



Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA J

97212/2010

LELIS AGUILAR, FEDERICO Y OTRO c/ PISCITELLI JULIO RODOLFO Y OTROS s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.

Buenos Aires, de septiembre de 2015.-

Y VISTOS: Y CONSIDERANDO:

I. La resolución de fs.311, sostenida a fs.316, rechazó el pedido de la Procuración General de la Ciudad de Buenos Aires de dar intervención en autos al Departamento Herencias Vacantes del G.C.B.A.

Para así decidirlo, el “a quo” ameritó que la litis se ha integrado con la persona que los actores indicaran como sucesora del titular del inmueble y que el interés del Fisco se encuentra asegurado con la presentación de fs.155/157.

Contra ello se alza el representante del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires argumentado que lo resuelto se encuentra reñido con lo normado por la ley local n°52, en tanto concurre la posibilidad de tratarse de una herencia vacante, al encontrarse probado que no se ha promovido la sucesión del titular registral del inmueble motivo de autos y no haberse dado intervención al Defensor Oficial a fin de representar a los eventuales herederos del cesionario de los derechos que alegan los actores. Agravios que fueron replicados a fs. 317/318 por la actora.

En definitiva, el pedido de la comuna se traduce en la obligatoria intervención en carácter de parte en este proceso de prescripción adquisitiva, como titular de los derechos emergentes de una eventual herencia vacante, en cumplimiento de la referida normativa y ante la posible afectación de intereses fiscales.

II. En cuanto concierne a la cuestión traída a conocimiento, es menester destacar que, en principio, si bien la intervención del



Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA J

G.C.B.A. en los procesos de prescripción adquisitiva de un bien raíz no es la de un litigante común, en la medida que actúa en la defensa de un posible interés fiscal, entendemos que depende de las circunstancias del proceso que el alcance de esa intervención sea de simple contralor o de auténtica parte.

Por otra parte, deviene imprescindible recordar que, conforme lo normado por el artículo 2441 del Código Civil y Comercial de la Nación, se debe declarar vacante la herencia "... si no hay herederos aceptantes ni el causante ha distribuido la totalidad de los bienes mediante legados.

III. Analizados, pues, los reproches levantados por el G.C.B.A. a la luz de lo señalado, luego de un detenido examen de los elementos arrojados al proceso, no puede dejar de advertirse que la situación procesal, en cuanto a la legitimación pasiva, ha variado desde que se cursara al gobierno local la primera citación. Ciertamente, dicha circunstancia torna atendible los fundamentos recursivos que esboza la apelante en defensa de los eventuales derechos que pudiere ostentar con relación al inmueble objeto de autos, en el marco de la ley 52, de orden local. Ello, sin perjuicio de lo que en definitiva pudiera resultar de las probanzas que en lo sucesivo se adjunten a la causa a fin de establecer el carácter de continuadores en la posesión del cedente que alegan los actores como derecho fundante de su pretensión.

Es que cobra relevancia que se trata el "sub examine" de un proceso tendiente a la prescripción adquisitiva de un inmueble, cuyo titular del dominio (de acuerdo a las constancias del Registro de la Propiedad Inmueble) ha fallecido, sin que de los elementos colectados pueda determinarse aún quiénes son sus herederos o quiénes pueden considerarse con derechos a sucederlo.

Abona tal conclusión el hecho de haberse acreditado que no se ha promovido en la Provincia de San Luis la sucesión del titular re-////



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

///mistral (fs.168/174), ni ante ésta jurisdicción la del legatario del inmueble objeto de autos (fs.312). Así como la falta de declaración de validez del testamento que el primero otorgara, por acto público, el 19 de diciembre de 1988, en la ciudad de San Luis (fs.56/58) y la carencia de toda información con relación a si dicho acto de última voluntad haya, o no, sido revocado por el otorgante, de tenerse en cuenta que su deceso se produjo diecinueve años después de que se otorgara (conf. partida de fs.110).

Evidentemente, incluso cuando la actora ha manifestado que aduna dicho testamento sólo a efectos de acreditar, como prueba indubitable, la posesión del inmueble de autos que detentó el cesionario, por aplicación del principio de adquisición procesal –que hace posible que cualquiera sea la procedencia de las probanzas que obran en el expediente, su valoración sea siempre conducente, cualquiera fuere la parte perjudicada o favorecida por ellas–, puede tenerse “prima facie” justificado que existirían otros herederos del causante.

A su vez, a tenor de lo normado por el artículo 2441 del Código Civil y Comercial, no puede soslayarse que, de no haber sido revocado el testamento, correspondería proveer la citación de los eventuales herederos del legatario del inmueble y no se configuraría lesión alguna al interés fiscal, pues las disposiciones testamentarias (declaración del testador respecto de los bienes que posee y los legados que respecto de ellos efectúa), aventa toda posibilidad de declarar vacante la herencia, salvo que no existan herederos y/o legatarios aceptantes.

IV. Por lo demás, a modo de colaboración y sin desmedro de los reparos que podrían formularse con referencia a la notificación librada a la demandada con quien se tuviera por integrada la litis (pues no se ha cumplido en las mismas con el aviso de ley, ver cédula de fs.124), es de hacer notar que de la cláusula segunda del testamento



Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA J

fs.56/58, surge que el nombre completo de la misma sería María del Carmen Piscitelli y no “María Piscitelli”, como indicara la actora y se consignara en la cédula de notificación del traslado de la demanda. Además, cabe mencionar que de la quinta disposición testamentaria surge su domicilio y datos identificatorios, lo que hubiere permitido una mayor precisión al momento de su citación.

Asimismo, como se adelantara en el considerando anterior, a los efectos de la debida integración de la litis, deviene también determinante que en la misma disposición testamentaria (segunda), surja la existencia de otra hermana del Sr. Piscitelli, Genoveva Paula Piscitelli, la cual no ha sido emplazada a juicio.

Por ende, amén de tenerse en cuenta la institución de legado de cosa cierta a favor de don Dagnino Rulli, cesionario de los derechos posesorios alegados por los actores que emerge de la quinta disposición testamentaria, en caso de desconocerse el domicilio de esta última hermana y/o frente al supuesto de haberse producido su deceso, correspondería que se proceda a su citación en la forma prevista por los artículos 343, 145, 146 y 147 del Código Procesal y, en su caso, disponerse la intervención del Defensor Oficial. Es que no es razonable pretender agotar la búsqueda de posibles demandados y, en su caso, obtener copia de las respectivas declaratorias, desde que ello, por su complejidad y ser inconducente, podría importar una virtual denegación de justicia. Y resulta un exceso de rigor formal imponer al actor la apertura del juicio sucesorio, pues está previsto en la ley adjetiva la forma de anotar a los demandados inciertos.

Finalmente, nos permitimos puntualizar que no se verifica en autos la constancia de juicios universales que de cuenta que por ante esta jurisdicción no se ha promovido la sucesión del Sr. Piscitelli y que sería del caso requerir al Registro de Actos de Última Voluntad de la Provincia de San Luis, que informe con respecto de la eventual



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

existencia de algún otro testamento otorgado por aquél, con posterioridad al que los actores adjuntaran al promover la acción.

V. Bajo tales premisas, se impone la revocación de la decisión apelada, cuando la demanda que pretende la adquisición del dominio de un inmueble por prescripción debe sustanciarse con quien resulte titular de dominio o quienes acrediten ser sus sucesores (arts.24, ley 14.159 y 2278 Código Civil y Comercial) y en el “sub examine”, de los elementos colectados no se encuentra determinado quiénes son sus herederos o quiénes pueden considerarse con derechos a sucederlo.

Más aún, cuando lo explicitado en el considerando IV, verifica la falta de cumplimiento de la carga procesal del accionante en punto a la acreditación de la legitimación pasiva y, a la par, la ausencia de relevamiento oficioso de tal presupuesto. Omisiones que podrían proyectar lesiones no sólo el interés fiscal, sino las garantías del debido proceso y de la defensa, lo que tornaría estéril el pronunciamiento que se dicte en tales condiciones. Recuérdese que el relevamiento de oficio, por el órgano, de aquéllos vicios o de la ausencia de los presupuestos o condiciones necesarios para connotar una causa adversarial litigiosa implica que los jueces (de cualquier instancia) están en el deber de custodiar la observancia del debido proceso.

En mérito a lo considerado, se RESUELVE: 1) Revocar la resolución apelada de fs.311 y, en consecuencia, disponer que se de intervención en autos al Departamento Herencias Vacantes del G.C.B.A. 2) Con costas de alzada en el orden causado, en razón de la forma en que se decide (arts.68 y 69, Cód. Procesal).

Regístrese. Comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la C.S.J.N. (Ac. n°15/13, art.4°) y devuélvase a la instancia de grado.