



Poder Judicial de la Nación

En Buenos Aires, a los 21 días del mes de mayo de dos mil veinticinco, se reúnen los Señores Jueces de Cámara en la Sala de Acuerdos, con asistencia de la Sra. Prosecretaria Letrada de Cámara, para entender en los autos caratulados “**D’ALESSANDRO, ITALIA contra REICA S.A. sobre ORDINARIO**” (Expediente N° 4033294/2010) originarios del Juzgado del Fuero N° 2, Secretaría N° 4, en los cuales, como consecuencia del sorteo practicado de acuerdo con lo establecido en el art. 268 CPCC, resultó que debían votar en el siguiente orden: Vocalía N° 2, Vocalía N° 3 y Vocalía N° 1. Sólo intervienen en este Acuerdo el Dr. *Alfredo Arturo Kölliker Frers* (Vocalía N° 2) y el Dr. *Héctor Osvaldo Chómer* (Vocalía N° 1) por hallarse vacante el restante cargo de Juez de esta Sala (art. 109, Reglamento para la Justicia Nacional).

Estudiados los autos se planteó la siguiente cuestión a resolver:

¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada?

A la cuestión propuesta, el Señor Juez de Cámara *Doctor Alfredo Arturo Kölliker Frers* dijo:

I. LOS AGRAVIOS.

Apeló la actora la sentencia dictada a fd. 892 en la cual el juez *a quo* resolvió: (i) desestimar el planteo introducido por la demandante relativo a la caducidad registral de la inscripción de la hipoteca que gravaba el inmueble ubicado en la calle Chacabuco nro. 4, localidad de Bernal, partido de Quilmes, provincia de Buenos Aires, (ii) ordenar el levantamiento de la anotación de *litis* efectuada sobre esa propiedad, (iii) rechazar la acción de usucapión pretendida sobre el ubicado en la planta alta con entrada independiente por la calle Chacabuco nro. 4, integrada por el polígono 01-011, identificado como “unidad funcional 16” (en adelante, UF 16), de la localidad de Bernal, partido de Quilmes, provincia de Buenos Aires, (iv) imponer las costas a la accionante vencida y, por último, (v) hacer saber a la sindicatura de la quiebra de la sociedad demandada que, firme la decisión, debía instar la subasta del inmueble que la actora pretendió adquirir por usucapión.



En el memorial, que presentó en fd. 903/8 y que fue contestado por los acreedores hipotecarios citados como terceros al pleito en fd. 910/4 y por la sindicatura de la quiebra de *Reica* en fd. 920/1, la demandante se agravió de que se hubiera considerado que, ante la falencia de la demandada, no había sido necesaria la reinscripción de la hipoteca que pesaba sobre el lote en el que esta última construyó el departamento que luego le vendió, una vez transcurrido el plazo de veinte (20) años previsto en el art. 4016 CCiv. Por otra parte, criticó que se llegara a la conclusión de que el plazo de la prescripción adquisitiva sobre la unidad que poseía se hubiera visto interrumpido por los actos llevados a cabo en el marco del proceso falencial por los acreedores hipotecarios. Sostuvo, además, que el caso había sido juzgado sin adoptar una adecuada perspectiva de género ni considerar su vulnerabilidad frente a la accionada. Por último, cuestionó el modo en que habían sido distribuidas las costas del pleito.

Sobre la primera de esas cuestiones, planteó que, al iniciar la demanda en el año 2014, la inscripción de la hipoteca en el *Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires* había caducado por haber transcurrido más de veinte (20) años de su anotación sin que se efectuara la correspondiente reinscripción, de modo que el gravamen le era oponible. Añadió a ello que, al verificar su crédito, el derecho de los acreedores hipotecarios había dejado de ser uno real para pasar a ser uno de carácter personal.

En punto a la *interrupción del plazo para la prescripción adquisitiva*, aseveró que aquélla sólo podía tener lugar cuando el poseedor fuera demandado o reconvenido por reivindicación por parte del titular del bien, lo que no había ocurrido en este caso. Reiteró, además, que el crédito de los acreedores hipotecarios, otrora un derecho real, había sido trocado por un derecho personal al cobro de la deuda con privilegio sobre otros créditos como consecuencia de su admisión en el proceso concursal de *Reica*. Adujo que continuaba hasta ese momento en posesión del inmueble, la que nunca había sido turbada, y que no había sido demandada en el marco de ninguna acción real de quien se considerara con derecho a reclamar la cosa, no siendo asimilables a tales los hechos tenidos en consideración por el juez de la anterior instancia al juzgar interrumpida la prescripción adquisitiva que incoó.



Destacó, por otra parte, que en el marco del proceso concursal se había reconocido su derecho a obtener la escrituración del inmueble en su favor y apuntó que el hecho de que no hubiera ejercido la correspondiente acción no enervaba la posesión del inmueble.

Apuntó que, al momento de la adquisición del bien, la vendedora no le había informado sobre el estado de dominio del inmueble, habiendo su parte actuado de buena fe y en desconocimiento de la existencia de la hipoteca que gravaba el lote sobre el que se construyó el edificio, hallándose en una situación de vulnerabilidad habiendo destinado el dinero producto de una indemnización laboral a adquirir un inmueble que pudiera reportarle ingresos en su vejez.

Manifestó que los acreedores hipotecarios no pudieron haber desconocido que *Reica* era una empresa constructora que vendía las unidades que desarrollaba en el inmueble gravado a través de boletos de compraventa ni que todos los adquirentes resultaron burlados en su buena fe por la sociedad vendedora.

Finalmente, solicitó que, en caso de confirmarse lo resuelto en la anterior instancia en punto al fondo del debate, se la eximiera de cargar con las costas dado que había actuado con buena fe y con la razonable creencia de tener derecho a reclamar del modo en que lo hizo.

II. LA SOLUCIÓN.

(1.) Thema decidendum.

En función del contenido asignado por la actora a su recurso, el *thema decidendum* en esta instancia consiste en determinar en primer lugar, si se cumplió el plazo previsto en la ley para considerar producida la *prescripción adquisitiva* del inmueble objeto de esta *litis* y, en su caso, si la *omisión de la reinscripción de la hipoteca* que pesaba sobre el bien hizo inoponible esa garantía frente a la accionante. En caso de que correspondiera confirmar la sentencia apelada, corresponderá revisar por último el modo en que se distribuyeron las costas en la anterior instancia por haberse agraviado de ello la recurrente.

(2.) Reseña de los antecedentes del caso que resultan relevantes para dar respuesta a los agravios de la demandante.



A fin de dar respuesta a las quejas de la apelante, encuentro oportuno, primero, hacer un breve relato de los antecedentes más relevantes para la solución del caso.

En esta instancia, no se encuentra ya controvertido que la demandada celebró con *Carlos Emilio Berrenechea* y *Maru Cecilia Delgado Martínez* un contrato de mutuo hipotecario, habiéndose constituido la garantía sobre el lote ubicado en la calle Chacabuco nro. 4, localidad de Bernal, partido de Quilmes, provincia de Buenos Aires, matrícula 90994 el 15.1.93 e inscripto en el *Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires* el 8.3.93, crédito que actualmente es de propiedad del ya referido *Berrenechea*, de *Martha Luz Gusmán Mendoza* y de *Trosol SA*. Tampoco se discute que sobre ese lote *Reica* construyó un edificio ni que la accionante adquirió la porción identificada como “UF 16”, mediante el boleto de venta que suscribieron el 4.3.94, habiendo abonado por ese bien la suma total de *cuarenta mil dólares* (US\$ 40.000) y obteniendo su posesión el 3.6.94. Sobre la base de esos antecedentes, la actora asevera que detentaría desde esa fecha y hasta el día de hoy de manera ininterrumpida la posesión pública y pacífica del bien, circunstancia que la habilitó a reclamar en este juicio, que promovió el 7.8.14 (fs. 346 vta.), que se la declarara titular del inmueble por prescripción adquisitiva en los términos de los arts. 4015/6 CCiv., vigente a la época de los hechos.

Paralelamente, el 15.10.97, se declaró abierto el *concurso preventivo* de *Reica* (expte. nro. 64831/97), en cuyo marco la aquí reclamante se presentó a verificar su crédito, reconociéndosele allí el derecho a obtener la escritura traslativa de dominio del inmueble que le vendiera la concursada (ver resolución del 18.3.98 en la causa “*Reica SA s/ quiebra*”). En ese mismo proceso se presentaron a verificar su crédito, también, los acreedores hipotecarios del lote sobre el que se construyó el edificio donde se halla el inmueble que la accionante pretende adquirir por usucapión. Sin que se otorgara la escritura, *Reica* fue declarada en *quiebra* el 11.9.06 (ver expte. “*Reica SA s/ quiebra*”).

Durante la tramitación del proceso de quiebra, la sindicatura impulsó la subasta del lote de propiedad de la fallida, lo que se sustanció en el expte. nro. 64831/1997/1, “*Reica SA s/ quiebra s/ incidente de venta (inmueble Chacabuco nro. 4, Quilmes, Provincia de Buenos Aires)*”, y fue ordenada por el juez *a quo* el 17.2.14. Luego, frente a un recurso presentado por la aquí actora, esta Sala modificó esa decisión y suspendió la subasta del bien únicamente con respecto a la porción que se encontraba en



posesión de la demandante. Para fundar esa decisión, señaló que “*la hipoteca inscrita en el registro inmobiliario [...] sería anterior al crédito de la compradora por boleto, por lo que, en principio al menos, la publicidad registral del crédito privilegiado prevalece sobre la publicidad posesoria*” pero que “*la ejecución no est[aba] promovida por el acreedor hipotecario en un concurso especial, que es el acreedor a quien asiste la preferencia, sino por el síndico de la quiebra*”. A la vez, señaló que no podía soslayarse que “*la recurrente, en la usucapión que promovió, [...] sostuvo que la hipoteca se encontraría prescrita y en caducidad registral su anotación [...], extremos que en todo caso deben ser resueltos en esas actuaciones y en la oportunidad procesal pertinente*”. Concluyó esta Sala, entonces, que “*no [era] posible para este Tribunal abordar, en este incidente de venta, cuestiones vinculadas inexcusablemente con la prescripción veinteñal invocada por la recurrente [...] que deben ser sustanciadas con el representante de la quiebra y con el acreedor hipotecario*”, de modo que resultaba procedente suspender temporalmente la liquidación ordenada respecto de la “UF 16” hasta tanto existiera un pronunciamiento firme en esta causa.

Señalados, entonces, los antecedentes más destacados de la *litis*, corresponde, ahora sí, pasar a analizar las quejas de la demandante.

(3.) Sobre el cumplimiento o no del plazo veinteñal necesario para tener por operada la prescripción adquisitiva del inmueble.

En su memorial, la accionante cuestionó que se hubiera considerado interrumpida la prescripción adquisitiva con los actos realizados por la sindicatura de la quiebra tendientes a la realización del bien, por la ejecución hipotecaria iniciada por los acreedores hipotecarios y por su presentación en el proceso falencial para reclamar su crédito. Al respecto, sostuvo que sólo una acción de reivindicación del bien promovida por quien detentara su titularidad registral tendría tal aptitud, lo que en el caso no había ocurrido. Planteó, por otra parte, que el crédito de los acreedores hipotecarios, luego de la novación producida por la verificación del crédito, había trocado en un derecho personal al cobro con privilegio, de modo que no ostentaban ningún derecho real que pudieran oponerle al suyo, que sí reunía tal carácter.

Liminarmente, cabe señalar que el instituto de la *prescripción*, tanto en su modalidad *liberatoria* como en la *adquisitiva o usucapión* (que es la que aquí se discute)



está directamente unido a la seguridad jurídica, pues las situaciones adquieren firmeza con la confluencia del transcurso del tiempo y de los demás requisitos previstos por la ley (Lafaille, Héctor - Alterini, Jorge Horacio, “*Derecho Civil - Tratado de los Derechos Reales*”, tº II, 2º edición actualizada y ampliada, Ed. La Ley Ediar, Buenos Aires, 2010, pág. 395; esta CNCom., esta Sala, 27.2.13, “*Allende, Marta Matilde c/ Era SAIC s/ ordinario*”).

De allí que el ejercicio extemporáneo de las acciones respectivas deriva en la prescripción liberatoria o extintiva, mientras que la *permanencia en el ejercicio posesorio por quien no es titular del derecho respectivo sustenta en su favor la prescripción adquisitiva o usucapión del derecho*, hasta entonces ejercido de hecho (cfr. Lafaille, Héctor - Alterini, Jorge Horacio, *ob. cit.*, pág. 395).

En ese orden de ideas, la figura jurídica de la *prescripción adquisitiva o usucapión*, cuadra destacar que, en cualquiera de sus manifestaciones, se convierte en una causa originaria de la adquisición de derechos reales, que ante las dudas que despierta una realidad fáctica extendida en el tiempo, que no se corresponde con la realidad de derecho, concluye alumbrando una nueva situación jurídica en cabeza del usucapiente, para establecer la deseable coincidencia entre hechos y derecho (Lafaille, Héctor - Alterini, Jorge Horacio, *ob. cit.*, págs. 395/6).

Y es tan decisiva la conexión de la usucapión con la seguridad jurídica, que Radbruch apunta que “...*la necesidad a que responde la seguridad jurídica puede hacer también que los estados de hecho se conviertan en estados jurídicos*”; agregando que “*hay estados de hecho, como [...] la posesión en Derecho Civil, que gozan de protección jurídica sin necesidad que se asienten sobre una base de derecho*”. En tal sentido, señala que “*la prescripción adquisitiva o extintiva no significa otra cosa que la transformación en estado de Derecho de una situación antijurídica, mediante el transcurso de un determinado período de tiempo*” (Radbruch, Gustav, “*Introducción a la filosofía del derecho*”, México, 1955, pág. 41, citado por Lafaille - Alterini, *ob. cit.*, pág. 396).

Así pues, *en la usucapión es menester una actividad definida del usucapiente, una continua y no interrumpida posesión de la cosa* (cfr. Lafaille - Alterini, *ob. cit.*, pág. 397).



Desde otro sesgo, es sabido que la prescripción -en la doble fase con que se la presenta tradicionalmente- es un instituto de orden público que estabiliza las relaciones del derecho, tornándolas inatacables con el andar del tiempo (Lafaille - Alterini, *ob. cit.*, pág. 399).

De ese modo, si aplicamos a la usucapión los fundamentos económicos y sociales que comúnmente se exponen para ambas formas de prescribir, es manifiesta la justicia de convertir en titular del derecho a quien, durante el transcurso de muchos años, se ha conducido como si realmente la cosa le correspondiera; la de acordar validez y seguridad a las situaciones de hecho, fomentando el trabajo y el mejoramiento de los bienes; en tanto que se castiga a quien egoístamente abandona lo suyo y prescinde del interés colectivo. No ha de negarse que otra podría ser la sanción adecuada para el propietario indolente -que viola sus deberes de convivencia- pero con todo, ésta es una de las atenuaciones que, hasta en los códigos más individualistas, se arbitró desde los primeros siglos para conciliar el derecho de cada cual con el de la sociedad (Lafaille - Alterini, *ob. cit.*, pág. 399/400).

En otro orden de ideas, y en lo que respecta a la posesión para usucapir, es dable afirmar que cuando se pretende adquirir el dominio por la ocupación persistente, ella debe revestir todos los caracteres de una “*posesión*” verdadera, en los términos del art. 2351 CCiv vigente a la época de los hechos. Es decir, el interesado habrá de proceder respecto de la cosa con “*animus domini*” y, al cabo del tiempo, la ley no hará más que consagrar por medio del título, aquello que ha ocurrido en los hechos de una manera *pública y prolongada* (Lafaille - Alterini, *ob. cit.*, pág. 405).

Si la *posesión*, para los fines de que se trata, debe ser a título de dueño, ha de revestir igualmente los requisitos de “*continua*” e “*ininterrumpida*”. Lo consignan respectivamente los arts. 4015 y 4016 del citado ordenamiento legal, al referirse a la usucapión larga; pero ambas cualidades han de concurrir también para la corta. Si faltara la continuidad, se perdería el término corrido precedentemente (art. 3998); si no mediara carácter ininterrumpido, el “*corpus*” presentaría vacíos, que lo harían impropio para conservar la posesión (Lafaille - Alterini, *ob. cit.*, pág. 406).



No es menos exacto, de otro lado, que si no fuera también “*pública*”, a la vez que “*pacífica*”, dicha posesión sería impropia a efecto de prescribir, aún por el término de veinte (20) años.

En cuanto al origen de la usucapión larga -cual es la que aquí nos ocupa-, corresponde señalar que la “*praescriptio longissimi temporis*” fue instituida en Roma como remedio especial, destinado a las cosas fuera del comercio; a la vez que se extendía a los supuestos en que faltaba el “justo título”. Así, para todos ellos, al cabo de treinta (30) o cuarenta (40) años, según las circunstancias, el demandado por reivindicación podía defenderse con éxito; pero no adquiría el dominio y toda su fuerza consistía en no perder la posesión, ya que carecía de acciones petitorias, para ejercer las cuales, aquel extremo era indispensable (Savigny, “*Derecho romano actual*”, IV, 178, Windscheid, I, pág. 363, citado por Lafaille - Alterini, *ob. cit.*, págs. 431/2).

Luego, en el nuevo derecho se modificó el sistema, para distinguir entre el poseedor de buena y el de mala fe, concediendo al primero la reivindicación, una vez cumplido el término legal.

No debe perderse de vista que la prescripción bajo estudio, que en principio borra todos los vicios, se cumple entre nosotros al cabo de veinte (20) años, los cuales corren frente a cualquier persona, salvo los casos de suspensión (arts. 3966 y ctes. CCiv.) y sin distinguir entre presentes y ausentes. Por lo demás, con referencia al objeto han desaparecido también las distinciones tradicionales, de suerte que se extiende a toda clase de bienes.

En efecto, el art. 4015 CCiv. disponía: “*prescribese también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor, salvo lo dispuesto respecto a las servidumbres para cuya prescripción se necesita título*”.

Repárese en que dicha noción legal aparece completada por el art. 4016, que establece lo siguiente: “*al que ha poseído durante veinte años sin interrupción alguna, no puede oponérsele ni la falta de título, ni su nulidad, ni la mala fe en la posesión*”.

Por tal motivo, reunidos los extremos de la ley y el plazo de veinte (20) años, quien ha poseído “*animus domini*” un inmueble, gana el dominio de éste, cualesquiera



sean los defectos de su título, aunque se trate de un usurpador y, con mayor razón, si adquirió de quien no era propietario o de un incapaz (Lafaille - Alterini, *ob. cit.*, pág. 433).

Sin duda, estamos en presencia de un caso en que la prescripción funciona como adquisitiva, dentro de nuestro Código, a favor de quien procede como dueño y favorece a la colectividad, supliendo la incuria del verdadero titular. Dicho en otros términos, el derecho se pierde por efecto de haberlo adquirido otro, a consecuencia de la usucapación ya sea breve o larga (Lafaille - Alterini, *ob. cit.*, pág. 434).

Resumiendo, en cuanto a los requisitos legales exigibles: *no hace falta justo título ni buena fe, pero se exige la “posesión con ánimo de tener la cosa para sí”, por espacio de veinte años y las condiciones de “continua”* (art. 4015 CCiv.) y *“no interrumpida”* (art. 4016 CCiv.).

A ello se adiciona que la posesión debe también ser *“quieta”* y *“pacífica”*, entendidas dichas cualidades con el alcance de que la fuerza o la violencia forman obstáculo para la usucapación; de suerte que el plazo comenzaría a correr tan sólo, desde que ellas hubieran cesado -arg. art. 3959 CCiv.- (cfr. Lafaille - Alterini, *ob. cit.*, pág. 436).

Reseñadas, pues, las condiciones para que pueda producirse la adquisición de un bien por usucapación, tal como lo pretende la aquí demandante, cabe ahora analizar si, en el caso, esos requisitos se hallan o no cumplidos, con particular énfasis en la existencia o no de una posesión *ininterrumpida* del inmueble durante veinte (20) años. Al respecto, encuentro que corresponde analizar en forma separada la situación de la accionante con respecto al titular del bien –esto es, la fallida *Reica-* y aquélla que mantiene con los acreedores hipotecarios, que se evaluará en el apartado siguiente.

Con respecto a la primera de esas relaciones, cabe recordar que, para que se considere operada la prescripción adquisitiva de un inmueble, el interesado debe poseer el bien por un plazo de veinte (20) años *ininterrumpidos*, puesto que, de operarse una causal de interrupción de ese lapso, se elimina totalmente la posesión anterior, debiendo aquél comenzar nuevamente la posesión una vez cesada la causa de interrupción, que puede ser natural o civil (Kiper, Claudio, *Código Civil. Derechos Reales*, t. II, 3era ed., Astrea, Bs. As., 2012, págs. 373/5). La primera se produce cuando se priva al poseedor del goce de la cosa durante un año, sea que haya sido desposeído por el mismo propietario o por un tercero (art. 3984 CCiv.), supuesto que no se configuró en autos. En cuanto a la



interrupción civil de la prescripción, el CCiv. preveía tres (3) tipos: existencia de un compromiso arbitral (art. 3988 CCiv.), la demanda contra el poseedor (art. 3991 CCiv.) y el reconocimiento expreso o tácito del poseedor del derecho de quien contra el que prescribía (art. 3986 CCiv).

Señalado ello, he de reiterar que la accionante se presentó en el concurso que inició *Reica* en el año 1997 –que luego devino en su declaración en quiebra- a solicitar la verificación de su crédito y el reconocimiento de su derecho a obtener la escrituración del inmueble que suscita esta *litis*, lo que obtuvo mediante la resolución del 18.3.98. Ahora bien, tal insinuación, confirmada luego con la verificación, importó el reconocimiento tácito del *status* de titular del derecho de dominio que se le asigna a aquél a quien se le reclama la escrituración del bien, lo que implica, a su vez, la interrupción del plazo para la prescripción adquisitiva en los términos del art. 3991 CCiv. En ese sentido, se ha dicho que “*la promoción de un juicio por escrituración efectuada por quien pretende usucapir el inmueble, interrumpe la prescripción adquisitiva, pues el hecho de reconocer en otro la propiedad del inmueble hace perder el ‘animus domini’*” (CNCiv., Sala L, 24.6.03, “*Cándido, Carlos Alberto c/ Sucesores de Pedro y Alfonso Trujillo Muñoz s/ Prescripción Adquisitiva*”, en igual sentido CNCiv., Sala A, 15.12.94, LL 1995-E-559, 38.425-S). Es que, efectuado el reconocimiento de la propiedad en otro, quien reconoce se transforma en tenedor y, para prescribir nuevamente, tendría que intervertir su título y computar un nuevo plazo veintañal (Moisset de Espanés, Luis, “*La prescripción adquisitiva o usucapión*”, JA 1998-80-A-320). Nótese que incluso si se asumiera en este caso que, con posterioridad a esa verificación del año 1998, la accionante comenzó nuevamente a poseer el bien en calidad de propietaria, al momento de la promoción de este pleito en el año 2014 no se había cumplido aún el plazo veintañal previsto para la usucapión.

Pero no fue ése el único ni el último acto interruptivo del plazo de prescripción invocado por la actora como cumplido. En efecto, como ya lo apuntara el juez *a quo*, en el proceso falencial la sindicatura promovió la subasta del bien en cuestión a través del incidente que a tal efecto se inició en el año 2012, que fue ordenada por el juez de la anterior instancia el 17.2.14 y suspendida por esta Sala el 17.7.15 sólo con respecto a la “UF 16” justamente por la existencia de este pleito en trámite. Contrariamente a lo manifestado por la apelante en su memorial, el hecho de que lo promovido no haya sido



una acción de reivindicación ni, tampoco, que no haya sido iniciada por el propio titular registral del bien no obstan a la configuración de un supuesto de interrupción del plazo para la prescripción adquisitiva en los términos del art. 3986 CCiv., pues ello no era así exigido por la norma.

En efecto, por un lado y con respecto al tipo de reclamo incoado, el referido art. 3986 CCiv. menciona a la *demanda* como acto interruptivo, debiendo entenderse en el sentido amplio del término, más allá de su consideración procesal, comprendiendo toda actividad judicial encaminada a la defensa del derecho invocado por el interesado, lo que lleva a incluir a todos los actos procesales que adviertan indiscutiblemente sobre la voluntad del propietario de mantener vivo su derecho, frente a la presunción de abandono (CNCiv., Sala G, 11.3.13, “*V., R. M. c/ Fibrolin Sociedad Anónima Comercial Industrial Fi s/ prescripción adquisitiva*”).

En ese sentido, se considera al término “demanda” en su un sentido amplio, entendiéndose que tienen efecto interruptivo otros actos judiciales tales como las medidas precautorias planteadas en forma previa a la interposición de la demanda; el juicio de mensura; el beneficio de litigar sin gastos para poder promover acción contra el poseedor, la iniciación del juicio sucesorio del poseedor por quien invoca derechos sobre sus bienes, a fin de hacer valer estos derechos legalmente reconocidos; el juicio de deslinde; la deducción de un interdicto; la petición hecha por un heredero en el juicio sucesorio de su causante para que se lo ponga en posesión de un inmueble de éste poseído por un tercero, siempre que la diligencia se haga con la intervención del tercero; la desposesión por el Estado expropiador con consentimiento del usucapiente, el juicio de desalojo aunque sea posteriormente rechazado por la invocación de la posesión del demandado, etc. (Kemelmajer de Carlucci, Kiper, Trigro Represas, Código Civil Comentado, tº Privilegios, prescripción, aplicación de las leyes civiles, Ed. Rubinzal; Areán Beatriz A., Juicio de usucapición, pg. 192 y ss, ed Hammurabi; CNCiv, 11.3.13, Sala G, “*V., R. M....*”, op. cit.).

En ese mismo sentido, se ha dicho que “*el vocablo ‘demanda’ se refiere a una actividad del poseedor o propietario ante los jueces [y] la doctrina y la jurisprudencia admiten que el artículo 3986, al referirse a la ‘demanda’ no limita su alcance al primer escrito del pleito, sino que comprende también otros actos judiciales que, si bien no constituyen estrictamente una ‘demanda’ en el lenguaje del derecho procesal, son sin*



embargo claramente demostrativos de la intención del propietario de hacer valer sus derechos, e interrumpir la prescripción” (Moisset de Espanés, Luis, “La prescripción...”, op. cit.).

En ese entendimiento, resulta claro que la promoción de ese incidente de subasta por parte del síndico constituyó, también, otro acto interruptivo de la prescripción adquisitiva pretendida, incluso cuando no se tratara de una acción de reivindicación, como lo apuntara la recurrente. Al respecto cabe añadir que tampoco el hecho de que ese reclamo judicial haya sido incoado por una persona distinta del titular registral tiene, en las circunstancias en las que tuvo lugar, significación alguna. Es que, decretada la quiebra de aquella y producido el desapoderamiento del bien, el síndico designado en el proceso tiene, de acuerdo con lo previsto en el art. 110 LCQ, legitimación excluyente sobre las actuaciones que lo afecten, siendo su intervención autónoma y privativa, nacida de un mandato legal (Chómer, Héctor (dir) - Frick, Pablo (coord.) "*Concursos y quiebras*", t. II, Astrea, Bs. As., 2016, pág. 505), hallándose habilitado entonces el síndico para el ejercicio de los derechos relativos a los bienes desapoderados –en este caso, el derecho de dominio- que son del fallido.

Por los fundamentos hasta aquí expuestos, cabe concluir que desde el inicio de la posesión por parte de la actora del bien que pretende adquirir por usucapión y antes del año 2014 se produjeron sendos actos que importaron la interrupción del cómputo del plazo para configuración de la prescripción adquisitiva, lo que impide, por sí sólo, acceder a la pretensión deducida en la demanda al no presentarse el requisito esencial previsto en el art. 4015 CCiv.

Si bien lo hasta aquí dicho bastaría para confirmar la sentencia apelada, a fin de dar una completa respuesta jurisdiccional a la apelante, analizaré a continuación los argumentos expuestos para oponerse al derecho de los acreedores hipotecarios sobre el inmueble.

(4.) Sobre la alegada caducidad registral de la hipoteca que grava el bien.

En su memorial, la actora aseveró que, contrariamente a lo que se concluyera en la sentencia apelada, al momento de la promoción de la acción, la inscripción de la hipoteca se encontraba caduca y que, por ello, le era inoponible.



Adelanto que, en las especiales circunstancias del caso, el hecho de que la hipoteca no hubiera sido reinscripta en el registro pertinente una vez cumplido el plazo de veinte (20) años desde la inscripción inicial que preveía el art. 3197 CCiv. no implica la inoponibilidad de ese registro frente a la aquí demandante.

En primer lugar, no puede dejar de mencionarse que la hipoteca en cuestión se hallaba debidamente inscrita en el *Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires* desde el día 8.3.93, es decir, en forma previa a la celebración del boleto de compraventa de marras, razón por lo que, debido a la publicidad registral que emana de dicha inscripción goza de efectos *erga omnes* y no puede el adquirente alegar su desconocimiento. Es que la inscripción hipotecaria en el registro respectivo tiene por objeto dar publicidad a la hipoteca siendo, por ende, suficiente publicidad para terceros, por lo que quien ocupa un inmueble en virtud de una promesa de venta posterior a la constitución de la hipoteca, carece de derecho frente al acreedor hipotecario y al comprador en subasta judicial (CNCiv. Sala F, 11.8.00, *in re: "Maizel Leonardo Gabriel c/ Vendroff Elías s/ ejecución hipotecaria"*). En efecto, inscrita la hipoteca con anterioridad al otorgamiento del boleto de compraventa, aquélla tiene efectos *erga omnes* y no puede la accionante pretender desconocerla alegando el supuesto ocultamiento de ese hecho por parte de la sociedad vendedora, como afirmó en el memorial, ni, tampoco, puede esgrimirse válidamente una situación de vulnerabilidad o el ejercicio de violencia de género que le hubiera impedido tomar conocimiento de ella dado que esos hechos no fueron precisados por la actora ni surgen de las constancias de la causa, como lo apuntara también la Sra. Fiscal en su dictamen.

En segundo término, cabe señalar que el sistema de registro declarativo de la hipoteca está exclusivamente inspirado en la protección de los intereses de los terceros que no conocen la existencia del derecho por falta de publicidad y, en consecuencia, la buena fe de los terceros que puedan invocar la inoponibilidad de la hipoteca no inscrita –o caduca- consiste en el desconocimiento no imputable de la no registración de la hipoteca (Zanoni, Eduardo (Dir.), *Código Civil y leyes complementarias comentado, anotado y concordado*, t. 12, Astrea, Bs. As., 2010, pág. 359). Ahora bien, es claro que no es posible atribuir a la aquí accionante un desconocimiento inculpable de la vigencia de la hipoteca que grava el predio donde se construyó el departamento que posee incluso después de



consumido el plazo previsto en el art. 3197 CCiv., puesto que la demandante tuvo, como ya se apuntó, una participación activa en el proceso falencial en el que también se presentaron a verificar su crédito los acreedores hipotecarios, habiendo conocido así que esa deuda se encontraba aún insoluta.

De ese modo, no es posible considerar que, incluso vencido el plazo de la inscripción registral de la hipoteca, esta última no le sea oponible a la accionante, dado que es innegable el conocimiento que tenía –y tiene– sobre la subsistencia del crédito garantizado, por lo que corresponde, también, desestimar el agravio en estudio.

(5.) Costas de ambas instancias.

Desestimados los agravios hasta aquí analizados, resta considerar la queja de la demandante vinculada con el modo en que fueron distribuidos los costos del pleito. Al respecto, la accionante planteó que, habiendo tenido razones para creerse con derecho a peticionar del modo en que lo hizo, cabía eximirla de cargar con las costas.

Sabido es que en nuestro sistema procesal, los gastos del juicio deben ser satisfechos –como regla– por la parte que ha resultado vencida en aquél. Ello así en la medida que las costas son en nuestro régimen procesal corolario del vencimiento (arts. 68, 69 y 558 CPCCN) y se imponen no como una sanción sino como resarcimiento de los gastos provocados por el litigio, gastos que deben ser reembolsados por el vencido.

Si bien es ésta una regla general de la que es factible apartarse ya que la ley también faculta al juez a eximir de las costas al vencido, en todo o en parte, siempre que encuentre mérito para ello (arts. 68 y ss.), para que ello proceda es menester que por la naturaleza de la acción deducida, la forma como se trabó la *litis*, su resultado o en atención a la conducta de las partes su regulación requiera un apartamiento de la mentada regla general (Colombo, Carlos y Kiper, Claudio, "*Código Procesal Civil y Comercial de la Nación*", t. I, p. 491).

Comenzando por las costas derivadas de la tramitación de la causa en la anterior instancia, advierto que la actora resultó perdedora en la promoción de la acción de prescripción adquisitiva que incoó porque se llegó a la conclusión de que no había transcurrido el plazo de posesión pública, pacífica e ininterrumpida necesario a tal fin, fruto de las interrupciones derivadas del reconocimiento implícito del dominio en cabeza de *Reica* que importó la verificación del derecho a obtener la escrituración del inmueble en



el proceso concursal y aquélla producida por los actos realizados por el síndico para lograr la subasta del bien, así como también se concluyó que no le era inoponible la garantía hipotecaria que pesa sobre el inmueble. En ese marco, no advierto que se reúnan circunstancias excepcionales que justifiquen el apartamiento del principio objetivo de la derrota antes expuesto, siendo la solución con respecto a las costas que mejor se ajusta al resultado de la *litis* en esa instancia la que ha adoptado el juez *a quo*, es decir, la de imponerlas a la actora en su condición de parte vencida en el pleito.

En cuanto a las costas derivadas de la tramitación del litigio en esta instancia, toda vez que la actora fue la única recurrente, que todos sus agravios fueron rechazados y teniendo en cuenta que no se configuran en el caso circunstancias de excepción que sugieran la pertinencia de apartarse del principio objetivo de la derrota antes enunciado, esos gastos deberán ser solventados también por la demandante.

III. CONCLUSIÓN.

Como corolario de lo hasta aquí expuesto, propongo entonces al **Acuerdo**:

- (a) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora;
- (b) Confirmar la sentencia apelada en todo cuanto fue materia de agravio; y por último,
- (c) Imponer las costas de Alzada a la accionante en su condición de vencida (art. 68 CPCCN).

Así voto.

Por análogas razones el Señor Juez de Cámara, *Doctor Héctor Osvaldo Chómer*, adhiere al voto anterior.

Con lo que terminó este Acuerdo.

IV. Por los fundamentos del Acuerdo precedente, se **RESUELVE**:

- (a) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora;
- (b) Confirmar la sentencia apelada en todo cuanto fue materia de agravio; y por último,
- (c) Imponer las costas de Alzada a la accionante en su condición de vencida (art. 68 CPCCN).

Notifíquese a la Sra. Fiscal y a las partes y devuélvase a primera instancia.

Oportunamente, glósese copia certificada de la presente sentencia al libro N° 135 de



Acuerdo Comerciales-Sala A. Sólo intervienen los firmantes por hallarse vacante el restante cargo de Juez de esta Sala (art. 109, Reglamento para la Justicia Nacional).

A fin de cumplir con la publicidad prevista por el art. 1° de la ley 25.856, según el Punto I.3 del Protocolo anexo a la Acordada 24/13 CSJN, hágase saber a las partes que la publicidad de la sentencia dada en autos se efectuará, mediante la pertinente notificación al CIJ.

Héctor Osvaldo Chómer

Alfredo A. Kölliker Frers

Valeria C. Pereyra
Prosecretaria de Cámara

