

Expte.13-02102113-4/1  
"NOGUEROL...EN J°  
250901/53987 "NO -  
GUEROL..." S/ REP."

SALA PRIMERA

EXCMA. SUPREMA CORTE:

Manuel Noguero, por intermedio de apoderado, interpone Recurso Extraordinario Provincial contra la sentencia dictada por la Cuarta Cámara de Apelaciones en lo Civil, en los autos N° 250.901/53.987 caratulados "Noguero Manuel c/ Proyectos Construcciones S.A. y ots. p/ Acción de nulidad".-

I.- ANTECEDENTES:

Manuel Noguero, entabló demanda de nulidad de escritura pública contra Proyectos y Construcciones S.A., la escribana Claudia Mónica y Ramón Fernández.

Corrido traslado de la demanda, los accionados la contestaron solicitando su rechazo.

En primera instancia no se hizo lugar a la demanda. En segunda se confirmó el fallo.-

II.- AGRAVIOS:

Se agravia el recurrente sosteniendo que la decisión es arbitraria e injusta; y que contradice las constancias de la causa.

Dice que la supuesta escritura de poder especial irrevocable *post mortem*, no existe en el protocolo del escribano; que debió declararse, de oficio, la inexistencia de dicho poder; y que el adquirente, Proyectos y Construcciones S.A., no es de buena fe, porque adquirió en función de un plano en el que existía superposición gráfica,

no realizó estudio de instrumentos, el precio de adquisición era notoriamente inferior al de mercado, y porque a los nueve días de realizada la escritura, puso en venta el inmueble.-

III.- Este Ministerio Público estima que el recurso extraordinario provincial interpuesto debe ser rechazado.

El artículo 145 del Código Procesal Civil, Comercial y Tributario, Ley 9.001, dispone que el recurso extraordinario provincial, sólo procede contra resoluciones definitivas, entendidas como aquellas que no permiten plantear nuevamente la cuestión en otro recurso o proceso.

V.E. entiende por sentencia definitiva la que termina el pleito y hace imposible su continuación<sup>1</sup>. Puntualmente, ha remarkado que el concepto de definitividad debe vincularse con el efecto de cancelar vías hábiles para subsanar un derecho lesionado, pues mientras la cuestión puede renovarse en otra oportunidad procesal, no hay razón para conceder el recurso extraordinario, en tanto lo irreparable constituye la medida de lo definitivo<sup>2</sup>.

A mérito de lo expuesto y atendiendo a que el ahora impugnante aún podría adquirir originariamente el derecho real de dominio sobre el inmueble, cuya escritura traslativa de dominio pedía que se invalidara en los principales, ello porque podría oponer nuevamente la prescripción adquisitiva, sea como defensa en un proceso de reivindicación<sup>3</sup> o por una acción directa de usucapión<sup>4</sup>, dado que la caducidad de

---

1 L.S. 068-421; 122-431.

2 Expte. N° 13038514729 "Ariza en juicio N° 154364 Barrera", 17/02/21.

3 Arg. Arts. 1905, 2551 y 2553 del Código Civil y Comercial de la Nación.

4 Cfr. Guardiola, Juan José, "Necesaria revisión de las normas procesales en cuestiones de relaciones de poder y prescripción adquisitiva", en J.A. 2020-IV; y Mariani de Vidal, Marina y Adriana Abella, "Derechos reales en el Código Civil y Comercial", t. 2,

instancia declarada en el expediente A.E.V., N° 78547 titulado “Noguerol Manuel p/ Prescripción adquisitiva”, a fs. 180/181 vta. y confirmada a fs. 268/270 vta. de dichas actuaciones, aniquiló la petición que abrió la instancia y sus secuelas, más no extinguió la pretensión<sup>5</sup> -la que puede ejercitarse nuevamente<sup>6</sup>, al permanecer incólume el derecho material o de fondo, de “defender la posesión que ostenta hace más de cincuenta años”<sup>7</sup>, invocado por aquél<sup>8</sup>-, se considera que la sentencia cuya descalificación se pretende -indicada en el punto I.-, no es definitiva a los términos del artículo 145 precitado.-

IV.- Por lo dicho, en conclusión, y de conformidad a los artículos 3, 27, 28 inciso 1 y 29 de la Ley 8.911, esta Procuración General aconseja el rechazo del recurso extraordinario provincial planteado.

DESPACHO, 29 de julio de 2021.-

  
Dr. HECTOR PRAGAPANE  
Fiscal Adjunto Civil  
Procuración General

---

p. 290.

<sup>5</sup> Cfr. Podetti, José Ramiro, “Tratado de los actos procesales”, p. 376.

<sup>6</sup> Arg. Art. 80 inciso IV- del C.P.C.C.T.

<sup>7</sup> V. cfr. fs. 8/vta. *in fine* de la presente pieza.

<sup>8</sup> Cfr. Loutayf Ranea, Roberto y Julio Ovejero López, “Caducidad de la instancia”, p. 463.