---Trelew, 10 de diciembre de 2025. ----------

---**VISTOS Y CONSIDERANDO:** ----------

---**I.** El 04/09/2025 el Juez de primera instancia tuvo a <Persona 4> S.A.S. por presentada mediante ID 2017707 (18/08/2025), con el domicilio procesal constituido y denunciado el real. Sin perjuicio de ello, no hizo lugar a lo demás peticionado por improcedente, al considerar que <Persona 4> S.A.S. no es parte en el presente juicio de prescripción adquisitiva.----------

---Mediante el ID 2050751 (09/09/2025, 18:05 horas), <Persona 4> S.A.S. interpuso recurso de revocatoria con apelación en subsidio. ----------

---Allí, se agravia que se haya omitido proveer su petitorio, por considerarse que no es parte en las actuaciones sin mayor desarrollo argumental y por tratarse de una conclusión que no se corresponde con la documentación acompañada. ----------

---Dice que la demanda se interpuso contra *"<Persona 5> (...) quien figura como titular del inmueble ..."*, quien falleció y que <Persona 4> S.A.S es la cesionaria de los derechos y acciones sobre el inmueble objeto de usucapión, tal como lo acreditó con la documental acompañada. ----------

---Alega que la cesión la efectuó a su favor la única y universal heredera de <Persona 2>, <Persona 6> (conforme Sentencia N° 610/2017 dictada por el Juzgado de Ejecución N° 2 de Trelew) y se instrumentó mediante <Archivo 1> otorgada 27/07/2017 ante el Registro Notarial N° 34 de Trelew, e inscribió oportunamente ante el Registro de la Propiedad Inmueble.----------

---Señala que, entonces, la sociedad reviste la calidad de legitimada pasiva en estas actuaciones, tanto por ser cesionaria de los derechos y acciones transmitidos por la única y universal heredera de <Persona 2> como por su condición actual de titular registral del bien.----------

---De la revocatoria se corrió traslado el 15/09/2025, el cual no fue contestado. ----------

---Por providencia de fecha 25/09/2025, el Magistrado de primera instancia no hizo lugar al recurso de revocatoria y concedió en relación y con efecto suspensivo la apelación subsidiaria. ----------

---Fundó su rechazo en que <Persona 4> S.A.S. no es parte de las actuaciones porque no fue *"traída a juicio por las partes de este proceso y ha alegado tal calidad por ser la titular registral del inmueble en cuestión"*. ----------

---Expresó que *"...aunque la recurrente podría eventualmente encontrarse legitimada para intervenir en estas actuaciones atento su actual calidad de titular registral del inmueble objeto de autos -según refiere-; ello no implica*

que pueda intervenir como parte". Citó jurisprudencia de la Sala "B" de este Tribunal. ---

---II. Pasando a resolver, de las actuaciones surge que: ----------

---a) El 29/11/2019 <Persona 1> interpuso demanda de prescripción adquisitiva contra <Persona 2> respecto del inmueble inscripto ante el Registro de la Propiedad Inmueble al <Archivo 2>. Acreditó que <Persona 2> era titular del inmueble conforme el informe de dominio del 03/08/2020 que acompañó por orden del Magistrado. ----------

---b) El 23/10/2020 se ordenó correr traslado de la demanda y el 31/05/2021 la Oficial Notificadora devolvió la cedula de notificación sin diligenciar, informando que <Persona 2> había fallecido hace 5 años, conforme surge del acta de diligenciamiento. ----------

---c) Como resultado del informe emitido por el Registro de Juicios Universales (01/07/2021), por ID 374699 (31/07/2021), <Persona 1> denunció la existencia de las actuaciones caratuladas "<Persona 2> s/ Sucesión ab intestato" (Expediente N° 431/2017) en trámite ante el Juzgado de Ejecución N° 2 de Trelew y solicitó que se oficie a ese Tribunal para que informe si existe declaratoria de herederos, que se individualice a tales herederos y se informe si existen bienes denunciados. El 04/08/2021 se ordenó el libramiento del oficio solicitado. ----------

---d) Mediante ID 2017707 del 18/08/2025, se presentó de manera espontánea <Persona 4> S.A.S., solicitando la caducidad de instancia y contestando demanda de manera subsidiaria. Acompañó, entre otra documentación, un informe de dominio de fecha 12/05/2025 con el que acreditó ser actual titular de dominio del inmueble objeto del presente juicio de prescripción adquisitiva, por cesión de derechos hereditarios que le hiciera <Persona 7> y que fue debidamente inscripta ante el Registro de la Propiedad Inmueble.----------

---Señaló que, conforme la documentación acreditada <Persona 4> S.A.S. es la legítima propietaria del inmueble objeto de juicio y, por ende, la única legitimada pasiva frente a la pretensión de <Persona 1>. ----------

---e) El 04/09/2025 el Magistrado dictó la providencia recurrida, por la cual consideró improcedente lo peticionado por no ser <Persona 4> S.A.S. parte en el presente juicio. ----

---En tal contexto, cabe destacar que <Persona 4> S.A.S. se presentó en las actuaciones como titular actual de dominio del inmueble objeto del juicio de usucapión, lo que acreditó con el informe de dominio emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble provincial. ---

---Ello constituye claramente un supuesto de modificación del legitimado pasivo del proceso tenido en cuenta al demandar y que, además, se produjo antes de la traba de la *litis*, motivo por el cual no requiere siquiera conformidad de la parte contraria a la cual refiere el art. 44 del CPCC para intervenir en el proceso. ----------

---Es que en este supuesto *"no hay propiamente sustitución procesal, porque el cesionario es titular del derecho y actúa en juicio a nombre propio"* (conforme ALSINA, Tratado teórico-práctico de derecho procesal civil y comercial, 2da. Edición, 1963, T. I, pág. 585). ----------

---En tanto <Persona 4> S.A.S. acreditó su condición de actual titular registral del inmueble que se pretende usucapir (informe de dominio del 12/05/2025) y la demanda no se encontraba aún notificada, no encontramos motivo alguno para rechazar su intervención en calidad de parte legitimada pasiva. ----------

---Por lo demás, dicha intervención se impone para una correcta integración de la *litis*, en tanto la demanda de usucapión debe interponerse y notificarse contra quien resulte de las constancias registrales titular de dominio, hallándose afectado el orden público (conf. art. 24 ley 14.159, reformada por decreto 5756/58). ----------

---Por todo ello, corresponde revocar la providencia del 04/09/2025 y disponer se tenga por parte a <Persona 4> S.A.S. y se ordene a la actora traslado de lo peticionado. ----------

---Sin imposición de costas, toda vez que la decisión recurrida fue ordenada de oficio. ---

---Por todo ello, la Sala 1 de la Cámara de Apelaciones de Trelew, <u>RESUELVE</u>: ----

---**REVOCAR** la providencia del 04/09/2025, disponer se tenga por parte a <Persona 4> S.A.S. y se ordene al actor traslado de lo peticionado. ----------

---**SIN IMPONER** costas ni regular honorarios.----------

---**REGISTRESE**, notifíquese y devuélvase. ----------

Suscripta digitalmente por los Jueces de Cámara:

- Dra. Florencia CORDÓN FERRANDO

- Dr. Guillermo Nicolás WALTER

Registrada como Sentencia Interlocutoria N° <u>__06__</u>/2025 - SIC.

- Dr. Ricardo Fabián GRIFFITHS (Secretario de Cámara).