

## Usucapion Titular Dominial Sujeto Pasivo

### JURISPRUDENCIA

### Usucapion. Titular dominial. Sujeto pasivo

Se rechaza la

nulidad de la sentencia que rechazó la demanda de prescripción adquisitiva al entender que no se había dado cumplimiento con el imperativo del artículo 334 del Código Procesal. Santiago del Estero, 31 de marzo de 2015. 1ª ¿Es justa la sentencia apelada? 2ª ¿Qué decidir sobre las costas? 1ª cuestión.- El Dr. Rotondo dijo: I) Viene a conocimiento y resolución del Tribunal el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia definitiva cuyo testimonio obra a fs. 543/547, que rechaza la demanda de Prescripción Adquisitiva Veinteañal promovida por el actor Claudio Ernesto Barcenilla contra Fermín Merino y otros respecto de una fracción de terreno individualizado como fracción "... " del Lote ... y del Lote ... que integra la propiedad denominada "El Urunday", ubicado en el Dpto. Mariano Moreno. Para así decidir, el juez a quo consideró, a partir de la valoración de las pruebas incorporadas a la litis, que no se ha dado cumplimiento con el imperativo del art. 334 del CPCC, en lo que hace a la designación de la cosa demandada con toda exactitud. En efecto, señala que en el libelo introductorio se omite designar con exactitud, claridad y precisión el objeto, en éste caso el inmueble a prescribir, limitándose a consignar que la acción se inicia sobre fracción de terreno designado como Fracción "... " del lote ... y ... que integran la propiedad denominada El Urunday del departamento Moreno de ésta provincia, sin detallar superficie, linderos específicos, forma de polígono, ángulos y demás datos para su correcta ubicación. Ello de por sí sella la suerte de ésta pretensión, pues bien se sabe que la demanda es el instrumento que materializa y limita la pretensión, y en sus términos y alcances debe inscribirse la sentencia en caso de ser acogida. También remarca que el bien raíz que se pretende adquirir por usucapion no se encuentra individualizado en el plano de levantamiento territorial de la misma manera en que lo hizo el actor en el escrito inicial de demanda (fracción "... " de los lotes ... y ...), determinando ello la imposibilidad de identificar gráficamente el inmueble sobre el que se formula la pretensión y recaen las pruebas. Puntualiza que no obstante se ha esforzado en componer el objeto de la pretensión la tarea ha resultado infructuosa con los elementos arrimados. Y es que el objeto de la pretensión tiene que formularse expresa y claramente puesto que a tales términos se ajusta la sentencia, no correspondiendo al juez construirla o componerla ya que debe manar diáfana del escrito inicial. Estimó el Inferior que otra contradicción que abona el rechazo de la demanda, estriba en que el actor acompaña como antecedente dominial del fundo que intenta usucapir la M.F.R N°16-1352 de la cual mana que tanto los linderos como el número de padrón inmobiliario que constan en ella, no coinciden con los detallados en el plano de levantamiento territorial acompañado; lo que induce a éste a la convicción de que la matricula bajo análisis no corresponde a la fracción que se intenta adquirir por prescripción. Asimismo del oficio dirigido al Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia surge que la propiedad en cuestión sería un excedente o sobrante de otras, y por ende de dominio del Estado, quien no ha sido citado en autos. Destaca que el actor en su afán de probar el lapso legal establecido para que opere la usucapion, acompaña con el escrito inicial de demanda un comprobante de pago de impuesto inmobiliario rural abonado en fecha 7/07/2004. Concluye que no cualquier pago goza de esa eficacia probatoria medianamente regular, pues si se efectuó en un único acto y poco tiempo antes del inicio del proceso como ocurrió en autos, tal conducta no revela el animus domini del peticionante, sino que más bien se encuentra encaminada a preconstituir prueba. Por ello considera el Inferior que no se encuentra fundado y demostrado fehacientemente que se hayan cumplido los recaudos exigidos contra el titular registral, posesion con ánimo de dueño por el lapso de veinte años, para lo cual resulta necesario acreditar "como" y "cuando" se tomó posesion del bien, lo que tampoco se avizora en autos. Tal decisorio es apelado por la parte actora que expresa sus agravios a fs. 467/476, no mereciendo réplica de la contraria. Agravios del recurrente: Los reproches del apelante, se enfocan en cinco aspectos: a) Impugna el decisorio en cuanto el juzgador no se detuvo a analizar las pruebas en su contenido y profundidad, en efecto nunca las valoró y dejando de lado dichas pruebas se limitó a consignar que no se encontraban reunidos los requisitos de la ley sustancial y formal, sin explicar las razones con fundamentos válidos para sostener semejante desatino. Señala que la única prueba documental que menciona el juez es la boleta de impuesto inmobiliario rural, a la que le otorga un mérito absoluto ya que se refiere a ella como la evidencia por la cual el actor no logra probar el lapso legal establecido para que opere la usucapion. Expresa que su parte acompañó la boleta del impuesto inmobiliario recién desde 2004, porque es la fecha en que se aprobó el plano de levantamiento territorial por la autoridad competente y a partir de dicho plano, se creó un parte catastral otorgándole un Padrón propio y definiendo a Barcenilla como poseedor a título de dueño. Recuerda que según memoria descriptiva, no existía padrón identificatorio propio, distinto del inmueble de mayor superficie denominado El Urunday. Alega que, toda la prueba documental está destinada a demostrar que el actor es el único poseedor de un sobrante que pertenecía a la familia de Barcenilla -por vía materna de apellido Merino- desde varias generaciones, tales como el juicio sucesorio de Merino Julián y Petra San Martín de Merino, hijuelas inscriptas, escrituras de adquisiciones por parte de la madre

de Barcenilla a otros herederos, etc. Respecto las pruebas de constatación de inmueble y de inspección ocular llevadas a cabo por el juez de paz no letrado de Roversi, dan prueba fehaciente de los actos posesorios clavados y plantados y de la indagación vecinal de la que surge que es el actor el único reconocido como dueño, desde cuando sus padres vivían y luego del fallecimiento de ellos. Aduce que la prueba testimonial da cuenta acabada que Barcenilla es el único poseedor a título de dueño del inmueble perfectamente identificado por los declarantes, por tiempo mayor al exigido por la normativa. La prueba documental y la prueba informativa dirigida a la Dirección General de Catastro hacen mérito incuestionable para sostener sin hesitación alguna que su parte, no sólo se encontraba legitimada para demandar la prescripción del terreno objeto de este juicio, sino también para obtener sentencia favorable a su pretensión.

b) Se agravia el apelante en cuanto el juez utiliza el método literal a su arbitrio, sin contextualizar la hermenéutica. Remarca que el ejemplo más claro de la errónea elección de la metodología interpretativa a usar, es que escoge interpretar literalmente el artículo 334, pero ni siquiera menciona el artículo 340. Es que, si era de tal gravedad el que no se hubiera identificado el objeto de la demanda en el escrito homónimo, debió acudir a la aplicación del artículo 340 del CPCC que lo habilitaba a rechazar in limine la demanda y no esperar siete años para decirlo, agravado por el enorme dispendio de recursos personales y financieros, tanto de la administración de justicia como de su parte (sic). Señala que si le otorga tal relevancia al mero texto del artículo 334, como para no meritar la identificación positiva que se hace del objeto a prescribir en el plano de levantamiento adjunto a la demanda y formando parte de la misma, además de prueba documental, debió rechazar la demanda apenas iniciada o requerir mediante providencia la aclaratoria del objeto. Aduce, que jamás debió dirigir el proceso hasta su conclusión a sabiendas que el mismo estaba condenado desde el inicio, provocando un gasto desmesurado. Puntualiza el apelante que resulta inaceptable tratar de tomar como si fueran razones los considerados del fallo apelado, cuando ni siquiera evaluó ninguna de las pruebas producidas en el proceso, como si ellas no importaran porque el trámite estuvo condenado por el juez, desde el comienzo mismo de la presentación de la demanda.

c) Se agravia el quejoso expresando que el plano de levantamiento territorial aprobado por la Dirección General de Catastro, se acompañó como prueba documental en oportunidad de interponer demanda. Señala que de éste emergen cuáles son los linderos, la superficie, los polígonos, ángulos y todos los demás datos que la ley adjetiva y sustantiva requieren como requisitos sine qua non para la admisibilidad de la acción articulada. Remarca el apelante que el juez manifiesta que entre el plano citado y el escrito de demanda hay diferencias por la individualización del lote. Que el expediente N° 10.717-28-2004, en el que se tramitó la aprobación del Plano aludido, contiene la participación de la Secretaría Técnica "A" de la Dirección General de Catastro, la que informa que "la presente prescripción afecta la Fracción de Terreno designado como Fracción "... del Lote N° ... y del Lote N° ..., que integra la propiedad denominada El Urunday. Que dicho informe se encuentra agregado en autos, en la documentación original reservada por Secretaría del Juzgado cuatro años después de presentada por su parte. Argumenta, que la Matrícula Folio Real 16-1352 que acompañan, exclusivamente con el propósito de demostrar que la fracción que se pretende prescribir, era parte de un inmueble mayor y que éste era de propiedad de la madre del actor, ha sido tomada como si fuera la que identifica a la fracción objeto de esta demanda. Señala, que si se hubiera tenido M.F.R. a nombre de su extinta madre, hubiera sido innecesaria la acción y se hubiera recurrido al sucesorio. Alega, que según informe de Dirección General de Catastro "no se incluye el total de la superficie s/ títulos que consta de "4333 has, 00as y s/ mensura 4177 has, 19as"; por lo que queda un remanente y que se realiza el levantamiento territorial de una parte de éste (plano N° 915, legajo 16). Señala, que por un error de mensura, una porción queda afuera y es este sobrante o remanente del que se trata la causa. Expresa que no hay otro modo de identificarlo, ya que carece de nomenclatura y de MFR propia, y es la primera mensura que se aprueba sobre este remanente. Que mal podía argumentarse que no se encontraban probados acabadamente el objeto y el sujeto contra quién se incoaba la acción de prescripción adquisitiva veinteañal. Puntualiza que por los oficios librados a la Dirección General de Catastro y del informe emitido por ese organismo, mana diáfananamente que la fracción de terreno que se pretende prescribir, correspondía a una de mayor superficie que pertenecía a la familia Merino. Señala que quedan así desvirtuadas dos consideraciones del Juzgador para tratar de fundamentar el rechazo de la demanda: ausencia del objeto y sujeto. Que el objeto se encuentra exactamente identificado y el sujeto contra quién se dirige la demanda también, y que no son otros que los herederos de la sucesión Merino. Señala que la M.F.R. N°16-1352 tuvo por fin solamente demostrar que su mandante era un heredero de la familia Merino y que en la partición de la herencia de los abuelos se le adjudicó a la madre del actor una fracción de terreno, parte integrante de uno de mayor superficie, dentro del cual se encontraba la porción de campo objeto de la acción. De la superficie total, quedó una fracción sin mensurar, que su poderdante pretende usucapir. Pero el a quo proclama que la acción debió ser dirigida contra el Estado Provincial. Señala que ningún informe emanado del Registro de la Propiedad acredita que la fracción del inmueble a prescribir era de propiedad del Estado; no queda otra solución sino razonar que incoada la demanda de la manera aconsejada por el juzgador, la suerte de la misma estaba de antemano echada.

d) También se agravia el recurrente porque en la sentencia el principio de congruencia se encuentra vulnerado; el inferior falló en contrario a lo alegado y probado por su parte, opina en forma improcedente sobre algo no puesto a su consideración -demandar al Estado-, estima cuestiones que en nada se compadecen

con las constancias de autos, arguyendo que no se encuentran cumplidos los recaudos exigidos por la ley para usucapir, habiéndose probado con creces estos extremos. e) También reprocha el apelante el apego del inferior a las normas del derecho adjetivo, ponderando su importancia y dejando de lado hechos y pruebas que hacen directamente a la concreción del derecho sustantivo como elementos fundamentales de su decisorio; pone de manifiesto la errónea interpretación del ordenamiento procesal en desmedro del derecho de fondo. Cuestiona, que al momento de dictar sentencia en la presente causa, el Juez hizo un razonamiento inverso en la aplicación del derecho en cuanto a su prevalencia, no dejando dudas que la preferencia es hacia el sustancial. Señala que el juez se inclinó por el formal, sólo esto ya amerita la revocación de la Sentencia. II) Plataforma fáctica: Previo ingresar al tratamiento de la impugnación postulada por el quejoso, resulta conveniente hacer un breve relato liminar acerca de la forma en que se concretó el objeto litigioso y sobre el desenvolvimiento que tuvo el proceso. A fs. 23/24, el actor plantea demanda de Prescripción Adquisitiva de dominio de la fracción de campo El Urunday en contra de Fermín Merino y Otros y/o quien resulte propietario y de quienes se desconoce el domicilio. Alega ser propietario del inmueble denominado "El Urunday" que perteneció a su familia por generaciones, señalando que la fracción de campo que pretende prescribir no fue incluida en el plano original según consta en el levantamiento territorial, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble, en el cual se describe como "Fracción de terreno designado como Fracción ..." del Lote N° ... y del Lote N° ... que integra la propiedad denominada El Urunday, ubicado en el Departamento Moreno". Aduce ser poseedor del inmueble desde su nacimiento, pues era de pertenencia de sus ancestros, describiendo una serie de actos posesorios realizados en el fundo, sobre el cual afirma detentar una posesión pública, pacífica e ininterrumpida durante todo el tiempo, cumpliendo con los requisitos exigidos por la ley para solicitar la prescripción. Considera que los titulares de dominio ya han fallecido -como su madre, uno de los condóminos originarios- y si hay alguno vivo desconoce su domicilio, como así también los nombres y domicilios de los sucesores, solicitando por ello la citación mediante la respectiva publicación de Edictos. Ofrece prueba y concluye peticionando se acoja la demanda en todas sus partes, declarando adquirido el bien inmueble poseído. A fs. 62 se agrega Informe dominial expedido por el RGPI y a fs. 67/83 Informe emitido por la Dirección Gral. de Catastro. A fs. 86/92 se glosa nuevo informe de dominio producido por el RGPI. A fs. 103 se dicta providencia que declara admisible la demanda imprimiéndose el trámite de juicio ordinario. A requerimiento del Juzgado, a fs. 105 la parte actora identifica a los demandados contra quienes dirige su pretensión: Félix Merino, Domingo Merino, Sucesores de Nicolasa Merino de Barcenilla (el propio actor, Adela del Carmen Barcenilla, Nora Liliana Barcenilla, Isabel María Barcenilla, Carlota Barcenilla, Ramón Virgilio Barcenilla y Teresa Stefania Barcenilla), Agronomía Total S.R.L., Eugenia Gómez de Merino, Alfredo Rene Merino, Juan Alberto Merino, Miguel Angel Merino, Hugo Orlando Merino, Abelardo Antonio Salvucci, Miguel Angel Galeazzi, Timotea Merino y el Timbo S.A.. A fs. 107 se dicta providencia donde se advierte que, según copia de MFR e informes catastrales, deberá incluirse entre los demandados a: Fermín Merino, Gumercinda Merino, Manuel Merino, Carlos Merino, Mirta Español de Merino y Blanca Merino. A fs. 169/175 comparecen al proceso los demandados Abelardo Antonio Salvucci y Miguel Angel Galeazzi, haciendo lo propio el co-demandado Agronomía Total S.R.L. a fs. 231/238. Todos ellos contestan la demanda, niegan todos y cada uno de los hechos en que la actora basa su pretensión, como así que tuviera la posesión del inmueble motivo de la litis en la forma y por el plazo que señala el art. 4015 del Cód. Civil. Asimismo, niegan que el actor haya cumplimentado los recaudos exigidos por el art. 24 inc. a) de la ley 14.159 en cuanto se refiere a la traba de la litis en contra del titular registral del inmueble cuya adquisición se pretende por vía de usucapición. Niegan que sus mandantes sean personas contra las cuales el actor debiera haber dirigido su acción reclamatoria. Por último, interponen excepción de falta de legitimación pasiva como defensa de fondo, alegando que la pretendida posesión del accionante, no afecta el dominio ni la posesión del inmueble del cual sus mandantes resultan titulares. A fs. 348 se ordena la citación de los accionados mediante publicación de Edictos, lo cual se acredita a fs. 379/380 mediante los respectivos ejemplares de Boletín Oficial y un diario local. A fs. 381 el Inferior observa deficiencias en el edicto publicado y manda reiterar la publicación de edictos. A fs. 407/410 se agregan ejemplares del Boletín Oficial y diario local acreditando la publicación de edictos por segunda vez, y no habiendo comparecido persona alguna alegando interés dentro del plazo fijado, a fs. 410 vta. se designa al Sr. Defensor de Ausentes para ejercer la representación de los accionados. A fs. 419 comparece al proceso la Sra. Defensora Oficial solicitando el rechazo in limine de la demanda. A fs. 427 vta. se ordena la apertura de la causa a prueba por cuarenta días. A fs. 530 certifica la actuaria el vencimiento del plazo probatorio y las pruebas producidas por las partes, disponiéndose a fs. 530 vta. la clausura del periodo de prueba y se pongan los autos para alegar. A fs. 538/539 se glosa alegato de la parte actora y a fs. 542 de la Sra. Defensora Oficial, dictándose a fs. 543/547 la sentencia definitiva venida en apelación. III) Antes de ingresar al tratamiento del foco litigioso postulado por el apelante, considero indispensable señalar que, en el estudio y análisis de los agravios, he de seguir el rumbo de la Corte Federal y de lo que estimo la buena doctrina interpretativa (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, B, 21-jun-2011 G. A. R. c. Hospital Británico de Buenos Aires s/ daños y perjuicios", base Microjuris cita: MJ-JU-M-67691-AR | MJJ6769), estando claro que, los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las

argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver CSJN, "Fallos": 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; FASSI-YAÑEZ, "Cód. Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado", T. I, p. 825; FENOCCHIETO-ARAZI, "Cód. Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado", T I, p. 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. 391, in fine CPCC; CSJN, "Fallos": 274:113; 280:3201; 144:611). Hecha la aclaración precedente y, adentrándome al examen de fundabilidad del recurso, por esenciales razones de orden metodológico he de tratar los agravios siguiendo un orden excluyente. Desde tal óptica, cuadra tratar inicialmente las críticas del apelante acerca de la aplicación literal del art. 334 del CPCC efectuada por el a quo, en cuanto el decisorio atacado señala como una grave deficiencia de la demanda, no haber indicado con precisión "la cosa demandada", puesto que la actora omitió describir el inmueble que pretende usucapir señalando sus medidas, linderos, superficie, etc. Adelanto que en este punto asiste razón al quejoso. Si bien el digesto procesal civil en su art. 334 establece en su inc. 3º, entre los requisitos inherentes a la forma de la demanda, que deberá contener "la cosa demandada, designándola con toda exactitud" (sic), lo que implica una adecuada descripción de la pretensión deducida pues, de esa cualificación resultará que el actor reciba por medio de la sentencia aquello que se propuso obtener al demandar, se trata de un principio relativo que no debe extremarse al punto de subordinar el derecho a un ritualismo impropio de la espiritualización del derecho (CARLI, Carlo "La demanda civil", p. 81). En esa línea de pensamiento y en consonancia con nuestro plexo constitucional provincial, este Tribunal ha sostenido reiteradamente en sus precedentes que, no deben exacerbarse las exigencias formales de orden procesal con un criterio estrictamente ritualista y mutarlas en verdaderas "formulas" de cuño romano, so pena de legitimarse un exceso ritual con grave menoscabo a la garantía de tutela judicial efectiva de los justiciables consagrada por el art. 48 de la Constitución Provincial ("Decima, Javier y otros c. Decima, Nora Beatriz y otros s/ simulación nulidad de venta colación beneficio de litigar sin gastos" expte. Nº : 382 año: 2011, fallo del 11/abr/2014; "Torrens, Cristian Edgardo contra Gajardo, Oscar Daniel y/u otros sobre cobro de pesos por daños y perjuicios beneficio de litigar sin gastos", Expte. Nº80 Año: 2011, fallo del 08/jul/2014; base de datos Jurisan). En el presente caso, aun cuando la demanda de fs. 23/24 no contiene una descripción exhaustiva del predio que el actor alega poseer y pretende usucapir -tan solo se hace una referencia general de los lotes afectados-, ello queda debidamente precisado y subsanado con las constancias del plano de Levantamiento Territorial para Prescripción Adquisitiva acompañado con la demanda (fs. 10/13; fs. 425 y cuyo original se reserva en Caja de Seguridad), de donde emergen, sin dudas, todas las características detalladas del fundo litigioso. No puede dejarse de lado que el art. 24 inc. b) de la Ley 14.159 exige como un documento integrativo de la demanda, acompañar el respectivo plano de mensura del predio que se pretende prescribir y, constando en dicho instrumento una completa y adecuada descripción y graficación del inmueble en litigio, tanto las partes como el juzgador pueden conocer con toda exactitud "la cosa demandada", tal cual ocurre en autos. Ergo, la omisión de la transcripción íntegra en el libelo de demanda, de la descripción del predio contenida en el plano de mensura, no puede dar lugar ipso facto a la desestimación de la pretensión por inobservancia formal del requisito prescripto en el art. 334 inc. 3º del CPCC, en tanto no surjan contradicciones entre los términos de la demanda y las constancias del plano agregado que fueren susceptibles de generar una duda razonable acerca de la identificación del bien objeto de la pretensión. Además, teniendo a la vista la documentación original reservada por la Actuaría en primera Instancia, surge que la parte actora ha presentado oportunamente los duplicados originales, tanto del plano de mensura para prescripción aprobado y registrado por la Dirección Provincial de Catastro, cuya fotocopia se glosa en autos (fs. 10/13 y 425), como del informe técnico de levantamiento territorial practicado por el profesional que realizó los trabajos de mensura (Ing. E.) (fs. 8/9). En consecuencia, cabe acoger el agravio del actor sobre el punto, teniéndose por debidamente formalizada la demanda de autos en lo concerniente a la exacta identificación de la "cosa demandada" según el art. 334 inc. 3º del CPCC, conforme se encuentra identificado con precisión el fundo objeto de la pretensión de usucapión a través del plano de mensura adjunto que integra la demanda como requisito esencial de su admisibilidad impuesto por el art. 24 inc. b) de la Ley 14.159. IV) Subsana la deficiencia formal en la demanda que se consigna en el decisorio impugnado, cuadra tratar el agravio relativo a la falta de legitimación para obrar pasiva declarada por el a quo, al haber entendido éste que debió ser demandado en autos el Estado Provincial siendo que el predio litigioso se sitúa sobre un remanente del inmueble originario resultante de una mensura y subdivisión que lo excluyó de aquél. 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. Ha de 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 del Catastro, Registro de la Propiedad Inmobiliario 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 imperiosa 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 ("Chávez 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). Examinando el presente caso desde tal perspectiva, confrontando la prueba glosada y las constancias de autos, debo adelantar que el agravio en trato no puede prosperar. Del informe técnico del Ing. E. acerca de las operaciones de mensura practicadas para la confección del plano (fs. 8/9), como del Informe de la Dirección Gral. de Catastro (fs. 82) surge que el fundo bajo posesión del actor se sitúa dentro de una fracción remanente o sobrante del predio originario de mayor extensión, correspondiente al dominio inscripto en el RGPI en T°74-N° 19-F°52-D°1318-año 1973 -Dpto. Moreno pasado luego a la M.F.R. N° 16-1352 (fs. 87). Según el informe catastral mencionado, dicho remanente habría resultado de un plano de mensura y división registrado en el archivo gráfico bajo el N° 140, Leg. 16 de fecha 27/08/1981 de donde resulta una superficie de 4.177 Has., 19 As., frente a la superficie primigenia de 4.333 Has., 00 As.. En razón de ello, estimo equívoca o confusa la afectación del título original consignada en el plano de mensura presentado por la actora (fs. 425), siendo que aquél ha sufrido numerosas modificaciones por subdivisión que se consignan expresamente en la M.F.R. 16-1352 (fs. 87) de donde se habrían derivado otras matrículas dominiales correspondientes a las distintas fracciones de la división (no agregadas en autos), como que en definitiva, el remanente de campo dentro del cual se ubica el fundo litigioso habría quedado fuera del título originario y no consta que registre antecedentes de dominio. Ergo, los sujetos pasivos contra quienes se ha dirigido en autos la pretensión de usucapión (quienes serían titulares dominiales del inmueble originario según título volcado en la M.F.R. 16-1352) carecen de legitimación ad causam pasiva para ser demandados en autos, habida cuenta que la fracción donde se ubica el predio en litigio ha quedado fuera del título primigenio en virtud de la mensura y división realizada en el año 1981 y no aparece acreditado que registre algún antecedente dominial o propietarios identificables. Si bien se ha cumplido en la litis con la publicación de Edictos para la citación de eventuales personas que se consideren con derechos sobre el predio debidamente descrito en dicho recaudo (fs. 407/409), como que se ha dado intervención a la Sra. Defensora Oficial en representación de los ausentes; por aplicación del art. 2342 inc. 1° del Cód. Civil y en virtud del dominio eminente del Estado, en el presente caso, debió también citarse al Estado provincial como parte demandada ante un eventual interés fiscal comprometido, debiendo recordarse que la Nación, las provincias y las municipalidades tienen en sus respectivas jurisdicciones un derecho potencial sobre los bienes que carecen de dueño (AREÁN DE DÍAZ DE VIVAR "Juicio de usucapión", p. 235; CNCiv., sala D, 20/03/73). Tiene dicho este Tribunal en sus precedentes que "...No estando determinado entonces quien es el propietario y/o titular registral de la fracción en cuestión, podría darse el supuesto previsto en el inc. "d" del art. 24 de la Ley 14.159, por lo que debió darse también intervención en la litis al representante del Estado Provincial a fin de que asuma el carácter de parte en caso de advertir la existencia de interés fiscal comprometido..." ("Moya, Aldo Alberto contra Herrera Pedro A. y/u otros sobre prescripción adquisitiva de dominio beneficio de litigar sin gastos". Expte. N°334 Año 2008, fallo del 12/nov/2009; Base de datos Jurisan). Por todo ello y, teniendo en cuenta los principios de orden público que rigen en materia de dominio de inmuebles, a más de resguardar el derecho de defensa de todos los interesados comprometidos, y para que el actor -en su caso- obtenga un título válido oponible erga omnes, estimo que corresponde declarar la nulidad de la sentencia venida en apelación y reenviar el expediente a la instancia de origen a fin de que proceda al saneamiento del proceso mediante la integración correcta de la litis en el plano de los sujetos pasivos de la pretensión, citándose al Estado Provincial en preservación de su eventual interés sobre el bien litigioso que carece de antecedentes de dominio y, a efectos de que haga valer sus derechos que estime tener, cumplido lo cual deberá dictarse nueva sentencia de mérito. (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/oct/2013; "Argañaraz, Oscar Antonio c. Suárez de Argañaraz, María Lucila, Argañaraz Angélica

Lucía y otra s/prescripción adquisitiva veinteañal, expte. N°181 año 2012", fallo del 25/feb/2013- Base de datos Jurisan). En consecuencia, no cabe emitir consideración alguna sobre los restantes agravios vertidos en torno al fondo del litigio pues, toda decisión al respecto de esta Alzada devendría prematura. Por los fundamentos vertidos, a la primera cuestión: voto por la negativa, propiciando se declare la nulidad de la sentencia venida en apelación y se reenvíe el expediente a la instancia de origen a fin de que se integre correctamente la relación procesal, tal como se expusiera en los considerandos de la presente. La Dra. De La Rúa dijo: Comparto el voto con el Dr. Rotondo. El Dr. Basbús dijo: Me adhiero al relato de los hechos y de los agravios que indicaran mis colegas preopinantes a las que me remito en honor a la brevedad. Empero he de disentir respecto de la conclusión arribada que declara nula la sentencia ante la incorrecta integración de la litis. Anticipo, claro está, el rechazo de la demanda tal cual fuera deducida, mas con distintos fundamentos que los explicitados por la Sra. Juez a quo. Me explico: El suscrito ora como Juez de la 1ª instancia ora como integrante del Tribunal al que pertenezco ha sostenido, siguiendo pacífica doctrina y jurisprudencia, que cabe definir a la prescripción adquisitiva o usucapión como un modo de adquisición del dominio, por el cual el poseedor de una cosa inmueble adquiere la propiedad de ella por la posesión continuada durante el tiempo fijado por la ley. El art. 2524 del Cód. Civil, expresamente la enumera entre los modos de adquirir el dominio, dentro de los cuales puede considerarse a la acción intentada en este juicio como uno de ellos, toda vez que el mismo tiene su fundamento en el abandono, enajenación implícita o abdicación del derecho, por parte del titular del dominio, y en su correlativo ejercicio por el poseedor, evaluando comparativamente sus respectivas conductas, inactiva una y de efectivo ejercicio la otra. Se invocan, comúnmente para fundarla, razones de orden jurídico, económico y social que se entrelazan y fusionan entre sí. En el primer aspecto, como instituto de orden jurídico, la usucapión estabiliza las relaciones de derecho tornándolas inatacables con el transcurso del tiempo, ya que es un modo por el cual se llega a adquirir o consolidar el dominio a través de la cuál una situación jurídica de hecho existente, se transforma en una afirmación de derecho. Constituye un nuevo estado respecto de la titularidad del dominio, produciendo la extinción del derecho del propietario y su adquisición por quien sin título, y aún de mala fe, ha poseído el inmueble por veinte años. Y, en el aspecto económico y social constituye una limitación al derecho de usar y gozar la cosa objeto del derecho de propiedad, sancionando al propietario inactivo, por omisión abusa de las prerrogativas de su título y, por tanto del derecho que debería regularmente ejercer. La prescripción se orienta a evitar aquellos abusos, protegiendo a la vez, a quienes aún sin título, convierten inmuebles no explotados en bienes económicamente productivos. De esta manera, pueden señalarse dos elementos para su configuración: 1º) ejercicio de la posesión sobre una cosa y 2º) paso del tiempo fijado por la ley, requiriendo, al propio tiempo, un estado de abstención o pasividad del titular del derecho. El acceso a la propiedad por medio de la usucapión -calificado de excepcional por la Corte Suprema (cfr. Fallos: 284-206 y sus citas)- requiere una concreta actividad por parte del usucapiente y al propio tiempo, un estado de abstención y pasividad del titular del derecho. Frente a ésta situación social que a la propiedad corresponde, el orden jurídico positivo vuelca su tutela a favor del poseedor que durante largo tiempo se comporta como dueño, otorgándole la seguridad de que transcurridos los tiempos legales, su derecho habrá obtenido definitiva consolidación (cfr. voto del Dr. Vocos Conesa en C.N.Fed. y Cont. Adm. en Pleno, 18/03/80, J.A., 1981-I-497). Ahora bien, a los fines de la adquisición del dominio se requiere que los extremos exigidos por la ley se justifiquen de manera insospechable, clara y convincente y en concordancia con las prescripciones de la Ley 14.159 y su decreto modificatorio 5756/58 (tal como reitera el sentenciante de grado). En éste sentido el artículo 24 inciso b) de la Ley 14.159 y su decreto reglamentario, establecen como requisitos de admisibilidad de la demanda el Certificado que acredite la titularidad del dominio de acuerdo a las constancias del Registro General de la Propiedad Inmueble y Plano de Mensura suscrito por profesional autorizado y aprobado por la oficina técnica respectiva. Así, a los fines de la adquisición del dominio se requiere que los extremos exigidos por la ley se justifiquen de manera insospechable, clara y convincente y en concordancia con las prescripciones de la Ley 14.159 y su decreto modificatorio 5756/58. En éste sentido el artículo 24 inciso b) de la ley 14.159 y su decreto reglamentario, establecen como requisitos de admisibilidad de la demanda el Certificado que acredite la titularidad del dominio de acuerdo a las constancias del Registro General de la Propiedad Inmueble y Plano de Mensura suscrito por profesional autorizado y aprobado por la oficina técnica respectiva. Si bien en la causa obra el plano de levantamiento territorial para prescripción adquisitiva (cf. fs. 8/12 y 425) de aquellas constancias de fs. 40/45 y 87/92 se colige que el actor es heredero de una de las titulares registrales, Sra. Nicolasa Merino (cf. fs. 46) y condómino del resto de los Sres. Félix y Domingo Merino según se cita a fs. 87 vta. circunstancia que por imperio de las disposiciones del artículo 2680 del Cód. Civil constituía y valladar para la procedencia de la acción, a excepción de que el condómino acredite la interversión del título, prueba ausente en los del epígrafe. Es unánime la jurisprudencia que indica la necesidad de acreditar la interversión del título a los fines de la procedencia de la pretensión deducida. Así, se señaló que para producir el cambio de la causa possessionis es menester no sólo el animus domini, esto es la voluntad de poseer con exclusión de todo otro condómino, sino también la realización efectiva de actos capaces -por sí mismos- de operar tal exclusión, de manera que el excluido se vea en la necesidad de oponerse para impedir la

usucapión. Es que resulta obvio que, mientras el condómino se limita a usar y gozar del inmueble en forma exclusiva, realiza un acto propio de su condición de tal y, a lo más, se beneficia con actos de mera tolerancia de sus comuneros, que no tienen relevancia jurídica para dar lugar a la usucapión y que para usucapir es indispensable un avance sobre el derecho ajeno; de contrario, mientras cada cual ejerza el suyo o deje de hacerlo, lo mismo cuando se proceda con anuencia del titular, nada podrá adquirirse por el transcurso del tiempo (TS de Córdoba Sala Civil, Comercial y Contencioso Administrativo, 29/06/1984, Morra, Carlos A.). No basta con sostener haber comenzado a poseer la totalidad de la cosa por la pasividad o el abandono que habrían hecho los restantes condóminos, sin demostrar a partir de qué momento se comenzó a poseer para sí, lo que debe hacerse en forma clara e inequívoca (cf. Andorno, L.O. "La usucapión pretendida por un condómino" JA 1985-II-9). Observe el lector que, ante la presentación de la Sra. Defensora en lo Civil y de Familia, ya el entonces Juez de la causa advierte acerca de la posibilidad de la interversión de título como camino viable para la eventual procedencia de la acción (cf. fs. 421). De allí es que, ante la ausencia probatoria de este instituto, según constancias de la causa, es que entienda improcedente el recurso de apelación interpuesto, debiéndose rechazar el mismo y confirmarse la sentencia dictada, según fundamentos vertidos supra. En consecuencia y a la primera cuestión, voto por la afirmativa, debiéndose rechazar el recurso de apelación deducido a fs. 548, desestimándose la demanda de prescripción según fundamentos expuestos. 2ª cuestión.- El Dr. Rotondo dijo: Las Costas de esta instancia se imponen por su orden, atento a la forma en que se resuelve la cuestión. La Dra. De La Rúa dijo: Adhiero al voto del Dr. Rotondo. El Dr. Basbús dijo: Las costas, en ambas instancias se imponen a la vencida. Por el Acuerdo que antecede, el Tribunal, por mayoría, resuelve: 1) Declarar la nulidad de la sentencia venida en apelación y se reenvíe el expediente a la instancia de origen a fin de que se integre correctamente la relación procesal, tal como se expusiera en los considerandos de la presente. 2) Las costas de esta instancia se imponen por su orden, atento a la forma en que se resuelve la cuestión. Agréguese copia, notifíquese y resérvese el original por Secretaría. ? Víctor M. Rotondo (h.). María P. de la Rúa. Pedro J. Basbús (en disidencia).

029390E