En la ciudad de Trelew, a los 19 días de abril del año dos mil veinticuatro, se reúne la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial III con asiento en la ciudad de Trelew, con la presidencia del Dr. Aldo Luis De Cunto y la presencia del Sr. Juez de Cámara Dr. Sergio Rubén Lucero, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“L., V. W. c/ MUNICIPALIDAD de RAWSON s/ Prescripción Adquisitiva” (Expte. Nro. 20 - Año 2024 CAT)** venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en orden al sorteo practicado con fecha 17/04/2024.

**A LA PRIMERA CUESTIÓN**, el Dr. De Cunto dijo:

Vienen estas actuaciones a conocimiento de la Alzada con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada mediante el ID 1328849, en contra del pronunciamiento definitivo dictado en autos a fs. 993/998 del 05/12/23, por el cual se hace lugar a la demanda de posesión veinteañal promovida y, declarando adquirido con efectos retroactivos al 12 de octubre de 2015 por V. W. L., el dominio del inmueble individualizado como: Ejido 30, Circunscripción 5, Sector 4, Manzana 22, Parcela 16, con plan de mensura Expte. P-370-17, Plano N° X., Partida Inmobiliaria 21050-00, inscripto al Registro Real de la Propiedad Inmueble de Rawson, Matrícula (X.) X., sito en el Pasaje Hilario Ascasubi N° X. de Playa Unión, entre las calles Luis Botta y Saint Exupery, ordenándose el pertinente oficio al registro mencionado para que se tome nota. Asimismo se imponen las costas a la demandada vencida.-

El 11/12/23 se concede el recurso, expresándose agravios a fs. 1003/1004 (ID 1415372 del 19/03/24), cuyo traslado conferido el 18/03/24, fue contestado por el actor a fs. 1006/1007 (ID 1421711 de 19/03/24).-

I.- Comenzaré por efectuar un breve relato de los agravios de la demandada y de la respuesta del actor.-

1) En su primer agravio la accionada cuestiona que no se integrara debidamente la *litis* con G. C. A., única persona que tiene derechos sobre el inmueble de autos otorgados por el municipio, tal como se desprende del expediente administrativo oportunamente acompañado. Cita jurisprudencia relativa a la integración oficiosa de la *litis*.-

Como segunda queja solicita que se condene en costas al accionante, culminando con el petitorio de estilo.-

2) El actor contesta los agravios, expresando que el ayuntamiento demandado era el titular del inmueble desde el 11/02/94 por la ejecución del pacto de retroventa que suscribió con el Sr. A., por lo cual era el único legitimado pasivo atento lo normado por el art. 24, inc. a) de la ley 14159. Es así que sostiene que no existe necesidad de integrar la *litis* con el Sr. A. ni corresponde hacerlo. Cita el art. 1893 del C. Civil y Comercial, así como

jurisprudencia en apoyo de su postura. Agrega que en coincidencia con lo que esgrime, la jueza de origen dispuso que en virtud del art. 24, inc. a) de la ley 14159 debía enderezarse la acción contra la Municipalidad de Rawson, único titular registral del inmueble.-

En cuanto a la segunda queja señala que, como consecuencia de que la accionada es la única legitimada pasiva, no corresponde modificar el resultado del pleito ni apartarse del principio objetivo de la derrota. Efectúa el petitorio de estilo.-

II.- Delimitada la materia sobre la cual habrá de ejercer este Cuerpo la facultad revisora, me adentraré en el tratamiento de los agravios reseñados.-

1) Como surge de la reseña de las quejas, la principal y sustancial es la primera en cuanto la recurrente entiende que debió integrarse la *litis* con G. C. A., a quien su parte le otorgó derechos sobre el inmueble. El argumento de la apelante obvia que a fs. 795, con fecha 27/10/20, se proveyó que se había incoado la demanda, además de hacerlo contra el municipio, contra una persona que no resultaba ser el titular de dominio -G. C. A. (ver fs. 787, pto. I)-, por lo cual, y dado lo dispuesto por el art. 24, inc. a) de la ley 14159, debía enderezarse la demanda. Efectivamente, del certificado de dominio de fs. 04 se desprende que la titular de dominio es la Municipalidad de Rawson. Dicha providencia fue reiterada a fs. 801 el 12/03/21, es así que el juez de grado en dos oportunidades solicitó a la actora enderezar la demanda solamente contra la Municipalidad de Rawson.-

Es de destacar que las providencias citadas fueron consentidas por la ahora apelante, ya que nada dijo al respecto al contestar demanda a fs. 821/823. Con todo, debe recordarse que la legitimación constituye uno de los requisitos para ejercer la acción, siendo el derecho que tiene, quien se presenta a la jurisdicción, de obtener una decisión sobre el mérito, es decir un pronunciamiento sobre el derecho sustancial invocado por las partes [conf. Arazi, Roland: “La legitimación como elemento de la acción”, en Morello (Coordinador): “La legitimación”, Homenaje al profesor Doctor Lino Enrique Palacio, Ed. Abeledo-Perrot, 1996, pág. 23]. En tal sentido se ha sostenido que la calidad o legitimación para obrar es un requisito que el juez debe examinar previamente a la “entrada en la pura sustancia del asunto” según la expresión de Fairén Guillén, por lo que aún cuando el demandado no oponga la falta de legitimación como excepción, igualmente el juez tiene que examinar de oficio el tema, porque se trata de una típica cuestión de derecho. Por ello cuando el juez advierte que existe falta de legitimación manifiesta puede repeler “in limine” la pretensión, ya que eso hace innecesaria la tramitación del proceso, se trata de un supuesto de improponibilidad subjetiva de la demanda que autoriza tal actitud (art. 337 del CPCC) (conf. Arazi, op. cit., pág. 33, pto. VI). En consecuencia no existe óbice en que se examine la legitimación pasiva de G. C. A., con quien según la apelante, debió integrarse la *litis*, ya que si bien la ahora recurrente consintió las providencias antes citadas, como se dijo, la legitimación de las partes puede y debe ser analizada de oficio.-

Sentado lo anterior habré de adelantar que el planteo de la quejosa carece de razón. Es que debe recordarse que el art. 24, inc. a) de la ley 14159 dispone que en el juicio de adquisición del dominio de inmuebles por la posesión continU.a de los mismos (art. 4015 y concs. del C. Civil, hoy arts. 1897, 1899 y concs. del C. Civil y Comercial), se debe observar, entre otras reglas: *"…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…".*-

Al respecto se ha sostenido que es indudable que el destinatario de la demanda de usucapión debe ser el propietario o quien figure inscripto como tal en el registro inmobiliario. El decreto-ley 5756/58 agrega, además del titular registral, quien resulte titular del dominio de acuerdo con las constancias del catastro o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble. Por tal motivo es que debe adjuntarse a la demanda la certificación pertinente (conf Areán, Beatriz: "Juicio de usucapión", Ed. Hammurabi, 1998, pág. 265).-

En sentido concordante se consideró que deben ser demandados los que aparecieron como titulares del dominio en el informe de Catastro, del Registro General o de cualquier otro registro oficial. Al respecto se ha dicho que si del certificado del Registro General, que es el informe relevante para determinar quién es el propietario registral, y por lo tanto el verdadero demandado, surge su identificación, éste deberá ser notificado en forma concreta. El inc. a del art. 24 de la ley 14159 dispone que el juicio deberá entenderse con quien resulte titular del dominio y sólo en el caso que ese dato no pudiera establecerse con precisión, recién entonces se procederá en la forma que los códigos de procedimientos señalan para la citación de personas desconocidas. Es de reiterar que el titular de un dominio registrado es el único que puede tener un interés concreto para intervenir en el proceso, ya que la sentencia estimatoria habrá de disponer precisamente la cancelación de ese registro. El interés es el requisito indispensable para ser parte -activa o pasiva- en el proceso, conforme al conocido brocárdico *point d'interet point d'action* (conf. Tinti, Pedro León: "El proceso de usucapión", Alveroni Ediciones, 2011, págs. 244/246).-

Y desde la jurisprudencia se decidió que es nulo el proceso declarativo de prescripción si el emplazamiento se hizo a "terceros interesados", no obstante que se conocía el dueño del bien raíz (conf. CCC Santa Fe, Sala I, Juris, 28-15); así como que el efecto de la usucapión es hacer perder el dominio al propietario anterior, por lo que el contradictorio que prescriben las leyes pertinentes debe referirse a éste, porque es él quien se verá

perjudicado si prospera la acción (conf. CCCyMinas 1era. San Luis, LL, 127-773, sum. 15.178).-

En la especie el actor adjuntó, con la demanda, el correspondiente certificado registral, figurando como titular de dominio la Municipalidad de Rawson (ver fs. 04), por lo tanto la *litis* ha sido correctamente trabada con la comuna apelante. Es así que, más allá de los derechos que el propio municipio le habría otorgado al Sr. A., como se sostiene en el agravio, éste nunca obtuvo la pertinente registración como titular de dominio, por lo cual no resultaba necesaria su citación a juicio ni la traba de la *litis* con el mismo.A la luz de lo vertido en este considerando es que postulo el rechazo de esta queja.-

2) El segundo agravio relativo a la imposición de costas encuentra atada su suerte a que prosperara el anterior. Es así que el rechazo de este último hace devenir vacía de contenido esta segunda queja, por lo que también se desestima la misma.-

III.- En suma, de todo lo expuesto y razonado corresponde confirmar la sentencia recurrida, con costas a la apelante vencida (conf. art. 69 del rito).-

En cuanto a la regulación de honorarios por las tareas realizadas ante la Alzada, teniendo en cuenta el resultado del pleito, extensión y mérito de los trabajos efectU.os, propongo regular a los letrados patrocinantes del accionante, Dres. G. H. U. y S. J. U., en conjunto, en un 5,3% del monto del proceso a determinar de acuerdo al art. 22 del arancel, con más el IVA pertinente; sin regulación a los letrados apoderados de la demandada de conformidad con lo dispuesto por el art. 2 de la ley arancelaria (conf. arts. 2, 5, 6, 9, 13 y 46 de la ley XIII Nº 4; y leyes 23349 y 23871).-

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

**A LA PRIMERA CUESTIÓN**, el Dr. Lucero dijo:

La parte demandada ha interpuesto recurso de apelación a fs. 1002 (ID 1328849), en contra del pronunciamiento definitivo dictado en autos, obrante a fs. 993/999 (S.D. N°248/2023 del 05/12/2023).

La sentencia apelada resolvió hace lugar a la demanda de posesión veinteañal promovida y, declarando adquirido con efectos retroactivos al 12 de octubre de 2015 por V. W. L., el dominio del inmueble individualizado como: Ejido 30, Circunscripción 5, Sector 4, Manzana 22, Parcela 16, con plan de mensura Expte. P-37017, Plano N° X., Partida Inmobiliaria 21050-00, inscripto al Registro Real de la Propiedad Inmueble de Rawson, Matrícula (01-30) X., sito en el Pasaje Hilario Ascasubi N° X. de Playa Unión, entre las calles Luis Botta y Saint Exupery, ordenándose el pertinente oficio al registro mencionado para que se tome nota. Todo ello, con costas a cargo de la demandada vencida.

El escrito de expresión de agravios luce agregado a fs. 1003/1004 (ID 1415372 del 19/03/24). Ordenado su traslado a la parte contraria mediante providencia de fecha 18/03/24, fue contestado por el actor a fs. 1006/1007 (ID 1421711 de 19/03/24).-

I.- La reseña de los agravios vertidos y de su contestación, ha sido realizada con suficiencia y claridad por el magistrado que me precede en la votación, Dr. De Cunto, por lo que a ella me atendré a efectos de evitar repeticiones innecesarias.

Sin embargo, resulta útil identificar que el primer agravio planteado se ciñó a cuestionar que no se integrara la *litis* con el Sr. G. C. A. y el segundo en cuestionar el modo de imposición de costas.

II.- En los límites establecidos por el contenido del primer agravio antes identificado, ingresaré a su examen.

La demandada recurrente –en prieta síntesis– entiende que debió integrarse la *litis* con G. C. A.. Manifiesta que es a quien su parte le otorgó derechos sobre el inmueble, tal como surge del Expte. administrativo que oportunamente acompañó como prueba en autos. Concluye que la falta de integración del nombrado conllevaría la nulidad de la sentencia condenatoria.

Al respecto, cabe recordar que el recaudo establecido en el art. 24, inciso a) de la ley 14159 para la promoción de la demanda por prescripción adquisitiva consistente en la obligación de acompañar con el escrito de demanda la certificación de Catastro, Registro de la Propiedad o cualquier otro registro oficial que establezca quiénes son los titulares del inmueble que se pretende usucapir, es de cumplimiento ineludible en atención al carácter contencioso que tiene el juicio de marras y a que la función de dicho certificado radica en individualizar al demandado (cf. LL Litoral 1998-1,556; La Ley Online, AR/JUR/1845/1996).

En consonancia a ello, desde ya puedo señalar que el planteo de la recurrente carece de fundamentos.

En los presentes autos, tal como refiere el colega prevotante, surge que el actor inició la demanda contra G. C. A., y contra la Municipalidad de Rawson (fs. 787, acápite I. Objeto). Luego el Juzgado al proveer la interposición de demanda, en fecha 27/10/2020 (fs. 795), le hizo saber al actor que *"habiendo iniciado la demanda contra una persona que no resulta ser titular de dominio, conforme surge del informe de dominio obrante a fs. 04/05, y teniendo en cuenta lo dispuesto por el inc. a) del art. 24 de la ley 14.159, hágase saber al presentante que deberá enderezar la demanda".*

Tal requerimiento fue reiterado en fecha 12/03/2021 (fs. 801), por lo tanto, el juez de grado instó en dos ocasiones a la actora a dirigir la demanda únicamente contra la Municipalidad de Rawson, en virtud del certificado registral acompañado. Por lo que, cumplido el requerimiento del tribunal de grado mediante ID 241716 (fs. 802/806) e ID

249461 (fs. 808), en donde se enderezó la demanda y se desistió de la acción contra G. C. A., respectivamente, el Tribunal ordenó mediante providencia de fecha 15/03/2021 correr traslado de la demanda a la Municipalidad de Rawson, notificada mediante Cedula N° 76893 en fecha 31/03/2021.

Posteriormente, la Municipalidad contestó la demanda mediante ID 308800 (fs. 821/823). Al respecto, advierto que si bien la demandada refirió que el Sr. G. C. A. era la única persona que tenía derecho sobre el inmueble que se pretendía adquirir por usucapión y solicitó el rechazo de demanda, nada dijo respecto a la necesidad de la integración de la *litis* con el nombrado.

En consecuencia, sin perjuicio de los derechos que el municipio le habría otorgado al Sr. A., como se sostuvo al contestar demanda y se reitera en esta instancia revisora, el nombrado nunca obtuvo la titularidad de dominio y ello se encuentra acreditado mediante el certificado de fs. 04, que da cuenta como único titular de dominio del inmueble objeto de demanda a la Municipalidad de Rawson, en consecuencia no tengo dudas que el litigio se trabó correctamente (conf. art. 24 inc. a) de la Ley 14.159).

Por lo antes expuesto, también propicio al acuerdo rechazar la presente queja.

III.- Dado que el segundo agravio sobre la imposición de costas está vinculado con el éxito del primero y el mismo ha sido rechazado, este segundo queda vacío de contenido, debiendo desestimarse el mismo.

IV.-Conclusión:

En conclusión, también propongo al acuerdo que se confirme el fallo apelado en todo lo que fuera materia de agravios, con costas de segunda instancia a cargo de la parte demandada (conf. art. 69 del C.P.C.C.).

Los honorarios profesionales por las tareas cumplidas en esta segunda instancia, apreciados por su extensión, calidad y eficacia a los letrados patrocinantes de la parte actora, Dres. G. H. U. y S. J. U., en conjunto, en el 5,3% del monto del proceso que se determine en la etapa procesal oportuna, con más el IVA correspondiente (conf. arts. 5, 6, 8, 13 y 46 de la ley XIII Nº 4; y leyes 23349 y 23871), sin regulación a los letrados apoderados de la demandada de conformidad con lo dispuesto por el art. 2 de la ley arancelaria.

De tal manera, finalizo pronunciándome en la presente cuestión POR LA AFIRMATIVA.

**A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, el Dr. De Cunto dijo:

El pronunciamiento que corresponde dictar es el siguiente:

I.- Confirmar el fallo apelado en todo cuanto ha sido materia de agravios.-

II.- Imponer las costas en la Alzada a la demandada apelante.-

III.- Regular los honorarios profesionales de los Dres. G. H. U. y S. J. U., en conjunto, en un 5,3% del monto del proceso a determinar de acuerdo al art. 22 del arancel, con más el IVA pertinente; sin regulación a los letrados apoderados de la demandada de conformidad con lo dispuesto por el art. 2 de la ley arancelaria.Así lo voto.-

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

El pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. De Cunto, por responder el mismo fielmente al acuerdo antes 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 y encontrarse en uso de licencia el Dr. Guillermo W. (art. 274 del C.P.C.C. y art. 9° del Acuerdo Extraordinario N° 3145/97 STJCh), 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 de la ciudad de Trelew; RESUELVE:

I.- Confirmar el fallo apelado en todo cuanto ha sido materia de agravios.-

II.- Imponer las costas en la Alzada a la demandada apelante.-

III.- Regular los honorarios profesionales de los Dres. G. H. U. y S. J. U., en conjunto, en un 5,3% del monto del proceso a determinar de acuerdo al art. 22 del arancel, con más el IVA pertinente; sin regulación a los letrados apoderados de la demandada de conformidad con lo dispuesto por el art. 2 de la ley arancelaria.-

IV.- Regístrese, notifíquese y devuélvase.

**SERGIO RUBÉN LUCERO**
**JUEZ DE CÁMARA**

**ALDO LUIS DE CUNTO**
**PRESIDENTE**

**REGISTRADA BAJO EL N°____006_____DEL AÑO 2024 – SDC – CONSTE**.

**PRISCILA ABIGAIL MONTENEGRO**

**SECRETARIA DE REFUERZO DE CAMARA**

**PRISCILA ABIGAIL MONTENEGRO**
**SECRETARIA DE REFUERZO DE CAMARA**