

## Imposicion De Costas Titularidad Del Dominio Litigioso

### JURISPRUDENCIA

### Imposición de costas. Titularidad del dominio litigioso

En el

marco de una acción por prescripción adquisitiva del dominio, se modifica la distribución de costas, pues la incorrecta identificación del sujeto pasivo de la pretensión fue causada por una deficiencia de actividad de la parte actora en detrimento de su carga de procurar la información de los organismos competentes para indagar sobre la titularidad dominial del predio litigioso.

Santiago del Estero, 9 de abril de 2015. Considerando: I. Que el pronunciamiento recurrido en su parte dispositiva reza: "...1°) Hacer lugar a la Excepción de Falta de legitimación pasiva interpuesta por el Sr. Pedro Carlos Pericás, en su carácter de hijo y heredero del demandado en autos Sr. Luis Pericás... y desvincularlo consecuentemente del presente proceso. 2°) Ordenar el archivo de las presentes actuaciones. 3°) Costas en el orden causado en virtud de lo expresado en el Considerando Cuarto..." (sic). Contra el mismo se alza en apelación el demandado excepcionante cuestionando el modo de imposición de las costas. Que para así decidir sobre la cuestión recurrida, el juez a quo consideró que en la presente demanda el actor pretende prescribir tres lotes de terreno identificados con los números 4,5 y 6, y que, si bien dos de ellos, el 4 y el 5, fueron transferidos en el año 2001, es decir con anterioridad a la interposición de la presente acción, no ocurre lo mismo con respecto al Lote N° ... el cual fue transferido recién en fecha 15/06/2012, tal como surge de la Matrícula Folio Real agregada a fs. 64 de autos, cuando aparte de encontrarse incoada la presente demanda, incluso se encontraba proveído el escrito inicial y ordenada la notificación del traslado al demandado mediante edictos conforme surge del decreto obrante a fs. 3 de autos. Agrega que la publicación se retardó con motivo del extravío de los autos de marras, tal como surge de las constancias del expediente, demora que sería involuntaria en el actor. Que por lo tanto, en lo relativo a las costas, corresponde apartarse del principio objetivo de la derrota e imponerlas por el orden causado, en efecto, si bien se hace lugar a la excepción planteada por la demandada, no se pueden soslayar los argumentos expuestos por el demandante en lo que se refiere a la plataforma fáctica de la descripción de los inmuebles objeto del presente juicio. II. En el memorial obrante a fs. 115/117 expresa sus agravios la parte demandada, no habiendo sido contestados por la actora. En síntesis, el apelante expone las siguientes críticas al fallo en el punto recurrido cuyos fundamentos obran en el Considerando IV°: a) aduce que el sentenciante comete un error al imponer las costas en el orden causado, incurriendo en una falta de congruencia y en una contradicción, pues el mismo juzgador reconoce que de los tres lotes que se pretende prescribir, dos estaban transferidos hace más de diez años (el 4, el 5 fueron transferidos en el año 2001). Y asimismo, la circunstancia de que uno de los lotes fuera transferido en cercanía a la fecha de notificación de la demanda, no resulta obstáculo para la imposición de las costas a la actora, no debiendo dejarse de lado que tiene un plano de levantamiento territorial para prescripción adquisitiva aprobado en el año 1993 (o sea con una antigüedad de casi veinte años), y no era difícil pensar que podía haber modificaciones en el dominio, y tenía información para suponerlo. b) Asimismo, argumenta que era carga del demandante acreditar la titularidad actual del bien para una correcta integración de la litis y omitió hacerlo. Que es carga del actor la correcta integración de la relación procesal, pues debe identificar con claridad al sujeto demandado, señalando que la falta de diligencias mínimas tendientes a dilucidar la titularidad dominial actual del bien exhibe una negligencia incomprensible que obligó a su parte a comparecer al proceso y, como consecuencia de ello, debe el accionante cargar con las costas de aquél. Remarca la inexcusable negligencia del actor ya que, textualmente señala en su demanda que las boletas "figuraban a nombre de LV 7 Tucumán S.A." (es decir que conocía al menos en forma presunta la posibilidad de la ajenidad dominial del bien respecto del demandado). Por tanto, debió haber acompañado mínimamente un informe de dominio actualizado que dé cuenta de la actual titularidad del bien inmueble que pretende prescribir, requisito ineludible para este tipo de acción. Concluye puntualizando que los tres lotes que el actor pretende usucapir fueron enajenados con anterioridad a la notificación de la demanda, dos de ellos hace más de once años (en 2001), antes de ese acto procesal, todo lo cual determina que no existe motivo o razón para apartarse del principio objetivo de la derrota e imponerse las costas a la parte actora. III. Los antecedentes de la causa revelan que a fs. 5 (09/ago/2012) comparece el Dr. R. P. en representación de la parte actora y atento haber sido informado por el Juzgado sobre el extravío del expediente, solicita se ordene su reconstrucción inmediata y prosiga la causa según su estado, encontrándose en instancia de notificación al demandado Luis Pericás mediante la publicación de edictos judiciales. A fs. 6 se tienen por iniciadas las diligencias de reconstrucción del expediente. A fs. 7/58 el actor adjunta copias de la demanda y documental respectiva. A fs. 59 se tiene por reconstruida la causa y se dispone que continúe según su estado, mandando cumplir con la notificación ordenada en el proveído de fecha 11/05/2012 y a tal efecto se libre oficio en la forma de estilo. A fs. 3 obra una copia impresa del decreto mencionado, presuntamente extraída de la base de datos del Juzgado (aunque carece de certificación alguna), donde se provee la admisibilidad de la demanda. A fs. 70/73 comparece al proceso Pedro Carlos Alberto Pericas en el carácter de

heredero del demandado Luis Pericás, representado por el Dr. J. A. (h.) con el patrocinio letrado del Dr. A. S. R. y plantea excepción de Falta de Legitimación Pasiva como excepción de previo y especial pronunciamiento, solicitando el archivo de las actuaciones con costas. A fs. 75/78 se adjuntan las constancias de los edictos publicados. A fs. 84/87 se presenta el mismo convenido y contesta la demanda en subsidio a la excepción opuesta. A fs. 95 se provee la excepción previa deducida y se corre traslado a la actora que lo evacua a fs. 102/103. A fs. 105/106 se dicta el auto venido en apelación. IV. Ingresando al tratamiento de los agravios del quejoso, cuadra anticipar que le asiste razón en sus críticas al fallo impugnado. Del análisis de las constancias de autos se desprende que el actor ha sido notoriamente displicente en la indagación de los antecedentes dominiales del predio que pretendía usucapir a través de la incorporación del pertinente informe actualizado del Registro Inmobiliario, máxime si se tiene en cuenta que la demanda fue interpuesta el 03/nov/2008 (fs. 7/10), el plano de mensura acompañado con aquélla fue aprobado en mar/1993 (fs. 13) donde se consigna simplemente la afectación del dominio inscripto en el N° ...-año 1940, siendo recién proveída la demanda mediante decreto del mes de mayo/2012 (fs. 3) donde se tiene por dirigida la pretensión en contra del Sr. Luis Pericás, dueño primigenio. Tampoco obra ninguna constancia del informe expedido por el RGPI que fuera requerido mediante Oficio librado por el Inferior el 31/ago/2010 y presuntamente agregado en la causa (fs. 49/50). Si el expediente fue extraviado y se dispuso su reconstrucción, habiendo transcurrido a la fecha del decreto que proveyó la demanda alrededor de diecinueve (19) años de la confección y aprobación del plano acompañado por el actor y, casi tres años y medio desde la presentación de la demanda, va de suyo que, luego de aprobarse la reconstrucción y previo a la prosecución del trámite, debió solicitarse un nuevo informe dominial actualizado del predio litigioso; máxime cuando no existe en autos ningún antecedente ni vestigio del mencionado pedido de informes del año 2010.

En virtud del extenso lapso acaecido -señalado supra- era razonable suponer la posibilidad de que hubiera modificaciones en la titularidad dominial del fundo. Tampoco se observa en la litis, constancias de las diligencias practicadas por el actor para averiguar el domicilio real del demandado o su declaración jurada de haber realizado sin éxito gestiones tendientes a dicha averiguación a modo de habilitar la citación del convenido mediante la publicación de edictos (art. 148 y conc. del CPCC). Ha sostenido reiteradamente este Tribunal que constituye un presupuesto esencial y previo a ponderar los requisitos legales de la usucapión, examinar la legitimatio ad causam pasiva para verificar si la litis ha sido correctamente trabada con todos los sujetos a quienes correspondería la propiedad del fundo litigioso, debiendo recordarse que la ley 14.159 en su art. 24 inc. a) confiere carácter contencioso al juicio de prescripción adquisitiva inmobiliaria, preceptuando que la demanda debe dirigirse contra quien resulte titular del dominio según constancias de Catastro, Registro de la Propiedad Inmueble, el propietario o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble, erigiendo al titular dominial del predio litigioso como sujeto pasivo necesario de la pretensión de usucapión.

Sobre ello, nuestro Excmo. Superior Tribunal de Justicia tiene decidido que, el abordaje previo de la causa tendiente a verificar la legitimación sustancial de las partes intervinientes en el proceso -por tratarse de un elemento de la acción y por concernir a uno de los presupuestos indispensables para la válida constitución de la relación jurídico procesal-, se torna imperioso e imprescindible para el dictado de una sentencia válida. Y atento que la legitimación es un presupuesto esencial para el nacimiento de una relación procesal legítima y, por lo tanto, compromete el orden público, no se convalida por la falta de impugnación por la contraria y, en tal caso, habilita la intervención oficiosa del tribunal, en cualquier estado o grado del procedimiento, ya que no es posible dictar una sentencia si no están presentes en el juicio los titulares de los derechos en litigio (STJ, Resol. Serie "A" N° 104, 28/11/2012, Expte. N°17.367 Año 2011 caratulado: "Vallejo Manuel Aurelio c. Goicoechea Ramón Walter y Otros s/ Prescripción Adquisitiva Veinteañal Casación Civil" - Voto Dr. Juárez Carol (MA), base de datos Jurisan). Conteste con tal criterio, esta Cámara tiene sentado en sus precedentes que, en materia de derechos reales y, en particular en la adquisición del dominio de inmuebles por usucapión está comprometido el orden público (Autos: "Chavez Juan B. c. Gerez María Santo y/o María Santos Tevez y otra s/ prescripción adquisitiva de dominio", expte. N° 195 - año 2010 - fallo del 30/04/2013), circunstancia esta que amerita un exhaustivo análisis -aún oficioso- de la legitimación sustancial de las partes intervinientes en la presente litis (precedentes "Rivero Emilio Sebastián c. Herederos de Candelaria Pérez de Barraza y/u otros s/ prescripción adquisitiva veinteañal- beneficio de litigar sin gastos-", expte. N° 202 - año: 2012-, fallo del 30/10/13; "Zacchino, Rogelio Benito c. Ramírez Domingo y/u otros s/ prescripción adquisitiva de dominio"- Expte. N°: 34- año: 2011- 19/09/13-Base de datos Jurisan). Desde tal perspectiva y ponderando la documental aportada por el demandado excepcionante que se ha tenido a la vista, surge por un lado que el demandado Luis Pericás, propietario originario del inmueble según la afectación dominial consignada en el plano, falleció en fecha 31/oct/1979 (casi treinta años antes de la interposición de la demanda), como que quien compareció al presente proceso (Pedro Carlos Alberto Pericás) es uno de sus herederos declarados en juicio (hijo). Por otro lado, y atento la posesión invocada por el accionante -según plano- abarca una superficie de 624,9868 m2 y afecta parte del Lote ... (lotes ...) de la inscripción originaria bajo el N°..-año 1940, resulta que dichos lotes .. y ... fueron vendidos por tracto abreviado en el año 1981, siendo traspasado su dominio individual por el Registro Inmobiliario respectivamente a las M.F.R N° ... y N° ... a nombre de "LV 7 Radio Tucumán S.A.". El lote ..., por su parte,

también fue transmitido por venta al mismo ente societario mencionado en fecha 29/may/2012, registrado en 15/jun/2012 y traspasado a la M.F.R. N° ... Vale decir que, al momento de interponerse la demanda (año 2008) la mayor parte del fundo en litigio (lotes 4 y 5) ya no pertenecían al demandado Luis Pericás (fallecido en 1979) como tampoco a sus herederos sino a un tercero (sociedad anónima) que adquirió su propiedad en el año 1981, como que la última fracción afectada por la posesión (lote 6) fue también transmitida al mismo sujeto y registrada en jun/2012, esto es, con anterioridad a la providencia del 21/sep/2012 que tuvo por reconstruida la causa (fs. 59) y a la publicación de edictos efectuada en octubre/2012 (fs. 75/78). Los elementos examinados dejan entrever que, inclusive, el primer decreto de may/2012 que admite la demanda en contra del Sr. Luis Pericás (fs. 3) fue dictado por el a quo sin tenerse a la vista el informe dominial requerido en el año 2010, puesto que de otro modo, el RGPI ya habría dado cuenta de las M.F.R. correspondientes a los lotes ... que existían desde 1981 y, cuyo dominio pertenecía a un tercero contra quien no fue dirigida la pretensión de usucapión. Tal como se dijo ut supra, dado que al tiempo de aprobarse la reconstrucción de los autos (fs. 59) no existía agregada ninguna constancia de informe de dominio del bien litigioso, fue carga del actor (y deber del Juzgado) instar un nuevo pedido de informe actualizado al RGPI como previo a la prosecución del trámite procedimental, lo cual de haberse cumplido, habría revelado que el Sr. Luis Pericás carecía absolutamente de legitimatio ad causam como sujeto pasivo de la demanda, ya que el fundo poseído por el accionante era propiedad de un tercero. Es de toda obviedad que quien ejerce el derecho de dominio sobre un bien puede disponer libremente del mismo sin restricción alguna -salvo la existencia de gravámenes o restricciones legales-, más aun cuando no ha sido anoticiado en modo alguno de la existencia de un pleito que lo involucre. V. En el contexto referido precedentemente, el heredero del demandado se vio compelido a comparecer al proceso y ejercer su derecho de defensa frente al actor oponiendo su carencia de legitimación para obrar como excepción previa, situación ésta que ha sido reconocida y declarada por el Inferior extromitiendo del litigio al apelante. Sin embargo, conforme las constancias de la causa analizadas y la conducta de las partes en el proceso, no aparece razonable ni debidamente justificada la decisión del a quo de imponer las costas por el orden causado, habida cuenta que la incorrecta identificación del sujeto pasivo de la pretensión fue exclusivamente causada por una deficiencia de actividad de la parte actora en detrimento de su carga de procurar la información de los organismos competentes para indagar sobre la titularidad dominial del predio litigioso y, por ende, lograr una correcta integración del contradictorio en orden a las disposiciones de la ley 14.159. No puede soslayarse que el apartamiento del principio objetivo de la derrota que prevé el art. 71 segundo párrafo del CPCC, constituye una facultad del órgano jurisdiccional pero, como hipótesis de excepción, debe ser ejercida e interpretada en forma restrictiva, debiendo aplicarse sobre la base de circunstancias objetivas cuya existencia, en cada caso, torne manifiestamente injusta la aplicación del principio general, de allí que la ley adjetiva exija la enunciación de los motivos que la justifican como medio destinado a objetivar apropiadamente la aplicación de la excepción a la regla. (PALACIO-ALVARADO VELLOSO "Cód. Proc. Civ. y Com. de la Nación-Anotado y concordado", T. III, p. 94 y ss., con cita de copiosa jurisprudencia). En razón de ello y no avizorándose en la especie circunstancias de excepción susceptibles de confirmar la decisión cuestionada en el marco del art. 71 del CPCC, los agravios del apelante deben ser acogidos. Por lo expuesto, el Tribunal, resuelve: 1°) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por el demandado y, en merito de ello, revocar el punto 3°) de la sentencia interlocutoria de fecha 16/05/2013, imponiéndose las costas al actor vencido. 2°) Costas en esta instancia por su orden al no haber mediado oposición. Agréguese copia, notifíquese y resérvese su original por Secretaría. Víctor M. Rotondo (h.). Graciela Neiro de Jarma. María P. de la Rúa. 029565E