa-fuente, no definido y descrito con exactitud en la documental apropiada, y con la intervención obligada y aprobatoria del organismo hábil y autorizado al efecto, por elemental tutela de derechos propios y ajenos y, fundamentalmente, por razones de orden público -dado la materia en juego- inderogables por la voluntad de las partes y del juez (arts. 18 y 1047, Cód. Civil).

No puede ni debe ser de otra forma, desde que el requisito tiene por objeto no sólo individualizar el inmueble objeto de la demanda, determinando con exactitud la superficie poseída, sus medidas y linderos, sino también la coincidencia entre el mismo en su aspecto físico y el título que surja de la eventual sentencia a dictarse? (¿Prescripción adquisitiva?, publicado en: L. L. B.A. 2012 (junio), 503).

4. Por lo expuesto, corresponde hacer lugar al recurso intentado, con los alcances que a continuación se habrán de fijar. Atento a la forma que se ha de decidir, las costas se imponen por el orden causado.

V.- Por todo lo expuesto, y en mérito a las razones apuntadas, corresponde hacer lugar al recurso intentado, debiéndose CASAR la sentencia recurrida, declarar la nulidad de las actuaciones a partir de fs. 119 de autos, y disponer la integración de la litis con la titular individualizada a fs. 64 y 70 de autos, conforme las siguientes DOCTRINAS LEGALES: ?No configura derivación razonada del Derecho vigente y resulta descalificable como acto jurisdiccional válido, la sentencia de Cámara que en un juicio de prescripción adquisitiva en los términos de la ley 14.159: a) no integra la Litis con todos los sujetos que, conforme la descripción del inmueble efectuada en la demanda, debían comparecer a ella en los términos del art. 24, inc. a de la Ley N° 14.159; b) declara adquirido el dominio por usucapión respecto de un inmueble que no coincide con el descrito en el plano exigido por el art. 24, inc. b, de la ley 14.159?.

En consecuencia, corresponde declarar la nulidad de las actuaciones a partir del proveído de fs. 119 de fecha 9 de marzo de 2009, y disponer la integración de la litis con la señor Raquel Marquesa Aguilar de Leguizamón, para lo cual habrá de adoptarse el procedimiento previsto por el código procesal civil local para la citación del demandado en el supuesto de que su domicilio fuere desconocido.

El señor vocal doctor Antonio Gandur, dijo:

Estando de acuerdo con los fundamentos vertidos por el señor vocal preopinante, doctor Antonio Daniel Estofán, vota en idéntico sentido.

El señor vocal doctor Daniel Oscar Posse, dijo:

Estando conforme con los fundamentos dados por el señor vocal doctor Antonio Daniel Estofán, vota en igual sentido.

Y VISTO: El resultado del precedente acuerdo, la Excma. Corte Suprema de Justicia, por intermedio de su Sala en lo Civil y Penal, RESUELVE:

I.- HACER LUGAR al recurso de casación intentado a fs. 244/251 y, en consecuencia, DECLARAR LA NULIDAD de las actuaciones a partir del proveído de fs. 119 de fecha 9 de marzo de 2009, y disponer la integración de la litis con la señora Raquel Marquesa Aguilar de Leguizamón.

II.- COSTAS del recurso como se consideran.

III.- RESERVAR pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.

ANTONIO GANDUR

ANTONIO DANIEL ESTOFÁN

DANIEL OSCAR POSSE

ANTE MÍ:

CLAUDIA MARÍA FORTÉ

002607E