En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los dos días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro, se reúne en acuerdo la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia de la Dra. María Fernanda Zanatta y asistencia de la primera vocal Dra. María Marta Nieto y de la segunda vocal Dra. Verónica Daniela Robert (tribunal designado según lo establecido en los arts. 5, 6 y 8 del Acuerdo 15/21/CACR), para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"Y. S. A. c/ F., R. N. s/ ORDINARIO", expte. nro. 763/23**, venidos de la Oficina de Gestión Unificada del Fuero Civil y Comercial - Secretaría nro. 1 (expte. nro. 10.295/19), y atento al resultado del sorteo de fecha 13 de marzo de 2024 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. Verónica Daniela Robert, Dra. María Marta Nieto y Dra. María Fernanda Zanatta.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 106/23 de fecha 29 de septiembre de 2023? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. Robert dijo:

Vienen los autos a conocimiento de este tribunal de apelaciones en virtud del recurso interpuesto por Y. S.A. contra la Sentencia Definitiva nro. 106/2023. Concedido el mismo, expresa agravios, a través de su representación letrada, por escrito ID 1315494. Corrido el traslado respectivo, contesta el demandado por escrito electrónico ID 1334504.

Breves antecedentes:

En este punto, conviene efectuar una breve reseña de los antecedentes. En el presente proceso, Y. S.A. inició el 6 de agosto de 2019, demanda contra R. N. F., planteando la revisión de la cosa juzgada de la sentencia definitiva dictada el 5 de agosto de 2016 en el expediente "F., R. N. c/ M. L., E. E. C. y otra s/ Ordinario", expte. nro. 452/2008 del anterior Juzgado Civil y Comercial nro. 2, Secretaría nro. 3.

Conjuntamente, Y. S.A. planteó acción de reivindicación contra el señor F., N. R., para que reconozca a su favor, como titular del derecho real de dominio y poseedor legítimo de los lotes número X. y X. del ensanche sur de las tierras destinadas a la colonización con familias de Sudáfrica, departamento de Escalante, provincia del Chubut.

Explicó el hilo conductor de su pretensión, dijo que la Dirección General de Yacimientos Petrolíferos Fiscales compró en el año 1936 los lotes X. y X. cuya titularidad eran de la señora E. C. M. L. y que la transacción fue registrada en la Escribanía General de la Nación porque no existía la provincia del Chubut por aquel entonces. Sostuvo que no hubo una inscripción registral, pero que ello no le impidió a la Dirección General de Yacimientos Petrolíferos Fiscales el goce pacífico de los inmuebles, ejerciendo su posesión sobre ambos lotes, cuya titularidad posteriormente transfirió a favor de Y. Sociedad Anónima con la conversión en los términos de la Ley 24145 de Federalización de Hidrocarburos. Dijo que allí se concretó la inscripción registral y que Y. S.A. continuó la posesión pública pacífica ininterrumpida y continua de los lotes X. y X.

Prosiguió su relato, refiriendo a una nota que el señor R. N. F. le había enviado a su parte Y. SA- el 27 de noviembre de 2018, donde le comunicaba que era propietario invocando la sentencia de usucapión en aquel expediente mencionado antes, número 452/2008 de primera instancia y que luego, en el año 2019, lo intimó y le reclamó daños y perjuicios por la indebida utilización de su propiedad por parte de Y. S.A.

La actora en el proceso de revisión dijo que no fue parte en el proceso de usucapión iniciado por el señor F. y se dictó una sentencia en su contra y que afectaría su propiedad sin que se le hubiese dado debida participación. Por ello es que plantea la cosa juzgada írrita de la sentencia dictada en el juicio de usucapión.

Denunció que el señor F. comenzó a realizar actos turbatorios de la posesión que invoca como legítima (Y. S.A.) intentando impedir la realización de la actividad hidrocarburífera que desempeña en la zona, según los argumentos vastos que relata.

Por su parte, el –aquí- demandado, controvirtió los términos de la pretensión de Y. S.A. con remisión a la prueba agregada al expediente nro. 452/2008 de usucapión y al expediente administrativo ante la Dirección de Catastro.

Asumiendo las partes posiciones controvertidas, la causa fue abierta a prueba. Producida la misma, el expediente quedó en condiciones para el dictado de la sentencia definitiva que viene en apelación. Los argumentos de la misma, que generan agravios de Y. S.A. serán mencionados puntualmente al reseñar cada uno.

El fallo apelado:

La jueza de grado rechazó la acción autónoma de nulidad por cosa juzgada írrita y desestimó la acción reivindicatoria interpuestas por Y. S.A. en contra de R. N. F., por los fundamentos vertidos en el Considerando I. Impuso las costas a Y. S.A., en virtud del principio genérico de la derrota contenido en el art. 69 del CPCCCh. Reguló los honorarios de los Dres. M. E. P. y E. J. Conde en su carácter de letrados apoderados del demandado R. N. F., conjuntamente, en el 24%, de los Dres. M. I. C., N. G. F. y D. M. C. B., como letrados apoderados de Y. S.A. en el 18%, del perito agrimensor M. O. M. en el 5%, porcentajes a calcular del valor de los lotes 139 y 140 en disputa conforme lo dispuesto por los arts. 22 y 31 de la Ley XIII n° 4, más el IVA si correspondiere, debiendo tenerse presente al momento de su conversión, el monto mínimo de 20 JUS que rige para los abogados; todo ello conforme arts. 3, 5, 6, 6 bis, 7, 8, 9, 38, 46, 49, 60 y 61 de la Ley XIII n° 4, y lo decidido en el Considerando II.

Fundamentos del recurso y contestación:

a) En su primer agravio, plantea que la sentencia atacada convalida aquella otra, sobre usucapión, donde se habría omitido integrar la litis con su parte como titular registral. Asimismo, sostiene que no fue demandada en aquella acción.

Evoca lo decidido por la jueza de grado en la sentencia que viene apelando, en tanto dijo que "la argumentación que Y. S.A. realiza en torno a que no fue demandada, encuentra dos obstáculos; el primero, que el Sr. F. demandó a quienes al momento de iniciar su demanda figuraban como titulares; el segundo, que la operadora conocía la intención de aquél de prescribir el dominio

por los planos de mensura existentes en relación a dichos lotes y no ejerció ningún remedio procesal en aquél juicio, lo que le hubiera permitido debatir su postura y en su caso, plantear la vía recursiva ordinaria".

La recurrente entiende que ningún argumento justifica que su parte no fuera demandada y que, pese a ello, la sentencia le es oponible. Asevera que el juicio de usucapión no podía llevarse a cabo, sino contra el propietario titular. Cita el art. 24 inc. a) y art. 25 de la Ley 14159.

Sostiene que el peticionante, en la usucapión, está obligado a acreditar las condiciones de dominio, no solamente al tiempo de iniciar la demanda, si no al tiempo de la sentencia. Que la demanda de usucapión, al verificarse la titularidad registral de Y. S.A., debió re direccionarse a su parte, cuanto más si no existía anotación de litis; no existía plano de mensura para prescribir registrado por el Sr. F. en el Registro de la Propiedad Inmueble. Sostiene que le causa perjuicio que la jueza de grado, concluyera, para convalidar una sentencia írrita, que Y. S.A. no debía integrar la litis en el juicio de usucapión, debiendo ser demandada, según su postura.

Sostiene que la sentencia que apela resulta contradictoria, porque toma el argumento de la sentencia de usucapión, sobre la falta de validez registral de Y. y de este modo la convalida, excluyendo a su parte del pleito; pero al mismo tiempo tiene presente que se consideró tal registración para anular la presentación del cesionario A. en el juicio de usucapión. Remite a los argumentos dados en el fallo en torno a los

incidentes de las causas de “A. c/ F.” y de “F., R. N. c/ M. L. E. E. C. y otra s/ Ordinario”, expte. n° 455/ 2010”.

En otro orden de ideas, advierte que no hay observaciones en los informes de dominio que indique la existencia del juicio de usucapión iniciado por el Sr. F. sobre los lotes, siquiera sobre el lote X. Continúa diciendo que en cuanto al Lote X., se trata del registro de otro plano de mensura diferente al utilizado por Sr. F. para dar inició al juicio de usucapión. Denuncia que el plano de mensura presentado para dar inicio a la acción de prescripción adquisitiva ni siquiera reunía las condiciones exigidas por el art. 24 inc. b) de la Ley 14159 (Dec.-Ley 5756/58).

Alega que la prueba rendida en el juicio de usucapión demuestra por sí que no estaban dadas las condiciones de hecho y de derecho que habilitaran a declarar al Sr. F. legítimo poseedor de los lotes x. y x., sino que, además, de la prueba rendida en el presente expediente surgirían vicios y defectos sustanciales que llevaron al error en el proceso de prescripción adquisitiva de admitir la existencia de una posesión más allá de lo probado en el expediente y que vulnera sus derechos. Solicita la revocación de la decisión de grado.

Réplica del demandado:

Al contestar los agravios, el demandado F. efectúa aclaraciones, en especial que al tiempo de formular Y. su posición, habría reconocido expresamente el derecho posesorio de su parte sobre una porción del lote X., lugar de instalación del matadero, con una superficie de 8ha 74 A 42,72 ca, al punto de admitir la propiedad

sobre dicho suelo a favor del demandado. Resalta esto, porque para sí contiene una significancia mayúscula. Sostiene que se trata de dejar sentado que la controversia gira en torno a la expansión de su derecho, si se agotan en los límites consignados por la accionante o por el contrario, se extiende sobre la totalidad de los inmuebles en disputa.

Señala que, al tiempo de promover el proceso en curso, la actora puso en evidencia el mejor derecho que ostentaría sobre el suelo. Pregunta si la accionante se quejó por no haber sido citada al juicio de usucapión para ejercer el derecho que dice ostentar sobre el suelo, ¿si no debió demostrar en el ámbito del proceso en curso cuál es el mejor derecho que se vio privada de ejercer? Sostiene que Y., con el único elemento con el que arremete, alude a la inscripción registral y a partir de allí se dice vulnerada por no haber sido convocada al juicio de usucapión, cuando –aclara- la inscripción aconteció durante el proceso y con posterioridad a la publicación de edictos, por medio de los cuales se citaron a juicio a los titulares registrales de entonces, C. F. L. de M. y E. E. C. M. Entiende que Y. no hace ninguna contribución para acreditar su derecho vulnerado porque no existe evidencia alguna que dé cuenta de la posesión del suelo por su parte, que solo demuestra la existencia del título sobreviniente al suceso y a la explotación hidrocarburífera que no encuentra su razón de ser en el dominio del suelo.

Concluye su introducción destacando que la sustancia del proceso gira en torno al alcance de su derecho –

demandado- respecto del suelo y no a su ajenidad porque Y. reconoce su dominio sobre una porción del inmueble.

Puntualmente contesta a los agravios de la contraria, sostiene que algunos aspectos del memorial de Y. aluden a sucesos que no fueron planteados ni controvertidos al inicio del proceso, no pudiendo constituirse ahora en fundamentos de la apelación en virtud del artículo 280 del Código Procesal Civil y Comercial del Chubut. En su relato, se propone efectuar un resumen de los puntos que fueron introducidos por la demandada en revisión de la cosa juzgada írrita para luego cotejarlo con los agravios.

Comienza por recordar la queja de Y. en cuanto a que la jueza de grado convalidó una sentencia que habría omitido integrar la litis con su parte, como titular registral, considerando de ningún valor la inscripción de inmueble que realizara e invoca los art.24 y 25 de la Ley 14159.

En contraposición, el demandado efectúa una cita y análisis de la norma citada, diciendo que cumplió con las exigencias al iniciar el juicio de usucapión convocado al titular del dominio, que, por entonces, no sería la –aquí-actora.

Entiende que es una interpretación errada de la norma que plantea Y., aquello de que el juzgador debía solicitar al inicio y al tiempo del dictado de la sentencia, el informe sobre el estado dominial. Sostiene que la inscripción propuesta por la recurrente fue extemporánea, por el año 2010, posterior al inicio del pleito. Alega que la verdadera publicidad alusiva al dominio del suelo estaba en cabeza del actor en el juicio

de usucapión y no en la anotación registral sobreviniente. Cita doctrina.

Señala el argumento de Y. en sus agravios, sobre la contradicción de la sentencia de grado al convalidar lo actuado respecto de la inoperancia de la registración de Y., cuando dicha registración sirvió de fundamento para desestimar la comparecencia a juicio del tercero a A., cesionario del heredero de las titulares registrales, ello en el marco del incidente de nulidad instado por su parte –F.-.

Sostiene el demandado que el desplazamiento del tercero halló su razón de ser en la situación porque carecía de título para su propósito frente al instrumento que daba cuenta de la venta de los lotes por parte de los titulares registrables a favor de Y., que esto es un evento que no fue desconocido en las actuaciones.

Luego el demandado desacredita al argumento de la apelante, en donde cuestiona la sentencia de grado, por cuanto la sentenciante afirma que Y. se hallaba anoticiado el juicio de su usucapión y bien pudo comparecer al proceso para hacer valer sus derechos. También en lo que refiere al yerro de la magistrada de grado de tener por registrada la mensura del Sr. F. en el registro de propiedad inmueble, cuando en verdad dicha registración se vincula con el plano de mensura de Y. con el mismo fin, el de prescribir una porción del suelo vinculado a su explotación industrial. Considera un error en el planteo de la recurrente e insiste que la verdadera publicidad alusiva al dominio del suelo estaba en la primera anotación registral, con su titularidad y no en la sobreviniente de la recurrente.

Cita doctrina y considera que Y. introduce temas no propuestos originariamente

Sostiene que esta es una introducción de un nuevo tema en la controversia y que no puede constituir materia de agravio y debe desestimarse su valoración.

Alega que, como elemento contundente que reafirma el conocimiento de la actora acerca del proceso de usucapión, es el visado que hizo en el plano de mensura para usucapir de su parte –F.- conforme las normas vinculadas a las características del suelo afectado a la explotación de hidrocarburos; que también accedió al conocimiento del proceso en oportunidad de inscribir la escritura de venta, que para ello tuvo a la vista las actuaciones vinculadas al estado parcelario de los inmuebles en la Dirección de Catastro en la provincia de Chubut. Se opone a la queja respecto de vicios en el plano de mensura, por no reunir los requisitos de la Ley 14159, por no ser objeto de reproche en la demanda y por la introducción tardía de los temas.

b) La segunda impugnación apunta al segmento de la sentencia donde la jueza de grado habría tenido por cierto que Y. S.A., conocía del juicio de usucapión, cuando alega y sostiene la apelante, que no existió publicidad de dicho juicio. Asimismo, dice que no coincide el plano de mesura informado por el registro de la propiedad inmueble con aquel utilizado en la acción de usucapión y en relación al lote X.

Transcribe el segmento de la sentencia en cuanto la jueza de grado dijo que el juez actuante en aquel juicio de usucapión abordó en el punto 8) de sus considerandos lo relativo al cambio de titularidad de los lotes X. y X. y estimó que dicha inscripción

registral no tenía valor porque obraba en el registro de la propiedad inmueble la mensura de prescripción adquisitiva conforme plano número X., expediente X., que daba publicidad al juicio de usucapión, con lo que no resultaba vulnerada la buena fe del tercero que adquiere el dominio registral a sabiendas del proceso en curso. Asimismo, la jueza de origen, al respecto, diría que el expediente de mensura que menciona el magistrado se corrobora con el informe de dominio que analizó en el apartado a.3) al estudiar lo actuado en el expediente X. y con el informe de dominio actualizado incorporado el 29 de marzo 2023 al presente proceso, conforme lo individualizado en el apartado b).

En relación a los considerandos citados, primero, la apelante niega tener noticias sobre el trámite del juicio de usucapión, y dice además, que el actor inició la demanda con un plano de mensura con los siguientes datos: X. identificado con el número X.; siendo que, surgiría de los informes de dominio incorporados a la causa, que la mensura de prescripción adquisitiva anotada en el registro se corresponde al plano de mensura número X. del expediente X. que sería tramitado por Y.-SA en el año 2002 y no por el actor. Asegura que, contrario a lo resuelto en la sentencia cuya nulidad persigue, Y. S.A. no estaba anoticiada de la existencia de un juicio de Usucapión iniciado por el señor F. en razón de aquella anotación.

Sigue diciendo que la convalidación de tal situación que califica como un grave vicio de contenido genera una sentencia írrita sobre la cual solicita su revocación.

En otro orden de ideas, señala que, a las personas con cierto conocimiento de leyes adjetivas, tales como los letrados actuantes y la jueza de grado, no se les puede escapar el conocimiento de la existencia de un plano para usucapir y que éste no equivale a la publicidad de un juicio; que, a su vez, la publicidad de un juicio no equivale a la promoción de una demanda; y que la promoción de una demanda no equivale al conocimiento o notificación de la misma que tuviera el demandado.

Sostiene que es una distinción elemental que no tuvieron en cuenta los sujetos que actuaron en el juicio y sostiene que señala esto porque se declaró válido un proceso y su sentencia pretendiendo que un titular registral, propietario y poseedor pueda no haber sido llamado al juicio o lo hubiere sido por edictos, o deba presumirse el conocimiento de un pleito en el cual no fue demandado para que –finalmente- se otorguen efectos en su contra, tales, como despojarlo de un derecho de propiedad sobre dos inmuebles.

Continúa diciendo, en su segundo agravio, que la anotación solo se encontraba asentada en el informe de dominio correspondiente al lote X. y que, por ello, al error que viene sosteniendo; que se le suma otro; cual sería que, respecto del lote X., el plano de mensura para prescribir que data del año 2002 en el expediente 059-02, no implicaba que su parte estuviera anoticiada del trámite de juicio de usucapión iniciado en el año 2008. Tampoco, que dicho plano fuera confeccionado por Y. S.A.

Continúa diciendo que el único acto que puede dar verdadera publicidad a la existencia de un juicio, es

la anotación de litis, tratándose de una medida que no fue dispuesta en el juicio de prescripción adquisitiva. Cita el art.1905 del Código Civil y Comercial de la Nación respecto de la anotación de la litis y dice que, aun si se hubiese ordenado la medida, la misma no fue encriptada; se autocalifica como tercero de buena fe, a quien no le resultó oponible la prescripción, dictada mediante una sentencia írrita –según insiste-.

En definitiva, reitera su postura de que no conocía la existencia del juicio de su usucapión. Seguidamente, efectúa un análisis respecto del trámite administrativo de los planos de mensura, para decir que su tramitación tampoco significó que se anoticiara del trámite de un juicio. Recuerda que la jueza de grado dijo que las gestiones tendientes a protocolizar la sentencia definitiva dictada en el expediente X., emerge que Y. tenía conocimiento de la existencia del juicio de su usucapión con anterioridad dictado desde el pronunciamiento. No solo por el plano de mensura para prescribir que individualiza en la sentencia, sino por la existencia de dos expedientes de mensura particular con deslinde para prescribir los lotes X. y X. ante la Dirección General de Catastro, uno iniciado por N. R. F. y E. E. G. en el expediente P-261-06, gestionado por el agrimensor Silvestre, y otro iniciado por Y. SA en el expediente P-552-08, gestionado por el agrimensor J. R. D.

Recuerda que la magistrada de grado dijo que, "cuando Y. S.A. inició el trámite administrativo en el año 2008, ya se encontraba en trámite del expediente iniciado por F. en el año 2006, con lo cual su parte no

podía invocar el desconocimiento de aquel iniciado con anterioridad sobre los mismos lotes”.

Sostiene la apelante que existe un nuevo error sobre la aseveración antedicha, porque en realidad, el plano que data del año 2002 en el expediente P-059-02 no es el que el actor presentó para dar inicio a la acción. Continúa diciendo que el inicio del trámite administrativo ante la dirección de Catastro para el registro de un plano de mensura, como ocurrió con el plano de mesura número 22.761 del expediente P-261-06, no importa dar publicidad alguna a ese acto en relación a terceros, ni podría afirmarse que Y. SA, al iniciar el propio trámite a través del agrimensor Díez, respecto de los lotes X. y X., se le hiciera saber de la existencia de otro trámite administrativo anterior.

Por otra parte, sostiene que, según lo informado por la propia dirección de Catastro, el registro del plano número 22.761 del expediente P-261-06 se encontraba suspendido por causas imputables al actor, quien no habría reactivado el trámite por él solicitado y nunca fue aprobado ni visado. Entiende que, de allí que, al resolver la apelación por el actor, ante los obstáculos para protocolizar la sentencia, la Dra. Zanatta habría advertido que el plano de mensura presentado al iniciar la acción de su usucapión no reunía las condiciones exigidas por el artículo 24, inciso b), de la Ley 14159.

Considera que, si el registro del plano para prescribir del señor F. estaba suspendido, no podía ser posible el dictado de una sentencia en tales condiciones, porque ello es un requisito previo e ineludible para dar viabilidad a la usucapión.

Concluye que el proceso de usucapión, además de no cumplir con los recaudos de ley, se volvió un proceso voluntario, donde se habría facilitado al Sr. F. el montado de una farsa, logrando evitar un juicio controvertido y apropiarse de miles de hectáreas.

Agrega que todas las comunicaciones ocurridas en el expediente P-261-06 fueron dirigidas al agrimensor contratado por el señor F. en el año 2008 y referidas al plano del año 2006 que estaba sujeto a contralor. Sostiene que no existe una comunicación Y. SA por el cual se le hiciera saber sobre la existencia de un expediente administrativo cuando dio inicio al expediente P-552-2008. Continúa diciendo que, por el contrario, el propio agrimensor Silvestre, quien conoció de la existencia del expediente P-552-08 iniciado por su parte, al que la dirección de Catastro Provincial le aclaró que se encontraba en trámite por nota 987-2008, y que no tiene dudas que era el actor quien, al iniciar la acción de usucapión -el 23 de octubre de 2008-, conocía el derecho de Y. SA sobre los lotes. Sigue diciendo que el planteo que el actor efectuó en el expediente de usucapión luego del dictado de la sentencia, ante los inconvenientes para inscribir la misma porque la mensura arrojó resultados distintos, también pone de manifiesto que la propia demanda de usucapión fue iniciado por una cosa diferente a la que existen conforme a la autoridad registral, que, a su vez la demandada titular dominial sujeto pasivo en la sentencia de usucapión, M. L., no es quien detenta la titularidad dominial del inmueble, así que no le podría ser oponible, todo ello sin perjuicio del escándalo jurisdiccional que la sentencia habría provocado. Así,

solicita la revocación del fallo que desestima la tacha de cosa juzgada írrita.

Réplica del demandado:

Responde al segundo agravio en cuanto el apelante dijo que no conocía el juicio de usucapión, por cuanto no existió publicidad del mismo. No coincide el plano de mensura informado por el registro de la propiedad inmueble con aquel utilizado en la acción y en relación al lote 139.

Afirma que no fue controvertida esta temática al tiempo de la promoción de la demanda y reprocha que Y. refiriera al único acto que pudiera dar publicidad al juicio como la anotación de la litis, cita el artículo 1905 del CCCN y dice que el acto procesal de anotación no tiene aplicación alguna en el caso concreto, no constituyendo una carga para su parte dicha medida del tiempo de la promoción del proceso de usucapión. Sostiene que la actora en este proceso no formula agravios sino meras argumentaciones sin eficacia procesal desde el momento en que tales argumentaciones no formaron parte de la acción.

Luego, recuerda que la actora puso en duda la eficacia del plano de mensura de su parte –F.- porque habría estado suspendida su aprobación y visado por causas imputables al demandado. Al respecto cita jurisprudencia y expone que la apelante yerra en su planteo.

Que, además, Y. apela a un dato que no sería real, tal que la jueza de Cámara, Dra. Zanatta, dijo que el plano de mensura, presentado al iniciar la acción de usucapión, no reunía las condiciones exigidas por el artículo 24, inciso b, de la Ley 14159.

El demandado asegura que ello no es cierto, que su parte, advirtiendo un error de tipeo en la información consignada en la demanda respecto a la superficie de los lotes de la acción, solicitó al tribunal inferior su corrección, pedido desestimado por ser extemporáneo; que por ello interpuso el recurso de apelación con el mismo objeto, y que la magistrada habría señalado en su voto que, conforme doctrina y jurisprudencia, el plano de mensura, suscrito por profesional autorizado y aprobado por la oficina técnica respectiva, prevalece sobre las diferencias de medida que puedan advertirse respecto al artículo inscripto, y habría concluido señalando que la efectividad de la sentencia dependerá de la concepción de un nuevo plano de mensura que resulte aprobado por la respectiva autoridad por reunir los recaudos exigidos.

Por otra parte, continúa con los argumentos de Y. en sus agravios, en cuanto dice que las comunicaciones ocurridas en el expediente P.261.06 fueron dirigidas al agrimensor contratado por F. en el año 2008, y referidas al Plano del año 2006 que estaba sujeto a contralor; que no existía una comunicación a Y. por el que se le anoticiara la existencia de un expediente administrativo cuando dio inicio al propio expediente P.552.08; y que –por el contrario- fue el agrimensor Silvestre (de F.) quien habría conocido la existencia del último expediente iniciado, por nota de Catastro nro. 987/2008; de este modo asegura que el demandado conocía el derecho que ostentaba sobre los lotes.

El Sr. F. se alza en contra de tales argumentos entendiendo que fueron falsos. Realiza una reseña de los trámites administrativos a los que se sometieron ambas

partes, con precisión de fechas e individualización de expedientes; a fin de sostener que Y. antes del inicio del juicio de usucapión conocía la posición de su parte –demandado- respecto de los lotes, que incluso tenía conocimiento del proceso de usucapión y no compareció al mismo. Que, luego, efectuó intentos de registración y que finalmente, realizaría trámites obstructivos del trámite catastral a su parte –F.-.

Sostiene que Y. no compareció al juicio de usucapión porque no podía acreditar la posesión sobre el suelo, que tenía un título registral pero que sabía que le faltaba otro elemento constitutivo del dominio, que ostentaría su parte –F.-. Concluye su respuesta aseverando que es falso que la actora no sabía de aquel juicio de usucapión.

c) En su tercer agravio, denuncia arbitrariedad e impugna la sentencia de grado porque la jueza de origen rechazó la acción autónoma de nulidad por cosa juzgada irrita, considerando que no se daban los elementos esenciales para la viabilización de la acción.

La apelante sostiene que se funden lineamientos teóricos que resultan estrechos y reducen la admisibilidad de la cosa juzgada írrita a la incorporación de elementos posteriores a la sentencia, cuando Y. S.A. no participó del proceso. Entiende que son falaces los razonamientos de la jueza de grado para forzar la doctrina en contra de los intereses de su parte.

Considera que lo que se debate en estas actuaciones es si la litis debió o no trabarse con su parte. Si la omisión en tal sentido puede entenderse como un elemento que no es formalmente ajeno al proceso, que se reputa

nulo y que privaría a la sentencia de la capacidad para transformarse en cosa juzgada en sentido material.

Alega que su parte no está reeditando cuestiones del proceso de usucapión, sino que los vicios que se patentizan en aquel proceso afectan a su parte, que se encontró en la necesidad de entablar la acción al tomar conocimiento de que el señor F. obtuvo el reconocimiento de un derecho que no le pertenecía, conforme a hechos y a un estado de la prueba durante aquella causa, llevada adelante sin control.

Sostiene que la sentencia atacada consagra una solución que se apartó de la verdad objetiva, que en el caso consistía en la posición real del bien por parte de Y. S.A. y su antecesora y no por el señor F.; que se omitió en la integración oportuna del titular conforme lo impone el artículo 24 de la Ley 14159. Concluye que la jueza de grado debía admitir la acción de nulidad porque en el marco doctrinario y jurisprudencial estaban dadas las condiciones para la admisibilidad. Solicita la revocación de la decisión apelada.

d) En su cuarto agravio, Y. SA, se queja por el rechazo de la acción de nulidad porque los vicios que –sostiene- existen en la sentencia de usucapión se apartaron del juicio recto y de la verdad material, impidiendo a su parte el ejercicio de sus derechos. Entiende que la jueza de grado se aparta voluntariamente del conocimiento sobre la verdadera realidad dominial y posesoria de los lotes y sostiene que su parte ha logrado probar en estas actuaciones que la posesión del señor F. nunca pudo acceder a la porción destinada a la actividad del matadero. Recuerda que la jueza de grado sostuvo que la pericia en agrimensura producida en

aquella causa, conforme a lo resumido en el apartado C, no conmueve en nada la situación ya decidida en el expediente 452-2008 porque, en concreto, la medida de los galpones y el espacio que ocuparan los animales que F. pudiera haber tenido, tenga o tendrá allí, solo delimitan el espacio que es su actividad comercial, que no modifica lo atinente a su aptitud para prescribir el dominio de los lotes.

Sostiene la apelante que en la acción de nulidad se denunció una conducta dolosa por parte del demandado, quien en el juicio de usucapión, por él iniciado, habría ocultado hechos trascendentes y simuló otros relativos a su actividad para extender abusivamente su posesión conociendo además la actividad de Y. y su carácter de poseedora y propietaria. Entienden que tal hecho se vuelve manifiesto con la prueba que la jueza de grado desecha porque nadie podría usucapir tierras sobre las cuales no tenía posesión, y se refiere especialmente al lote X. Señala que no existía ninguna anotación del plano de mensura de prescripción, lo que constituye un error grosero del juez de grado que declaró poseedor legítimo al señor F.

Continúa diciendo que el matadero se encuentra ubicado en el lote X., ocupando una superficie de hectáreas X., X. y al mismo tiempo, en el croquis, se individualizaron los pozos existentes en ambos lotes, tanto el X. como el X., y demás instalaciones, no pudiendo ignorar que existían al menos 180 pozos activos, otros cuantos inactivos, además de plantas de operaciones, estaciones, acueductos y gasoductos explotados por su parte.

Sostiene que según la pericial realizada por el ingeniero era contundente al decir que la posesión nunca pudo extenderse más allá de las 18 hectáreas del lote X.. Cita doctrina. Se expide sobre los caracteres de un poseedor para decir que la intención no pudo tenerse por acreditada porque existía prueba que ponía en duda el alcance de la posesión esgrimida por el señor F.

Dice además que el ánimo del dueño debe exteriorizarse suficientemente para publicitarse y ser oponible a terceros y en este caso todas las circunstancias surgidas del expediente darían cuenta que existía una maniobra para evitar que Y. SA que ejercía la posesión ejerciera su derecho.

Sostiene que porque el señor F. utilizó el proceso con las irregularidades que viene denunciando y habría conocido la existencia de derechos invocados por Y. SA. Agrega que más allá de la posesión ejercida por Y. y del uso limitado del suelo por parte del señor F., lo cierto es que su parte posee la calidad de propietario titular registral, producto de la transmisión de los derechos por parte de Yacimientos Petrolíferos Fiscales y -esta última- a su vez, de las titulares precedentes, a quienes el señor F. demandó. Asegura que su posición es en cumplimiento de las condiciones para que el dominio de Y. sea hoy perfecto, por haber sido adquirido en las condiciones legales de título y modo por haber operado la tradición real y por haber ejercido la posesión efectiva.

Señala como hechos que alertarían sobre la falacia del relato del señor F., que la dirección de Y. SA arrendó los lotes X. y X. al señor G., abuelo del señor F. que surge de los incidentes acordelados como prueba

instrumental que el heredero cesionario A. denunció esta circunstancia acompañando el contrato de arrendamiento. Entiende que el señor F. ocultó la verdad, ya que ello atentaba contra su interés e implicaba el reconocimiento de que Y. SA era propietario con posesión de los lotes en el año 1937.

Alega que ninguna de tales defensas pudo ser ejercida por su parte de modo oportuno a causa de los vicios que tornan nulo el procedimiento e irrita la sentencia de su usucapión y finalmente conculcaran el derecho de defensa en juicio del derecho de propiedad.

Se ampara en el artículo 1886 del CCCN y alega que su derecho real es de dominio; que la escritura y su inscripción registral constituyen títulos y modos suficientes para la adquisición del dominio por su parte en los términos del artículo 1892 del actual CCCN.

Cita el artículo 1941 del CCCN, 1942, 1943, 1944 del mismo cuerpo. Entiende que la prueba de autos indica que su parte contaba con el dominio pleno y que lo ha ejercido de modo público y pacífico en la posición Solicita la revocación de la sentencia de grado.

Réplica del demandado:

En respuesta al cuarto agravio, el –aquí demandado F.- recuerda que el apelante impugnó la sentencia en tanto rechazó la acción de nulidad siendo que los vicios evidenciados habrían derivado de una sentencia apartada de un juicio recto y de la verdad material, impidiendo el ejercicio de derechos a Y.

El demandado entiende que se trata de cuestiones redundantes que fueron resueltas e interpretadas adecuadamente en orden de actuaciones administrativas del municipio de Comodoro Rivadavia, y que fueron

ofrecidas como prueba en su oportunidad. Razona que el primer punto que cuestiona la actora alude al pago del impuesto inmobiliario y remite a la contestación de la demanda; donde refiere al reconocimiento y desconocimiento de talones de contribuyente, constancias de pago judicial y financiación por parte del funcionario municipal, las cuales relata -en extenso- en su escrito y sostiene que el tema no amerita mayor consideración. Por otra parte, dice que Y. S.A. refiere a otros aspectos vinculados con las mencionadas actuaciones administrativas en el ámbito del municipio local y que aluden al proceso de habilitación del matadero de F. Remite a los términos volcados por la parte actora en este proceso y vuelve sobre el *iter* de ocupación de los predios.

Entiende en la transcripción que presenta, que allí hubo un expreso reconocimiento que Y. hace a favor de su parte –F.-, en orden a la posesión de las tierras dentro de las cuales se encuentra el establecimiento comercial.

Dice además que, en el marco de la formalidad de los trámites administrativos, el único registro que daba cuenta del uso del predio aludía a la actividad hidrocarburífera de Y. en su calidad de adjudicataria de dicha explotación en la zona, lo que le confería a la mirada de la municipalidad el carácter de tenedor, reconociendo asimismo la propiedad en cabeza de M. L. Considera que en ese contexto deben interpretarse los hechos y el alcance y verdadero significado de los actos administrativos evaluados. Sostiene también que Y. vuelve a incorporar elementos ajenos a la disputa cuando refiere a la documentación que obra en uno de los

incidentes del juicio de Usucapión respecto de un contrato de arrendamiento a favor del señor G., que su parte –F.- habría desconocido por no constarle su autenticidad. Continúa diciendo que, para la hipótesis de que se trata de un hecho cierto, es un suceso que ocurrió hace 80 años, al tiempo de la sentencia del juicio de usucapión y que carece de todo valor como elemento probatorio en orden a acontecimientos que fueron sucediendo en el transcurso del tiempo.

Entiende que perfectamente pudo S. G. ser autorizado por Y., Sociedad del Estado, para la ocupación del suelo, de los lotes X. y X., para el desarrollo de su actividad ganadera y convertir su ocupación en una posesión efectiva a lo largo del tiempo. Que Y., Sociedad del Estado, bien pudo considerar que tenía alguna predicación sobre el suelo, ya sea por la explotación petrolera o por haber adquirido la propiedad por la escritura que por entonces había celebrado con los titulares registrados, pero que todos esos acontecimientos fueron mutando en el transcurso del tiempo, convirtiendo a G. y luego a F. en auténticos poseedores del previo en toda su extensión, fruto de más de 80 años de ocupación ininterrumpida.

Alega que así lo demuestran las pruebas producidas en el juicio de usucapión, al igual que las pruebas vueltas a producir en el ámbito del proceso en curso. Sostiene que las evidencias son irrefutables y reúnen las calidades esenciales para la suerte de la contienda. Cita doctrina y considera que la empresa Y. solo le interesaba desarrollar su explotación, como lo hace en la región y en múltiples inmuebles de propiedad privada.

e) En su quinto agravio, Y. impugna la sentencia de grado, en tanto, la jueza habría omitido considerar su planteo respecto de la que la publicación de edictos no es válida para tener por notificada a una parte no demandada en el proceso de usucapión, y denuncia el vicio de arbitrariedad.

Aclara que Y. SA no fue demandada y que, por lo tanto, ningún edicto puede notificar el traslado de una acción que no ejerció. Recuerda que en la sentencia atacada, la jueza de grado dijo que el efecto de la publicación de edictos obrantes a fs. 332 –fue citando a juicio a los titulares registrales–, considerando ello publicidad suficiente del proceso, y su parte insiste en que no es válida.

Sostiene que los edictos publicados no hacían mención de un solo dato o información que le permitiera al menos de deducir que podría ser un tercero interesado. Transcribe el texto del mismo y reproduce aquí los argumentos entonces desplegados. Señala que habían planteado que los efectos de un edicto publicado para notificar una demanda solo resultan oponibles a quien fue demandado en un juicio, con más razón si se está refiriendo al acto de notificación de demanda.

Y que de modo alguno puede considerarse que su parte compareció a defender sus derechos y que precluyó su participación en virtud de que en el edicto no fue citada, no se la menciona, no es parte en el juicio mencionado, no se hace referencia al objeto del juicio porque dice ordinario, no se hace referencia al lote de su propiedad, además de aquello mencionado, de que no tenía un solo dato o información que permita deducir que se podía tratar de un tercero interesado.

Pregunta entonces, ¿por qué debía darse por enterada o aludida de que se trataba una acción de usucapión y que la misma era respecto de un inmueble de su propiedad? Sostiene que concluir que debía tomar intervención en el mencionado expediente resulta una arbitrariedad, entiende que existen en la decisión del juez de grado antijuridicidad e ilegalidad. Solicita la revocación de la decisión de grado.

Réplica del demandado:

F. resiste al quinto agravio expuesto, en tanto la actora se queja porque la jueza de grado habría omitido considerar su planteo sobre la publicación de edictos, que aquella no era válida para tener por notificada una parte no demandada en el proceso de usucapión y que afectaba la decisión con el vicio de arbitrariedad.

Responde el demandado que, al contestar la acción, propusieron la convocatoria en los términos dispuestos en la ley especial artículo 24 inciso a) de la Ley 14159 y que se citó a juicio a los titulares registrales de los inmuebles, que se cumplió con la disposición del juez y con la norma legal y que al respecto no puede haber reproche. Entiende que no había razones de cualquier naturaleza que fuera fáctica o jurídica por las cuales había que citarse a juicio a la empresa Y. porque no reunía la calidad de titular registral al tiempo de la promoción de la demanda y que ese era el único imperativo legal que debía acatarse. Asimismo, sostiene que el edicto cumple estrictamente con las formas impuestas para el caso y cualquier otra valoración no merita mayores consideraciones.

Tratamiento de los agravios primero a quinto:

Ingresando en el tratamiento de la cuestión traída a análisis, bien vale recordar aquí y ante todo, que no es preciso que el tribunal considere todos y cada uno de los planteos y argumentos esgrimidos por las partes, ni en el orden en que son propuestos, bastando que se lo haga únicamente respecto de aquellos que resulten esenciales y decisivos para sustentar debidamente el fallo de la causa.

Efectuada la reseña precedente y ya en la solución, por razones de método e independientemente del modo en que han sido expresados los agravios por el apelante, habré de abordar su tratamiento conjunto en lo que resulte atinente, lo que se encuentra justificado por la identidad y conexidad que guardan entre sí, y en atención a los principios de celeridad procesal y seguridad jurídica (LS 320- 217; 349-39; 347-193; 347-209; 345-154; 347-197 entre otros).

En esta tarea, trataré conjuntamente los cinco primeros agravios, por su conexidad e incidencia en la cuestión principal a resolver en esta instancia, no sin antes advertir que atento a las peculiares características del caso que nos ocupa y la muy compleja trama en el que este se halla enmarcado atenderé el escrito recursivo y la réplica de la contraria, teniendo en cuenta aquellos planteos que sean esenciales y decisivos para fallar en la causa (Fallos 221:37; 272:225; 310:1162).

Sentado lo expuesto, advierto inicialmente en el memorial de agravios, la introducción de planteos que no han sido sometidos a la decisión de grado. En este sentido, estimo conveniente recordar que el obrar jurisdiccional del tribunal opera con sujeción al

principio de congruencia, existiendo una serie de campos de actividad de los que no puede exceder el tribunal *ad quem*, limitación que –entre otros aspectos– resulta ser absoluta en tanto no puede conocer sino en la medida de los agravios planteados; ni respecto de las cuestiones que no fueron puestas a consideración del a quo; hallándose asimismo vedada la reforma de la resolución apelada en perjuicio del recurrente, salvo que medie recurso de la contraparte. Sentado ello, no cabe considerar por la alzada cuestiones consentidas, entendiéndose por tales las que no fueron apeladas o que, apeladas dentro de un contexto mayor de impugnación, no fueron referidas en la expresión de agravios (Rivas, Adolfo A., "Tratado de los recursos ordinarios", T° 2, p. 841/854, Abaco, 1991). En efecto, el tribunal de alzada no realiza un nuevo juicio, sino que se encuentra más limitado que el de primera instancia, por cuanto de conformidad con lo dispuesto por los arts. 271 y 277 del Código Procesal debe limitarse a decidir sobre aquellas cuestiones de hecho y derecho que hubieran sido sometidas a la decisión del magistrado interviniente, debido a que la segunda instancia es solo un medio de revisión del pronunciamiento emitido en la primera y no una renovación plena del debate. Así, el principio de congruencia, que limitó la sentencia de primera instancia, limitará del mismo modo la de la segunda (CNCiv., Sala "F", LL 35-858-S).

Así las cosas, en términos generales, reprocha el apelante en tanto la sentencia de primera instancia rechaza la acción autónoma de nulidad por cosa juzgada

írrita y en consecuencia, desestima también la acción reivindicatoria interpuesta por Y. SA..

Comenzaré señalando que el instituto de la cosa juzgada se basa en la situación que toda sentencia firme es un acto superador de un conflicto, y exhibe primordialmente signo axiológico de poder y paz, desde que los actos jurisdiccionales comprometen la conducta del órgano decisor en su interferencia con las partes y restantes sujetos procesales y su impugnación entraña por si, la indeseable reactualización de una discordia ya formalmente superada (Lino Palacios, LL-1997-E, pág. 584/5).

Cabe resaltar que el criterio para ponderar la viabilidad o procedencia de la pretensión revisora de la cosa juzgada, resulta absolutamente restrictivo. Se trata, al decir de Hitters, de un instituto de aplicación excepcional que impugna una sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada, por la existencia de vicios trascendentes, ajenos al proceso en sí en el que recayó la decisión, que no procura superar ni deficiencias del procedimiento ni errores de criterio de la decisión (*cf*. "Revisión de la cosa juzgada", Hitters, Juan C., ed. LEP).

Esto significa que esta pretensión conforma un juicio nuevo y autónomo, cuyo objeto es hacer caer la resolución firme dictada en uno anterior, que padece de un vicio susceptible de acarrear esta sanción. Valga destacar que, en el nuevo juicio, no se volverá a debatir ni a decidir sobre el asunto que fue materia de la otra litis, sino que persigue la declaración de nulidad de la sentencia firme pasada en autoridad de cosa juzgada.

Cabe resaltar que no se trata de un recurso, por lo que no es esta acción la vía apta para revisar el fallo por errores del mismo, por cuanto no reemplaza la vía legal para los recursos ordinarios ni extraordinarios que pudieran corresponder.

Según el autor citado supra, no se trata de cubrir negligencias de las partes de un proceso a través de una demanda de este tipo, pues el motivo que autoriza la revisión de la cosa juzgada debe ser siempre una auténtica novedad respecto del proceso donde se dictó la sentencia que se impugna, sea que se trate de un hecho nuevo o cuanto menos, que sea nuevo el conocimiento que de él tenga la parte que lo promueve.

Nuestro Superior Tribunal de Justicia provincial, en un anterior precedente, al analizar los requisitos de procedencia de esta acción, señala que este instituto procesal no tiene regulación específica en nuestra legislación, ya que se ha ido perfilando en forma jurisprudencial y doctrinaria. Así, citando a Juan Carlos Hitters ("Revisión de la cosa juzgada", ed. Librería Editora Platense, año: 2001, pág. 145/146), ha dicho: "La sentencia tiene en principio una supervivencia indefinida, una vez firme el pronunciamiento se desenvuelve en forma infinita, salvo que aparezcan motivos de excepción que le ponen límite a su génesis...". "La inmutabilidad de los decisorios judiciales, o sea la vocación de eternidad que tiene toda sentencia firme sólo puede ser quebrada en los casos que opera a) un cambio de las circunstancias que le dieron origen al fallo o b) cuando se detecten ciertos vicios que lo hacen intolerablemente injusto".

También se recordó en dicho precedente que la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha delineado el marco legal donde se funda la acción y ella se relaciona con la detección de vicios graves en el resolutorio atacado. Así, ha sostenido: "No puede reconocerse eficacia final a la sentencia dictada en juicio en que se ha incurrido en estafa procesal"... "No puede invocarse el principio de inmutabilidad de la cosa juzgada cuando no ha existido un auténtico y verdadero proceso judicial" (*cf.*: CS, febrero 19-971, "C. D. J. C. c/ Provincia de Buenos Aires", E.D. 36-1971-288). ("A., M. G. y Otros s/ Acción de Nulidad de Cosa Juzgada Irrita" (expte. n° 24 410 -A2016).

En cuanto a los casos de procedencia, la doctrina y jurisprudencia mayoritaria, coincide en destacar que la *res judicata* solo resulta posible de impugnarse por vicios sustanciales sin desmerecer la atención de los formales. En general se admite el remedio, en casos en que la sentencia se haya obtenido por violencia, fraude, cohecho, prevaricato, y así también cuando se hubiesen reconocido documentos ignorados, o se haya fundado en pruebas falsas, entre otros. Entre ellos, se ha mencionado el cambio en las condiciones económicas que dieron lugar al fallo, la aparición de nuevos documentos entonces ignorados, condena por falso testimonio de testigos cuya declaración resultó dirimente en la causa, etc.

En resumida síntesis, doctrina y jurisprudencia coinciden en cuanto a los requisitos de procedencia, en que la sentencia dictada no haga justicia, que sea írrita, porque no refleja la realidad, la verdad de los hechos, no se ha llegado a la verdad en el proceso, y

como consecuencia se ha dictado una sentencia formalmente válida pero intrínsecamente injusta, que adolece de vicios esenciales, sustanciales que impidieron llegar a la verdad, lo cual puede haber ocurrido como consecuencia que, para arribar al decisorio, hayan existido en el proceso, o en la sentencia misma, diversos factores objetivos o subjetivos, o ambos a la vez de distinta índole, sean fortuitos, de fuerza mayor, culposos, dolosos, o fraude, entre otros, destacándose que tales motivos deben ser ajenos al proceso ya que no es posible utilizar esta vía para atacar deficiencias del procedimiento surgidas durante la tramitación o errores de criterio.

Delineado en resumida síntesis el marco conceptual de la acción intentada, viene bien recordar a los fines de revisar la mentada congruencia, que el recurrente peticionó la declaración de nulidad de la sentencia de primera instancia, que hizo lugar a la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta por el Sr. R. N. F. respecto a los lotes pastoriles X. y X. del Ensanche Sur de las tierras destinadas a la Colonización con Familias de Sudáfrica, a la vez que intenta la acción de reivindicación de los mismos contra el nombrado, a fin que se le reconozca el derecho real de dominio que invoca sobre los mismos.

El fundamento que esgrimió para intentar la acción radicó en aseverar en resumida síntesis que las originales propietarias de los fundos X. y X. vendieron los mismos a Yacimientos Petrolíferos Fiscales en 1936, alegando que en ese momento se registró la escritura en la Escribanía General de la Nación, atento a no existir la provincia del Chubut y por ende el Registro de la

Propiedad Inmueble. Luego en el año 2010 las tierras fueron transferidas por aquélla a favor de Y. S.A. en los términos de la Ley 24145 por escritura X. de fecha 27 de septiembre de 2010. De esa forma dice, continuó su posesión pública, pacífica y continua sobre los lotes, lo cual se vio interrumpido por los reclamos de F. que detalla. Afirma que tomó conocimiento del juicio de usucapión el día 28 de mayo de 2019 a través de una carta documento enviada por aquel, reclamando su pretensión de daños y perjuicios.

Como hechos específicos para la cosa juzgada írrita, controvirtió la extensión de la posesión de F., limitándola a una pequeña extensión de los lotes en disputa, reconociendo la actividad del Matarife abastecedor y la actividad de crianza de ganado, y en definitiva reclamó por toda la superficie no ocupada por el demandado.

Afirma que el Sr. F. sabía que Y. SA era titular de los lotes X. y X., pero decidió plantear la demanda de usucapión contra E. E. C. M. L. y C. F. L. de M. (titulares registrales). Señaló que el juez que dictó dicho pronunciamiento, consideró suficiente la publicación de edictos como acto de anoticiamiento de la existencia del juicio en el que Y. hubiera podido comparecer a defender sus derechos, haciendo extensivos los efectos de la notificación de la demanda, mediante edictos a quien no fue demandado en juicio cuando debió serlo y ello era perfectamente conocido por quien inició la acción. Efectuó consideraciones sobre la publicación edictal y sostuvo que los efectos del edicto solo resultan oponibles a quien ha sido demandado en dicho

juicio, máxime si se está refiriendo al acto de notificación de demanda.

Como fundamento de la cosa juzgada írrita efectuó un recorrido por el plazo de prescripción de la acción contenido en el art. 2564 inc. f) del CCCN, repasó los casos en que puede ceder la seguridad jurídica como principio básico de todo orden normativo y resaltó sobre los efectos de no haber sido demandada en el juicio de usucapión. Alegó que la sentencia falló al margen de la realidad acreditada y consagra una solución repugnante al sentido común. Considera reunidos en el caso los requisitos para decretar la nulidad de la sentencia solicitada.

La sentenciante de grado rechazó la acción de revisión intentada, por cuanto considera que el argumento central en que basa la acción de nulidad por cosa juzgada írrita, consistente en no haber sido demandada en el Expte. 452/2008 que viabilizó la demanda de usucapión instaurada por F., cae por su propio peso, porque consideró que Y. SA ya conocía la existencia del juicio de usucapión y además en su propia omisión de inscribir oportunamente los lotes objeto de disputa.

Del repaso de los agravios vertidos por el apelante, en sus cinco primeros apartados, no es posible advertir cuál es el yerro de la jueza de grado en la valoración de las causales de procedencia de la acción intentada en este proceso de revisión de cosa juzgada, antes bien, en primer lugar y en clara contradicción con las previsiones del art. 268 C.Proc. reedita en sus agravios, los argumentos vertidos en la demanda e introduce nuevos planteos no sometidos a decisión de la primera.

Es así que en su primer y segundo agravio se queja en tanto considera que se convalida una sentencia que omitió integrar la litis con quien era titular registral, considerando de ningún valor la inscripción de los inmuebles realizada.

En este agravio, introduce además el apelante cuestiones relacionadas con el cesionario A. –tramitadas en expte. 187/2009 y Expte. 455/2010-, como también relacionadas con el plano de mensura que habría tenido en cuenta el magistrado del juicio de usucapión, planteos que continúan en el segundo agravio y que no fueron planteados en el memorial de demanda y respecto a las cuales, de más está decir que no merecen tratamiento en orden al principio de congruencia (art. 280).

Viene bien mencionar también, que el principal argumento de la apelante radica en adjudicar una actitud dolosa de parte de F. en tanto dice, omitió dolosamente efectuar en el expediente cualquier denuncia respecto a su representada.

Sin embargo, valorada por la juzgadora de grado tal afirmación, no ha podido la accionante aquí recurrente demostrar tal intención dolosa, por el contrario, la demanda se entabló correctamente contra las Sras. E. E. C. M. y L. y C. F. L. de M., en su carácter de titulares registrales de los bienes a usucapir al momento de la demanda y en cumplimiento del art. 24 de la Ley 14159.,

Por otra parte, la actitud dolosa o de ocultamiento que afirma la actora, no es posible de advertir, cuando fue el propio Sr. F. quien denunció como hecho nuevo el cambio en la situación dominial de los inmuebles objeto

de usucapión inscriptos a favor de Y. SA –fs. 47 del expte. 455/2010-, situación que luego fue expresamente valorada por el juzgador en el considerando 8) y desestimada por las razones invocadas en la Sentencia Definitiva nro. 33/2016 que se pretende derribar.

A su turno, pretende cuestionar el quejoso el plano de mensura 21192, Expte P-059-02 inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble, tomado por ambos sentenciante – de la usucapión y del presente: no es posible admitir este tramo de la queja, en tanto tal planteo no fue siquiera esbozado en la demanda y pretende introducirse en este estadio recursivo. Entonces, al no haberse controvertido este hecho, tomado por el juez de la usucapión, no fue materia de discusión y así también fue valorado por la sentenciante de grado en este proceso. Cualquier otra interpretación, hubiera contrariado la congruencia procesal. La omisión de su planteo en la etapa procesal oportuna, no puede entonces pretender suplirse en este estadio y mucho menos ser adjudicado al sentenciante como un error.

No hay razones entonces para desestimar los efectos jurídicos de la inscripción de este plano en el Registro de la Propiedad, sobre todo cuando, dicho sea al pasar, además no ha acercado el quejoso una sola prueba de que su afirmación respecto a que había sido inscripto por Y. SA pueda considerarse, sobre todo en tanto se trata de un plano de mensura para prescripción, cuando lo que aquella pretendía inscribir era una compraventa y tampoco coincide con la numeración del presentado por su agrimensor en Catastro.

A más de esta cuestión, reitero, no introducida en la demanda de nulidad, pretende desoír el quejoso el

argumento concreto del juzgador para desestimar la nulidad pretendida, y que nuevamente da cuenta del conocimiento del proceso que tuvo posibilidad de acceder el quejoso: es que resulta clara la información por parte de la Dirección General de Catastro – fs.693/699- de dos expedientes de mensura, expte. P261-06 y Expte. P-552-08, tramitados el primero, por el Agrimensor G. S. en nombre de F. y otro al Agrimensor J. R. D. en nombre de Y. y no puede justificar el desconocimiento, toda vez que éste último resultó presentado con posterioridad al de F.

En otras palabras, no puede refutar la circunstancia de que, al momento de anotar en 2010 la escritura celebrada en el año 1936, Y. SA pudo conocer previamente, por tratarse de información pública relativa al estado parcelario del inmueble que pretendía prescribir, la existencia de un plano de mensura para prescripción adquisitiva en pleno trámite por ante la Dirección de Catastro, y de esta forma tomar conocimiento del proceso de usucapión intentado por aquél.

Cabe destacar además, que al proceso de revisión de sentencia firme no resulta ajeno a los principios generales en materia de *onus probandi*, entonces, de acuerdo a lo expresado precedentemente, no solo no pudo acreditar la actora el dolo o maniobra fraudulenta por parte de F., sino además, tampoco justificar su omisión de arbitrar los medios necesarios para presentarse en el proceso de prescripción adquisitiva y luego, en su caso, plantear los recursos por la vía ordinaria.

En efecto, el quejoso intenta atribuir a F. un obrar doloso cuando este demandó correctamente en

función de la normativa aplicable y no tenía por qué conocer ni presumir, en todo caso, las operaciones de compraventa que Y. SA había celebrado respecto a los inmuebles en disputa, tanto menos si las mismas databa de 1936, y recién fueron inscriptas en el año 2010.

A su turno, en el tercer y cuarto agravio, ataca de lleno la sentencia dictada en los presentes, considerando que el rechazo de la acción se funda en lineamientos teóricos estrechos y que reducen la admisibilidad de la cosa juzgada írrita. Nuevamente se refiere a la actitud dolosa de F. y a los derechos cuyo ejercicio fue impedido Y. S.A.

Su queja en este aspecto, no logra superar la mera disconformidad con lo resuelto, en tanto no puede rebatir que el argumento central de la juzgadora para el rechazo, esto es que al plantear la acción de revisión, no acerca el actor Y. SA elementos posteriores o no conocidos ni evaluados por el juez del proceso de usucapión, que permitan considerar la viabilidad de la nulidad intentada.

Por el contrario, la situación de registro de la Escritura nro. X., fue conocida y expresamente evaluada por el juzgador y desechado su valor por las razones allí esgrimidas. No resulta ocioso destacar en este punto, que la oponibilidad a terceros de la escritura que pretende hacer valer Y. SA solo produce efectos desde el momento de la anotación, desde que claramente no fue inscripta en tiempo oportuno y de conformidad el art. 5 de la Ley 17801: pretende el apelante cargar al usucapiente con las consecuencias de su propia inactividad, la cual ya se vio patentizada al no dar publicidad registral a la escritura de dominio que

tardíamente pretendió oponer y luego se consolidó con su inacción al conocer el plano de mensura para prescripción adquisitiva de F. e ignorar su implicancia, arbitrando los recursos ante el registro para conocer sobre el proceso en trámite y presentarse en el mismo. Estos argumentos fueron tenidos en cuenta por la jueza *a quo*, quien, evaluando los mismos y de acuerdo al criterio restrictivo de admisibilidad, rechazó la nulidad planteada por vía de la acción autónoma.

Respecto a la publicación de edictos, expresados en quinto lugar, si bien desde el punto de vista estrictamente técnico procesal, es correcto afirmar que no resulta citada expresamente la accionante como también que no se aclara el tipo de proceso, sin embargo, no puedo dejar de apreciar bajo la luz de la sana crítica racional, que su argumento resulta un tanto endeble, en tanto es dable destacar que tal publicación identifica a quienes habían celebrado en todo caso, la escritura de dominio con su antecesora, las Sras. M. (madre e hija) y a su vez mencionaban al actor F., a quienes perfectamente identificaban según sus propios dichos, a las primeras como vendedoras y al segundo como poseedor de al menos –según su propio reconocimiento- una franja de los predios que habían adquirido.

En suma, los agravios de la apelante pretenden soslayar los fines y efectos de la publicidad posesoria y fundamentalmente la publicidad registral, y limitar a la notificación procesal estricta el conocimiento del proceso. Es aquí donde entiendo, debe hacerse el foco: aún ante el desconocimiento de la posesión que efectúa Y. S.A sobre la totalidad de los lotes 139 y 140, la inscripción registral del plano de mensura para

prescripción adquisitiva satisface una función, la cual es otorgar oponibilidad respecto a terceros. En otras palabras, al inscribir el plano de mensura para prescripción en el registro, cualquier persona que lo consulte podrá conocer la situación jurídica del inmueble, incluyendo la existencia de la pretensión de prescripción adquisitiva.

De allí que, teniendo en cuenta lo considerado en los párrafos anteriores, respecto al plano de mensura y evaluando que al ingresar la escritura pública en el registro ya estaba inscripto con anterioridad el plano de F. para prescripción adquisitiva, más el conocimiento anterior del estado parcelario de los lotes proveniente de la Dirección de Catastro, su argumento respecto a que desconocía la intención de aquel de prescribir, cae por su propio peso, como bien analiza la jueza *a quo*. Justamente la publicidad registral que operó al inscribir el plano, no solo desestima cualquier intención dolosa que pudiera atribuirse a F. sino que lo protege y hace oponible frente a terceros que pudieran desconocer su derecho. Por otra parte, tal publicidad, determina que Y. SA no pueda válidamente negar el conocimiento de tal intención de prescripción adquisitiva, ante la cual, como alegadora de un derecho de dominio que pretendía hacer valer, debió arbitrar los recursos para conocer los detalles del proceso de usucapión y presentarse en el mismo a plantear todas las cuestiones que luego intentó por la vía de la acción aquí interpuesta.

Entonces, ni el desconocimiento del proceso por Y. SA ni el dolo del usucapiente fueron mínimamente acreditados para refutar los argumentos de la

sentenciante de grado al valorar los requisitos de procedencia de esta acción, sumado a la incorporación de argumentos que no fueron planteados en la demanda y por tanto sometidos a la decisión de la instancia de grado, tales reitero, como las supuestas contradicciones en la valoración de las actuaciones en el juicio de A., o las diferencias con las medidas del plano utilizado para la usucapión. Los demás argumentos expresados resultan de inoficioso tratamiento frente a la implicancia central de los *ut supra* tratados en el resultado final al que arribo.

En función de lo expuesto, resulta a mi juicio suficiente para desestimar los primeros cinco agravios, en tanto relacionados directamente entre sí, pretenden la nulidad de la sentencia sin que haya logrado demostrar mínimamente los presupuestos para su procedencia, tanto más cuando se trata de un instituto de interpretación restrictiva.

Se rechazan los agravios primero a quinto.

f) *Agravio por honorarios y base regulatoria*:

Trataré el agravio por honorarios deducido en la oportunidad del art. 246 CPr y el sexto agravio de la actora, conjuntamente, en tanto su conexidad y reiteración de argumentos.

Y. S.A., a través de sus apoderados, interpone recurso de apelación en contra de la regulación de los honorarios profesionales por altos, queja que incluye a los apoderados de la parte demandada y de los propios. Respecto de los honorarios de los letrados actuantes en representación de R. N. F., se agravia por la fijación del 24%, entendiendo que el porcentaje vulnera y excede lo dispuesto en el art. 6 de la Ley XIII nro. 4, 1°

párrafo; incluso al art. 46 último párrafo de la Ley XIII nro. 4, en la que fundaría su decisión la magistrada.

A su vez, en sexto agravio, la actora plantea un agravio subsidiario porque entiende que la jueza de grado, desconociendo la significancia económica que tendría la base regulatoria como valor de los inmuebles, no difiere excepcionalmente a su regulación para cuando ello ocurra. Entiende que la cuestión es propia de los jueces de la causa, pero alega que no cabe el apartamiento manifiesto de los intereses en litigio. Por la irrazonable desproporción con la naturaleza, la labor cumplida es susceptible de inferir un agravio a la garantía de propiedad como ocurriría en el caso de autos. Sostiene que en el fallo atacado se omite, para fijar la base regulatoria, el análisis de la sustancia económica del litigio, limitándose la sentenciante a realizar una aplicación mecánica del artículo 22 de la Ley XIII, número 4 y 15, prescindiendo de valorar la naturaleza del pleito.

Asimismo, como derivación, dice que la determinación de la regulación de honorarios sobre el valor de los inmuebles, que son los lotes 139 y 140, resulta alejada de la realidad económica de los intereses debatidos. Solicita la revocación de la sentencia. Entiende que carece de razonabilidad, desde que, aún en la hipótesis de aplicación del artículo 22 al caso de autos, hubiese sido procedente diferir la regulación de los honorarios hasta tanto se estableciese el valor de los inmuebles, y luego de ello, regular los honorarios tras dimensionar la naturaleza y extensión de las tareas profesionales desarrolladas. Entiende que

la decisión, al fijar un determinado porcentual de honorarios y establecer que los mismos se calcularon sobre el valor de los inmuebles, no responde a criterio de mesura, prudencia y razonabilidad que se exige para evitar una decisión injusta.

Los letrados M. P. y E. C., responden a los agravios reseñados.

Manifiestan su adhesión a la resolución de grado. Dicen que la regulación se ajusta a los parámetros legales, de conformidad a los arts. 6°, 8°y 9° de la Ley XIII nro. 4, en consonancia con los arts. 22 y 31; y que el porcentaje del 24% está dentro de los límites normativos, computándose los honorarios del abogado y el procurador.

Entienden que el tribunal promedió la regulación, estimando en un 18% el porcentaje del art. 6°, y en un 33,5% el porcentaje del art. 8°, para arribar finalmente al 24%, siendo una decisión que consideran ajustada a la ley.

Asimismo, sostienen que dentro de los parámetros normativos también está la base de cálculo, sobre los bienes inmuebles en litigio.

Tratamiento del agravio:

La condenada en costas apela los honorarios por altos.

Su queja mereció la réplica de los letrados de la demandada, quienes alegan en pos de su confirmación, en mérito a la cantidad, calidad y extensión del trabajo.

Al respecto, corresponde precisar que los honorarios se verifican en un todo conforme a la escala porcentual prevista en el art. 6 de la Ley XIII-nro.4, tanto para la parte vencedora –entre 11 y el 20%- como

para la vencida –entre el 11 y el 17%- teniendo en miras por la juzgadora, no solo las pautas generales previstas en el art. 5, dada la complejidad de la causa, el tiempo insumido en el proceso, la actividad probatoria, como el aumento porcentual que corresponde en función del art. 8, 2do. párr. –entre el 30 y 40% de lo que correspondiera a los abogados- por su actuación también como procuradores.

En consecuencia, no advierto yerro en la decisión de la jueza *a quo*, por lo que entiendo deben confirmarse los honorarios regulados de ambas partes.

Los agravios por la regulación de honorarios no prosperan.

En el segundo tramo de esta queja, abordada en forma conjunta, se queja la actora condenada en costas, en tanto la sentencia, desconociendo la implicancia económica que tendría la base regulatoria, no difiere su regulación para cuando ello ocurra.

En el caso, la jueza *a quo* ha regulado los honorarios en porcentajes a calcular del valor de los lotes X. y X.

Corresponde precisar que la regulación respeta las disposiciones del art. 46 de la ley arancelaria, y en cuanto a la base regulatoria, no aporta el quejoso elementos de convicción que permitan inferir el perjuicio sufrido con tal modalidad, toda vez que lo dispuesto responde a la estricta consideración de las pretensiones deducidas en el proceso, acción de revisión de cosa juzgada y acción reivindicatoria, y por tal razón, corresponde regular los honorarios en base al monto de los inmuebles en controversia, es decir, lotes X. y X. identificados en el objeto de la demanda.

En tal sentido, la aplicación normativa efectuada por la jueza *a quo* –arts. 22 y 31 de la ley arancelaria, no admite reparos en orden al objeto demandado, sin perjuicio que en la etapa de ejecución de sentencia, deberá seguirse el procedimiento establecido en la primera de las normas para determinar el valor de los bienes inmuebles.

Por ello, ante la falta de mayores elementos de convicción aportados por el quejoso, su queja aparece vacía de contenido.

Se rechaza el agravio sobre la base de cálculo de los honorarios.

g) *Séptimo agravio: art. 730 CCCN*:

En séptimo lugar, para el caso en que no se acojan los agravios y que se mantenga la imposición de costas, plantean otro agravio, sobre que la jueza de grado no haya aplicado el límite legal de las costas, prorrateando los porcentajes entre los beneficiarios para no excederse del 25% conforme lo establece el actual artículo 730 del Código Civil y Comercial de la Nación. Reproduce el segmento de la sentencia en tanto la jueza de grado resuelve imponer las costas a Y. SA en virtud del principio genérico de la derrota del artículo 69 del CPCCH.

En el fallo se dispuso: "Regular los honorarios de los letrados intervinientes apoderados de Y. SA en el 18%, del perito agrimensor en el 5%, porcentajes a calcular del valor de los lotes 139 y 140 conforme los artículos 22 y 31 de la Ley XIII, número 4, más el IVA si correspondiera; debiendo tenerse presente al momento de su conversión el monto mínimo de 20 JUS, todo ello conforme a los artículos 3, 5, 6, 6 bis, 7, 8, 9, 38,

46, 49, 60 y 61 de la Ley XIII, número 4, y lo decidido en el considerando II”.

Advierte la apelante que la sumatoria del porcentaje establecido de los letrados apoderados del actor en el 24% y del perito agrimensor 5% asciende a un 29% a calcular sobre el valor de los lotes X. y X., vulnerando la limitación legal. Cita precedente jurisprudenciales de la Corte Suprema de Justicia de la Nación. Solicita la revocación de la decisión de grado. Para finalizar, mantiene planteo del caso federal.

Tratamiento del agravio:

Corresponde precisar que a través de la Ley 24432 -arts. 1 y 8-, se incorporó al anterior art. 505 del CCiv., un tope en concepto de responsabilidad por costas, el que se reiteró en idénticos términos mediante el art. 730 del CCCN, el cual se estableció en el 25% del monto fijado en la sentencia, laudo o instrumento que ponga fin al conflicto.

El espíritu de la ley responde en este caso, a disminuir el costo de los procesos judiciales y reducir en la medida de lo posible, los índices de litigiosidad y tiene como antecedentes jurisprudenciales los casos “Abdurraman” y “Villalba”, originados en el precedente art. 505 CC, en los que la CSJN declaró su constitucionalidad.

Al respecto, ha de ponderarse que la aplicación del límite regulado en el art. 730 CCCN, exige aclaraciones, pues por tratarse de una norma que restringe los derechos de los profesionales a percibir honorarios conforme lo que resulte de aplicar derechamente las leyes arancelarias pertinentes, su interpretación debe ser restrictiva o estricta (Peyrano, Jorge W.: "Análisis

provisorio de aspectos procesales de la Ley 24432", en LL, 1995-C-855).

Entiendo importante destacar que regulación no limita el *quantum* de los honorarios profesionales, sino que pone un tope a la responsabilidad del condenado en costas.

Por ello, en el caso de autos, los porcentuales arancelarios aplicados para la regulación de honorarios de la parte demandada y perito agrimensor, dispuestos por la jueza *a quo* resultan ajustados a las escalas previstas en el art. 6 de la Ley XIII-nro. 4. Es decir que desde este punto de vista, no admiten cuestionamiento.

Ahora bien, teniendo en cuenta que la misma es operativa y debe aplicarse por encontrarse vigente, entiendo que en este estadio, resulta cuanto menos apresurado el planteo, por lo que no puede prosperar, sino que una vez firme y consentida la presente, deberá el sentenciante en la instancia de grado y en función de este planteo, realizar el mentado prorrateo según corresponda, de acuerdo al art. 730 CCCN.

Se rechaza el agravio.

Llegado este estadio, entiendo deben rechazarse los agravios y confirmar la sentencia de grado en todas sus partes.

Costas de esta instancia a la actora vencida (art. 69 CPr.).

Regulo los honorarios profesionales de los letrados intervinientes, de la actora, conjuntamente, en un 25% y de la demandada en un 30%, en ambos casos de lo fijado en la instancia de grado, con más el IVA de corresponder. Así lo voto.

A la segunda cuestión, la Dra. Robert dijo:

Propongo la siguiente fórmula postulatoria:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la actora y confirmar la sentencia de grado en todas sus partes.

2) Rechazar la apelación de honorarios planteada por la actora.

3) Costas de esta instancia a la actora vencida (art. 69 CPr.). Regulo los honorarios profesionales de las letradas intervinientes, de la actora, Dras. M. I. C. y N. G. F., conjuntamente, en un 25% y de la demandada, Dres. M. E. P. y E. J. C., conjuntamente, en un 30%, en ambos casos de lo fijado en la instancia de grado, con más el IVA de corresponder.

A la primera cuestión, la Dra. Nieto dijo:

I. Vienen a conocimiento de este tribunal de apelaciones en virtud del recurso interpuesto por la parte actora en contra de la Sentencia Definitiva nro. 106/2023. Concedido el mismo, expresa agravios conforme carga que impone el código de rito.

Siendo que los antecedentes del caso, los fundamentos de la sentencia recurrida y los agravios han sido suficientemente expuestos en el voto que me precede, a ellos me remito en honor a la brevedad y a fin de evitar reiteraciones inútiles y tediosas.

Antes de ingresar a la cuestión de fondo, suelo hacer un señalamiento, a fin de facilitar el alcance de mi resolución: en el estudio y análisis de los agravios he de seguir el rumbo de la Corte y de la buena doctrina interpretativa. En efecto, claro está que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan solo aquellas

que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver CSJN, «Fallos»: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Fassi Yáñez, «Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado», T° I, pág. 825; Fenochietto Arazi, «Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado», T. 1, pág. 620).

Asimismo, en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (art. 386, *in fine*, del CPCCN; CSJN, «Fallos»: 274:113; 280:3201; 144:611).

II. *Tratamiento del recurso*:

a. De tal base fáctica y jurídica surge que corresponde dar tratamiento conjunto a los agravios expuestos en primer término hasta quinto, por cuanto en razón de la naturaleza de las pretensiones ejercidas en autos, de la resolución de ésta seguirá la suerte de los restantes agravios manifestados por la parte.

Del pormenorizado análisis de los escritos de interposición de demanda, como asimismo de la expresión de agravios y sus contestaciones, no surge duda acerca del alcance dado al instituto de la cosa juzgada. En efecto, con abundantes citas doctrinarias y jurisprudenciales, tanto de tribunales provinciales como nacionales, no surge controversia entre las partes del proceso en cuanto a que en autos, estamos frente al planteo de nulidad de una sentencia ejecutoriada, que ha alcanzado firmeza por haberse agotado los medios de impugnación previstos por todo el ordenamiento legal.

Consecuentemente, respecto a tal instituto no corresponde efectuar ninguna consideración distinta a

las traídas por las parte,- Sin perjuicio de ello, a fin de resolverlos agravios, principio recordando que el instituto busca derrumbar la cualidad de cosa juzgada de una sentencia, y así, el STJ sostiene: "Ha de recordarse que en S.D. n° 3/SCA/03 (*in re* "R."...) este Tribunal citaba a COUTURE, para definir el instituto como la autoridad y eficacia de una sentencia judicial cuando no existen contra ella medios de impugnación que permitan modificarla. La autoridad de cosa juzgada es el atributo del fallo que ha adquirido carácter definitivo, y la eficacia se traduce en inimpugnabilidad, inmutabilidad o inmodificabilidad, y coercibilidad de la decisión ("Fundamentos de Derecho Procesal Civil", Depalma, 1981 - pág. 399/405).

Es que la tesis argumental de la recurrente, en resumidas palabras, gira en torno a la falta de existencia, en el proceso de usucapión cuya sentencia reclama de nulidad, del presupuesto indispensable de un pronunciamiento judicial previo, en el que mediare identidad jurídica de los sujetos del proceso, identidad de objeto (considerándose fundamentalmente el derecho declarado en la sentencia), e identidad de causa, esencialmente los hechos que dieron sustento a la litis concluida definitivamente. Se mencionaba que "... la evolución doctrinaria ha posibilitado considerar la no exigencia como regla de las tres identidades, permitiendo al juzgador resolver con libertad la constatación o no de la situación de hecho, que pueda o no, configurar cosa juzgada, mediante un exhaustivo examen de antecedentes e identificación de acciones.

Es sabido que las excepciones a la inalterabilidad de la cosa juzgada han sido previstos en honor a

principios de alto valor, cuya observancia, a pesar de la lesión del carácter de inalterable de las decisiones jurisdiccionales, salvaguarda la autoridad de éstas en la medida que propugna su justicia material y su sentido moral (fallos: 294:434), debiendo observarse con especial cautela y rigurosa conciencia de sus implicancias que la revisión de la *res judicata*, ya que de lo contrario se afecta el valor seguridad.

Bajo tales parámetros, al igual que ha juzgado la sentencia recurrida y quien me precede en orden de votación, ambas en extenso análisis de las constancias de la causa y sus anexos, en la pretensión de la accionante -acción autónoma de nulidad en el supuesto de cosa juzgada írrita-, cabe preguntarse si la causal y hechos denunciados en el escrito de inicio, resultan suficientes para conmover el instituto de cosa juzgada.

Es sabido que la cosa juzgada no es absoluta, como asimismo que la seguridad jurídica debe ceder por una razón de justicia, no siendo óbice para su tratamiento que la misma no encuentre procedimiento legal específico. Sin embargo, del estudio de las legislaciones que la han previsto, como la provincia de Mendoza, quien expresamente prevé en su constitución provincial y en el código procesal la posibilidad de revisar los fallos que han quedado firmes, cuando se fundamente la injusticia del fallo, en documentos decisivos ignorados, extraviados o detenidos por fuerza mayor, en error, dolo, violencia, fraude, simulación acontecida con anterioridad al fallo, es decir en el transcurso del proceso, o en el fallo mismo. En igual sentido legisla la provincia de Córdoba y la provincia de Santa Fe, pero en sede penal, surge clara la

coincidencia respecto a los hechos que, de conocidos con posterioridad a la firmeza del fallo, dan lugar a la revisión del mismo.

Así la Constitución de la Provincia de Mendoza, afirma en su art. 144 incs. 9: "La Suprema Corte tendrá las siguientes atribuciones y deberes, sin perjuicio de los demás que determine la ley: … Conocerá como tribunal de revisión en los casos en que después de pronunciada la sentencia definitiva de segunda instancia, la parte perjudicada obtuviere o recobrare documentos decisivos, ignorados, extraviados o detenidos por fuerza mayor, por obra de la parte en cuyo favor se hubiere dictado la sentencia o por otra causa análoga; cuando la sentencia se hubiere dictado en virtud de documentos o de prueba testimonial y se declarase en juicio posterior que fueron falsas dichas pruebas o documentos; cuando la sentencia firme recayese sobre cosas no pedidas por las partes u omitiese resolver sobre alguno de los capítulos de la demanda, contestación o reconvención; y cuando la sentencia firme se hubiere dictado u obtenido en virtud de prevaricato, cohecho, violencia u otra maquinación fraudulenta".

En la disposición transcripta, pueden verse reflejadas las premisas sentadas por la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en la larga evolución jurisprudencial existente respecto a la materia. Por ello, puede afirmarse, que existe cosa juzgada írrita cuando la sentencia impugnada padezca de vicios sustanciales, es decir de error, el dolo, la violencia, incapacidad, fraude o simulación, que hubieren provocado un desvío procesal.

Ello así por cuanto la cosa juzgada debe conjugarse con la garantía de la defensa en juicio y la plena y libre actividad de la función jurisdiccional, no perdiendo de vista, el principio fundamental y constitucional que hace a la seguridad jurídica y la estabilidad de las resoluciones judiciales (se enrolan en esta postura, no solo los fallos de la Corte Suprema de Justicia, del Superior Tribunal de Justicia de nuestra provincia, sino autores como Augusto Morello, Roberto Berizonce, Jorge Peyrano, Lino Palacio, Adolfo Parry, entre otros).

Es que para el andamiaje de la cosa juzgada írrita, que conmueva la calidad de cosa juzgada, debe existir desviación procesal, entendiendo que existe tal desviación cuando media toda conducta, activa u omisiva, unilateral o concentrada, proveniente de los litigantes, de terceros, de oficio o de sus auxiliares, que produce el apartamiento dañoso de un tramo del proceso o del todo, de los fines asignados; desviación que, por cualquier circunstancia y sin que medie culpa del afectado, no puede ser subsanada mediante los remedios legales instrumentados a otros efectos por el ordenamiento respectivo. Pero la desviación, aún conocida con posterioridad, y una vez firme el fallo, debe haber acontecido con anterioridad y ser sustento, en cierta medida de este.

En efecto, como expresara el STJ en la S.I. n° 24/S.R.O.E./11, el planteo de nulidad de sentencia por cosa juzgada írrita, no posee una regulación específica en nuestra legislación, ya que se ha ido perfilando en forma jurisprudencial y doctrinaria. Juan Carlos HITTERS (“Revisión de la cosa juzgada”, ed. Librería Editora

Platense, año: 2001, pág. 145/146, 392 y ss.), ha dicho: "La sentencia tiene en principio una supervivencia indefinida; una vez firme el pronunciamiento se desenvuelve en forma infinita, salvo que aparezcan motivos de excepción que le ponen límite a su génesis...". "... si bien la *res iudicata* es una institución imprescindible, puede no obstante ser alterada cuando se dan ciertas circunstancias excepcionales que imposibilitan su permanencia". Y que "... el procedimiento revisorio es subsidiario, ya que solo puede esgrimirse cuando se ha agotado la vía recursiva, pues si los defectos se conocen con anterioridad a la formación de la cosa juzgada, no es posible en virtud del principio de preclusión dejar pasar esa posibilidad impugnatoria para luego atacar la decisión firme....".

Si bien la misma Corte Suprema ha sostenido que el respeto a la cosa juzgada es uno de los pilares fundamentales sobre los que se asienta nuestro régimen constitucional (*cf.*: J.A. 1997-II-57 "C. c/ Caja Nacional de Previsión para el personal del Estado; "R. c/ Instituto Municipal de Previsión Social", D.J. 1995-2-440), ha reconocido en la acción de nulidad un medio de impugnación válido para privar de sus efectos a una sentencia injusta. También ha delineado el marco legal donde se funda la acción y ella se relaciona con la detección de vicios graves en el resolutorio atacado. Así, ha sostenido: "No puede reconocerse eficacia final a la sentencia dictada en juicio en que se ha incurrido en estafa procesal" ... "No puede invocarse el principio de inmutabilidad de la cosa juzgada cuando no ha existido un auténtico y verdadero proceso judicial"

(*cf.*: CS, febrero 19-971, "C. D. J. C. c/ Provincia de Buenos Aires", E.D. 36-1971-288).

Tal como ha afirmado nuestro STJ en el caso "M. c/ Sucesores de C."… "En este orden, la descalificación de una sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada debe estar contaminada de circunstancias gravísimas que justifiquen modificar un decisorio firme, que lo conviertan en un acto jurisdiccional irremediablemente injusto. No cualquier hecho perjudicial puede generar, de por sí, tan grave sanción".

Bajo tales concretas y precisas premisas, los hechos fundantes de la pretensión nulificadora en autos, no aparecen encorsetados bajo ninguno de los presupuestos señalados por la doctrina, legislaciones provinciales o en la jurisprudencia. Es que la actora sustenta toda su acción en no haber sido citada al proceso de usucapión, habiendo sido la titular registral del inmueble objeto del mismo, sin hacerse cargo de que tal circunstancia devino una vez iniciado el proceso.

Es sabido que le incumbe al actor la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho que pretende le asiste y le corresponde al demandado probar los hechos impeditivos, modificatorios y extintivos en los que basa su defensa. Dice Palacio que por prueba debe entenderse "la actividad procesal, realizada con el auxilio de los medios establecidos por la ley, y tendiente a crear la convicción judicial sobre la existencia o inexistencia de los hechos afirmados por las partes como fundamento de sus pretensiones o defensas" (Palacio, Lino E. (2003), "Manual de derecho procesal civil", decimoséptima edición, ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires). Entonces, probar es demostrar de

algún modo la certeza de un hecho o la verdad de una afirmación.

De allí que la parte actora, en una acción como la pretendida, que exige en su abordaje, mayor rigurosidad en la valoración de la prueba rendida, no acreditó los hechos constitutivos que invocó. Las pruebas rendidas por las partes, detalladas en extenso en la sentencia recurrida y en el voto que me precede, han sido apreciadas de manera razonada, crítica, basada en las reglas de la lógica, la experiencia, y no arbitraria, requisitos que no es necesario exigirlos expresamente, y ese proceso de convicción debe explicarse en la motivación del fallo, para cumplir con los requisitos de publicidad y contradicción, que forman parte de los principios constitucionales del debido proceso y del derecho de defensa (Hernando Devis Echandía, "Compendio de la prueba judicial" Tomo I, pág. 68, Rubinzal Culzoni Editores, Santa Fe, 2000).

Por ello, no logra la accionante conmover el instituto de cosa juzgada, debiendo primar en autos los principios constitucionales de seguridad jurídica, derecho a la propiedad, entre otros, coincidiendo con la Dra. Robert en el rechazo de los agravios enunciados del apartado primero a quinto del recurso de apelación de la actora; es que los fundamentos jurídicos expuestos en la sentencia recurrida aparecen ajustados a derecho y no logran ser conmovidos con los fundamentos de la recurrente.

b. Respecto al recurso por considerar altos los honorarios regulados y el agravio expuesto en sexto termino en el recurso, diré que coincido con la propuesta de la Dra. Robert y me explico.

Tengo en cuenta que el presente es un proceso ordinario, donde se pretende la nulidad de la sentencia dictada en el proceso de usucapión y, en consecuencia, la reivindicación a la actora de la propiedad de dichos inmuebles, Así, se han cumplido con todas su etapas, conforme pautas determinadas en los arts. 5, 6, 8 y 46 de la ley arancelaria, los establecidos en la sentencia, se ajustan a derecho.

Respecto al procedimiento establecido por el art. 22 de la misma ley arancelaria y, en relación a los porcentajes ya regulados por la jueza de grado, he dicho en otras oportunidades he afirmado que "La determinación del monto del proceso a los efectos de la regulación de los honorarios debe ser apreciada por el tribunal en cada caso particular, según las circunstancias, procurando preservar la "ratio legis" que orienta la referencia legal a dicha cuantía, que es la justa distribución de las remuneraciones en orden a la solvencia patrimonial de quienes deben sufragarlas y al grado de responsabilidad del profesional por los intereses en juego, conjugándose estas pautas con la complejidad de la cuestión y el mérito de la labor desempeñada" ("Manuales de Jurisprudencia de la Ley. Honorarios", p. 159, nro. 307).

Y en orden, debe señalarse que por tratarse de un proceso, cuyo objeto es hacer efectivo un derecho real de propiedad sobre bienes inmuebles, debe determinarse el valor de los bienes, de acuerdo al procedimiento previsto en el art. 22 de la Ley XIII nº 4 DJ, toda vez que dicha norma, resulta de aplicación para supuestos como el analizado.

Por ello, sin perjuicio de no contar con monto del proceso, ni con las valuaciones fiscales de los inmuebles que constituyen el objeto de ambas acciones, por la trascendencia del trabajo profesional en relación al resultado respecto de la pretensión de su parte, merituándose de este modo la eficacia y el éxito obtenido, y demás elementos contemplados, los honorarios regulados en la instancia de grado aparecen ajustados a derechos, más aún cuando en el agravio no se ilustra sobre su exorbitancia o desproporcionalidad.

c. *Agravio por la falta de tratamiento y observancia del artículo 730 del CCCN*.

Conforme a la doctrina de la Corte Suprema, las sentencias deben ceñirse a las circunstancias existentes al momento de ser dictadas pues como órgano judicial tiene vedado expedirse sobre planteos que devienen abstractos, en tanto todo pronunciamiento resultaría inoficioso al no decidir un conflicto litigioso actual (Fallos: 341:1619, "Bustos"; 341:122, "Hospital Privado"; 339:222, "D., L.L.")

Y a fin de resolver el agravio, tengo presente varias cuestiones: a) la actualidad del agravio, b) que los importes regulados por honorarios a favor de todos los profesionales intervinientes en el caso, han sido confirmados en esta instancia, c) lo que surge cuestionado es el prorrateo de dichos emolumentos en el límite impuesto por la norma, d) cuya constitucionalidad tampoco ha sido cuestionada en el caso y e) que la regulación efectuada por el juez de grado, es correcta conforme las pautas arancelarias vigentes en nuestra provincia.

Respecto a la aplicación del límite impuesto por el art. 730 del CCCN, advierto que la CSJN, en los autos “Latino Sandra Marcela c/ Sancor Coop. de Seg. Ltda. y otros s/ daños y perjuicios”, compartiendo los fundamentos del dictamen del Procurador Fiscal Víctor Abramovich, se pronunció a favor de la constitucionalidad del art. 730 del CCCN, en tanto dispone: “La responsabilidad por el pago de las costas, incluidos los honorarios profesionales, de todo tipo,… no debe exceder del veinticinco por ciento del monto de la sentencia, laudo, transacción o instrumento que ponga fin al diferendo. Si las regulaciones de honorarios practicadas conforme a las leyes arancelarias o usos locales, correspondientes a todas las profesiones y especialidades, superan dicho porcentaje, el juez debe proceder a prorratear los montos entre los beneficiarios”.

Reproduce, en similares términos el art. 505 del CC que también fuera oportunamente cuestionado en su constitucionalidad y declarado constitucional por la Corte Suprema en los precedentes registrados en Fallos: 332:921, "Abdurraman" y 332:1276, "Villalba". Asimismo, señalo, al igual que la CSJN y la SCJBA que la regulación limita la responsabilidad del condenado en costas y no el *quantum* de los honorarios profesionales (Fallos: 332:921, cit., considerando 12°; 332:1118, cit., considerando 3°; 332:1276, cit., considerando 5°).

La solución constituye "uno de 3 los arbitrios posibles enderezados a disminuir el costo de los procesos judiciales y morigerar los índices de litigiosidad, asegurando 'la razonable satisfacción de las costas del proceso judicial por la parte vencida,

sin convalidar excesos o abusos' (*cf.* mensaje del Poder Ejecutivo, antes citado)" (Fallos: 332:921, cit., considerando 12°; 332:1276, cit., considerando 5°) y la eventual posibilidad de que los profesionales intervinientes ejecuten a su cliente no condenado en costas por el saldo impago de honorarios que pudiese resultar del prorrateo legal no resulta violatoria del derecho de propiedad reconocido en el artículo 17 de la Constitución nacional (Fallos: 332:1276, cit., considerando 7°).

Se ha dicho que la finalidad de la normativa cuestionada es asegurar la eficacia de los derechos subjetivos regulados en la Ley de fondo, disminuyendo los costos del proceso (Suprema Corte de Justicia de la Prov. de Mendoza, Sala I, *in re* "Paz Lidia c/ Miranda, J.", del 8.7.96).

Así señala Kaminker que entonces si el monto total de las costas excede el porcentaje establecido, entonces los honorarios regulados deberán reducirse proporcionalmente hasta arribar al tope mencionado (Kaminker, M. E., "Algunas reflexiones sobre los honorarios profesionales y la fijación de su monto", Revista de Derecho Privado y Comunitario, Tomo 2005-2, "Contratos de servicios", RCD 1932/2012).

También se ha explicado que la limitación que establece la normativa cuestionada no importa una restricción del derecho de propiedad, sino más bien una distribución equitativa del mayor costo en el litigio. (*cf.* CNCiv. Sala I, "V., J. M. c/ R., J. J. y otros s/ Ds. y Ps.", expte. nro. 75.239/2001, 30/11/2016, ídem "G, I y ot. c/ Unidad de Gestión Operativa de Emergencias S.A. y otros s/ Ds. y Ps.", del 07/11/2013).

Ahora bien, teniendo en cuenta las regulaciones de los letrados y el perito determinadas en el caso, señalo que conforme art. 730 del Código Civil y Comercial de la Nación, si las regulaciones de honorarios practicadas conforme a las leyes arancelarias o usos locales superan el veinticinco por ciento del monto de la sentencia, el juez debe prorratear los montos entre los beneficiarios, para el cómputo de ese porcentaje, se tienen en cuenta los honorarios correspondientes a la primera y única instancia, y a todas las profesiones y especialidades, a excepción de los que han representado, patrocinado o asistido a la parte condenada en costas.

Por ello, entiendo que siendo la pericia por el perito agrimensor M. O. M., una prueba solicitada también por la parte recurrente (fs. 220vta.), así surge del escrito de demanda y de la resolución judicial que dispone su producción (fs. 299) la regulación bajo análisis se refiere a los honorarios regulados a los letrados que asistieron a la parte actora. Siendo que se han regulado en el 24% del monto del proceso, estableciendo la limitación que he sostenido constitucional, encontrándose firme, los mismos deberán prorratearse, respetando el límite por la responsabilidad de costas, en el momento oportuno, siendo ahora apresurado.

III. *Costas y honorarios*:

Respecto a las costas, en atención a como se resuelve el agravio contra la sentencia definitiva, las mismas son impuestas al actor perdidoso (art. 69 CPr.). Regulo los honorarios profesionales, por los trabajos efectuados en esta instancia conforme propone quien me precede en orden de votación

A la segunda cuestión, la Dra. Nieto dijo:

Por coincidir en los fundamentos y resolución propuesta por quien me precede en orden de votación, adhiero a la fórmula decisoria de la Dra. Verónica Daniela Robert y así lo voto.

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPCCCh, se deja constancia que la decisión se adopta por mayoría, por lo que la Dra. María Fernanda Zanatta no emite su voto.

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

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora y confirmar en todas sus partes la Sentencia nro. 106/23 de fecha 29 de septiembre de 2023.

2) Rechazar la apelación de honorarios planteada por la parte actora.

3) Imponer las costas de esta instancia a la actora vencida.

4) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en esta instancia a las Dras. M. I. C. y N. G. F., conjuntamente, en el veinticinco por ciento (25%) y a los Dres. M. E. P. y E. J. C., conjuntamente, en el treinta por ciento (30%), en ambos casos de lo fijado en la instancia de grado, con más el IVA de corresponder.

5) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro. 51 DEL AÑO 2024
DE LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"