----En la ciudad de Trelew, a los días de junio del año dos mil once, se reúne la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia del Dr. Aldo Luis De Cunto y presencia del Sr. Juez del Cuerpo Dr. Sergio Rubén Lucero, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“A., N. c/ P., F. s/ Prescripción”** (Expte. Nº 66 - año 2011) venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Es procedente el recurso de apelación impetrado?, y SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en el orden resultante del sorteo practicado a fs. 143.---------- ----**A LA PRIMERA CUESTIÓN** el Dr. Lucero dijo: ----------

----Vienen estos actuados a conocimiento del Tribunal de alzada con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora (fs. 130/131 y vta.) en contra del pronunciamiento definitivo dictado en autos (fs. 125/127) por el cual se rechaza la demanda de usucapión deducida en contra del Sr. E. A. y/o sus sucesores; y, se hace lugar a la usucapión instaurada en contra del Sr. F. P. declarando adquirido el dominio del inmueble que se individualiza, con costas a la parte demandada.----------

----------A fs. 138/140, luce agregado el escrito de expresión de agravios.----------

----Ordenado su traslado a la contraria (fs. 141) éste no fue evacuado.----------

----I.- La parte actora recurrente dice agraviarse de lo resuelto en el punto 1° del fallo, en cuanto rechaza la demanda iniciada contra el Sr. E. A. y/o sus sucesores. Afirma que se demostró en autos que su parte fue y es el único y exclusivo poseedor de dicho inmueble, acreditando el “corpus” y el “ánimus”, que ha ejercido la posesión en forma exclusiva, pacífica, continua y con ánimo de dueño a través de más de 20 años. Repite que inició la acción de prescripción adquisitiva de dominio por más de 20 años del lote *de la manzana X, que es parte de la fracción ***-X de la Colonia Chubut, hoy parcela **, manzana *, sector *, circunscripción 1 del ejido de Dolavon, Departamento Gaiman, Provincia del Chubut, contra los herederos de E. A. y F. P. y/o sus herederos, como titulares de dominio, aclarando que el primero es fallecido y se desconoce la existencia y el domicilio del segundo. Continúa relatando que en el considerando 1° se hace referencia a la legitimación pasiva de los sucesores de Don E. A. indicando que a fs. 40/42 obra una escritura de cesión de los derechos y acciones hereditarios de los sucesores de Don E. A. a favor del actor, obrando a fs. 50 certificado de defunción, señalando la Sra. Juez a quo que no se acreditó la relación existente entre el fallecido y los cedentes, agregando –dice- que no se ha denunciado siquiera que se hubiera iniciado la sucesión pertinente, en la que debe dictarse la declaratoria de herederos para verificar luego si efectivamente los cedentes serían los herederos del causante y la existencia de algún otro heredero en caso de haberlo. De allí rechazó la demanda contra E. A. y/o sus sucesores. Al respecto aclara que la acción fue interpuesta contra los herederos de E. A. por ser el mismo uno de los titulares de dominio del inmueble que se pretende prescribir y habiendo tomado conocimiento de su fallecimiento,

desconocerse la existencia y/o domicilio de sus sucesores y considerando que en los juicios por prescripción adquisitiva debe trabarse la litis con quien es titular de dominio o quien asuma su defensa. Continúa diciendo que ante el conocimiento del fallecimiento del Sr. E. A. se presentó con la demanda el certificado de defunción acreditando con ello la veracidad de tal manifestación. Advierte que al estar este titular registral de dominio fallecido no resulta ser un legítimo contradictor ya que la muerte provoca como consecuencia natural la desaparición de la persona y supone la extinción de la personalidad jurídica que se atribuye a los sujetos de derecho. Alude a la legitimación para obrar a lo que me remito. Destaca que en el informe de dominio emanado del Registro de la Propiedad Inmueble surge que el inmueble se halla inscripto a nombre de E. A. y F. P. y no se inscribió a posteriori ninguna declaratoria. Alude que la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble tiene el objetivo de la publicidad y oponibilidad a terceros sobre los derechos patrimoniales. De allí, induce, que al no publicitar la existencia de sucesores importa el desconocimiento de quienes son sus herederos u otro sucesor que pueda considerarse con derecho y cualquier otra acción que pudiere existir y que modificare la cualidad para ser considerado legitimado a actuar respecto del objeto litigioso. Con ello, concluye afirmando, se colige un “demandado incierto”. Cita jurisprudencia en apoyo de su postulación a la que también remito. Asimismo, efectúa citas legales vinculadas a que no es necesario título y buena fe por parte del poseedor cuando se invoca y prueba la posesión continua por más de veinte años de un inmueble que se intenta adquirir por prescripción. Se refiere a los hechos que se tuvieron por acreditados con la prueba documental –recibos de pago de impuestos de fs. 6/34- y testimonial producida. Que el defensor público nada objetó. De allí, sostiene que su parte acreditó ser poseedor del inmueble probando los presupuestos necesarios para ello. Cita jurisprudencia relativa al fundamento y función social de la usucapión a la que igualmente remito. Insiste en que en autos se ha probado la explotación exclusiva del inmueble de su parte y la ausencia absoluta de cualquier intervención de E. A. y/o sus sucesores como de F. P. y/o sus sucesores, y que nadie durante veinte años, realizó ningún reclamo que tuviera relación con el predio. Indica que la escritura de cesión de los derechos y acciones hereditarios de los sucesores de Don E. A. a su favor constituye solo una prueba más de los elementos que lo conducen a ejercer la posesión del inmueble sin hacer mérito de su validez, en tanto y en cuanto solo es conducente la adquisición por la vía de la prescripción veinteñal cumpliendo con los requisitos de posesión continua, no interrumpida, pacífica, no equívoca y con intención de tener la cosa como propia, conforme lo establecido por el art. 4015 del Código Civil. Su presentación, precisa, se realizó como una manifestación más de su derecho a la prescripción adquisitiva.----------

----II.- En los límites determinados por los agravios antes reseñados, cabe comenzar por identificar la cuestión a elucidar del siguiente modo, a saber: si por la falta de

acreditación del vínculo familiar entre los cedentes y el co-demandado fallecido Sr. E. A., sumado a la omisión de denunciar el inicio de la correspondiente sucesión, corresponde revocar o confirmar el rechazo de la demanda de prescripción adquisitiva deducida en contra de tal condómino.----------

Advierto, a la par, que la juzgadora del anterior grado tuvo por suficientemente acreditado, con la evaluación compuesta de la prueba instrumental acompañada y la testimonial producida, el presupuesto fáctico principal y dirimente para viabilizar la procedencia de la acción deducida por el actor, cual es, la posesión con ánimo de dueño por el lapso exigido por la ley del inmueble que pretende adquirir por usucapión (20 años –art. 4015 del Código Civil-), aún cuando, finalmente, sólo la admite en relación al condómino co-demandado Sr. F. P.----------Pues bien, encuentro “ab initio” una paradoja entre la situación procesal y la material o sustancial que transita por el presente proceso. Me explico, aparece como primera luz de alerta, con motivo de la existencia de un condominio de los demandados y lo decidido en relación a un co-demandado con respecto del otro. La realidad, que se reconoce por un lado, consistente en que se acreditó en el proceso la posesión con ánimo de dueño durante el término legal de usucapión del inmueble objeto de la pretensión y, por el otro, en que se reconocen los efectos jurídicos derivados de tal hecho sólo respecto de uno de los condóminos.----------

----Pero, además, en esta misma línea de análisis se añade lo que, estimo, fue una inadvertencia de la sentenciante al emitir su fallo, cual es que, al momento de ordenar la inscripción dominial respectiva a la adquisición por prescripción veinteñal que se declara en el punto II de la parte resolutiva, no se restringió a lo decidido favorablemente en relación al actor, esto es, a la cuota parte indivisa correspondiente al condómino perdidoso Sr. F. P., el que, insisto, fue el único en relación al cual se admitiera la demanda.----------

Asimismo, en esta dirección, observo que el rechazo de la demanda en relación al condómino E. A. y/o sus sucesores se basó en la falta de acreditación de los vínculos familiares de quienes fueron cedentes *“…de los derechos sucesorios, hereditarios, posesorios, de dominio o por cualquier causa, razón o título que tienen, les corresponden o pudiere corresponderle sobre el inmueble…como sucesores de don E. A…”* (sic)(ver: escritura pública N° ** cuya copia simple obra agregada a fs. 40/42) y en la omisión de denuncia del inicio del sucesorio respectivo donde pudiera verificarse la calidad de herederos de los cedentes y la eventual existencia de otros sujetos con vocación hereditaria respecto al condómino causante (Vide: considerando –fs. 125 vta.-).----------Es tal porción argumental lo que dio pié a la Sra. Juez a quo a que indique que, dadas las citadas omisiones, en relación al presupuesto para el ejercicio de una acción válida para obtener un pronunciamiento de mérito sobre el fondo del asunto litigioso, cual es, la legitimación pasiva del condómino E. A. y/o sucesores no concurría para el caso.---------

VILMA NOEMI BIRRI
SECRETARIA DE CAMARA

----------Igualmente corresponde advertir una situación procesal ocurrida al momento de producirse la traba de la litis y que, adelanto, es determinante para decidir la presente causa.----------

----------Ello así, a pesar que al expresar agravios el recurrente aclara que *"…la demanda interpuesta en la presente causa fue promovida contra los "herederos de E. A.", por ser el Sr. E. A. uno de los titulares de dominio del inmueble que se pretende prescribir y haber tomado conocimiento de su fallecimiento, desconocerse la existencia y/o domicilio de sus sucesores y considerando que en los juicios por prescripción adquisitiva debe trabarse la litis con quien pretende usucapir el inmueble y el titular de dominio o quien asuma su defensa…"* (Sic)(Vide: escrito de expresión de agravios, 2do. párrafo de fs. 138 vta.) indicando, en el desarrollo argumental con el continúa, que de tal manera se trataría de un "demandado incierto".-------Efectivamente se constata de la lectura del escrito de inicial que se planteó la demanda en contra de los herederos de E. A. y en contra de F. P. y/o sus herederos *"…por ser los nombrados, titulares del inmueble que se pretende prescribir…"* (Sic)(vide: escrito de inicio, punto I –fs. 45-). Aún cuando, al realizar el relato de los hechos el actor manifestó que *"…Sin haber realizado ningún trámite sucesorio, sus hijos C. E. A., E. A. y J. A. A., ceden los derechos que le pudieren corresponder sobre éste inmueble a N. E. A. (Doc. 4)…"*(Sic)(Vide: escrito de demanda, punto II, 1er. Párrafo de fs. 45 vta.).----------

----------Ello dio razón a que el Tribunal de la anterior instancia proveyera que se debía acreditar el fallecimiento del Sr. El. A., denunciar sus herederos y sus respectivos domicilios reales (Vide: providencia del 26/03/2009 –fs. 48-).----------

----------Fue acreditado el fallecimiento del mencionado condómino con la copia autenticada del certificado de defunción (fs. 50 y vta.) y aclarado con el escrito con el cual se adjuntara dicho documento, que se demandaba en forma genérica en contra de los herederos del Sr. E. A. por no existir declaratoria de herederos, solicitando paralelamente que, por estar ante personas inciertas e ignorando su domicilio o residencia, se publiquen edictos para su citación y comparecencia (Vide: escrito de fs. 51).----------

----Este escrito provocó el proveído de fecha 16 de junio de 2009 (fs. 52) por el cual se tiene por acreditado el fallecimiento del condómino E. A. y denunciado los presuntos herederos identificando a los Sres. C., E., E. E. y J. A. A., solicitando que se adjunte la cesión de derechos que mencionara en el párrafo cuarto del escrito que se provee.----------

----------A fs. 54, se presenta el actor y denuncia los domicilios de los presuntos herederos tal como le fuera requerido, advirtiendo que la constancia en copia de la cesión de derechos a su favor por parte de los mismos fue acompañada con la documentación adjunta a la demanda obrando agregada a fs. 40. Este escrito fue proveído a fs. 56, firmándose y publicándose los

edictos respectivos en relación al co-demandado Sr. F. P.----------No presentándose el mismo en el plazo fijado y previa petición del actor (fs. 66), se designó defensor oficial para que lo represente en juicio. Es en este mismo proveído de fecha 14 de octubre de 2009 donde se da trámite ordinario al proceso y se ordena el traslado de la demanda al defensor oficial del co-demandado F. P. Sin embargo, esta providencia es la que contiene el germen del error que sella el posible buen éxito del presente recurso.----------Es que, en referencia al co-demandado E. A. y/o sus herederos, el Tribunal de grado proveyó *"…Atento la cesión de derechos efectuada por C. E. A., E. A. y J. A. A., a favor del actor N. A., cuya copia obra a fjos 40/42 y lo manifestado por la actora en el quinto párrafo, in fine del escrito de fs. 51; modifíquese la carátula de la presente causa de la siguiente manera: "A., N. c/ P., F. s/ Prescripción Adquisitiva" (Expte. 44-año 2009)…"* (Sic)(fs. 67 y vta.). Rememoro, para tenerlo presente, que el quinto párrafo del escrito de fs. 51 al que alude el proveído transcripto el actor manifestó rectificar el escrito de demanda expresando que le la pretendía entablar *"…solo contra el Sr. F. P…"* (Sic).----------Esta providencia de mentas fue consentida por el actor, tomando intervención el defensor oficial del que se transformó de tal manera en el único demandado, Dr. R., continuando el trámite del proceso a pesar de la evidente, sabida e indiscutida existencia de un condominio sobre el inmueble que se pretende adquirir por prescripción hasta concluir con la sentencia en crisis.----------La reseña de lo actuado hasta el momento en que se produjo la traba de la litis la considero indispensable para explicitar, de un modo claro e indudable, cual es el núcleo fundante del yerro en el modo de integrar subjetivamente la litis, lo cual derivó en el pronunciamiento, que como lo indicara antes ya, despierta a primera vista una palmaria disociación entre lo procesal y lo sustancial. Digo de tal manera por cuanto por un lado se reconoce el hecho de la posesión con ánimo de dueño por el lapso legal necesario para adquirir el dominio por prescripción del inmueble –no de una cuota parte indivisa del mismo- y por el otro se admite tal adquisición solo respecto de uno solo de los condóminos –que es titular solo de una porción indivisa e indeterminada del bien inmueble en cuestión-.----------Tal situación sustantiva describe en lo procesal la imperiosa conformación en el polo pasivo de la relación jurídico procesal de un litisconsorcio necesario integrado por los sujetos que son titulares del derecho real de condominio sobre el inmueble a usucapir.----------Lo recalco, la legitimación pasiva en materia de condominio corresponde a los titulares del derecho real de condominio. Recuerdo que el condominio es el derecho real de propiedad que pertenece en forma indivisa a dos o más personas, que se adquiere, por contratos, actos de última voluntad o ministerio legis. Y, entonces, si sobre la cosa pesa un condominio, ello impide que pudiera obtenerse el dominio de ella por vía de usucapión cuando la acción respectiva es dirigida respecto de solo uno o

algunos de los condóminos soslayándose a otro u otros co-titulares del mismo. Es por ello que, quien pretende obtener el dominio por prescripción adquisitiva de un inmueble en condominio debe integrar la litis con todos los condóminos, siendo tal supuesto de aquellos en los que, clara e indudablemente, se está en presencia de un litisconsorcio necesario en los términos del art. 90 del C.P.C.C. –numeración según Ley XIII N° 5 Anexo A-.----------

----Ocurre que el proceso se desenvuelve sobre la idea de litigar con todos aquellos a quienes la sentencia puede alcanzar, de manera que la noción misma de litisconsorcio necesario está presidida por la necesidad de contar con la totalidad de quienes poseen vocación de parte en la misma. Esto conduce a que, en tales supuestos, deba existir una única sentencia que se pronuncia sobre el objeto del pleito de modo idéntico y válido para todas las partes intervinientes.----------

----El litisconsorcio es necesario cuando existe una pretensión única que sólo puede ser ejercitada por o en contra de varias personas y no sólo por o en contra de algunos de ellos. El fundamento último de esta clase de litisconsorcio se encuentra en la exigencia de proteger el derecho de defensa en juicio de todos aquellos sujetos a quienes ha de extenderse la cosa juzgada propia de la sentencia que se dicte sobre el fondo del asunto (Conf. C.S.J.N., Fallos: 252:375; 256:198, jurisprudencia citada por Palacio, Lino E, en “Manual de Derecho Procesal Civil”, Ed. Abeledo Perrot, 6ta. ed., año 1986, pág. 326, n° 131; ver también: Parra Quijano, Jairo, “La intervención de terceros en el proceso civil”, Ed. Depalma, ed. Año 1986, págs. 38 y sgtes.; ídem, Arazi, Roland, “Pluralidad de pare en el proceso civil”, en L.L. 1988-E-1120; ídem, Colombo, Carlos J., “El proceso con pluralidad de partes y las figuras procesales que lo integran”, en L.L. 1986-D-425).----------

----A partir de reconocer el actor en su demanda y durante todo el proceso que sobre el inmueble que intenta usucapir se registra un condominio, identificando inclusive a los titulares del mismo, aún cuando acreditara que uno de ellos hubo fallecido, debió ineluctablemente dirigir su acción en contra de todos los que integran originaria o vía mortis causa la co-titularidad dominial que es propia del condominio. Precisamente, es por esta situación de condominio indiviso que la pretensión procesal sólo se puede plantear contra dichos sujetos porque la relación que los vincula es inescindible e incanjeable.----------

----Y tanto ello es de tal manera que la comunidad de derechos promueve la indivisibilidad de los actos procesales y de sus efectos entre los que integran el litisconsorcio de esta clase. En tal sentido, por vía de principio, los actos realizados por un litisconsorte perjudican o benefician a los otros. Así, en relación al acto decisorio tal situación de indivisibilidad se produce cuando la sentencia no puede cumplir su objetivo más que con relación a varios sujetos; de lo contrario sería inocua porque no podría modificar la relación jurídica creada.----------

----Como corolario, la integración de la litis en la especie devenía en una exigencia indispensable para asegurar una sentencia jurídicamente valiosa como observancia de la garantía del debido proceso con relación a todos los legitimados sustanciales. Habida cuenta de lo cual, la falta de intervención de todos los interesados trae aparejada la desintegración subjetiva del polo pasivo del proceso y la imposibilidad de dictar un pronunciamiento jurisdiccional útil o eficaz por no encontrarse debidamente integrada la litis con quienes detentaba el derecho de ser oídos con carácter previo al dictado del mismo so riesgo de conculcarse el debido resguardo al oportuno y pleno ejercicio del derecho constitucional de defensa en juicio (Conf. Art. 18 de la Constitución Nacional; y, Art. 44 de la Constitución Provincial y el ya citado art. 90 del C.P.C.C.).----------

----En síntesis, en el caso bajo análisis, la omisión de integrar la litis con todos los sujetos que titularizan –vía actos entre vivos o mortis causa- el derecho real de condominio sobre el inmueble que se pretende usucapir, debió conducir derechamente al rechazo *“in totum”* de la demanda (Conf. CNCiv., Sala F, 15/8/2002, “Fontela, Hilario Eugenio c/ Estado Nacional s/ Proceso de conocimiento”, L.L. online; id., CFed.CC, Sala I, 13/7/2006, “Mitre, Alberto c/ Banco de Boston s/ Amparo”, L.L. online; ídem., CFed.CC, Sala IV, 20/5/94, “Mundex S.A. c/ Ilimex S.A y otro s/ Varios propiedad industrial e intelectual”, L.L. online; jurisprudencia citada por Silvina P. Maesa-Natalia S. Tenaglia y Emiliana Tomasello, en “El litisconsorcio obligatorio”, en “Intervención de terceros y tercerías”, Ed. Rubinzal Culzoni, obra colectiva bajo la dirección de Osvaldo Alfredo Gozaíni, ed. Año 2011, Cap. IX, págs. 157 y sgtes).----------

----No hecho así, produce la ineficacia absoluta del decisorio apelado, sea por su inoponibilidad al condómino y/o sus herederos que no fueron llamados a ejercer su derecho de defensa en juicio; sea, porque deviene inejecutable en relación al único condómino que fuera demandado y emplazado en este proceso resultando finalmente condenado.----------

----No obstante, dejo adecuadamente precisado que ello no implica ni puede ser entendido en el sentido que se propiciará en mi voto la revocación de aquella porción del fallo por la cual se admite la demanda -en relación al condómino F. P.-, por cuando ello aparejaría una violación a la prohibición de emitir un pronunciamiento revisor “*in pejus”* de la parte actora apelante.----------

Tampoco, obviamente, podrá significar que se proponga admitir el presente recurso bajo examen sino que, por el contrario, por las razones que se expusieron precedentemente, el mismo debe ser lisa y llanamente desestimado.----------

----En consonancia con lo expuesto, propondré al acuerdo la desestimación del recurso de apelación incoado. Así lo voto.----------

----III.- Conclusión: ----------

----Por todo lo expuesto, corresponde rechazar el recurso de apelación deducido en contra de la sentencia definitiva dictada en autos, con costas a cargo de la parte actora vencida en esta segunda instancia (Conf. Arts. 69 y 282 del C.P.C.C. –según Ley XIII

N° 5 Anexo A-).----------

----Asimismo, en virtud de las razones esgrimidas precedentemente para arribar a la conclusión antes expuesta, en sentido desestimatoria de la impugnación, no corresponderá regular honorarios a la letrada patrocinante del actor recurrente, Dra. S. M., atento que sus tareas cumplidas por ante esta alzada han devenido en inoficiosas (Conf. Arts. 3 y 5 de la Leu XIII N° 4 –antes ley 2.200-).----------Culmino el tratamiento de la presente cuestión pronunciándome en ella por la NEGATIVA.---------

---------- **A LA PRIMERA CUESTIÓN** el Dr. De Cunto manifestó: ----------

----Dada la claridad de la reseña que efectuara el colega preopinante de la sentencia de origen de fs. 125/127, y de los agravios que contra la misma expusiera la actora a fs. 138/140, me remito a la misma a fin de evitar reiteraciones estériles y en homenaje a la brevedad.----------

----I.- Es así que me adentraré directamente en el análisis de los agravios del apelante a fin de dar respuesta a la procedencia o no del recurso.----------

----1) La actora hace referencia a que la sentenciante señaló que no se acreditó la relación existente entre el codemandado fallecido –E. A.- y sus supuestos sucesores, quienes cedieron sus derechos hereditarios a favor del actor, así como no se denunció la promoción de la sucesión pertinente en la debe dictarse la declaratoria de herederos para verificar la correspondencia entre cedentes y herederos. Es por tales carencias que se desestimó la demanda contra E. A. y/o sus sucesores (ver sentencia a fs. 125 vta., anteúltimo párrafo; y expresión de agravios a fs. 138 “in fine”/vta., 1er. párrafo). La recurrente critica este razonamiento, por cuanto, aduce que se promovió demanda contra los herederos de E. A., desconociéndose la existencia y/o domicilio de los mismos. Agrega que se adjuntó el certificado de fallecimiento del cotitular registral y que, al desconocerse quiénes son los herederos no es razonable pretender que se agote la búsqueda de los posibles demandados y obtener copia de la declaratoria (ver fs. 138 vta.). Siguió su argumentación explicando que en la especie se acreditó la posesión continua por más de veinte años y que el defensor público nada observó con relación a la prueba producida y a la pretensión del actor, aclarando que la cesión de los derechos y acciones hereditarios de los sucesores de E. A. constituye sólo una prueba más dentro de los elementos que conducen al actor a ejercer la posesión del inmueble (ver fs. 139/vta.).----------

----Es sabido que el destinatario de la demanda de usucapión debe ser el propietario o quien figure inscripto como tal en el registro inmobiliario, tal como lo establece el art. 24, inc. a) de la ley 14159, y es por tal motivo que debe adjuntarse a la demanda la certificación pertinente (conf. Arean, Beatriz: “Juicio de usucapión”, Ed. Hammurabi, 1998, pág. 265). En la especie, de acuerdo al certificado de dominio de fs. 04/vta., quienes figuran como titulares registrales son F. P. y E. A., lo que se ratifica con el

certificado de fs. 122/vta.. En el escrito inicial se demandó a los herederos de E. A., explicitándose que el mismo había fallecido (ver fs. 45, pto. I). A fs. 48 se requirió la acreditación del deceso y la denuncia de sus herederos y sus domicilios. El certificado de defunción fue acompañado a fs. 50, mientras que a fs. 51 se individualiza a los hijos del codemandado -sin acreditar el vínculo-, expresándose que los mismos han cedidos sus derechos hereditarios a favor del actor -ver cesión de fs. 40/41- y por tal motivo rectifican la demanda solamente contra F. P. A fs. 52 se requiere la denuncia de los domicilios de los sucesores de A., lo que se efectúa a fs. 54, mas a fs. 67 vta., en atención a la cesión antedicha y lo manifestado por la actora a fs. 51, 5to. párrafo, se ordena modificar la carátula, figurando como único demandado F. P., por quien tomó intervención el Sr. Defensor Público a fs. 70.----------

----De la reseña de las actuaciones se desprende que no se integró correctamente la litis con los sucesores de E. A., ya que habiéndose denunciado su domicilio a fs. 54, debían haber sido notificados y en caso de resultar fallida dicha denuncia de domicilio, se debía haber notificado mediante edictos para otorgar oportuna intervención al defensor público, tal como se hizo con el codemandado P. Es que en el juicio sobre prescripción adquisitiva de inmuebles, la circunstancia de que haya fallecido la persona que resulta titular del dominio de acuerdo a las constancias del catastro, Registro de la Propiedad, o cualquier otro registro del lugar del inmueble (art. 24, inc. a, ley 14159, modificada por decreto-ley 5756/58), no obsta a que se proceda a la citación en la forma prevista por los arts. 343, 145, 146 y 147 del C. Procesal. Si de los elementos de juicio aportados, se revela que se trata de una demanda contra personas o personas inciertas, o se desconoce quiénes son los herederos o quiénes pueden considerarse con derecho, corresponde la citación del demandado por edictos (conf. CN. Civ., Sala C, 1/9/81, ED, 97-248).----------

----2) La falta de integración correcta de la litis, genera que no se hubiera podido dictar sentencia útil contra ninguno de los codemandados, ya que, como bien lo explicitara el Dr. Lucero, el presente se trata de un supuesto de litisconsorcio pasivo necesario. El art. 90 del CPCC establece el litisconsorcio necesario cuando la eficacia de la sentencia se halla subordinada a la circunstancia de que la pretensión procesal sea propuesta por varias personas o frente a varias o, simultáneamente, por o frente a varias personas (conf. CN. Civ., Sala C, 2/7/81, ED, 96-305). Y ello es así por cuanto hay litisconsorcio necesario cuando la decisión puede afectar directamente a más de un sujeto con intereses de igual jerarquía, o cuando la sentencia no puede dictarse útilmente respecto de la pretensión sustancial sino con relación a varias personas (conf. CN. Civ., Sala A, 26/12/88, LL, 1989-C-546); cuando está en tela de juicio un estado jurídico que es común e indivisible respecto de una pluralidad de sujetos (conf. CN. Civ, ídem, íd.); cuando media un vínculo único e inescindible entre varios participantes (conf. CN. Fed. Civ. y Com., Sala I, 13/3/81, JA, 1982-II-116). Tal noción está presidida por la necesidad

de integración de la litis con la totalidad de quienes poseen vocación de parte en la misma (conf. CN. Civ., Sala D, 13/12/83, ED, 108-631). En la especie la existencia del litisconsorcio necesario pasivo viene dado por la circunstancia de un condominio entre los titulares registrales del inmueble, por lo tanto, debiéndose demandar a todos los titulares registrales, se debió haber integrado la litis con todos ellos, o como en este caso, con sus herederos. En ese sentido, más allá de que no se trataba de un caso de prescripción adquisitiva, se sostuvo que desde el ángulo del condominio, el mismo origina un litisconsorcio pasivo necesario, ya que todos los condóminos debieron ser citados a comparecer en el juicio de consignación de arriendos y formalización del contrato de arrendamiento rural (conf. SCBA, LL, 1982, v. B, p. 140).----------

----Ante la falta de integración correcta de la litis, en el caso de litisconsorcio necesario, la sentencia que se dicte en esas condiciones puede ser anulada a pedido de la parte interesada, sea promoviendo el respectivo incidente o mediante la iniciación de un proceso autónomo. De todos modos ella será siempre ineficaz, ya que aunque no se declare expresamente su nulidad, resultará imposible su ejecución ni aun contra quienes han sido parte (conf. Fenochietto-Arazi: “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado”, Ed. Astrea, 1993, Tº I, pág. 368). En el mismo orden de ideas se ha señalado que si la falta de integración de la litis se advierte en el momento de dictar sentencia, la demanda debe ser rechazada (conf. CN. Civ., Sala A, 16/3/78, LL, 1978-C-247; CN. Com., Sala B, 5/2/71, LL, 145-433; entre otros); sin que tal decisión produzca cosa juzgada en cuanto al fondo de la cuestión en debate; tal rechazo procede de oficio, aunque las partes interesadas no hayan planteado el tema (conf. CN. Civ., Sala F, 27/5/71, LL, 145-324). No puede haber más de una sentencia para todos los litisconsortes y así, por ejemplo, aunque uno de ellos hubiera consentido la sentencia, ésta no producirá efectos de cosa juzgada sino cuando lo fuere respecto de todos los litisconsortes (conf. CN. Civ., Sala A, 29/5/80, ED, v. 89, p. 392).----------

----A la luz de lo expuesto, coincidiré con el colega preopinante en que se debió desestimar “in totum” la demanda, debido a la defectuosa integración de la litis, si bien esta decisión no produce el efecto de la *res iudicata* del fondo de la cuestión en debate. Y si por error o inadvertencia, se dicte sentencia de mérito, ésta será inoponible con relación a los legitimados a quienes no se otorgó la oportunidad de intervenir en el proceso (conf. Berizonce. Roberto Omar: “Falta de integración de la litis en el litisconsorcio necesario:¿rechazo de la demanda o nulidad oficiosa de lo actuado?”, en Revista de Derecho Procesal, Rubinzal-Culzoni Editores, 2006-2, “Litisconsorcio, intervención de terceros y tercerías”, pág. 20). Es así que habiéndose rechazado la demanda parcialmente sólo respecto de E. A. y/o sus sucesores, haciéndose lugar contra F. P., y que quien apelara fue el actor, rige en la especie el principio de la prohibición de la *reformatio in peius,* según el cual la sentencia de grado no puede ser modificada en perjuicio del apelante, ya que no puede serle desconocido o impuesto

nada que no le haya reconocido o no le haya impuesto la sentencia impugnada, salvo claro está, que medie también apelación de la parte contraria. Esta prohibición significa que con motivo del recurso contrario no se puede agravar, perjudicar o empeorar la situación obtenida por el recurrente, de modo que se contraríe el objeto defensivo del recurso y se lo prive de su finalidad específica de obtener una ventaja o un resultado más favorable del proceso (conf. Loutayf Ranea, Roberto G.: “El recurso ordinario de apelación en el proceso civil”, Ed. Astrea, 2009, págs. 157/158).-----

----En consecuencia de lo anterior procede rechazar el recurso de apelación, más allá de la ineficacia del pronunciamiento por ser inejecutable en contra del único condómino que fuera demandado y condenado, por tratarse de un litisconsorcio necesario, y sin perjuicio de la eventual reedición de la demanda.----------

----II.- En suma, de todo lo expuesto y razonado corresponde desestimar el recurso de apelación interpuesto, con imposición de costas en esta sede a la recurrente vencida (conf. arts. 69 y 282 del CPCC).----------

----De conformidad con las razones expuestas que conducen al rechazo del recurso, cabe concluir que las tareas desempeñadas ante la Alzada han devenido inoficiosas, por lo que no corresponderá regular honorarios por el desempeño de las mismas (conf. arts. 3 y 5 de la ley arancelaria).----------

----A la luz de todo lo expuesto y razonado, a la primera cuestión voto POR LA NEGATIVA.----------

----**A LA SEGUNDA CUESTIÓN** el Dr. Lucero dijo: ----------

----El pronunciamiento que corresponde dictar es el siguiente, a saber: 1) RECHAZAR el recurso de apelación deducido por el Sr. N. A. en contra de la sentencia definitiva dictada en autos. 2) IMPONER las costas de segunda instancia al actor, atento a que resultó vencido en ella. 3) No regular honorarios a la Dra. S. M., por resultar sus labores de segunda instancia inoficiosas.----------ASI LO VOTO.--------

----------**A LA SEGUNDA CUESTIÓN** el Dr. De Cunto dijo: ----------El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. Lucero, fiel expresión del acuerdo alcanzado.----------

----Así lo voto.----------

----Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal por haberse logrado la mayoría (art. 8° , Ley V – Nº 17) pasándose a dictar: ----------

---------- **S E N T E N C I A**: ----------

----Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones con asiento en la Ciudad de Trelew, **RESUELVE**: ----------

----RECHAZAR el recurso de apelación deducido por el Sr. N. A. en contra de la sentencia definitiva dictada en autos.----------

IMPONER las costas de segunda instancia al actor, atento a que resultó vencido en

VILMA NOEMI BIRRI
SECRETARIA DE CAMARA

ella.----------

----No regular honorarios a la Dra. S. M., por resultar sus labores de segunda instancia inoficiosas.----------

---- Regístrese, notifíquese y devuélvase.----------

REGISTRADA BAJO EL N° _____ DE 2011 – SDC.- Conste.-

cg

VILMA NOEMI BIRRI
SECRETARIA DE CAMARA