En la ciudad de Puerto Madryn, a los días del mes de diciembre del año dos mil veintidós, se reúne la Excma. Cámara de Apelaciones con la Presidencia del Dr. Julián Emil JALIL y la asistencia de los Sres. Jueces de Cámara Dr. Guillermo Daniel HANSEN y Dr. Heraldo Enrique FIORDELISI para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **"P. P. S.A. C/ P. I. de A. S.A. S/ Prescripción Adquisitiva" (Expte. N° 220 - Año 2022)** venidos del Juzgado de Ejecución (Expte. N° 408/20) en apelación. Los magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: **PRIMERA CUESTIÓN:** ¿Es justa la sentencia apelada?; **SEGUNDA CUESTION:** ¿Son justos los honorarios regulados en la primera instancia? **TERCERA CUESTIÓN:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en el orden sorteado.

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

1 – Antecedentes

El Juzgado de Ejecución de esta ciudad dictó sentencia a fs. 98/101 vta., la que fue apelada a fs. 102 por la parte actora, siéndole concedido el recurso a fs. 103. A su vez, la misma recurrente apeló por altos los honorarios regulados en la instancia originaria (conf. fs. 104), siéndole concedido el recurso a fs. 105. Expresó agravios la recurrente a fs. 113/122 vta., siendo replicados los mismos por el Síndico de la demandada a fs. 124/126.

2 – La sentencia originaria

La sentencia dictada en la primera instancia rechazó la demanda instaurada por P. P. S.A.; impuso las costas a la actora y reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

Es de destacar que en la resolución atacada se dice: *"… FALLO: I.- Rechazar la demanda de desalojo instaurada por P. P. S.A. …"* (conf. fs. 101), cuando en

realidad se trata de una demanda por prescripción adquisitiva de dominio (usucapión), por lo que debe considerarse a la palabra "desalojo" como un error de pluma dado que todo el texto del fallo en crisis está referido a la Usucapión o prescripción adquisitiva de dominio.

Decidió oportunamente el Sr. Juez a quo que resultan de aplicación al caso las normas contenidas en el Código Civil y Comercial de la Nación. Hizo referencia a la Ley 14.159 y a los arts. 1897, 1898, 1900, 1902 y 1928 del CCyC.

Ha dicho la decisión originaria que el actor debía acreditar la posesión por el tiempo fijado por ley y siendo la cosa registrable, el plazo de posesión se computa desde la registración del justo título (arts. 1897 y s.s. del CCyC); agregando que al no haber registración de la documental que trae, no hay plazo de posesión. En relación a la buena fe, ésta requiere –dice la sentencia— el análisis previo de la documentación y constancias registrables, que tampoco cumplió el actor. Por ello –continúa diciendo— no habiendo cumplido tales recaudos, no analizaré si la documental acompañada resulta justo título.

Con respecto a la "legitimación pasiva", ha dicho el a quo que la demanda debe ser dirigida contra quien figura inscripto en los registros como titular del dominio y de acuerdo a las constancias del Registro de la Propiedad Inmueble según informe acompañado a fs. 18/19, el inmueble se encuentra a nombre de "P. P. SRL" y no de la quebrada.

En lo que hace a las pruebas producidas por la accionante, ha dicho la sentencia en crisis que la documental acompañada y las testimoniales obrantes a fs. 86/88 resultan insuficientes y no concretan los actos posesorios.

Concluyó el fallo que no hubo buena fe del actor, no se registró la copia de la documental traída y por ello no se puede computar el plazo de posesión requerido por la ley, asimismo –agrega— el inmueble no está inscripto a nombre de la quebrada; e hipotéticamente si se hubiese registrado y

estuviese a nombre de la quebrada, la prueba acompañada y rendida resulta insuficiente y no concreta los actos posesorios. Conforme a ello y no cumpliéndose los requisitos legales, se rechazó la demanda.

3 – <u>Los agravios de la parte actora</u>

3.1) El primer vicio que le imputa la recurrente a la sentencia es considerarla un **"fallo incoherente"**, en razón de haber resuelto rechazar la demanda de "desalojo" y que la actora no planteó un juicio de desalojo sino una prescripción adquisitiva de inmueble.

3.2) Le imputa **"falta de ecuanimidad"** a la sentencia y afirma que ella debe revocarse por los errores que se evidencian en la apreciación de los hechos, el soslayamiento de las normas que rigen el proceso y la interpretación sesgada del Derecho Civil y Comercial, contrariado las normas y la doctrina uniforme, citando párrafos incompletos que cambian el sentido de la prédica doctrinaria e ignorando el derecho positivo. El resto de este punto de los agravios está dedicado a criticar la actuación cumplida por el Sr. Juez de la instancia originaria.

3.3) En este punto la actora hace referencia a los efectos de la **"incontestación de la demanda"**. Refiere que en cuanto a los hechos expuestos en la demanda no hubo contradictorio, por la incontestación de la demanda, lo que el magistrado pasó por alto en la sentencia. Afirma que la situación planteada hace que exista una presunción simple respecto de los hechos afirmados por el actor.

3.4) Hace referencia a lo que llama **"errores de la sentencia"**. Dentro de este punto destaca la cuestión del **"registro previo"** y alude a que el a quo ha determinado que no se registró la copia de la documental presentada en el proceso y por ello no se puede computar el plazo de posesión requerido por la ley. Afirma que el magistrado no se ha detenido a analizar la diferencia

entre lo que es una registración publicitaria de documentos, de una constitutiva y que es un dislate jurídico exigir en la sentencia la registración de la escritura traslativa de dominio porque en ese caso este juicio no hubiera existido.

Agrega que lo violento del tema de exigir una registración previa es que se trata del mismo juez que, primero denegó levantar la Inhibición Gral. de Bienes que pesaba sobre la fallida para registrar la escritura traslativa de dominio y luego rechazó dos presentaciones de verificaciones tardías en el proceso de Quiebra. Insiste en que el propio juzgador generó el impedimento de registración y usó la falta de inscripción para rechazar la usucapión. Le imputa al a quo haber interpretado erróneamente el art. 1898 del CCyC y hace mención y transcripción de varios artículos de dicho cuerpo legal que considera aplicables al caso.

Hace referencia al carácter que tiene en nuestro derecho la inscripción de inmuebles en el Registro de la Propiedad, a que el dominio se adquiere por los modos establecidos en la ley y no por la registración e insiste con la invocación y transcripción de textos de artículos del CCyC.

Le imputa a la sentencia haber cercenado parte de textos legales y transcribe artículos del CCyC y de doctrina sobre el tema (Usucapión breve). Luego hace mención del art. 2 de la Ley 17801 y lo transcribe y sigue haciendo un desarrollo sobre la registración en nuestro derecho. Transcribe doctrina sobre Derechos Reales y la registración.

Afirma que en el derecho argentino la posesión de los inmuebles para adquirir por usucapión se computa desde al menos la fecha del justo título y que en este caso, lo constituye como mínimo el día 16/12/2005, fecha cierta que figura en un instrumento público (la escritura N° 439).

Otro punto está referido a la **"buena fe"**, porque el sentenciante expresó que no hubo buena fe en el demandante. Dice que esta frase parece estar apuntando a otro juicio, no al presente.

Afirma que el análisis previo de la documentación y constancias registrables las hizo el escribano A. que fuera contratado para extender la escritura traslativa de dominio consignando la compraventa y que se obtuvieron los certificados catastrales y de dominio. Afirma que el bien figuraba (y figura) inscripto a nombre de P. P. SRL, que es la antecesora nominal de P. I. de A. SA. Afirma que no hay ninguna constancia en el expediente que indique que no se hizo el análisis de la documentación y de las constancias registrales y que no hay discordancia entre el acto notarial y la documental.

Hace referencia al informe de dominio acompañado al promover la demanda. Afirma que donde no hubo buena fe fue de parte de los representantes de la Quiebra del vendedor y que los funcionarios de la misma prosiguieron en su actitud, de mala fe, ya que conocían o debían conocer la realidad de la existencia del instrumento de la venta de diciembre de 2005. Hace mención de la buena fe y alude al texto de los artículos 1893, 1902, 1918 y 1919 del CCyC. Sostiene que el argumento del a quo sobre la buena fe para rechazar la pretensión, debe ser desestimado por infundado.

En otro punto de su queja hace referencia al **"titular de dominio"**. Dice que el sentenciante ha dicho que el inmueble no está inscripto a nombre de la quebrada, o sea que adujo una falta de legitimación pasiva.

Menciona que en la primera página de la demanda se señaló: *"La inscripción registral está a nombre de P.s P.s SRL, luego P. P. S.A. transformada definitivamente en P. I. de A. SA …"* y afirma que es totalmente evidente para el juez la situación registral.

Afirma que el juez al dar traslado de la demanda debió establecer si la "quebrada" estaba legitimada para ser la accionada y no lo hizo en esa

oportunidad, mal punto hacerlo en la sentencia después de tramitar todo el proceso. Dice que el juez ordenó correr traslado de la demanda a la Sindicatura, representante procesal de los bienes del fallido y que así el sentenciante legitimó a P. I. de A. S.A. como demandado correcto. Sostiene que el juez observó que la inscripción estaba

a nombre de P. P. SRL y tuvo presente que hubo una transformación con cambio de denominación societaria además del tipo social de la persona inscripta como titular del dominio. Afirma que hay incoherencia de parte del a quo, lo que va contra la teoría de los actos propios.

Hace referencia a la transformación del tipo social y cambio de denominación descriptas en la Escritura Pública N° 439 del 16/12/2005, observado por el Registro de la Propiedad para rehusar la inscripción de la misma. Hace mención y transcribe parte del texto de la escritura en cuestión. Después alude al art. 74 de la Ley 19550 y al art. 16-d de la Ley 17801.

Afirma que debe desestimarse este aspecto de la sentencia porque no se cuestionó en el proceso por ninguna parte ni por el juez la legitimación pasiva de la Quiebra de P. I. de A. S.A. e insiste con la transformación jurídica de la sociedad que figura en el folio real.

Luego apunta a la cuestión del **"justo título"**. Dice que el juez se abstuvo de analizar si se había presentado un justo título. Hace mención del texto del art. 1902 del CCyC y transcribe normas aplicables de la Ley 17801.

Afirma que la venta de P. I. de A. S.A. a la actora de autos se consignó en la Escritura Pública N° 439 del 16/12/2005, que constituye un instrumento idóneo para transmitir derechos reales conforme la Ley 17801. Vuelve a hacer referencia al art. 1902, como así también del art. 1892 del CCyC.

Trata seguidamente la cuestión relativa a la tradición de los inmuebles y afirma que desde el 16/12/2005 el vendedor hizo tradición del inmueble y confirmó a la sociedad compradora en la posesión que ya ejercía.

Sigue su presentación haciendo alusión a la **"Prueba"** instrumental y testimonial ofrecida al demandar. Afirma que no era necesario producir la prueba testimonial en razón de las constancias que surgen de la escritura pública N° 439, que es justo título y suficiente. Reitera en que existió en el caso la tradición posesoria y menciona el contenido de las declaraciones de los testigos en lo que hace a los trabajos realizados en el inmueble por la actora. Se queja de que el juez consideró insuficientes a la prueba documental y testimonial. Afirma que su parte cumplió con todos los requisitos legales para obtener una sentencia favorable.

Finalmente hace referencia a la **"Oponibilidad"**. Afirma que la posesión continua, pacífica, pública y sin vicios por más de diez años ejercida por su parte, no sufrió perturbaciones. Reitera que no se ha turbado la posesión.

Hace referencia al art. 1171 del CCyC y al boleto de compraventa que es oponible al Concurso del vendedor y considera que hay que tener presente lo dispuesto por el art. 1893 del mismo cuerpo legal. Insiste que la posesión de la actora se inició antes de extenderse la escritura del 16/12/2005 y fue ostensible, pública, ininterrumpida y sin vicios.

Culmina afirmando que la decisión recurrida ha afectado su derecho de propiedad, protegido por la C.N., configurándose el caso federal contemplado por la Ley 48, por lo que hace la reserva del caso para recurrir ante la CSJN.

4 – Tratamiento de los agravios

4.1 – La titularidad del dominio – Falta de legitimación pasiva A-)

De los distintos agravios esgrimidos por la recurrente, es necesario analizar en primer término el relativo a **la titularidad del dominio del inmueble** que se intenta usucapir, lo que está relacionado con la **falta de legitimación**

pasiva. Del resultado que arroje esta cuestión surgirá la necesidad de continuar desarrollando --o no— el resto de las quejas.

Una de las formas de adquirir el dominio de un inmueble lo constituye la posesión *animus domini* continuada de la cosa por los plazos legales frente a la inacción del titular registral (conf. GUARDIOLA, J.J., *"La usucapión en el nuevo Código"*, RCCyC 2016 (marzo), 07/03/2016, LLOnline AR/DOC/566/2016). Tal era lo que contemplaba el art. 4015 del Código Civil cuando rezaba *"prescríbese también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor…"*.

La sanción del Código Civil y Comercial unificado ha mantenido esta forma de adquirir el dominio (conf. art. 1897), aunque ha introducido algunos cambios en el régimen de fondo que habrán de impactar, necesariamente, en el trámite ante los tribunales de esta peculiar pretensión.

La prescripción adquisitiva de inmuebles o usucapión permite que una circunstancia eminentemente fáctica como es el ejercicio de actos posesorios sobre un fundo durante un lapso determinado de tiempo se transforme por imperio de la ley en una situación susceptible de dar nacimiento a derechos reales, ya que quien detentó el bien con ánimo de dueño se transformará en titular –luego registral cuando se inscriba— del mismo, desplazando en el derecho de propiedad al anterior dominus que manifestó falta de todo interés respecto de la cosa de marras (conf. CAMPS, C.E., *"Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires, Anotado, comentado y concordado"*, 3 ts., 2ª. ed, aumentada, corregida y actualizada, Abeledo-Perrot, Bs.As., 2012).

Se ha dicho que uno de los fundamentos de la figura puede ser encontrado en la preponderancia que habrá de darse al trabajo y el desarrollo que importa incorporar mejoras al fundo, su cultivo, cuidado, explotación, etc.,

frente a la desidia por décadas del dueño quien ha prácticamente olvidado sus tierras privándolas así de sus potencialidades productivas.

Tal grave consecuencia –la privación del derecho de dominio respecto del titular registral para declararlo adquirido por el poseedor— no puede menos que ser establecido por sentencia.

De allí que se requiera de un trámite judicial donde el demandado –anterior dueño o titular registral— pueda esgrimir todas sus defensas y ofrecer y producir prueba para desvirtuar las afirmaciones del actor por las cuales pretende hacer operativas las mandas del derecho de fondo que regulan la figura en estudio. Ello –el carácter contencioso del juicio de usucapión— viene ratificado hoy de expreso modo en el Código Civil y Comercial, más precisamente en su art. 1905.

A tales efectos es que se ha delineado el contorno del juicio de usucapión en los diferentes ordenamientos rituales que lo contemplan, en la provincia de Buenos Aires, la materia está regulada en los arts. 679 a 682 del Código Procesal Civil y Comercial en vigencia. En el ámbito de la Nación, el digesto equivalente no contempla este proceso especial, al igual que en nuestra provincia, por lo que resulta necesario acudir a las pautas contenidas en la Ley 14.159 –según dec. ley 5756/1958— aplicándose el régimen genérico del Código Procesal Civil y Comercial en lo no contemplado.

Podemos leer en la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de Buenos Aires sobre este tipo de trámite que la demanda que pretende la usucapión del inmueble debe sustanciarse **con quien resulte titular de dominio o quienes acrediten ser sus sucesores** (arts. 24, Ley 14.159; art. 3279, derogado Código Civil; arts. 679, 680 del Código Civil y Comercial Pcia. Bs. As.) y su objeto lo constituye el logro de una declaración judicial que reconozca operada en favor del o de los accionantes la prescripción respecto del bien en cuestión como uno de los modos que el Código Civil estatuye para

adquirir el dominio (conf. SCBA, Ac. 34039, 08/10/1985, *"D., Z. E. c. Propietario desconocido s/ Usucapión y Reivindicación"*; ídem, Ac. 56922, 14/05/1996, *"C. M. E. c. C. y P., N. A. M. y otra s/ Prescripción Veinteañal"*).

El juez competente para este trámite será el del lugar donde se encuentre el bien a usucapir. Ante ese magistrado y dentro del marco litigioso de una usucapión, se enfrentarán, por un lado, quien o quienes se encuentren poseyendo el inmueble y entiendan que a su respecto se han cumplido las condiciones legales para que opere la figura en estudio. Por otro, el demandado; éste será **quien o quienes aparezcan como titulares de dominio del bien a partir de constancias registrales u otras fuentes**. De conformidad con lo expuesto es que se ha decidido que ***"El proceso contencioso de usucapión debe entenderse con quien resulte titular del dominio o con aquellos que acrediten en forma incuestionable ser legítimos sucesores del titular del bien"*** (conf. Cám.Civ.Com. Quilmes, Sala I, 09/02/2000, *"Albornoz, Anastacio Benjamín c. Noseda De Ventola, Amanda s/ Usucapión"*) (conf. CAMPS, C.E., *"El juicio de usucapión de inmuebles en el Código Civil y Comercial"*, LLOnline AR/DOC/3972/2016; destacado propio).

Si se cuenta con este dato –identidad del titular registral—, podrá ocurrir que se carezca de su domicilio. En tal caso, se actuará requiriendo los informes necesarios a la Secretaría Electoral y delegaciones locales de policía y correos con relación al último domicilio conocido o supuesto del demandado. Si, en cambio, no se logra determinar quién es el titular registral del bien, agotados los trámites legales necesarios, el juicio seguirá con demandado "incierto" (art. 346 CPCC), dándose intervención al Defensor Oficial, quien participará en la litis por un ausente en el proceso.

Fundamental será a estos fines la documentación emitida por el Registro de la Propiedad Inmueble. Allí se habrá de incluir toda la información concerniente a la "condición jurídica" del inmueble –su "descripción fáctica"

se hará mediante plano firmado por profesional matriculado y controlado por el órgano administrativo pertinente—. Sabremos de este modo quién aparece como titular o titulares de dominio, sus datos, si hay condominio, la proporción en que cada comunero ejerce el derecho de propiedad, si hay anotados gravámenes sobre la cosa, si los mismos se encuentran vigentes, etc.

Hemos dicho ya que la usucapión está regulada como un típico proceso contencioso. De allí la necesidad de una correcta individualización de la parte demandada: se encuentra en juego nada menos que el derecho de defensa de quien, si bien pudo haber resignado el ejercicio de derechos sobre la cosa, en modo alguno puede ser privado del derecho de alegar y probar lo que corresponda frente a la pretensión de quien expone circunstancias fácticas de las que se derivaría una transferencia de dominio de un inmueble. La demandada en estas hipótesis será –en abstracto— **quien o quienes aparezcan como titulares registrales del bien objeto de posesión o –eventualmente— sus sucesores**.

Los datos de estas personas –físicas o jurídicas— surgirán por lo general de los informes de dominio emitidos por el Registro de la Propiedad. Normalmente, en las constancias allí consignadas también aparecerá mencionado el título que dio lugar a la transmisión (contrato, sentencia, etc.) y los elementos que permitan individualizar tal documentación de la cual podrán –asimismo— obtenerse datos útiles para la determinación de la identidad de los demandados.

De lo hasta aquí expuesto, surgen con claridad que deben cumplirse requisitos ineludibles al promoverse la acción; ellos son: a) acompañar el informe expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble, a fin de **individualizar al titular registral del inmueble**. **Contra quien se dirigirá la demanda de prescripción adquisitiva** (art. 24 inc. a) Ley 14.159); b) el plano

de mensura suscripto por profesional autorizado, aprobado por la oficina técnica de la jurisdicción, para identificar la fracción sobre la que se ha ejercido la posesión y se pretende usucapir (art. 24 inc. b) Ley 14.159) y c) ofrecer y producir todo tipo de pruebas que acrediten el tiempo y la calidad de la posesión que se invoca, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial (art. 24, inc. c) Ley 14.159).

La mencionada Ley 14.159 (Ley de Catastro), introdujo en su art. 24 una serie de requisitos para reemplazar al desvalorizado procedimiento de las informaciones sumarias que había regido hasta entonces en el ámbito de la usucapión. Sobradamente se ha dicho que por esta vía se cometieron innumerables abusos.

El trámite impuesto por la referida ley es contencioso y **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 del inmueble**. Luego de la reforma al Código Civil por la Ley 17.711 y la sanción de la Ley 17.801, el registro es el de la Propiedad Inmueble, y el informe que este expida es la constancia que debe acompañarse con la demanda (conf. MOLINA QUIROGA, E., *"Legitimación pasiva en el proceso de usucapión"*, La Ley 1997-D, 44; LLOnline AR/DOC/20027/2001).

B-) En el camino que me conduce a dar una respuesta a este punto de la queja de la parte actora y al análisis del cumplimiento de los requisitos ineludibles que deben efectivizarse al promover una acción por Usucapión, corresponde remitirnos a las constancias de autos y así verificar si la parte actora ha dado cumplimiento a las obligaciones legales que se exigen para la promoción de la acción en cuestión.

Al promover la demanda la parte actora ha dicho expresamente: *"… vengo a promover formal demanda de usucapión o prescripción adquisitiva de un inmueble*

contra quien figura como titular de dominio de ese bien, la firma P. I. D. A. S.A. …" (conf. fs. 26). Estas primeras expresiones concretan un manifiesto incumplimiento de uno de los requisitos esenciales que debe respetar el accionante, esto es, demandar al titular registral del dominio del inmueble que pretende usucapir. Y digo que hay un manifiesto incumplimiento porque, conforme el certificado de dominio del inmueble que se pretende usucapir presentado por la parte actora y obrante a fs. 18/19 vta., el titular registral del inmueble es **P.S P. S.R.L.** (conf. fs. 19 vta.); por lo tanto, la demanda debió ser entablada contra **"P. P. S.R.L."**.

Sigo avanzando en el texto de la demanda y más adelante la propia parte actora se contradice de lo manifestado inicialmente, al decir: *"… La inscripción registral está a nombre de P. P. SRL, luego P. P. SA transformada definitivamente en P. I. de A. S.A. CUIT X…"* (conf. fs. 26/y vta.).

Como vemos, inicialmente la actora dijo promover la acción contra quien figura como titular de dominio del bien (P. I. D. A. S.A., según ella) y más adelante dice que la inscripción registral de dicho bien está a nombre de P. P. SRL, lo cual nos muestra un proceder inadmisible para tener por cumplida la obligación legal de que la acción se entable contra el titular registral del inmueble o sus herederos.

Advierto que más adelante, en el mismo escrito de demanda, la accionante dice: *"… Si bien el juicio de usucapión debe dirigirse a quién figure como titular de dominio, debe destacarse que la representación de la fallida, o de su masa de acreedores, no ha cuestionado el carácter de adquirente y poseedor de mi mandante, ni ha turbado su posesión …"* (conf. fs. 28). O sea, existe un reconocimiento expreso de la parte actora de no haber demandado al titular registral del dominio del inmueble que es objeto de su pretensión. Simplemente, en su escrito inicial trata de explicar las razones que –según su exclusivo punto de vista— la condujeron a no entablar la acción contra quien legalmente

correspondía, lo cual en modo alguno constituye una causal razonable o válida para avalar el incumplimiento de uno de los requisitos esenciales que debe reunir la demanda por usucapión y el cual estoy aquí considerando.

En la expresión de agravios (en el punto titulado *"Titular DE DOMINIO"* (conf. fs. 119 vta./120 vta.) la parte actora reitera su intento de explicar los motivos por los que no demandó al titular registral del dominio del inmueble en cuestión, pero en modo alguno estamos ante una explicación sólida y satisfactoria que permita su admisibilidad y de allí que sus dichos solo conducen a tener por plenamente demostrado el incumplimiento de la accionante del requisito bajo análisis. Es muy evidente que si la actora pretendía demostrar que la sociedad que está inscripta registralmente como titular de dominio del inmueble había sufrido alguna transformación o modificación, ello debió demostrarlo durante el proceso por los medios probatorios que estaban a su alcance, pero de ninguna manera dicha circunstancia la habilitó para omitir entablar la acción contra el titular registral del dominio del inmueble. Debió necesariamente demandarlo, correrle traslado de la demanda y luego –durante el proceso— acreditar todo lo que considerara necesario en apoyo de su pretensión, pero nunca debió incurrir en el manifiesto incumplimiento que estoy destacando y considerando.

Simplemente agregaré a lo hasta aquí analizado, que en modo alguno corresponde que la quejosa le impute al Juzgado actuante la responsabilidad por haber ella incumplido con el requisito que estoy considerando. Es que la obligación de demandar a quien corresponde la tiene el accionante y ello no es responsabilidad del Juzgado interviniente. Si la parte actora demandó mal o lo hizo con respecto a quien no correspondía, estamos ante una

responsabilidad exclusiva de quien promovió la acción y debe hacerse cargo de las consecuencias que ello le provoque.

C-) A la luz de lo que surge de estos actuados, no tengo ninguna duda en cuanto a que la parte actora debió haber contribuido a la integración de la litis como legalmente correspondía. Y ello es así en razón de resultar aplicable el principio que dice: *"Si el demandado es efectivamente el verdadero dueño del inmueble, la sentencia dictada en el juicio de usucapión tendrá los efectos propios de la cosa juzgada, pero no los tendrá si aquél no lo fuera"* (conf. ALTERINI, J.H., *"La seguridad jurídica y las incertidumbres en la usucapión de inmuebles"*, doctrina LL 02/07/2008, 1 – Acad. Nac. de Derecho 2008 (marzo), 1).

La debida integración de la litis constituye un requisito insoslayable para la eficacia de los actos procesales, fundamentalmente aquellos que atañen a la intervención de los sujetos y su derecho de defensa. En este contexto resulta indudable lo inútil que resulta un fallo dictado en ausencia de parte interesada.

En el anteriormente caso citado que fuera resuelto por la SCJBA (Ac. 34.039, 08/10/1985, *"D., Z.E. y otros c. Propietario desconocido s/ Usucapión y Reivindicación"*) el Sr. Juez Dr. San Martín expuso los siguientes fundamentos: *"La sentencia es la culminación del debido proceso y si éste falta no puede dictarse aquélla.* ***Principios superiores de orden público y de organización del Estado se oponen a que se pueda fallar en un pleito en el que la litis no ha sido integrada con quien debe ser demandado según la ley****. La facultad que el orden jurídico confiere al juez para dictar sentencia es la de declarar el derecho de las partes y solamente de ellas; la justicia sólo interviene en causas y para que haya causa debe haber parte (arts. 149 y 156, Const. Pcia.Bs.As., 163, inc. 6 CPCC Bs.As.)"* (AyS 1985-III-75; Cám.Civ.Com.La Matanza, Sala I,

16/10/2008, *"R., M. A. c. L., P. E. y otro"*; TR La Ley 70053210; el destacado es propio).

Es que si el proceso de usucapión –tal como aquí ha ocurrido— se ha seguido hasta la sentencia final sin integrarse la litis con el titular dominial o quien legalmente deba asumir su representación, media directa afectación al carácter contencioso del proceso, se compromete la garantía constitucional de la defensa en juicio y también el orden público que inspira todas las disposiciones que gobiernan el dominio de las cosas y los modos de adquirirlo (conf. SCBA, Ac. 34.039, 08/10/85 cit.).

No está demás destacar que ha sido reiterada y uniforme la postura de la SCBA al decidir que la demanda que pretende la usucapión de un inmueble debe sustanciarse con quien resulte titular del dominio o quienes acrediten ser sus sucesores (conf. Ac. 34.039, 08/10/85, cit.; Ac. 32.559, 29/09/2983; Ac. 56.922, 14/05/1996, *"C., M. E. v. C. y P., N. A.M. y otra s/ Prescripción Veinteañal"*, entre otros; Cám.Civ.Com. La Matanza, Sala I, 16/10/2008, cit.).

La SCJBA ha aplicado el mismo criterio en un caso donde la parte demandada había planteado la defensa de prescripción, supuesto en que no estaba tampoco debidamente integrada la litis con quien aparece como titular dominial o quien deba legalmente asumir su representación (conf. SCJBA, Ac. 51.073 del 01/03/1994, *"K., J. y otros v. K., P. y otros s/ Simulación"*; Cám.Civ.Com. La Matanza, Sala I, 16/10/2008, cit.).

D-) Por los fundamentos que expresamente surgen de su texto y los que ya he referido precedentemente, el Sr. Juez a quo rechazó la demanda de Usucapión y ello agravia a la recurrente. De lo que he expuesto y fundamentado hasta aquí, surge con evidencia que he de acompañar la decisión originaria que ha sido recurrida, en razón de la imposibilidad de dar curso favorable y admitir la demanda instaurada por la parte actora ante

el incumplimiento de uno de los requisitos esenciales establecidos por la ley para la procedencia de la misma.

Tengo en cuenta que en otro caso y ante una demanda de usucapión promovida de manera incorrecta (faltaba demandar a uno de los condóminos del inmueble objeto de la acción) se decidió que *"Cabe rechazar la acción de usucapión en tanto se advierte la falta de integración de la litis con uno de los condóminos del inmueble objeto de la demanda, dado que* ***resulta improcedente reconocer la adquisición por usucapión de la totalidad del inmueble cuando uno de sus titulares puede ver afectado su derecho al debido proceso****"* (conf. Cám.Civ.Com.Minería. Gral. Roca, 05/04/2005, *"G., C. A. c. G. y G., F. y otros"*, LLOnline AR/JUR/2843/2005; destacado propio).

Debe quedar en claro --y de allí mi reiteración al respecto— que ***"Si no se cita a quien figura en los registros como titular, media una violación insalvable al carácter contencioso del proceso"*** (conf. SCBA, 08/10/85, citado por FENOCHIETTO – ARAZI, T. 3, pág. 658; CNCiv., Sala D, 13/12/83, La Ley 1984-D, 138; destacado propio).

En este caso la parte actora no demandó al titular registral del dominio del inmueble objeto de su acción, lo que está expresamente reconocido por la quejosa, según hemos visto antes aquí. Por lo tanto, resulta plenamente procedente el rechazo de la demanda, lo cual debe ser confirmado por esta Alzada.

Por último, corresponde dejar sentado que ante supuestos como el que aquí se ha planteado, la SCJBA ha llegado a decidir que cuando se comprueba que la litis se ha desarrollado sin la participación de un legitimado, corresponde declarar la nulidad de las actuaciones cumplidas con tal defecto (conf. SCJBA, Ac. 61.302, 10/03/1998; Ac. 71.139, 21/03/2001, DJBA 160-187, B24328 JUBA). Sin perjuicio de ello, en razón del alcance de lo decidido en la instancia originaria y en la medida del agravio planteado por la parte

actora, no considero procedente declarar la nulidad de las actuaciones cumplidas en la primera instancia, por lo que he de proponer al Acuerdo rechazar la queja en el punto bajo análisis y confirmar la sentencia recurrida en cuanto ha rechazado la demanda.

4.2 – <u>Los restantes agravios expuestos por la parte actora</u>

Resultando improcedente la usucapión deducida, por el incumplimiento referido en el punto anterior, fundado en las razones sustantivas que he desarrollado precedentemente, el tratamiento del resto de los agravios esgrimidos por la parte actora, deviene abstracto y por ello resulta ocioso su análisis. Cualquiera fuera su resolución, la misma no modificaría el rechazo del recurso y con ello de la acción.

5 – <u>Conclusión</u>

Por las razones expuestas y normas citadas de aplicación, es mi conclusión que debe rechazarse la queja de la recurrente y confirmar la sentencia apelada en cuanto ha rechazado la demanda interpuesta por la parte actora. Así lo voto.

6 – <u>Costas de la Alzada</u>

Las costas de la Alzada se imponen a la parte actora que resulta vencida en el recurso que le fuera concedido (art. 69 CPCC), regulándose los honorarios de su letrado apoderado, Dr. J. G., en el 25% de los que les correspondan por su labor en la instancia originaria y los del Dr. H. B. M. E., en el 30% de los que les correspondan por su labor en la primera instancia, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de así corresponder (arts. 5, 13, 38, 46 y concs. Ley XIII Nº 4 y modificat.).

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi vota por la **AFIRMATIVA**.

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Guillermo D. HANSEN dijo:

1).- Antecedentes del caso:

Por razones de brevedad me remito al voto de mi colega preopinante, en cuanto al relato de los hechos y la exposición de los agravios por cuanto el Dr. Fiordelisi ha realizado una reseña completa de los antecedentes del caso, de los fundamentos del fallo apelado y de los motivos de los agravios expresados por la parte demandada por lo que resulta innecesario reiterarme sobre dichos aspectos.

Por ello, seguidamente me adentraré en las cuestiones planteadas como fundamento recursivo de la parte demandada.

2).- El tratamiento de los agravios de la parte actora.

2.1.- La titularidad de dominio-Falta de legitimación pasiva:

Al igual que mi colega preopinante, por una cuestión metodológica, he de referirme en primer término al agravio planteado respecto de la legitimación pasiva para ser demandado en estos actuados, atento que, el resultado del tratamiento de dicha crítica, se encuentra estrechamente relacionado con los restantes agravios planteados.

La prescripción para adquirir es el modo mediante el cual, el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el lapso de tiempo fijado por la ley, conforme dispone el art.1897 del CCyC.

Podemos afirmar entonces, que la noción primera que nos da el ordenamiento jurídico respecto del instituto de la prescripción adquisitiva que constituye una de las formas de adquisición de derechos reales.

Así se ha definido al instituto de la prescripción adquisitiva o usucapión como: "*Un modo de adquisición de los derechos reales sobre cosa propia y de goce o de disfrute sobre una cosa ajena por continuación de la posesión en forma pública, pacífica e ininterrumpida, durante el tiempo establecido por la ley*."-CLERC, Carlos, "Derechos Reales en el Código Civil y Comercial de la Nación",pág.146, citando a GATTI, ERREIUS, 2019-.

La gravedad de la sanción para quien, en su calidad de dueño ha desatendido sus derechos y obligaciones respecto del bien objeto de la usucapión, hace que dicha sanción, cuyo justificativo se encuentra en la órbita del interés social, sea necesariamente dictada en un juicio contencioso.

Así lo disponen el art.1905 del CCyC y la ley 14.159, la cual fuera modificada por el Dec.5756/58.

Ahora bien, no caben dudas que dado el carácter contencioso que tiene el juicio, corresponde determinar contra quién debe dirigirse la demanda de usucapión.

Y es indudable que el destinatario de dicha demanda debe ser el propietario o quien figure inscripto como tal en el registro inmobiliario o quien resulte titular de dominio de acuerdo con las constancias del catastro o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble.

Tal circunstancia surge con claridad de las disposiciones del art.24 de la ley 14.159 que establece expresamente: *"...a) El juicio será de carácter contencioso y deberá 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 del inmueble, cuya certificación sobre el particular deberá acompañarse con la demanda. Si no se pudiera establecer con precisión quién figura como titular al tiempo de promoverse la demanda, se procederá en la forma que los códigos de Procedimientos señalan para la citación de personas desconocidas…".

Queda claro, y así lo ha receptado la norma, que mediante esta acción se obtiene el bien no por la transmisión, sino por la posesión del mismo, privándose del derecho de propiedad a su titular contra quien por ello mismo debe tramitar la causa.

En un juicio de usucapión como es el caso, se debe demandar a aquel en cabeza de quien figura inscripto el dominio del bien, circunstancia que se prueba acompañando el correspondiente informe de dominio emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble de nuestra provincia.

Y, tal obligación, que emana de la ley, tiene su fundamento en elementales derechos constitucionales como lo son el debido proceso y la defensa en juicio.

Se ha sostenido que: "*La tutela del derecho de defensa en juicio (art.18, CN) impone el carácter contencioso del juicio de usucapión, pues el propietario se vería irremediablemente afectado si se lo pudiera privar de su derecho de dominio sin siquiera citarlo al proceso judicial respectivo.*"-HEREDIA-CALVO COSTA, "Código Civil y Comercial…", tomo VII, pág.464, LA LEY, 2022-.

Retomando, al momento de iniciar demanda, la actora manifiesta promover la acción de usucapión contra quien resulta ser titular de dominio del inmueble en cuestión según sus dichos, esto es contra P. I. D. A. S.A.

A fs.18/19 se incorpora el correspondiente informe de dominio, del que surge expresamente que la titular dominial del inmueble objeto de la presente, es P. P. S.R.L.

Que, como lógica derivación del informe de dominio que se incorpora, y con fundamento en la normativa que he citado, la demanda debió entablarse contra P. P. SRL y no contra P. I. D. A. S.A. como efectivamente se hizo.

Esta circunstancia sella la suerte negativa que ha de correr el agravio.

No se me escapa las manifestaciones realizadas en el líbelo de inicio respecto de la supuesta –y digo supuesta porque ninguna probanza se ha producido al respecto-, evolución de la persona jurídica que hoy se demanda –ver fs.26/26vta.-, aunque, debo indicar que tal explicación no hace más que profundizar el error en que se incurrió al momento de demandar.

Ello así por cuanto no escapaba al conocimiento del actor que del informe de dominio surgía la titularidad de P. P. SRL y aún así, se demandó a P. I. D. A. S.A.

Tal circunstancia es corroborada por la actora a fs.28 cuando expresamente señala: "*Si bien el juicio de usucapión debe dirigirse a quien figure como titular de dominio, debe destacarse que la representación de la fallida, o de su masa de acreedores, no ha cuestionado el carácter de adquirente y poseedor de mi representada, ni ha turbado su posesión, sólo ha pretendido incorporar el inmueble como activo del patrimonio de la fallida por el solo hecho de la figuración en el Registro de la Propiedad Inmueble.*"

Como consecuencia de ello, no se ha cumplido con la obligación legal al momento de entablar demanda.

Se ha sostenido que: *"Respecto a la legitimación pasiva, la interposición de la demanda por el sujeto activo va dirigida contra el titular del dominio que se encuentra en el Registro Propiedad del Inmueble o en el informe de Catastro, siendo estos los demandados, debido que son los que sufren la pérdida de*

un derecho por el dictado de la sentencia que declara por extinguido el derecho por parte de quien abandono el inmueble, título que ordena la cancelación de la inscripción del dominio del titular vigente."- Tinti Pedro L., " El Proceso de Usucapión", pág.236, ALVERONI, 2011-.

Y si, en todo caso, la ahora demandada lo era con fundamento en la evolución de la persona jurídica, en todo caso debió demandar a la titular de dominio y aportar los elementos necesarios para dar sustento a su postura respecto de la evolución mencionada, circunstancia que no ha acontecido en autos.

Todo lo hasta aquí expuesto, me lleva a coincidir con lo resuelto por el juez de primera instancia, entendiendo que la solución dada por éste ha sido la adecuada.

Por los argumentos expuestos, el agravio será rechazado.

2.2.- Los restantes agravios planteados:

Atento como resuelvo el punto referido a la legitimación pasiva en el apartado precedente, concluyendo la improcedencia de la acción en los términos que fuera planteada, el tratamiento de los restantes agravios planteados por la actora, resulta abstracto.

3).- Conclusión: Conforme los argumentos expuestos, corresponde confirmar la sentencia de grado en todo cuanto ha sido materia de agravio.

4).- Costas en la alzada-Regulación de honorarios:

Las costas causídicas son las erogaciones impuestas a quienes intervienen en un proceso, para la iniciación, prosecución y

culminación de éste, la imposición de costas constituye entonces, una indemnización acordada al vencedor para el reintegración de los perjuicios sufridos por él durante el juicio o incidente de que se trate, debido a que la condena en costas tiene por objeto resarcir los gastos del juicio que el vencedor realizó por haberse visto obligado a promover la acción o a contestar demanda para el reconocimiento de su derecho.

Se ha sostenido que: *"…el vencido debe cargar con todos los gastos que hubo de realizar el vencedor para obtener el reconocimiento de su derecho, quien debe salir incolumne del proceso."*-CHIOVENDA, "Instituciones..", pág.332/35, citado por FENOCHIETTO-ARAZI, "Código…", tomo 1, pág.281, ASTREA, 1993-

La imposición de costas al vencido, en consecuencia, forma parte del principio objetivo de la derrota, por ello corresponde su imposición a la apelante perdidosa (art. 69 CPCC).

A los fines de la regulación de honorarios, se hará mérito de la labor profesional, apreciada por la calidad, eficacia y extensión de la labor desarrollada por los letrados intervinientes en el presente recurso –art.5, Ley XIII, N°4-.

Regúlense los honorarios del letrado de la parte actora, Abogado J. G. en el 25%, y los del letrado del Síndico de la fallida, Abogado H. B. M. E. en el 30%, todos ellos sobre la cantidad fijada en la instancia anterior, con más el IVA en caso de corresponder, ello siempre que el monto resultante supere el mínimo previsto por la ley arancelaria, aplicándose, en su caso éste último –arts.5, 6 y 13 Ley XIII, N°4-.

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr.Juez de Cámara, Guillermo D. HANSEN, vota por la **AFIRMATIVA**.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

La parte actora ha interpuesto recurso de apelación por considerar elevadas las regulaciones de honorarios practicadas en la primera instancia.

No habiendo sido cuestionada la forma en que han sido regulados los honorarios de la primera instancia (en Jus), esta Alzada está impedida de considerar ese tema. De todos modos, simplemente dejaré sentado que estamos aquí en un proceso en el que se ha reclamado la adquisición por usucapión del dominio de un inmueble. Por lo tanto, el monto del proceso está determinado por el valor de dicho bien que es objeto del mismo y de allí que la regulación de los honorarios profesionales debió realizarse conforme lo manda el art. 22 de la Ley Arancelaria, lo cual no se ha hecho. Adviértase que se regularon los honorarios en "Jus" (conf. arts. 6 bis y 7 Ley XIII N° 4 y modificat.), cuando correspondía hacerlo en un porcentual sobre el monto del proceso (conf. arts. 5 y 6 Ley Arancelaria). De todos modos y no obstante la improcedencia destacada, el tema no es objeto de la apelación y de allí que simplemente he volcado mi observación sobre el mismo.

Considerando y haciendo una evaluación del tipo de proceso, del resultado obtenido y de la calidad, eficacia y extensión de la labor cumplimentada por los beneficiarios de las regulaciones de honorarios practicadas en la sentencia apelada, considero que las mismas no son elevadas en razón de lo dispuesto por las pautas que se han aplicado de la Ley Arancelaria. Por lo tanto, propongo su confirmación. Es mi voto.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi vota por la **AFIRMATIVA**.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr.Juez de Cámara, Guillermo D. HANSEN, dijo.

Respecto de la apelación interpuesta contra la regulación de honorarios hecha en primera instancia, sin perjuicio que la misma se dirige a cuestionar los honorarios por altos y no por como han sido regulados, teniendo presente el tipo de proceso de que se trata, el resultado obtenido, la calidad, eficacia y extensión de las labores realizadas por aquellos a cuyo favor se regularon los estipendios en la instancia anterior, entiendo que los mismos no son elevados, cumpliendo con los parámetros legales de la ley arancelaria.

Al respecto se ha sostenido que: *"…el mérito de la labor profesional, a la luz de la calidad, eficacia y extensión del trabajo; la actuación profesional respecto de la aplicación del principio de celeridad procesal; y la trascendencia jurídica, moral y económica que tuviere el asunto o proceso para casos futuros, para el cliente y para la situación económica de las partes, todas ellas son pautas que pueden ser evaluadas por los jueces con un amplio criterio discrecional, de modo de alcanzar una retribución justa y razonable*."KIELMANOVICH, J., "Código Procesal…", tomo III, pág.1854, ABELEDO PERROT, 2015-.

Atento a lo señalado, los honorarios regulados en la anterior instancia deben ser confirmados.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Guillermo D. HANSEN vota por la **AFIRMATIVA**.

A LA TERCERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

De compartir los distinguidos colegas integrantes de esta Excma. Cámara los fundamentos que he expuesto precedentemente, el pronunciamiento que corresponde dictar sería el siguiente:

1ero.) CONFIRMAR la sentencia apelada en lo que ha sido materia de agravios.

2do.) IMPONER LAS COSTAS DE LA ALZADA a la parte actora que resulta vencida en el recurso que le fuera concedido (art. 69 CPCC), regulándose los honorarios de su letrado apoderado, Dr. J. G., en el 25% de los que les correspondan por su labor en la instancia originaria y los del Dr. H. B. M. E., en el 30% de los que les correspondan por su labor en la primera instancia, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de así corresponder (arts. 5, 13, 38, 46 y concs. Ley XIII Nº 4 y modificat.).

3ro.) CONFIRMAR las regulaciones de honorarios practicadas en la primera instancia.

4to.) REGISTRESE, NOTIFIQUESE y oportunamente, **DEVUELVASE**.

A LA TERCERA CUESTION, el Sr.Juez. de Cámara, Guillermo D. HANSEN, dijo.

Atento a como resuelvo, corresponde se dicte el pronunciamiento propuesto por mi colega preopinante Dr. Fiordelisi, al cual adhiero.

Así lo voto

Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que el Dr. Julián Emil JALIL no emitió opinión por haberse formado la mayoría (arts. 7 y 8 de la Ley V N° 17), pasándose a dictar sentencia.

Puerto Madryn, de diciembre de 2022.

En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Puerto Madryn pronuncia la siguiente:

S E N T E N C I A

1ero.) CONFIRMAR la sentencia apelada en lo que ha sido materia de agravios.

2do.) IMPONER LAS COSTAS DE LA ALZADA a la parte actora que resulta vencida en el recurso que le fuera concedido (art. 69 CPCC), regulándose los honorarios de su letrado apoderado, Dr. J. G., en el 25% de los que les correspondan por su labor en la instancia originaria y los del Dr. H. B. M. E., en el 30% de los que les correspondan por su labor en la primera instancia, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de así corresponder (arts. 5, 13, 38, 46 y concs. Ley XIII Nº 4 y modificat.).

3ro.) CONFIRMAR las regulaciones de honorarios practicadas en la primera instancia.

4to.) REGISTRESE, NOTIFIQUESE y oportunamente, **DEVUELVASE**.

REGISTRADA BAJO EL N° /22 SDC.