

General Roca, 12 de mayo de 2.026

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en estos autos caratulados: "**LLANOS TORRES ALADINO C/ TORRES HUGO ALBERTO S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA (ORDINARIO)**" (RO-09779-C-0000), de los que

RESULTA

I.- Que en fecha 17/12/2026 se presentó la parte demandada oponiendo excepciones al progreso de la acción.

Así, en primer lugar opone excepción de falta de legitimación pasiva alegando que no resulta ser titular registral del inmueble N.C: 0., sito en calle E.U.N.1. de esta ciudad, por cuanto la escritura traslativa de dominio que se llevó a cabo en fecha 07/12/2016 no pudo ser registrada a su favor por la falta del plano requerido para ese tipo de trámites.

Agrega que, de las propias manifestaciones del actor, surge que el titular registral era el señor Héctor Paglialunga por averiguaciones que realizó allá por el año 2.006, no habiéndose cerciorado nuevamente al momento de entablar la demanda, que debió ser rechazada "in limine" por no haber presentado certificado de Dominio expedido por el Registro de la Propiedad del Inmueble de la Provincia.

En segundo lugar, opone excepción de falta de legitimación activa alegando para ello que no se encuentra cumplido el plazo de 20 años exigido para el inicio de la presente acción, por cuanto el actor manifestó que comenzó a incursionar, no a poseer para usucapir, allá por el 29/08/2006, de ahí que para alcanzar el total de 20 años debería esperar hasta el 29/08/2026.

Por ello, considera que no se cumple el plazo requerido para la acción, resultando procedente la defensa de falta de legitimación activa para el reclamo de autos.

Añade el demandado que compró al titular registral, Sr. José Paglialunga, en fecha 07/12/2016 y promovió el día 15/12/2020 acción de reivindicación para recuperar el inmueble en posesión del actor en autos, la que tramita ante ese mismo Juzgado en autos caratulados "Torres Hugo Alberto c/Llanos Javier Aladino s/Acciones reales ordinario (Reivindicatoria)", Expte. N° RO-27717-C-0000. Y luego de ello, en fecha 17/05/2022 el actor inicia este proceso, por lo que solicita que se declare la interrupción del plazo de prescripción desde que inició la acción de reivindicación, dejando sin efecto el tiempo transcurrido hasta la fecha en que se solicita el rechazo de la demanda.

II.- Sustanciado el planteo se presentó la parte actora expresando que la excepción de falta de legitimación pasiva resulta improcedente, dado que lo

manifestado por el demandado no se corresponde con el informe de condiciones de dominio agregado por su parte en fecha 12/03/2024, emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble, del cual surge que el titular registral del inmueble es el Sr. Hugo Alberto Torres.

Indica, además, que tampoco se corresponde la defensa con lo manifestado por el demandado en el expediente "Torres Hugo Alberto c/Llanos Javier Aladino s/Acciones reales - Ordinario (Reivindicatoria) (Expte. RO-27717-C-0000), acumulado al presente para el dictado de sentencia.

Expresa por ello que el demandado resulta ser la persona física habilitada legalmente para responder por la pretensión formulada en este juicio, ya que existe una coincidencia entre quien es demandado y el titular verdadero de la relación jurídica sustancial controvertida.

Sobre la excepción de falta de legitimación activa, sostiene que resulta improcedente y no se sustenta. Afirma que es titular del derecho invocado en la demanda por lo que se encuentra habilitado legalmente para accionar.

Sostiene que existe una clara coincidencia entre quien invoca el derecho, quien actúa, y quien debería hacerlo. Que con la prueba ofrecida quedará claramente acreditado lo expuesto en cuanto a los hechos y derechos expuestos en sustento de la pretensión.

En cuanto a los motivos invocados relativos al supuesto incumplimiento del plazo para prescribir y a la eventual tramitación de una acción reivindicatoria, sostiene que no afectan la legitimación para iniciar la presente acción. Que en todo caso, tales argumentos, sólo podrán tener incidencia respecto del resultado definitivo del proceso y la sentencia a dictar en los trámites acumulados.

III.- Estando en condiciones de resolver, he de analizar en primer lugar la defensa de falta de legitimación pasiva.

Para ello, en primer lugar corresponde determinar la excepción invocada resulta manifiesta en los términos de lo dispuesto por el art. 319, inc. 3, del CPCC.

En efecto por razones de economía procesal la ley ha admitido esta excepción como de pronunciamiento previo; pero en atención a la íntima relación que guarda la legitimación con las cuestiones de fondo sometidas a decisión del juez, la misma se ha limitado al caso que aparezca como manifiesta e inequívoca.

De las constancias de autos se desprende que resulta procedente en este estadio procesal que el suscripto se expida sobre la cuestión controvertida, por cuanto al tratarse

de un proceso que pretende modificar la titularidad registral del inmueble implicado en el caso, la legitimación pasiva puede verificarse a partir de la simple lectura del informe de dominio agregado al expediente.

A partir de lo expuesto, cabe señalar que el actor interpuso su demanda contra el Sr. Hugo Alberto Torres, surgiendo del informe de condiciones de dominio de fecha 12/03/2024 que el demandado reviste la calidad de titular registral del inmueble N.C.:0. que se pretende prescribir.

En consecuencia, resulta procedente iniciar la presente acción contra el demandado en autos, lo que me lleva a rechazar la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta.

IV.- Respecto de la excepción de falta de legitimación activa, alega el demandado que la parte actora no puede ser titular de la relación procesal invocada, por cuanto no se habría cumplido el plazo o el transcurso de tiempo necesario para adquirir por prescripción el inmueble objeto de autos.

Dice que el plazo de veinte años se cumpliría en el mes de agosto de este año 2.026, resaltando, además, que adquirió el inmueble en fecha 07/12/2016 a su titular registral, motivo por el cual dio inicio a la acción de reivindicación que tramita ante esta Unidad Jurisdiccional (expediente RO-27717-C-0000) para recuperar el inmueble, solicitando, además, que dicha circunstancia se tenga en consideración como causal de interrupción del curso del plazo de prescripción adquisitiva.

Se advierte, de lo expuesto, que la falta de legitimación activa invocada por la demandada ha sido sustentada en la supuesta ausencia de cumplimiento del plazo de posesión necesaria para prescribir, y en la interrupción de dicho plazo que se alega, circunstancias ambas que requieren de la producción de prueba en la etapa procesal oportuna.

Por ello considero que la falta de legitimación activa invocada no resulta manifiesta, debiendo diferir el tratamiento de la excepción para la oportunidad de dictar sentencia.

V.- Las costas por el rechazo de la excepción de falta de legitimación pasiva, atento el modo de resolver deben ser asumidas por la parte demandada.

En relación a la excepción de falta de legitimación activa, debido al diferimiento del tratamiento para la oportunidad de dictarse sentencia, no corresponde en esta instancia la imposición de costas.

VI.- En cuanto a los honorarios correspondientes al presente incidente vinculado

a la excepción de falta de legitimación pasiva, se difieren los mismos para el momento procesal oportuno en el cual se cuente con monto base del proceso (art. 24, Ley G 2212).

Por todo lo expuesto;

RESUELVO:

I.- Rechazar la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por la parte demandada Hugo A. Torres, con costas (art. 62 CPCyC), difiriendo la regulación de honorarios para el momento procesal oportuno (art. 24, Ley G 2212).

II.- Diferir el tratamiento de la excepción de falta de legitimación activa interpuesta por la parte demandadas y la imposición de costas, para el momento de dictar sentencia.

III.- Regístrese y notifíquese cf. arts. 120 y 138 CPCyC.

José María Iturburu

Juez