

Expediente: 27/25

Carátula: MARTININI PABLO HUGO Y OTROS C/ NOBILE DE VITRIU MARIA LUISA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA MULTIFUERO CJM N° 1 - CIVIL

Tipo Actuación: INTERLOCUTORIAS CIVILES

Fecha Depósito: 12/05/2025 - 04:27

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

90000000000 - Nobile de Vitriu, Maria Luisa-DEMANDADO

20166855102 - MARTININI, Pablo Hugo-ACTOR/A

20166855102 - MARTININI, Fernando Raul-ACTOR/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL MONTEROS

Oficina de Gestión Asociada Multifuero CJM N° 1 - Civil

ACTUACIONES N°: 27/25



H3080096674

CAUSA: MARTININI PABLO HUGO Y OTROS c/ NOBILE DE VITRIU MARIA LUISA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXPTE: 27/25.- Civil CJM .-

Monteros, 09 de mayo de 2025.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver el recurso de revocatoria interpuesto en los presentes autos y,

CONSIDERANDO:

1- Que en fecha 24/04/25 el letrado Augusto Bujazha, apoderado de los actores interpone recurso de revocatoria con apelación en subsidio, en contra del punto 6 del decreto de fecha 14/04/25 que ordena librar dos oficios a Catastro de la Provincia.

Para sostener su planteo argumenta que, no es catastro de la provincia quien debe informar las condiciones de dominio, sino corresponde al Registro inmobiliario. Que, la misión de la Dirección Gral. de Catastro está fijada por Dcto 3310/3 (SH) y dice: “registrar y administrar el estado de hecho de los inmuebles, en relación con el derecho de propiedad emergente de los títulos invocados o de la posesión ejercida”.

Afirma que corresponde a catastro registrar los títulos posesorios, realizar valuaciones y el estado parcelario; mientras que el Registro inmobiliario registra los títulos de dominio.

Agrega que, además, el librar oficio a Catastro- Inmuebles Fiscales, contraria el principio XII de celeridad y concentración del CPCCT.

Por último, destaca que su parte presentó informe de dominio, por lo que no existe finalidad que haga posible al contradictorio en este proceso.

En fecha 25/04/25 pasan los autos a despacho para resolver.

2- Así planteada la cuestión, corresponde analizar si el recurso de revocatoria con apelación en subsidio interpuesto por el actor en contra del punto 6 del proveído de fecha 14/04/25, que dispone: "Líbrese oficios a la Dirección General de Catastro de la Pcia, Dirección General de Catastro Sección inmuebles Fiscales y a la Comuna Rural de La Florida - Villa Quinteros, requiriéndose los informes de Ley. Oportunamente líbrese oficio al Registro Inmobiliario de la Pcia".

Al respecto, advierto que la Ley 14.159, al regular las reglas que deben observarse en el proceso de prescripción adquisitiva, establece en su art. 24, inc. a) que, "El juicio será contencioso y deberá entenderse con quien resulte titular del dominio de acuerdo con las constancias de Catastro, Registro de la Propiedad o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble, cuya certificación sobre el particular deberá acompañarse con la demanda".

En igual sentido, el Código Civil y Comercial, en su art. 1905 expresamente dispone que el proceso de prescripción adquisitiva debe ser contencioso. El recaudo explicitado tiene por finalidad crear certeza en las relaciones jurídicas existentes, certeza que se basa en la debida formación del proceso en cuanto a la integración de la litis y a su regular tramitación, y al resguardo de la garantía de la defensa en juicio. "Debe tenerse presente que el juicio de usucapión tiene un innegable carácter contencioso, que como tal garantiza al máximo la bilateralidad del contradictorio y la posibilidad defensiva del demandado" (conf. Laquis Manuel "Derechos Reales" t. III, p. 307). Añade este autor, con cita de Morello, que en el orden procesal su significado se concreta en cuanto a sus efectos y alcances, en que "hace cosa juzgada material o sustancial respecto del anterior propietario y *erga omnes* cuando se cita y emplaza a todo posible o presunto interesado o afectado con la demanda de usucapión (ob. cit., p. 307). La Dra. Elena Highton en su obra "Derechos Reales", sostiene que "tal como resulta de la estructura dada por el art. 24 de la Ley 14.159 el proceso de usucapión es contradictorio y, tiene por objeto una pretensión que tiende a la declaración de que ha operado el modo de adquisición del dominio que autoriza el art. 2524, inc. 7° del Código Civil y dirigida contra quien figure como titular de dominio según las constancias registrales o quien, sin aparecer en ellas, pudiera considerarse con derechos como tal (CNCiv., sala B, 4/2/75, JA, 1075-27-305). De ahí que el trámite apunta a dar intervención no sólo a los titulares del dominio sino también a todo aquel que pretenda discutir la posesión sobre el inmueble a usucapir aun cuando debe procederse con criterio restrictivo atento a las razones de orden público interesadas (ED, 94-229), advertidos de que la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio y la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable clara y convincente y conjugarse con las exigencias que se desprenden del texto de la Ley 14.159".

El Nuevo Código Procesal también recepta esta postura al disponer, en el art 477, que "la acción se entablará contra quien resulte titular registral del inmueble, quien deberá ser citado a estar a derecho y contestar demanda. Además, se dispondrá: 1. La citación a todos los que se creyeren con derecho sobre el inmueble, sin perjuicio de la mayor publicidad que disponga el juez".

Ahora bien, con el libramiento de los oficios ordenados a la Dirección Gral. de Catastro no se pretende acreditar la situación de dominio del inmueble; sino incorporar todos aquellos datos, gestiones y anotaciones que obren en el organismo oficiado respecto del padrón catastral del inmueble. En igual sentido, con el libramiento del oficio al Departamento de inmuebles fiscales se busca obtener la certeza de que el Superior Gobierno de la Provincia no posee ningún derecho sobre el inmueble de litis; que el inmueble no esta siendo objeto de un trámite expropiatorio, o de una modificación registral, que no hay otras prescripciones adquisitivas en tramite , etc.

En definitiva, los oficios ordenados se justifican en la necesidad de obtener certeza para poder trabar correctamente la litis, no solo con los titulares de dominio inscriptos en el registro inmobiliario, sino -como lo dispone la norma procesal citada- con toda persona que pudiera reclamar un derecho legítimo con respecto al inmueble, cuyo derecho de defensa en el presente proceso debe ser garantizada.

Por lo expuesto, corresponde el rechazo del recurso de revocatoria interpuesto.

3- Respecto del recurso de apelación interpuesto en subsidio, debido a que lo dispuesto en la presente sentencia no causa gravamen irreparable, cabe su rechazo.

4-No se imponen costas atento a la falta de contradicción.

Por lo tanto, en mérito a lo considerado es que,

RESUELVO:

I)-RECHAZAR el recurso de revocatoria interpuesto por la parte actora, en contra del decreto de fecha 14/04/25, conforme lo considerado.

II)- RECHAZAR el recurso de apelación interpuesto en subsidio.

III)- SIN COSTAS, conforme lo considerado

HÁGASE SABER. -

Actuación firmada en fecha 09/05/2025

Certificado digital:

CN=ELEAS Luciana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27311282366

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.