001119/2024

En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los trece días del mes de octubre del año dos mil veinticinco, se reúne en acuerdo la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia del Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes y asistencia del primer vocal Dr. Fernando Nahuelanca y del segundo vocal Dr. Manuel Horacio Pis Diez (tribunal designado según lo establecido en los arts. 5, 6 y 8 del Acuerdo 15/21/CACR), para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"<Persona 1> c/ <Persona 2> y OTRO s/ ORDINARIO (Prescripción adquisitiva)", expte. nro. 1119/2024**, venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial (expte. nro. 2018/2020), y atento al resultado del sorteo de fecha 9 de abril de 2025 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. Fernando Nahuelanca, Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes y Dr. Manuel Horacio Pis Diez.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 199/2024 de fecha 15 de noviembre de 2024? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, el Dr. Nahuelanca dijo:

I. Vienen las presentes actuaciones a conocimiento de este Tribunal en virtud del recurso de apelación interpuesto por la codemandada <Persona 3> (ID 1742261 y 1742265) en contra de la sentencia definitiva N° 199/24 y honorarios regulados por altos, que fueran concedidos el

03/12/24 y cuyo memorial se presentó mediante escrito electrónico ID 1803199, cuya réplica obra en escrito digital ID 1831317.

II. El Fallo.

La sentencia definitiva 199/2024 hizo lugar totalmente a la demanda incoada por <Persona 1> DNI N° <DNI 1> contra <Persona 2> DNI N° <DNI 2> y contra <Persona 3> CUI N° <CUIT/CUIL 1>, para prescribir veinteñalmente y adquirir el derecho real de dominio del inmueble sito en <Lugar 1> de esta ciudad, identificado como lote 7 de la manzana 144 inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo el <Archivo 1> con titularidad de <Persona 2>, partida inmobiliaria N° <Archivo 2> nomenclatura catastral actual: <Lugar 1>, con situación dominial expedida por la Dirección General de Catastro de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia a nombre de <Persona 3> como titular al 100%.

En el punto resolutivo segundo se declaró extinguido el derecho real de dominio del anterior titular de la inscripción registral del inmueble, <Persona 2>, como figura en el Registro de la Propiedad Inmueble, así como la titularidad que figura inscripta en la Dirección General de Catastro de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia a nombre de C<Persona 3> como titular al 100%. Impuso las costas del proceso, reguló honorarios profesionales y se difirió para la etapa de ejecución de sentencia la determinación del valor del inmueble objeto de la usucapión.

III. Agravios.

La recurrente expone que el fallo agravia sus intereses por cuando viabiliza la demanda entablada en su contra cuando no se encuentran reunidos los

requisitos para ello. Se hizo una errónea interpretación y aplicación del art. 24 de la Ley 14159 y de ella se extrae que el sujeto pasivo en un juicio de usucapión es aquel que figure en el registro oficial del lugar del inmueble y esa persona en autos es <Persona 2>.

Si bien su parte figura como titular en la Dirección General de Catastro de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia, dicha circunstancia en modo alguno puede convertirla en sujeto pasivo del proceso., pues el único organismo habilitado en nuestra provincia, conforme art. 24 Ley 14159 para determinar la titularidad de dominio de una finca rústica o urbana es pura y exclusivamente el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia del Chubut.

Considera incuestionable que un organismo municipal ninguna facultad ni potestad tiene para ello, por lo que el hecho de que su parte figure en la Dirección de Catastro local como titular del inmueble no resulta suficiente para transformarlo en legitimado pasivo del proceso.

Entiende que la revocación de la admisión de la demanda en su contra, se impone de manera categórica.

Cita jurisprudencia y dice que la demanda no debe ser entablada contra cualquiera que figure como titular en algún registro oficial, sino el que surja del órgano competente en cada jurisdicción y es nuestra provincia es únicamente el Registro de la Propiedad Inmueble; y del mismo no surge el inmueble inscripto a su nombre por lo que la condena resulta desacertada. Formula reserva del Caso Federal. Peticiona se revoque la sentencia con costas.

IV. Contestación de agravios.

La actora contesta el memorial de agravios y dice que la argumentación del apelante se sustancia en una interpretación errónea y excluyente del art. 24 de la

Ley 14159, la que no impone taxativamente un único organismo ni habilita de manera alguna como sujeto pasivo al titular registrado en un organismo provincial, sino que abre un abanico de alternativas para determinar correctamente el o los sujetos pasibles de demandar.

Destaca que <Persona 3> fue debidamente notificada de la demanda, teniendo la oportunidad procesal de contestar la misma y notificada de la rebeldía, encontrándose legitimada para oponer algún tipo de excepción procesal en el momento oportuno. Cualquier planteo de esta índole, no corresponde en esta instancia, por lo que peticiona no se admitan lo agravios.

Entiende que la falta de legitimación pasiva se presenta cuando el demandado no es titular de la relación jurídica substancial en que se funda la pretensión, debe ser demostrada, analizada y probada, no surgiendo esta situación de las actuaciones, ya que conforme se acredita con la prueba documental agregada, su parte acompañó el informe de situación dominial donde surge que el titular registral es <Persona 3>.

Cuestiona lo afirmado respecto de que el Registro de la Propiedad Inmueble sea el único para determinar la titularidad, diciendo que no es así, dado que todos los registros (sean provincial o municipal) son meramente declarativos de derechos, pero no constitutivos de éstos, siendo la publicidad y el último acto el que se inscribe en los mismos. Los Registros no determinan la titularidad del dominio como se pretende atribuir, no siendo constitutivos de derechos. Solicita se rechacen los agravios con costas.

Formula reserva del Caso Federal.

V. Tratamiento de los agravios.

La cuestión a decidir en esta instancia, conforme agravios vertidos, es si la codemandada <Persona 3> resulta ser legitimada pasiva en la acción de prescripción adquisitiva entablada en su contra.

He de precisar que, del examen integral del proceso, agravios y su responde, si bien la codemandada recurrente no contestó demanda y fue declarada rebelde, tal situación no eximía a la accionante de acreditar la exactitud de sus afirmaciones (Palacio y Alvarado Velloso: "Código Procesal op. cit. T 7 ps. 436 y 439 doctrina y jurisprudencia aplicables en comentario al art. 356; art. 380 CPr.).

Si bien la actora contrapone en su responde, que resulta extemporáneo el cuestionamiento de la recurrente en esta oportunidad, destaco que lo concerniente a la legitimación –o su falta- por tratarse de un requisito de admisibilidad, habilita a los jueces para declararla de oficio –aún cuando la contraria no hubiera opuesto la pertinente defensa-, razón por lo que la concurrencia o falta de aquella en el caso concreto, admiten su tratamiento en esta instancia, como así también procedía su análisis en la instancia de grado.

En efecto, la calidad o legitimación *ad causam* (entendida como la identidad entre las personas del actor o del demandado, y aquéllas especialmente habilitadas por la ley para asumir tales calidades) es un extremo que el juez debe examinar previamente al ingresar a la consideración de la pura sustancia del asunto, pues de faltar la misma ningún derecho a favor del actor (o su caso, del demandado) podrá ser declarado.

La legitimación en la causa no es un presupuesto procesal, porque -lejos de referirse al procedimiento- contempla la relación que debe existir entre el sujeto demandante o demandado y el interés sustancial discutido en el proceso.

Surge de las actuaciones que la actora promueve demanda en contra de <Persona 2>, propietario según informe de dominio N° <Archivo 3> expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia del Chubut conforme art. 27 ley 17801 (h. 7) y contra <Persona 3>, propietario conforme surge de la constancia de situación dominial emitida por la Municipalidad de Comodoro Rivadavia (h.517).

Precisado ello, conforme lo dispone el inciso a) del art. 24 Ley 14159, el juicio de adquisición del dominio de inmuebles por la posesión continuada de los mismos, debe entenderse con quien resulte titular del dominio de acuerdo con las constancias del Catastro, Registro de la Propiedad o cualquier otro registro oficial del lugar el inmueble, cuya certificación sobre el particular deberá acompañarse con la demanda.

Merece recordarse que cuando la ley 17711 modificó el artículo 2505 del Código Civil y estableció ya con carácter nacional la publicidad registral, se complementó esa norma con la sanción de ley nacional 17801 (sancionada en el año 1968, o sea 16 años posteriores a la promulgación de la ley 14159), que regula los registros nacionales de la propiedad inmueble.

La provincia del Chubut, a través de la Ley III-18 reglamentó la aplicación de la ley Nacional N° 17801, y en su artículo 2° dispuso que el Registro de la Propiedad

tomará razón –entre otros- de los actos jurídicos que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles situados en la Provincia del Chubut, cualquiera fuese el lugar en que se otorgaren los actos jurídicos respectivos (inc. a), de los títulos de propiedad emitidos por la Provincia y las Municipalidades sobre tierras fiscales (inc c).

En virtud de ello, el único registro válido para publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones legisladas en la ley 17801, en el ámbito de nuestra provincia es el Registro de la Propiedad Inmueble, conforme disposiciones de la ley III-18, por lo que mal puede pretenderse consultar otros registros obrantes en dependencias municipales u otros organismos, para conocer al titular de dominio de un inmueble que registra inscripción dominial.

Por los fundamentos dados, corresponde hacer lugar al recuso de apelación interpuesto por la codemandada <Persona 3>, revocar parcialmente la sentencia definitiva N° 199/24 y en consecuencia rechazar la demanda instaurada en su contra.

VI. Costas y honorarios.

De conformidad con el art. 282 CPCCCH, se readecuan las costas y honorarios de primera instancia, las que se imponen por la demanda rechazada a la parte actora vencida, como así también las de esta instancia (art.69 CPCCCh), razón por la que carece de virtualidad me expida sobre el recurso de apelación interpuesto mediante escrito ID 1742265.

Para regular los honorarios rige la Ley XIII N° 4 del DJ, el art. 5 incs.a, b, c, d, f, arts. 6, 8, 9, 38, 47 y concords., correspondiendo readecuar la regulación

efectuada a la parte actora, por lo que se regulan por sus trabajos realizados en primera instancia a las Dras. <Persona 5> y <Persona 6>, apoderadas de la parte actora, conjuntamente y por la demanda admitida en el 11% y por la demanda rechazada en el 7%, para la Dra. <Persona 4>, patrocínate del demandado, Sr. <Persona 2> en el 7% y al Dr. <Persona 7>, apoderado de <Persona 3> en el 8%, del monto del juicio, con más la alícuota del IVA si correspondiere.

En la Alzada, conforme art.13 de la misma ley arancelaria, propongo los honorarios del Dr. <Persona 7> en el 30% y los de las Dras. <Persona 5> y <Persona 6>, conjuntamente en el 25% de los regulados en primera instancia.

A la segunda cuestión, el D. Nahuelanca dijo:

Voto:

1) Hacer lugar al recurso interpuesto por la parte codemandada <Persona 3> mediante escrito ID 1742261, fundado en el memorial ID 1803199, contra la sentencia N° 199/24 dictada el 15/11/24, la que se revoca parcialmente.

2) Rechazar la demanda que <Persona 1> interpuso contra <Persona 3>.

3) Imponer las costas de ambas instancias, por la demanda rechazada a la parte actora vencida, regulándose honorarios conforme considerando respectivo.

4) Tener presente la reserva del Caso Federal de la parte codemandada en escrito ID 1803199 y parte actora en escrito ID 1831317.

A la primera cuestión, el Dr. Hayes dijo:

Vienen estos autos a mi conocimiento en virtud del recurso de apelación que contra la sentencia de grado interpusiera la parte codemandada <Persona 3> (ID 1742261, agravios ID 1803199). Apeló asimismo, los honorarios profesionales regulados, por altos (ID 1742265). Corrido que fuera el traslado de los agravios, recibieron respuesta oportuna de la parte actora (ID 1831317).

I. Análisis de los agravios. Solución

Así y adentrándome en el tratamiento de la cuestión traída a mi estudio, destaco ante todo que tiene dicho nuestro máximo tribunal que "los jueces no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las constancias de la causa, sino sólo aquellas que estimen conducentes para fundar sus conclusiones (Fallos, 311:571) y para la correcta solución del litigio (311:836), y tampoco están obligados a tratar todas las cuestiones propuestas por las partes ni analizar los argumentos utilizados que a su juicio no sean decisivos (301:970 y 311:1191).

Pongo de manifiesto asimismo que, atendiendo a la letra de la Ley V N° 203 DJP, la que reglamenta los alcances de la fundamentación individual de las resoluciones judiciales dictadas por órganos colegiados, conforme lo establecido por el art. 169 de la Constitución provincial; y toda vez que en el marco del voto precedente se ha efectuado la reseña de los antecedentes, de los hechos de la causa, como asimismo de los agravios que fueran expresados por la parte apelante, me remitiré expresamente a lo ya expuesto sobre aquellos puntos, en resguardo de los principios

de de celeridad, economía procesal y tutela judicial efectiva.

Luego, habiendo efectuado un análisis detallado del caso y de la queja del apelante, y a fin de expedirme sobre las cuestiones materia de agravio, dejo expresa constancia que comparto plenamente los fundamentos de la solución dada a los mismos en los puntos V. -cuestionamiento de la legitimación pasiva de la codemandada recurrente-, como así también en el punto VI. -costas y honorarios de la Alzada-, por el primer votante Dr. Fernando Nahuelanca.

A la segunda cuestión, el Dr. Hayes dijo:

Por lo expuesto y de ser compartido mi voto, propongo al Acuerdo la siguiente fórmula postulatoria:

1) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte codemandada <Persona 3>, y en consecuencia revocar parcialmente la sentencia de grado, rechazando la demanda impetrada contra la misma.

2) Readecuar las costas y así imponerlas en ambas instancias, por la demanda promovida contra <Persona 3>, a la actora vencida por el principio objetivo de la derrota (arts. 69 y 282 CPCCCh).

3) Regular los honorarios profesionales conforme las pautas establecidas en la legislación especial – Ley XIII N° 4 DJP- por las labores en la instancia de grado para las Dras. <Persona 5> y <Persona 6>, conjuntamente, en el 11% por la demanda promovida contra <Persona 2> y, conjuntamente, en el 7%, por la demanda promovida contra la <Persona 3>, para la Dra. <Persona 4>, en el 7%, y para el Dr. <Persona 7>, en el 8%, todo ello sobre el monto del proceso y con más el IVA, de corresponder. Por las tareas en la Alzada, regular para las Dras.

<Persona 5> y <Persona 6>, conjuntamente, el 25% y para el Dr. <Persona 7>, el 30%, a calcular sobre los fijados para la instancia de grado, y con más el IVA, de corresponder.

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPr., se deja constancia que la decisión se adopta por mayoría, por lo que el Dr. Manuel Horacio Pis Diez no emite su voto.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar la siguiente **SENTENCIA**:

1) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte codemandada <Persona 3>, y en consecuencia revocar parcialmente la sentencia de grado, rechazando la demanda impetrada contra la misma.

2) Readecuar las costas y así imponerlas en ambas instancias, por la demanda promovida contra <Persona 3>, a la actora vencida por el principio objetivo de la derrota (arts. 69 y 282 CPCCCh).

3) Regular los honorarios profesionales conforme las pautas establecidas en la legislación especial – Ley XIII N° 4 DJP- por las labores en la instancia de grado para las Dras. <Persona 5> y <Persona 6>, conjuntamente, en el once por ciento (11%) por la demanda promovida contra <Persona 2> y, conjuntamente, en el siete (7%), por la demanda promovida contra la <Persona 3>, para la Dra. <Persona 4>, en el siete por ciento (7%) y para el Dr. <Persona 7>, en el ocho por ciento (8%), todo ello sobre el monto del proceso y con más el IVA, de corresponder.

4) Regular por las tareas en la Alzada, a las Dras. <Persona 5> y <Persona 6>, conjuntamente, en el veinticinco por ciento (25%) y para el Dr. <Persona 7>,

en el treinta por ciento (30%), a calcular sobre los fijados para la instancia de grado y con más el IVA, de corresponder.

5) Por efectuadas las reservas del caso federal formuladas por las partes.

6) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro 89 DEL AÑO 2025
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"