



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

Expte: SI-119823

Juzgado de origen: Juzg Civ y Com N° 8 Dptal Mercedes

Juicio: GIGENA JUAN RODOLFO C/ MARISAL S.A. S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA  
VICENAL / USUCAPION

En la ciudad de Mercedes, Provincia de Buenos Aires, en el día de la firma, en Acuerdo telemático continuo (Res. SCBA 480/20 y complementarias sobre COVID-19 y Res. del Presidente de esta Sala nro. 28/4/2020) los señores Jueces de la Sala I de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Mercedes de la Pcia. de Buenos Aires, Dres. **EMILIO ARMANDO IBARLUCIA Y LUIS MARIA NOLFI**, en virtud de lo dispuesto por el art. 4° del Ac. Extraordinario del 25 de septiembre del 2008 (publicado en el Boletín Oficial el 06/12/2010, pags. 12.609/12.610), con la intervención del Auxiliar Letrado actuante, para dictar sentencia en el Expte. N° SI-119823, en los autos: **“GIGENA JUAN RODOLFO C/ MARISAL S.A. S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA VICENAL / USUCAPION”**.

La Cámara resolvió votar las siguientes cuestiones esenciales de acuerdo con los arts. 168 de la Constitución Provincial y 266 del C.P.C.C..

1ª) ¿Es justa la sentencia apelada?

2ª) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

Practicado el sorteo de ley dio el siguiente resultado para la votación: **Dres. Emilio Armando Ibarlucía y Luis María Nolfi.-**

**VOTACION**

**A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA**, el señor juez **Dr. Emilio A. Ibarlucía** dijo:

I.- La resolución de fecha 26/04/22, que decreta la nulidad de todo lo actuado, es apelada por la parte actora, que presenta memorial el 24/05/22, el que es contestado por el nulidicente el 2/06/22.

Llegados los autos a esta Sala, se corre vista a la Fiscalía de Cámara, que expresa que no le corresponde expedirse.

II.- 1.- Por medio del escrito presentado el 27/05/21 el síndico de la quiebra de Marisel S.A. – tramitada en el Juzgado Nacional en lo Comercial n° 16 de Capital Federal - dedujo incidente de nulidad de la sentencia definitiva dictada en estos autos el 29/06/17 (fs. 208/11), de la que – dijo – tomara conocimiento el 16/11/18.

Fundó la nulidad en que la quiebra de la sociedad demandada se había decretado el 24/03/94 y que los edictos del art. 89 de la LCQ se habían publicado en 2009, con anterioridad al inicio de estas actuaciones, por lo que había sido incorrectamente trabada la litis. Ello así dado que el decreto de quiebra implicaba el desapoderamiento de los bienes del quebrado, y por ende la notificación de la demanda debió hacerse a la sindicatura. Por la misma razón planteó la falta de legitimación pasiva de Marisel S.A. y que el juicio debió ser atraído por el fuero de atracción de la quiebra. Sostuvo que el desapoderamiento de la fallida era de orden público, por lo que se trataba de una nulidad absoluta, y no meramente de una nulidad procesal.

2.- Al contestar el traslado, la actora pidió que se rechazara el incidente por extemporáneo en tanto se había presentado fuera del plazo del art. 170 del CPCC, ya que el mismo nulidicente reconocía que había tomado conocimiento del juicio el 16/11/18, o sea, dos años y medio antes.

Dijo que la sindicatura no había tomado posesión del inmueble o adoptado medidas conforme a los arts. 177 y 179 del la LCQ, y que en su momento notificó la demanda a la sociedad demandada al domicilio legal registrado en la IGJ.

Alegó que todas las nulidades procesales eran relativas y por ende debía aplicarse el principio de convalidación.

2.- La jueza, si bien admitió que la nulidad había sido interpuesta fuera del plazo del art. 170 del código de forma, consideró que debía



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

prevalecer la circunstancia de que la quiebra de la sociedad demandada había sido notificada por edictos en 2009, por lo que, conforme al art. 89 de la LCQ, había adquirido publicidad hacia terceros.

En consecuencia, concluyó que la demanda había sido incorrectamente notificada a la sociedad titular del inmueble, que estaba desapoderada de los bienes. Entendió que en lugar de promoverse este juicio, debió el actor concurrir a verificar su crédito en la quiebra.

3.- En el memorial el actor insiste en la extemporaneidad del incidente de nulidad. Dice que la sindicatura consintió todo lo actuado en estos autos durante 30 años de tramitación de la quiebra y al deducir la nulidad dos años y medio después de tomar conocimiento de su existencia. Dice que para resguardar la seguridad jurídica y la igualdad de las partes debe desestimarse la nulidad articulada. Ello sin perjuicio de remitirse los autos a la quiebra por el fuero de atracción para su continuación.

4.- El incidentista defiende la sentencia interlocutoria dictada, y argumenta, fundamentalmente, que se trata de una nulidad absoluta, que no puede convalidarse.

III.- Entiendo que le asiste razón al apelante. El mismo incidentista, al plantear la nulidad (escrito del 27/05/21), reconoció que tomó conocimiento de la sentencia de autos el 16/11/18. O sea, dos años y medio antes, vencido en exceso el plazo de cinco días que contempla el art. 170 del CPCC para que no opere el consentimiento tácito.

No se trata de una mera “regla procesal”. El instituto de la preclusión es de orden público dado que su fundamento es la seguridad jurídica (SCBA LP C 110618 S 20/09/2017; Rc 119859 I 28/09/2016 ; C 119585 S 15/06/2016; C 117988 S 15/07/2015, A 73861 RSD-35-17 S 19/04/2017, entre varios). Es por ello que la falta de articulación del incidente de nulidad dentro del plazo del art. 170 del CPCC implica convalidación tácita (SCBA LP Rc 121792 I 25/09/2019; Rc 115291 I 22/08/2018; Rc 120297 I 23/05/2017, entre otros).

Pero no sólo por haberse articulado la nulidad vencido holgadamente el plazo del art. 170 la pretensión nulificadora no puede tener acogida, sino también por las siguientes razones.

De la lectura del expediente de la quiebra de Marisel S.A. (acompañado digitalizado por la nulificante con el escrito de fecha 11/02/22) se desprende que en 1993 un acreedor pidió la quiebra; obra a fs 682/92 una tasación y "revalúo técnico" de fecha 27/12/91 de la planta industrial existente en la calle Scully 574, entre Av. Morgan y Chacabuco, de San Andrés de Giles; o sea en el inmueble de autos, lo que implica que desde el inicio sabía el Juzgado y la síndica designada que existía ese bien. Luego de los informes de los arts. 35 y 39 de la LCQ el juez decretó la quiebra el 2/03/95. La sindicatura no pidió ninguna medida de incautación de los bienes, no tomó posesión de ellos ni realizó inventario; tampoco pidió medida alguna de protección y conservación (arts. 177 y 179 LCQ). Recién el 14/08/98 el nuevo síndico denunció que había un inmueble de la quebrada en la calle Scully 574 de San Andrés de Gile, acompañando el informe de dominio (fs. 786/90). El síndico pidió mandamiento de constatación y clausura, lo que se ordenó (13/11/98), pese a lo cual no se efectivizó. Inexplicablemente una nueva síndica el 2/10/00 denunció que no se habían ubicado bienes de la fallida y pidió la clausura de la quiebra por falta de activo (fs. 810). Seis años después pidió que se librara oficio al Registro de la Propiedad de la Provincia para que informara sobre si la quebrada era titular de inmuebles. En agosto de 2007 nuevamente la síndica pidió la clausura por falta de activo. El juez ordenó que se acompañara nuevo informe de dominio, el que se agregó de fecha 29/05/08. La síndica pidió la subasta del inmueble. Sorpresivamente la síndica denunció que no surgía de autos la publicación de los edictos ordenada hacía 14 años. El juez ordenó una nueva publicación (fs. 927 y 929). Los edictos recién se publicaron en mayo de 2009 (fs. 965/68 t 977). Se presentaron nuevos informes de los arts. 35 y 39 de la LCQ. En agosto de 2017 se ordenó nuevo mandamiento de constatación del inmueble (fs. 1070). El 4/12/15 se informó que no constaba la anotación de la



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

inhibición general de bienes de la fallida. Luego de varios trámites y de obtenerse segundo testimonio de la escritura, el 12/10/18 se decretó la subasta del inmueble. En noviembre de 2018 el martillero designado informó que existía un juicio de prescripción adquisitiva en la jurisdicción de Mercedes. Se dio vista al síndico, quien el 4/12/18 presentó un escrito argumentando que ese juicio era inoponible a los acreedores de la quiebra (fs. 1230/31). Pese a ello la nulidad se articuló en los presentes autos recién el 27/05/21.

He efectuado todas estas referencias del trámite del expediente de la quiebra dado que es manifiesta la desidia y negligencia de los distintos síndicos que a partir de 1994 fueron designados para incautarse de los bienes de la fallida y adoptar medidas de protección y conservación. Desde el inicio (año 1994) tenían conocimiento de que existía un inmueble donde funcionara la planta industrial de la empresa en San Andrés de Giles. No sólo no lo hicieron sino que pidieron en más de una oportunidad la clausura de la quiebra por falta de activo. Catorce años después advirtieron que ni los edictos del art. 89 de la LCQ se habían publicado y luego que tampoco estaba registrada la inhibición general de bienes. Pese a que recién en noviembre de 2018 se enteraron que había un juicio de usucapión (con sentencia favorable), tardó el síndico dos años y medio en promover el incidente de nulidad.

O sea, no se trata del mero transcurso del plazo de cinco días del art. 170 del Cód. Procesal, sino de que la sindicatura, incumpliendo con las obligaciones que la ley concursal le impone, no tomó durante 27 años medida alguna para resguardar el patrimonio de la fallida, prenda común de sus acreedores.

En estas condiciones pretender que el actor de autos supiera de la existencia de la quiebra por imperio de la publicación de edictos es un despropósito. Es sabida que la notificación por edictos es una ficción (obviamente nadie los lee), y, aunque, como otras, sea una ficción necesaria, no puede prevalecer sobre el conocimiento fehaciente y concreto que tenía (o

debía tener) el órgano concursal sobre la existencia de este inmueble de la fallida.

El actor dirigió la demanda contra quien figuraba como titular del inmueble en el Registro de la Propiedad (conf. inf. de dominio de fs. 52/55), al domicilio legal de la sociedad registrado en la IGJ (cuestión no controvertida).

Es de señalar que el desapoderamiento de los bienes que implica el auto de quiebra (art. 107 LCQ) no quiere decir que cambie la titularidad de los mismos. El titular dominial no puede disponer de ellos pero sigue siéndolo. Así lo entienden todos los autores. Se dice en la obra dirigida por Ernesto E. Martorell: “Es que, a lo que legalmente se apunta es a inmovilizar ese patrimonio; sustraerlo de la órbita del fallido pero de ninguna manera privarlo de su propiedad (con cita de fallo de la C.N.Com., Sala E del 14/08/89), circunstancia ésta que se ve corroborada con el hecho de que el régimen concursal le reconoce a aquél, aún en la liquidación de sus bienes, el derecho a la restitución del remanente una vez satisfecha los créditos” (“Ley de concursos y quiebra comentada”, T. III, La Ley, Bs. As., 2012, p. 89). En igual sentido en la obra dirigida por Héctor Osvaldo Chomer: refiriéndose al desapoderamiento se dice: “... la medida en modo alguno modifica la titularidad del fallido sobre los bienes afectados por ella. Ciertamente, éste conserva el derecho de dominio y propiedad sobre los bienes materiales e inmateriales. Y lo hará hasta que la resolución judicial que apruebe la distribución final opere como título de transmisión del derecho sobre el remanente de liquidación... Lo expuesto explica que el fallido pueda retrotraer los efectos de la quiebra y recuperar su situación de normalidad patrimonial, con los mecanismos que la misma ley le otorga (conversión de la quiebra en concurso preventivo; reposición de la sentencia de quiebra; avenimiento; pago total. Asimismo, es la razón que convalida la legitimación del fallido para realizar cualquier acto de conservación del patrimonio, en actuación conjunta con el síndico o en su reemplazo..., y el derecho que tiene al saldo, ocurrido el pago total (art. 228)”. Y más adelante:



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

USO OFICIAL – JURISDICCIÓN ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

“Por eso, la norma expresamente se refiere a que la medida importa limitar sólo los derechos de “administración y disposición”, facultades que la ley hace luego asumir al síndico... Entiéndase, pues, que lo que pierde el fallido es la facultad de uso, goce y disposición de los bienes en cuestión, más no su condición de dueño de las cosas o titular de sus derechos” (“Concursos y quiebras. Ley 24.522 Comentada, anotada y concordada”, T. 2, Astrea, Bs. As., 2016, p. 451). Coincidente es también la obra dirigida por Adolfo Rouillon: “El fallido no pierde el dominio de los bienes, aunque se le priva de los atributos esenciales e inherentes del derecho de propiedad” (Código de Comercio comentado y anotado, T. IV-B, La Ley, Bs. As., 2007, p. 180). Como dicen los autores, hasta tal punto el fallido sigue siendo titular de los bienes, que puede pedirse la conversión de la quiebra a concurso preventivo (arts. 90/93 LCQ), y aún el deudor puede pedir la conclusión antes de la realización de todos los bienes (art. 225 LCQ).

Siendo ello así no puede sostenerse ligeramente la falta de legitimación pasiva de la demandada en autos. Demás está recordar que el juicio de prescripción adquisitiva de dominio debe dirigirse contra el titular del dominio (art. 679 C.P.C.C., art. 24 ley 14.159)

Por supuesto que el quebrado pierde la legitimación procesal y todas las demandas deben sustanciarse, previo fuero de atracción, con la sindicatura (art. 110 LCQ), pero ello no exime a esta última de adoptar las medidas de conservación de los bienes que sabe que existen, sin descansar en la comodidad de la publicación de edictos.

El instituto de la prescripción adquisitiva de dominio tiene un fundamento de orden público porque es regulado no sólo atendiendo al interés del poseedor sino también al interés social. Dice el maestro Guillermo A Borda: “El fundamento esencial de la usucapión es la necesidad de proteger y estimular la producción y el trabajo. Quien durante largos años ha cultivado un inmueble, incorporando riqueza a la comunidad, debe ser protegido por la ley, afianzando su derecho, estimulado en su trabajo. Esta solución es tanto más

justa si se piensa que frente a él está un propietario negligente, que ha abandonado sus bienes: quien se desinteresa de ellos no merece la protección legal.” (Tratado, Derecho Reales, T. I, 6ta. ed. actualiz. por Delfina M. Borda, La Ley, 2012, p. 299). Todos los autores brindan similares fundamentos (Kipper, Claudio, Tratado de los Derechos Reales, T.II, 2da. ed. actualiz., Rubinzal-Culzoni, 2017, p. 544; Areán, Beatriz A., “Juicio de usucapión”, Hammurabi, 5ta. ed. actualiz., 2007, p. 50). La jurisprudencia de la provincia también destaca que la usucapión tiene una finalidad de orden, de paz social y de seguridad jurídica (CC0202 LP 121765 224 S 09/11/2017; CC0001 LZ 67330 RSD-43-10 S 25/03/2010; CC0001 LZ 65159 RSD-77-8 S 27/03/2008, entre otros).

Los señalamientos de los autores en cuanto a que por vía del instituto se sanciona al propietario negligente son trasladables, naturalmente, a la sindicatura de la quiebra.

Los principios generales del derecho (art. 2 C.C.C.) se oponen al progreso de la nulidad articulada. Es que desde el derecho romano un viejo adagio dice que nadie es oído cuando alega su propia torpeza (“nemo auditur propriam turpitudinem alegans”). Es precisamente lo que ocurre en autos. Si el juicio de usucapión ha tramitado durante casi siete años y alcanzado la sentencia definitiva (notificada a la demandada el 8/9/21) es porque la sindicatura de la quiebra dejó transcurrir más de veinte años sin adoptar – reitero – medida alguna de preservación del patrimonio de la fallida.

En definitiva, la ficción de la publicación de edictos de la quiebra no puede prevalecer sobre los fundamentos de orden público tanto de la preclusión procesal (operada por el vencimiento del plazo para articular la nulidad), como del instituto de la prescripción adquisitiva del dominio, de conformidad con las pautas de interpretación y aplicación de la ley que imponen los arts. 1, 2 y 3 del Código Civil y Comercial.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

Por lo expuesto, propicio que la sentencia interlocutoria sea revocada, rechazándose la nulidad articulada, con costas a la incidentista (art. 69 CPCC).

**VOTO POR LA NEGATIVA.**

El señor juez **Dr. Luis María Nolfi**, por iguales fundamentos y consideraciones a los expuestos por el señor juez preopinante, emite su voto en el mismo sentido.

**A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA**, el señor juez **Dr. Emilio A. Ibarlucía** dijo:

De acuerdo a la forma en que ha quedado votada la cuestión anterior, el pronunciamiento que corresponde dictar es: Revocar la resolución apelada, rechazándose la nulidad articulada, con costas a la incidentista.

**ASI LO VOTO.**

El señor juez **Dr. Luis María Nolfi**, por iguales fundamentos y consideraciones a los expuestos por el señor juez preopinante, emite su voto en el mismo sentido.

Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dictándose la siguiente:

**S E N T E N C I A**

**Y VISTOS:**

**CONSIDERANDO:**

Que en el Acuerdo que precede y en virtud de las citas legales, jurisprudenciales y doctrinales, ha quedado resuelto que la sentencia apelada debe ser REVOCADA.-

**POR ELLO** y demás fundamentos consignados en el acuerdo que precede, **SE RESUELVE:**

**REVOCAR** la resolución apelada, rechazándose la nulidad articulada, con costas a la incidentista.

**NOTIFIQUESE** por medios electrónicos (conf. Res. del Presidente de la S.C.B.A. nro. 10/20, Res. S.C.B.A 480/20 y sus sucesivas prórrogas, Ac. 4013/2021; Ac. 4023/2021 Y Ac. 4039/21). **Y DEVUELVA.**

**REFERENCIAS:**

Funcionario Firmante: 14/09/2022 13:21:38 - NOLFI Luis Maria - JUEZ

Funcionario Firmante: 14/09/2022 14:56:41 - IBARLUCIA Emilio Armando

Funcionario Firmante: 14/09/2022 16:41:43 - FREDIANI Emanuel - AUXILIAR  
LETRADO DE CÁMARA DE APELACIÓN

248600370008018697

**CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA I -  
MERCEDES**

**NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS**

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 15/09/2022 10:37:56 hs. bajo el número RS-68-2022 por FREDIANI EMANUEL.