



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Expte. 14019.

(RGE:Ne-4713-2016)

Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial-Necochea

En la ciudad de Necochea, a los 6 días del mes de agosto de 2024, reunida la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, en acuerdo ordinario, a los efectos de dictar sentencia en los autos caratulados: **"Amarante Bettina Elena Y Otro/A C/ Saffarano Ruben Oscar Y Otro/A S/ Materia De Otro Fuero" Expte. 14019**, habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal Civil y Comercial, resultó del mismo que el orden de votación debía ser el siguiente Sr. Juez Doctor Fabián Marcelo Loiza, Sra. Jueza Doctora Laura Alicia Bulesevich y Sra. Jueza Dra. Ana Clara Issin.

El tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

C U E S T I O N E S

1ª ¿Se ajusta a Derecho la sentencia dictada el 11/07/22?

2ª ¿Qué pronunciamiento corresponde?

A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ

DOCTOR LOIZA DIJO:

I.- La sra. Jueza de grado dictó sentencia en la que resolvió *"Desestimar la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el demandado Ruben Oscar Saffarano (...) Desestimar las excepciones de Arraigo y Prescripción opuestas por la parte demandada (...) Hacer lugar a la demanda de nulidad de cosa juzgada interpuesta por los Sres. Bettina Elena Amarante y Mariano Ezequiel Amarante y en consecuencia decretar la nulidad de la Sentencia dictada con fecha 29/122010 por el Dr. Sergio Aguillón, Juez de Paz letrado de San Cayetano en los autos caratulados "Saffarano Ruben Oscar C/ Portillo y Barberena y Otro s/ Usucapion" expediente 9605, de trámite por ante el Juzgado de Paz Letrado de San Cayetano".*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Expte. 14019.

Asimismo impuso las costas a las demandadas y postergó la regulación de honorarios para la oportunidad en que hubiese base firme a tal fin.

Para resolver de ese modo sostuvo, en primer orden, luego de extensas consideraciones genéricas que *“De la compulsión de las presentes actuaciones como de la prueba aportada, ya sea la producida en sede penal como los instrumentos públicos agregados, tales como las escrituras de cesión de derechos, el juicio de usucapión donde Saffarano es actor y demás documental obrante, todo ese plexo probatorio no hace más que corroborar la legitimación procesal del demandado para intervenir en este proceso...”*. Desestimando así la excepción de falta de legitimación pasiva del citado codemandado.

En cuanto a la defensa de prescripción liberatoria sostuvo que la acción no era imprescriptible y que el plazo aplicable resultaba ser el del art. 4030 del CC (conf. art. 7 CCyCN) teniendo en cuenta los vicios que habrían afectado el acto.

En cuanto al momento en que comenzó a correr el plazo sostuvo la sentencia que debía ser el de conocimiento del vicio, *“pues recién entonces habrá estado en condiciones de provocar la nulidad del acto o de confirmarlo”*. Fijándolo *“a partir del momento que es anoticiado por la Municipalidad de Lobería mediante nota 30922 expedida por la Dirección de Asuntos Jurídicos, Técnicos y Administrativos de constancias documentales de fecha posterior a la nota presentada que acreditan titularidad a nombre de otro contribuyente, esa nota es de fecha 13/11/2014 y la demanda fue instaurada con fecha 31/10/2016 por lo que a juicio de la suscripta, aún en el caso de tomarse el plazo de prescripción establecido por el Art. 4023 del CC, el mismo no se encuentra prescripto, por lo que se desestima la excepción interpuesta por ambos demandados”*.

Seguidamente, respecto de la acción de fondo, sostuvo que



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Expte. 14019.

“queda acreditado que con anterioridad a la cesión de acciones y derechos [posesorios] efectuadas por el Sr. Marcelo Andrés Insaurralde a favor del Sr. Ruben Oscar Saffarano con fecha 5 de Marzo de 2009, existió cesión de acciones y derechos [posesorios] plasmada en escritura N° 46, pasada por ante la notaria adscripta al Registro N° 7 del Partido de Lobería, Mónica Juana Bolontrade, esposa de Saffarano, donde Insaurralde cede y transfiere los derechos y acciones posesorias sobre los mismos inmuebles que constan en la escritura de cesión a favor de Saffarano”.

Citó luego la acusación fiscal dirigida contra éste último y el Sr. Insaurralde, acto procesal que no haría *“más que corroborar que la documental referida no fue tomada en cuenta en el proceso cuya Sentencia se solicita su revisión”* (textual). Refirió que el proceso penal culminó con la suspensión del juicio a prueba, donde los imputados ofrecieron una reparación no aceptada por el particular damnificado.

Mencionó luego otras cuestiones (el testimonio del Sr. Insaurralde en la usucapión cuestionada; la cesión de derechos litigiosos habida entre los aquí codemandados, prestando asentimiento la cónyuge del cesionario; la conformación de la sociedad cesionaria por el codemandado cedente y su hija) para luego concluir que *“Es mi íntima y sincera convicción que los hechos narrados, así como la totalidad del plexo probatorio obrante demuestran que el Sr. Juez de Paz Letrado de San Cayetano Dr. Sergio Aguillón, al momento de dictar Sentencia en el proceso de usucapión referenciado supra, carecía de un elemento sustancial que era la escritura de Cesión de Derechos N° 46, lo que a mi juicio indujo a error al mencionado magistrado debiendo anularse la Sentencia dictada con fecha 29/12/2010”.*

II.- La sentencia es apelada y oportunamente fundan sus recursos ambos codemandados.

1. Por parte del sr. Saffarano se cuestiona en primer lugar el



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Expte. 14019.

rechazo de la excepción de falta de legitimación pasiva. Esencialmente su argumento se centra en que habiendo cedido sus derechos (posesorios y litigiosos) a la codemandada antes de la sentencia cuestionada por lo que ya no era parte del proceso por lo que no resultaba beneficiario de la decisión judicial.

En su segundo agravio se queja del rechazo de la excepción de prescripción liberatoria. Refiere al respecto que lo agravia la ausencia de consideración de su argumento relativo a la época en que la parte actora habría conocido la situación denunciada como "fraude procesal". Señala -en síntesis- el recurrente que ese conocimiento debió nacer o bien con la publicidad registral "erga omnes" de la sentencia de usucapión o con la publicidad posesoria ostensible que detentó la codemandada Satrade. De lo contrario, sostiene, se convertiría la acción en prácticamente imprescriptible, lo que no resultaría el propósito de la ley.

Como tercer agravio se queja de la valoración que la sentencia efectúa respecto de la cesión por escritura de los derechos posesorios del sr. Insaurralde en favor de los actores.

Niega que tal instrumento implique prueba de la posesión del cedente Insaurralde ni de los cesionarios actores sino que resulta una mera declamación; descarta que existiese "otra posesión" a la época del proceso judicial cuestionado y refiere que el único poseedor fue el propio apelante y posteriormente su cesionaria.

Señala entonces que tal documento -en el que el recurrente no participó- no resultaba imprescindible para que el Juez del proceso de usucapión dictase una sentencia ajustada a Derecho pues tal escritura no alteraría el hecho de su posesión demostrado en aquel juicio.

Añade que los actores no vivieron nunca en la ciudad sede del inmueble por lo que mal pudieron cumplir con actos posesorios por sí ni probaron ejercer la posesión por medio de terceros, solicitando en



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Expte. 14019.

consecuencia se rechace la acción.

Cuestiona que la requisitoria de elevación a juicio sea considerada un elemento probatorio en favor del progreso de la demanda. Señala que ella resulta una valoración interesada de una parte no neutral del proceso penal (la fiscalía) que, en el caso, no culminó con una sentencia condenatoria. Refiere cuál sería la naturaleza de la “probation” y concluye que nada trascendente transporta lo actuado en sede penal al proceso civil.

Indica que no se ha demostrado el perjuicio de los actores pues el proceso no adoleció de los vicios acusados, habiéndose acreditado los recaudos legales para obtener la sentencia de usucapión. Reitera que la parte actora no probó su posesión mientras que el recurrente acreditó infinidad de actos.

Peticiona, en definitiva, se revoque la sentencia apelada y se rechace la demanda.

Por último señala la existencia de caso federal.

2. A su vez la codemandada Satrade SA reitera puntualmente los argumentos del Sr. Saffarano por lo que cabe estar a las referencias efectuadas en el apartado anterior.

3. Oportunamente la parte actora contesta la expresión de agravios, peticona se declare la deserción de los ataques y se tenga en cuenta sus alegaciones en el proceso en función de la llamada “apelación adhesiva”.

Adelanto que el acuse de deserción debe rechazarse. Es que los apelantes vienen criticando distintos aspectos del pronunciamiento, los que puntualmente señalan y aun cuando en esa tarea reiteren lo sostenido en otras etapas del proceso ello lo efectúan en función de las omisiones que le señalan a la decisión impugnada. De allí que la carga impuesta por los arts. 260 y 261 CPCC se encuentra satisfecha.

III. Comenzaré mi propuesta al Acuerdo tratando la cuestión de la



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Expte. 14019.

legitimación del codemandado Saffarano pues ello hace a la constitución del litigio. Luego resolveré lo relativo a la excepción de prescripción liberatoria la que, adelanto, debe prosperar.

1. No puede ser admitida la defensa del codemandado Saffarano, planteada por vía de excepción, alegando no tener ya interés por haber cedido sus derechos en la *litis* antecedente a este proceso.

La nulidad de la cosa juzgada no deja de ser un supuesto particular del género de las ineficacias (o nulidades o inoponibilidades, según sea la doctrina que se adopte) de los negocios en general. Es que los actos procesales resultan -aún con sus particularidades- actos jurídicos (conf. arts. 944 y ss.; art. 7 CCyCN) participando de sus características y sufriendo los avatares propios de tales institutos, careciendo, en definitiva de una naturaleza jurídica autónoma respecto del referido género (art. 7 CCyCN; arts. 954; 1045 y ccdtes. CC).

La pretensión de demanda -que demarca la actuación subsiguiente- persigue dejar sin efecto un específico acto procesal: la sentencia dictada en un proceso de usucapión que fue iniciado por el excepcionante (v. fs. 1/vta.; 14vta.; 21 de demanda).

En ese contexto la participación de quien inició el proceso resultó necesaria para la obtención del resultado defraudatorio que se denuncia y el hecho de la posterior "salida" del proceso no lo excluye de las actuaciones imprescindibles para llegar al objetivo perseguido ni tampoco entonces de los sujetos pasibles de demanda en tanto coautor del perjuicio alegado. Ello es especialmente así en el presente caso donde se señala al codemandado como una de las partes que realizó las maniobras de ocultamiento (dolo) que habrían producido el engaño en el Juez sentenciante.

En igual sentido lo sostuvo De Lazzari como integrante de la SCBA: "*en la obra colectiva "La impugnación de la sentencia firme", dirigida por Jorge W. Peyrano y coordinada por Carlos Alberto Carbone (Ed.*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Expte. 14019.

Rubinzal Culzoni, vol. I), se difunde que son legitimados pasivos "los agentes productores de la anomalía procesal fundante de la acción: parte actora y/o demandada, juez, secretarios y empleados, terceros intervinientes, auxiliares de la justicia (testigos, peritos, letrados apoderados o patrocinantes, etc.), también los terceros ajenos a la litis" (págs. 113/114). "Van a ser sujetos pasivos de dicha acción precisamente aquellos que causaron con su acción y/u omisión la anomalía grave, que dio causa a esa sentencia firme irrita" (págs. 162 y 222)" (su voto en C. 90.757, "Municipalidad de La Matanza c. Cascales, Amílcar Francisco. Ordinario" del 28/12/2011).

A ello cabe añadir que existe un interés en la integración del proceso con el apelante, en tanto cedente de sus derechos litigiosos, pues de prosperar la demanda podría ello ser motivo de reclamo de su cesionaria (arts. 1446; 1476 ; 2089; 2091 y ccdtes. CC).

En definitiva el excepcionante Saffarano debe integrar la litis y su defensa ha sido bien rechazada. No corresponde un pronunciamiento diferenciado en cuanto a las costas pues la excepción se resuelve con la sentencia de fondo (conf. este Tribunal expte. 10.742 reg. 144 (S) del 27/12/2016 y la doctrina y jurisprudencia allí citadas).

2. Distinta es la suerte respecto de la excepción de prescripción liberatoria que entiendo debe progresar.

Como primera cuestión cabe dejar asentado que la acción de nulidad de sentencia por cosa juzgada irrita o por fraude procesal, resulta pasible de prescripción liberatoria. Ello por ser tal la regla de todas las acciones (conf. art. 4019 CC en su proemio) requiriéndose una específica exclusión normativa que en el caso no se da. A ello se suma que la nulidad perseguida resulta ser relativa (en función de los intereses patrimoniales de los actores que se denuncian afectados) lo que refuerza el parecer de la prescriptibilidad de la acción (art. 1047 CC *a contrario*; Llambias, J.J.,



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Expte. 14019.

“Tratado de Derecho Civil, Parte General”, Tº II, nº 1979; CNCiv. Sala A “Ludin, Silvia Renee C/ Chirkes Norberto Julio S/ Nulidad (Expte. Nº 21.047/2007) del 12/8/2020 publicado en CIJ).

La doctrina legal también se pronuncia por la prescriptibilidad de la acción, conforme se desprende de los precedentes C. 97.288, "Chiappetta, José contra Barbi, Cristóbal y otros. Acción declarativa" del 4-XI-2009 y C. 120.337, "Arrossi, Jorge Eduardo contra Padula, Roque y otro. Incidente" del 3-V-2018; los que resultan plenamente aplicables aquí (art. 161 inc. 3º Const. Prov.; 278 y concs. CPCC).

Tal es además la interpretación de la Corte Nacional que al hacer suyos los argumentos de la Procuración se inclinó por tal prescriptibilidad, distinguiendo el plazo aplicable en función de la razón por la que se acuse la nulidad (B. 250. XXXVI R. 145. XXXVI Recurso de Hecho - "Banco Central de la República Argentina en Centro Financiero SA Cía. Financiera - incid. de verificación tardía - recurso de inconstitucionalidad y recurso directo" del 20/03/2003).

Así la CSJN, en el caso citado, convalidó que habiendo el STJ de Córdoba sostenido la nulidad en *“la grosera injusticia del fallo”* y el abuso del derecho, el plazo a computar era el genérico del 4023 CC y no el del art. 4030 CC que correspondería cuando se alegasen los extremos que enumera ese último artículo, esto es cuando se alegue violencia, intimidación, dolo, error o falsa causa (v. ap. III del Dictamen al que la Corte Nacional se remite para resolver la cuestión; v. “Prescripción de la Acción Autónoma de Nulidad - Revisión de Cosa Juzgada Írrita” por Roberto G. Loutayf Ranea, Oscar Gustavo Koehle y Francisco J. Genovese en RDPyC 2021 Rubinzal pp. 470/472 y las notas 7/10).

La doctrina también propugnaba -antes de la vigencia del CCyCN que viene a zanjar la cuestión (art. 2564 inc. “f”)- la prescripción de la acción (v. Peyrano p. 23 en “La impugnación de la sentencia firme” Tomo. 1,



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Expte. 14019.

Rubinzal, 2006; en la misma obra el repaso autoral que efectúa Carbone en pp. 105/106).

En cuanto a la aplicación del plazo bianual -conforme lo indica la CSJN- es también la interpretación mayoritaria en la doctrina. Nuevamente Peyrano (“El proceso civil” Astrea, 1978, pp. 199/200) lo sostuvo al afirmar que el supuesto del art. 4030 CC era evidentemente análogo al de la cosa juzgada fraudulenta y valorando que la relativa brevedad del plazo atendía mejor la seguridad del tráfico jurídico que se vería gravemente perjudicado si se optaba por la otra y única alternativa posible (plazo decenal del art. 4023 CC).

En análogo sentido Giannini considera que la posición de Peyrano parece la más acorde con la naturaleza del instituto, ya que el art. 4030 establece la prescripción bienal de la acción de nulidad de los actos jurídicos afectados por vicios de la voluntad (Giannini, Leandro J., “La revisión de la cosa juzgada. Cuestiones actuales”, en L. L. 2001-E-1259, ap. VIII, 1) (citado por Loutayf Ranea et. al. ob. cit. p. 471 nota 9). También Iparaguirre, Carlos en “Pretensión autónoma de sentencia declarativa revocatoria de la cosa juzgada írrita”, Thomson Reuters Online: 0003/012428.

En demanda se argumentó la nulidad de la sentencia en función de uno de tales vicios (dolo; v. aps. III y VII.2 de demanda) de donde tal aplicación deviene indudable, atendiéndose así -también en este aspecto- a la señalada naturaleza de acto jurídico de la sentencia cuestionada.

Resta analizar desde cuándo comienza a computarse el plazo, cuestión que debe igualmente resolverse conforme la regla de fondo aplicable a la nulidad de los negocios (art. 4030 citado; conf. arts. 16 CC y 7 CCyCN). Esto es desde que se tengan certezas de la existencia de la situación viciosa (López Herrera, E. “Tratado de la prescripción liberatoria” T. 1 p. 195).



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Expte. 14019.

Y es en este aspecto que el agravio del recurrente se ajusta a Derecho y prospera pues la sentencia apelada hace un ostensible silencio respecto de las razones por las cuales no debería contarse desde la inscripción registral del dominio derivado de la sentencia de usucapión o desde la posesión que se alega acreditada como pública.

En nuestro sistema de Derecho la publicidad de los derechos reales respecto de los inmuebles, en general, se efectúa a través de su publicación en el Registro de la Propiedad Inmueble y, en particular, los que se ejercen por la posesión también son puestos en conocimiento de la comunidad a través de esa -en términos actuales- “relación de poder” (arts. 2505 CC; 1; 2 y 20 a 22 L. 17.801).

De allí que quienes se duelen del dictado de una sentencia de usucapión por entenderse ellos los poseedores no pueden asentar el cómputo de la prescripción desconociendo ambos sistemas de publicidad.

La cuestionada es una sentencia de usucapión, de naturaleza declarativa, pero que constituye un nuevo título, de carácter originario no derivado, extinguiendo el anterior dominio (arts. 2606 y 2524 inc. 7° CC; 4015 CC; Papaño-Kiper et. al. “Derechos Reales” T. 2 p. 339) de allí que la publicidad registral se erige en un medio de publicidad relevante, dando la posibilidad de conocimiento a cualquier interesado de buena fe, esto es quien se haya comportado de manera diligente.

Es que del juego armónico de los arts. 2505 CC; 1 y 20 a 22 L. 17801 la inscripción en el registro construye la oponibilidad del derecho real respecto de los terceros interesados, como resultan ser los actores (“efecto declarativo” del Registro conf. Llambías-Alterini “Código...” T IV-A pp. 289 y ss.; Andorno-Marcólin de Andorno “Ley Nacional Registral...” pp. 38 y 343/346; Puerta de Chacón, A. “Código Civil y Leyes...” T. 10; pp. 649/650) sistema que otorga certeza y seguridad al tráfico inmobiliario.

De allí que si lo que se persigue es la nulidad de un acto jurídico



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Expte. 14019.

(en el caso sentencia judicial) que por esencia tendrá impacto registral necesariamente ese sistema de publicidad se erige como un modo relevante de contabilizar el curso de la prescripción liberatoria, de modo que quien persiga dejarlo sin efecto debe -en tanto buena fe *diligencia*- constatar su estado en el respectivo Registro.

Curiosamente los actores manifestaron no haber hecho tal consulta -y no hay modo de corroborarlo pues los pedidos de informes no tienen reflejo en el sistema (conf. art. 27 L. 17801 y su comentario por Andorno y Marcolín, ob. cit. pp- 460/461)- pero sí hicieron, y pusieron de relieve, una nota simple dirigida a la Municipalidad, para desde allí pretender se contabilice el plazo. También evitaron acercarse a la ciudad de Lobería para tasar los inmuebles en octubre de 2014 -en orden a unas negociaciones de las que no hay constancias-, prefiriendo hacerlo desde esta ciudad, según indican a fs. 17vta. de su demanda.

En síntesis, en el caso, bien puede tenerse por prescripta la acción en función de la fecha de toma de razón de la sentencia de usucapión por las razones dadas hasta aquí.

Sin embargo no desconozco que voces autorizadas en doctrina y jurisprudencia se han pronunciado en contra de que sea tal medio de publicidad el que marque el comienzo del cómputo en acciones de nulidad pues podría no darse el conocimiento del vicio que marca el referido art. 4030 CC. (Kemelmajer de Carlucci, ob. cit. pp 50 y ss. en “Código Civil y Leyes...” T. 13; en especial notas 23/27).

Si atendemos esas críticas y procuramos una cognoscibilidad más certera creo que igualmente se ha producido la prescripción de la acción pues hay evidencias notorias de la publicidad posesoria la que ha mostrado a la comunidad cuál era la situación del inmueble en cuestión a través del curso de los años y en ello las circunstancias del caso son relevantes.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Expte. 14019.

Es que resulta inverosímil que los actores se coloquen como poseedores -esto es personas que detentan una relación de hecho con la cosa, no reconociendo en otras un derecho mejor o más extenso- y a la vez sólo hayan podido conocer la efectiva suerte del inmueble años después del cambio en el registro y de evidentes modificaciones en su conformación y ello se haya dado a partir de un informe municipal.

Si, como alegan para justificar su legitimación activa, detentaban la posesión del bien en disputa, necesariamente debieron -en el sentido de una mínima diligencia- conocer los actos posesorios desplegados por los demandados y que lucen acreditados en el proceso judicial de usucapión y también posteriormente. Tales medios de prueba (inspección ocular por el Juez del caso a fs. 126; informes de distintas entidades y comercios a fs. 120/122vta.; 92/94 y 113; 115; 117; testimonios de fs. 98/99vta. -excluyendo al del Sr. Insaurralde y prueba documental fs. 4/34 y 45/56) no han sido puestos en crisis por la parte actora que solo ha demandado la nulidad *de la sentencia* (ver fs. 1/vta.; 14vta.; 21) restando verosímiles los restantes actos procesales, en especial destaco la inspección ocular llevada adelante personalmente por el Juez del proceso de usucapión (arts. 375; 384 CPCC; 979 inc. 2 CC; art. 7 CCyCN).

Es más, los actores en su propia demanda reconocen la existencia de actos posesorios por el codemandado Saffarano pero pretenden que han sido -al menos parcialmente- en representación de su posesión (fs. 17, segundo párrafo). Sin embargo no han demostrado tal ejercicio intermediado de la posesión, la que, por otra parte, no sólo es negada por sus supuestos representantes -los aquí demandados- sino que son éstos quienes han acreditado estar en la detentación del bien en cuestión (arts. 163 inc. 5°; 375;384 CPCC; arts. 2351; 2352; 2378 y 2384 y ccdtes. CC).

Esa demostración no sólo surge del expediente de usucapión en



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Expte. 14019.

aquellas actuaciones ya referidas que no vienen cuestionadas por los actores (es decir la totalidad de lo actuado con excepción de la sentencia, pudiendo concederse la exclusión de la declaración del testigo Insaurrealde) sino que luego de la sentencia se dan actos posesorios que se han producido de manera pública y ostensible de un modo que -en aras de una mínima seguridad en el tráfico- no podían pasar desapercibidos por los actores.

Resulta entonces acreditado que la situación pública del inmueble fue mutando por mérito de los actos posesorios de los demandados los que se manifestaron con evidencia. Así al momento de la constatación judicial del estado del inmueble (el 19/8/2010) el magistrado da cuenta de la existencia de “alambre perimetral”, un terraplén sobre el curso de agua, “rastrojo de soja” y otra delimitación con alambre (v. f. 126 expte. de usucapión) lo que evidencia un estado y un destino específicos y constatables por los sentidos.

Con el correr del tiempo, luego de la sentencia cuestionada, se producen cambios elocuentes y ostensibles en el inmueble que pasa de tener un uso rural a uno urbano. De ello nos informan la Ordenanza 1700/11 del 1/12/2011 dictada por la Municipalidad de Lobería (que modifica la zona en cuestión para pasar a identificarla como “zona residencial extraurbana”) y el consecuente decreto provincial 1317 del 10/12/2012 que admite tal modificación (v. informe del 15/3/2019 agregado al cuaderno de prueba de la demandada Saffarano). También en el plano de mensura, división y cesión de calles (ingresado a la Dirección de Geodesia provincial aprobado el 6/2/2013) se hacen evidentes esos actos posesorios pues, por ejemplo, en la nota 11 el Agrimensor da cuenta que *“La Municipalidad de Lobería certifica: que en las calles a ceder se han ejecutado las obras de desagües, alcantarillado y tratamiento de las mismas: así como también los serv. de energía ele. y alun. pub. Disp. 2727/03”*.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Expte. 14019.

Ese plano es muy elocuente de la transformación sucedida en el predio, bastando comparar el “croquis según título” (esto es el predio a la época del proceso de usucapión) con el que se fue modificando luego (v. fs. 94 "Cuaderno Prueba Actora Saffarano"). Y en igual sentido las escrituras de compraventa de fechas 19/2/2013 y 10/7/2013 (fs. 54/129 y sus inscripciones fs. 131/153 del Cuaderno Prueba demandada “Satrade SA”).

Esos elementos probatorios dan cuenta de una serie de actos posesorios muy evidentes como resultan ser el loteo (conformando 70 lotes) y consiguiente apertura de calles, la llegada de luz eléctrica y demás circunstancias consignadas.

Si la publicidad registral no es suficiente para llevar conocimiento a los actores -pese a la evidente relevancia que ella tiene en la materia- y si tampoco es eficiente una modificación tan evidente en la situación del inmueble como la descrita brevemente en los párrafos anteriores, lo que se deriva de esa forma de razonar es la de transformar el plazo de prescripción en una herramienta en favor de quien se dice afectado, quien elegirá cuándo toma conocimiento, lo que puede ser en cualquier momento a su arbitrio, generando una situación de grave inseguridad pues ninguna sentencia quedaría verdaderamente a resguardo de una acción tan severa como la presente. O, directamente, transformaría la acción en imprescriptible, circunstancia no admitida por nuestra Corte Nacional ni se desprende de la intención de la ley, sea el Código Civil o el actual CCyCN.

Es en ese entendimiento que si tomamos la publicidad registral (16/7/2011 conforme los distintos informes registrales obrantes aquí) el plazo se encuentra largamente vencido pues la acción se inició el 31/10/2016.

Si tomamos la publicidad posesoria tampoco mejora la situación de los actores pues, en el mejor supuesto para su interés, esa posesión -reitero, contraria y excluyente de la alegada en demanda- era pública sin



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Expte. 14019.

dudas una vez que el predio se loteó, lo que queda indudablemente expuesto, en la fecha más tardía, con la venta del primer lote a terceros el 19/2/2013 (v. escritura obrante a fs. 54/56vta.; informe del RPI de fs. 132/133 del cuaderno de prueba de Satrade SA).

Con esa fecha -insisto, tardía, pues el loteo como hecho posesorio evidente sucedió lógicamente bastante tiempo antes- tampoco la demanda resulta intentada en tiempo útil, en tanto transcurrieron más de dos años.

Igualmente cabe descartar la presentación en sede penal pues fue realizada por la coactora, solicitando ser tenida por particular damnificada el 19/3/2015 (v. IPP 797/15 fs. 48) es decir más allá del plazo referido.

Vale aclarar -por si fuese necesario- que la doctrina y jurisprudencia están de acuerdo en que el establecimiento del registro inmobiliario no derogó el sistema de publicidad posesoria (por todos ver Puerta de Chacón, A. ob. cit. p.661/2 con citas a Gatti-Alterini; Kiper y las VIII Jornadas Nacionales de Derecho Civil y numerosos precedentes jurisprudenciales en la nota 49) el que resulta plenamente válido y oponible en gran número de circunstancias siendo el caso del adquirente por boleto el más habitual (art. 1185 bis CC y su doctrina) entre otras que el CC consideró (v. arts. 594; 596; 2791 y 3269).

Señalaba Cornejo que *“si bien la superioridad de la publicidad registral sobre la posesoria es indiscutible desde el punto de vista técnico, desde el punto de vista del hombre común, los estados de hecho tienen una función exteriorizadora, que cuestionará el especialista, pero que impresionan sus sentidos de manera más simple y directa que la evolucionada publicidad registral; de allí que la realidad viva podrá mostrar a veces la eficiencia de la publicidad posesoria, que hasta el Código de Prusia de 1794 debió computar que, concebida como publicidad del vulgo, se*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Expte. 14019.

contrapone a la publicidad registral acuñada en el gabinete jurídico ("Derecho Registral" p. 46).

También se sostiene que *"la verdadera publicidad consagrada era la posesión, puesto que la tradición inviste de la posesión y este fenómeno subsiste en el tiempo porque constituye el ejercicio mismo del derecho real."* (Puerta, ob. cit. p. 645).

En síntesis, sea que se tome la publicidad registral o la posesoria, ambas plenamente válidas para contabilizar el plazo de prescripción de la acción de nulidad, el plazo se encuentra vencido y la excepción de prescripción prospera pues -conforme las circunstancias acreditadas- no se observa en la parte actora la conducta diligente imprescindible en tiempo oportuno.

Por último cabe también descartar la aplicación del art. 2546 del CCyCN pues el plazo se computa consumado el 20/3/2015, esto es antes de la vigencia de ese cuerpo legal (1/8/2015 L. 27.077).

En cuanto a las costas, siendo la acción intentada una de las que carecía en el anterior régimen (aplicable aquí) de un plazo determinado específicamente y que existían distintas posturas respecto tanto de su prescriptibilidad como también del término y del modo de contabilizarlo entiendo que existen más que fundadas razones para imponer las costas en el orden causado, tal como autoriza el sistema procesal (art. 68, 2a. parte CPCC).

Voto por la **NEGATIVA**

La Sra. Doctora Bulesevich votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

La Sra. Jueza Doctora Issin votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR LOIZA DIJO:



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Expte. 14019.

Corresponde: 1. confirmar la sentencia en cuanto rechaza la excepción de falta de legitimación pasiva y 2. revocarla en cuanto rechaza la excepción de prescripción liberatoria la que prospera. Las costas se imponen, en ambas instancias, en el orden causado por las razones dadas al votar la primera cuestión (art. 68 2a. parte CPCC). La regulación de honorarios se difiere para la oportunidad en que exista base firme para tal fin (art. 51 L. 14.967).

ASI LO VOTO.

A la misma cuestión planteada la señora Jueza doctora Bulesevich votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

A la misma cuestión planteada la señora Jueza doctora Issin votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente:

S E N T E N C I A

Necochea, 6 De Agosto De 2024.

VISTOS Y CONSIDERANDO: Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo i) se confirma la sentencia en cuanto rechaza la excepción de falta de legitimación pasiva y ii) se revoca en cuanto rechaza la excepción de prescripción liberatoria, la que prospera. Las costas se imponen, en ambas instancias, en el orden causado por las razones dadas al votar la primera cuestión (art. 68 2a. parte CPCC). La regulación de honorarios se difiere para la oportunidad en que exista base firme para tal fin (art. 51 L. 14.967).

Notifíquese mediante el depósito del presente en el domicilio electrónico constituido por las partes (art. 10 Ac. 4013 t. o. Ac. 4039 del 14/10/2021 SCBA):

Dra. Analía Duarte-Dr. Leonardo Jimenez (Fiscalía General)

Aduarte@Mpba.Gov.Ar y Lfjimenez@Mpba.Gov.Ar

Dr. Tomás Unsworth (Ap. parte actora)



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Expte. 14019.

20276774981@Notificaciones.Scba.Gov.Ar

Dr. Pablo Adolfo González (Ap. parte demandada)

20132079138@Notificaciones.Scba.Gov.Ar

Dr. Facundo D. Chico (Ap. parte co-demandada)

20240946034@Notificaciones.Scba.Gov.Ar

REFERENCIAS:

Funcionario Firmante: 06/08/2024 13:01:49 - ISSIN Ana Clara - JUEZA

Funcionario Firmante: 06/08/2024 13:16:29 - LOIZA Fabian Marcelo - JUEZ

Funcionario Firmante: 06/08/2024 13:24:16 - BULESEVICH Laura Alicia -
JUEZA

Funcionario Firmante: 06/08/2024 14:30:18 - PIERRESTEGUY Daniela
Mabel - SECRETARIO DE CÁMARA



241801856001949441

CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL - NECOCHEA

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 06/08/2024 14:30:33 hs.
bajo el número RS-88-2024 por DO\dpierresteguy Daniela.