------ En la ciudad de Rawson, capital de la Provincia del Chubut, a los 30 días del mes de mayo del año dos mil veinticuatro, se reúnen en Acuerdo los integrantes del Superior Tribunal de Justicia, con la presidencia del Dr. R. Alberto Napolitani y la asistencia de los Dres. Silvia Alejandra Bustos y Mario Luis Vivas, para dictar sentencia en los autos caratulados: **«P. P. SA c/ P. II. de A. SA s/ Prescripción Adquisitiva»** (Expte. N° 25349 Año 2021); según el sorteo practicado a fs. 184. ----------

------ Acto seguido, se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA:** ¿Es procedente el Recurso de Casación? y **SEGUNDA:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? ----------

----- **A la primera cuestión el Dr. Mario Vivas dijo:** ----------

------ **I.- El trámite en las instancias ordinarias.** ----------

------ **I.1.-** El Dr. J. G., en representación de P. P. SA, promovió demanda de usucapión contra P. II. de A. SA, en relación con el lote que identificó con la Matrícula del Registro de Propiedad Inmueble N° (12) 5993. Indicó a nombre de qué persona figura inscripto el bien, y cuál es su denominación societaria actual. Adjuntó copia de la Escritura Pública N° x. del 16/12/2005 (cambio de denominación por transformación de sociedad, cambio de denominación por modificación de estatuto y simultánea venta de inmueble rural); solicitud de informe de dominio, con copia del folio real de predio; constancia de valuación catastral y plano de mensura inscripto, y copia de la SIC N° 84/2019 de la Cámara de Apelaciones de Puerto Madryn. ----------

------ Explicó la situación particular que precedió al presente juicio. Sintéticamente dijo que: **a)** su parte compró el predio en cuestión por escritura pública del año 2005, **b)** esa escritura no se inscribió en el registro respectivo por omisiones del Escribano interviniente, **c)** el Colegio de Escribanos sancionó a ese notario con el retiro de la matrícula, **d)** hubo una actuación posterior de otros escribanos para realizar esa inscripción, **e)** pero fue rechazada por el Registro de Propiedad Inmueble en razón

del concurso y luego quiebra de la vendedora, **f)** su parte solicitó el levantamiento de la inhibición de bienes en la quiebra para concretar la inscripción de la escritura, **g)** que fue rechazada en primera instancia y confirmado por la alzada, **h)** y llegó a la necesidad de promover la presente usucapión para cumplir la indicación de la propia cámara (SIC N° 84/2019-CAPM). ----------

------ **I.2.-** La sentencia de primera instancia del 28/06/2022 rechazó la acción de usucapión, impuso las costas a la actora y reguló honorarios (SD N° 10/2022, fs. 98/101 vta.). ----------

------ Para resolver así, básicamente, el juez consideró que: **a)** en función de la fecha de la escritura pública y el plazo de usucapión aplicable, debe estarse al CCyC; **b)** para adquirir por prescripción se requiere justo título, posesión por plazo de ley y buena fe; **c)** el plazo de posesión se computa desde la registración del justo título, y ésta no se hizo, por lo que no puede examinar si la documental es justo título; **d)** además la demanda debe ser dirigida contra quien figura inscripto en el Registro como titular del dominio, y según constancia acompañada ésta es “P. P. SRL” y no la quebrada (P. II. de A. SA); y **e)** la prueba documental adjuntada y los testigos resultan insuficientes y no acreditan los actos posesorios. ----------

------ **I.3.-** Contra esa decisión la actora se alzó a fs. 102, y, concedido el recurso en forma libre (fs. 103), expresó agravios a fs. 113/122 vta. (ID 789795). Señaló como errores de la sentencia que no consideró la falta de contradictorio e incurrió en una errónea interpretación de la norma sobre el requerimiento de la inscripción registral, sobre los actos posesorios, la buena fe y la titularidad del dominio inscripto, así como el justo título y las pruebas. ----------

------ **I.4.-** La Cámara de Apelaciones de Puerto Madryn con el dictado de la SD N° 56/2022 (fs. 130/145) confirmó la sentencia de grado en lo que fue objeto de agravios. Ambos votantes consideraron, sucintamente, en forma concurrente que la titularidad del dominio del inmueble objeto de autos, por su vinculación a la falta de legitimación pasiva, era/es el primer punto a examinar; pues, su resultado haría innecesario tratar los restantes. ----------

------ Así, con ese orden de ideas, y luego de una introducción teórica sobre el proceso de usucapión, señalaron que: **a)** la parte actora al promover la demanda de usucapión señaló como titular a "P. II. de A. SA", y conforme al certificado de dominio que adjuntó el titular es "P. P. SRL" (Dr. Fiordelisi, punto B de fs. 136vta.; Dr. Hansen, fs. 141 vta.); **b)** si la actora pretendía que la sociedad titular del dominio había sufrido alguna transformación o modificación, debió demostrarlo en el proceso (Dr. Fiordelisi, fs. 137vta.; Dr. Hansen, fs. 141 vta./142); en consecuencia, **c)** estando mal dirigida la demanda (falta de legitimación pasiva), corresponde rechazar el agravio y confirmar la sentencia de primera instancia sin tratar los restantes planteos (Dr. Fiordelisi, fs. 139: Dr. Hansen, fs. 142vta.). --------

------ **II.- El recurso de casación:** ----------

------ **II.1.-** La actora presentó recurso extraordinario de casación contra esa decisión de la cámara (fs. 149/164). Incluyó carátula, realizó el depósito, y lo fundó en el art. 291, incs. *b* y *e* del CPCC. Sintéticamente, dividió el recurso en seis capítulos (omitió el cuarto). ----------

------ Dedicó el primero, en lo que entiendo conducente, a la presentación y las formalidades (mandato, carácter de la sentencia, causales invocadas, objeto del recurso, domicilio procesal y depósito). En el capítulo segundo, titulado *"Recurso. Fundamentos"*, desarrolló los antecedentes del caso: demanda, prueba, y vicisitudes procesales; en particular, su petición del levantamiento de la cautelar en la quiebra de la demandada para proceder a la inscripción de la escritura pública; y, ante su rechazo, propuso la verificación tardía de su pretensión; y, nuevamente ante su desestimación, planteó esta usucapión como lo señaló la alzada. Y cerró la reseña al indicar que la usucapión también fue rechaza en primera instancia y la alzada la confirmó con los fundamentos de cada voto que reseñó. ----------

---- **II.2.-** *Los fundamentos de la crítica*. Explicó la "transformación de las personas jurídicas" según la Ley de Sociedades. Con cita de diversa doctrina, concluyó que "la continuidad del sujeto de derecho descarta la posibilidad de subsistencia de dos sujetos, pues se trata simplemente de un cambio de estructura, o sea, del negocio

constitutivo. No hay sucesión, en tanto, los bienes del sujeto de derecho no se trasladan, se mantienen en el mismo patrimonio. Ergo no pudo subsistir ´P. P. SRL' ante la transformación en sociedad anónima y luego en 'P. II. de A. SA' siendo el patrimonio el mismo". ----------

------ Profundizó esa idea con la "prueba de la transformación". Para esto se remitió a la escritura pública N° x. de 2005, donde consta -según señaló- el cambio de denominación por transformación de sociedad, y luego el cambio de denominación por modificación de estatuto, así como la simultánea venta del predio rural a su parte. También resaltó que esa escritura pública goza de plena fe entre las partes y los terceros. Y citó como aval tanto a las normas del Código Civil de Vélez Sarsfield, como a las homónimas del nuevo Código Civil y Comercial. ----------

------ Precisó que por el art. 74 de la Ley de Sociedades esa metamorfosis societaria no altera derechos y obligaciones, no cambió la eficacia de la venta del predio en cuestión. Y también por ello -asumió la recurrente- es que el Registro de Propiedad Inmueble no inscribió la escritura pública (a instancia de los nuevos escribanos) cuando detectó la inhibición de bienes decretada en la quiebra de P. II. de A. SA, en tanto ésta es la derivada actual (por transformación-cambio-denominación) de la titular registrada. ----------

------ **II.3.-** *La imputación de arbitrariedad*. Señaló, por último, que demandó a P. II. de A. SA porque es, precisamente, la persona jurídica derivada de la que luce en el folio real del inmueble como P. P. SRL. Pero los camaristas no decidieron las cuestiones planteadas, prescindieron del texto legal aplicable sin dar razones plausibles, y prescindieron de prueba decisiva con exceso ritual en desmedro de la verdad jurídica del caso (según la doctrina que citó). Sobre esta base imputó arbitrariedad a los jueces, pues afectaron su defensa en juicio y el derecho de propiedad; y en esa medida planteó el caso federal. ----------

---- En función de lo anterior, solicitó que se case la SDC 56/2022 de la Cámara de Apelaciones de Puerto Madryn, y la de primera instancia, acogiendo los agravios oportunamente presentados; y en subsidio, siguiendo los usos de la CSJN, en una "funcional interpretación del art. 299 del CPCC" revocada que sea la impugnada

SDC, y con ello admitida la controversia contra “P. II. de A. SA” por tratarse -dijo el recurrente- de cuestiones procesales (formales), se devuelva la causa para que la alzada dicte nuevo pronunciamiento conforme a derecho. ----------

------ **III.- Sustanciación del recurso.** ----------

------ La cámara interviniente, por la resolución de fs. 168/170 (SI N° 152/2023), denegó el recurso de casación fundado en la causal de arbitrariedad (art. 291, inc. *e*, CPCC). ----------

------ Esto motivó la presentación directa de la parte ante este Superior Tribunal, el consecuente dictado de la sentencia SI N° 155/2023 que declaró mal denegado el recurso para concederlo, y se ordenó su tramitación en el expediente principal. -----

------ A fs. 176/179, el recurrente presentó su memorial del art. 296 del CPCC, en el que, en términos generales, reitera su posición. Y por resolución de fs. 180 se dio intervención al Procurador General. ----------

------ **IV.- El dictamen de la Procuración:** ----------

------ El Procurador General dictaminó a fs. 181/182. Repasó las actuaciones y el recurso de casación. Señaló que -a su entender- los dos agravios centrales son la falta de legitimación pasiva y la valoración de la prueba. Indicó que los fundamentos esgrimidos por la alzada son sólidos y contundentes, más allá de que no convenzan a la parte. Precisó que la explicación de ésta sobre la sucesión de las personas jurídicas es desacertada, pues la correcta integración de la litis resulta esencial para el proceso de usucapión, ya que es carga del actor dirigir su acción contra quien resulta titular del dominio o contra quienes acrediten ser sus sucesores. Y esto -dijo- no ocurrió en autos. Acotó que tanto la cámara como el juez de la instancia anterior consideraron y valoraron adecuadamente los hechos y las pruebas de autos, y han aplicado correctamente las normas que rigen la situación resuelta. Concluyó que la arbitrariedad no es notoria y debe descartarse. ----------

--- **V.- Análisis y decisión del caso:** ----------

------ **V.1.-** Habiendo sido realizado oportunamente el examen de admisibilidad del recurso de casación (según reseña de la SI N° 155/2023, a fs. 173) al tratar la queja del recurrente (Expte. N° 25756 - Año 2023), corresponde ahora que pase directamente a analizar la procedencia del agravio encuadrado en la causal de arbitrariedad (art. 291, inc. *e*, CPCC). ----------

------ **V.2.-** El vicio denunciado en casación requiere que confronte -en esencia- las razones que motivaron esta usucapión (los hechos y las pruebas) con la decisión de la cámara en cuestión, que fundó su rechazo en una falta de legitimación pasiva (siguiendo a la decisión de primera instancia) sin atender a ese contexto de actos y pruebas, ni a las distintas intervenciones judiciales precedentes que actualizan la pervivencia del caso. ----------

------ Y adelanto que, por lo que sigue, le asiste razón al recurrente en su impugnación casatoria. ----------

----- **V.3.- El contexto del caso y la arbitrariedad:** ----------

------ **V.3.1.-** Las constancias de los Exptes. N° 25349/2021, N° 29/2010 y N° 50/2018, según el relato de antecedentes de la casación y las decisiones adoptadas tanto por el juez de la quiebra como por la propia cámara de apelaciones, dan cuenta que: ----------

------ El contexto del caso: **a)** "P. P. SA" (en adelante sólo *"P."*) adquirió mediante la Escritura Pública N° x. del 16/12/2005 a "P. II. de A. SA" (en adelante sólo *"P."*, aunque antes tuvo otras designaciones por transformación de estatuto y cambio de denominación según consta en dicha escritura), el predio identificado como Lote 9, "a", Fracción D, Sección A-III del Departamento de Biedma, Provincia del Chubut; **b)** el escribano interviniente, D. R. M. A., no concretó la inscripción registral de esa escritura, y por distintos incumplimientos de su oficio público fue destituido y su Protocolo intervenido por el Colegio de Escribanos; **c)** "P." ejerce la posesión del predio según indicó en sus presentaciones desde esa fecha y hasta la actualidad, y consta en la escritura; **d)** al pretender registrar la escritura de adquisición del derecho

real, luego de obtener una copia del Protocolo en poder del Colegio de Escribanos y con intervención de otro escribano, el Registro de la Propiedad Inmueble se opuso en razón de la inhibición de bienes que pesa sobre la persona “P.” por concurso y posterior quiebra. ----------

------ Las actuaciones consecuentes (simple petición de levantamiento de la inhibición para concluir el trámite): **a)** “P.” pidió a fs. 2672 del Expte. N° 29/2010 (a la vista, en lo pertinente) donde tramita la quiebra de “P.” el levantamiento de la inhibición de bienes dispuesta para concluir la inscripción registral de la Escritura Pública N° x. de 2005 con la que adquirió el lote en cuestión (documental de fs. 2667/2671), y para esto se remitió a la presentación que también hizo “P.” a fs. 1469 en el mismo sentido (y su documental de fs. 1472/1481) y a la intervención del síndico a fs. 2665 (que reiteró sus “conceptos” de fs. 1506); **b)** *el juez interviniente por la resolución de fs. 2673 rechazó esa petición y le indicó a “P.” presentar una verificación tardía de “crédito”*; **c)** esta parte planteó revocatoria con apelación en subsidio a fs. 2674 y vta., pero el juez rechazó ambos recursos por resolución de fs. 2675. ----------

------ En razón de lo anterior: **d)** promovió el incidente de verificación tardía respectivo: Expte. N° 50 de 2018 (a la vista), donde indicó que “cumpliendo la vía impuesta por el juez” pretende el levantamiento de la inhibición de bienes de “P.” para registrar la Escritura Pública N° x. de 2005, y explicó cuál es el objeto concreto que persigue en justicia: *no se trata de una obligación de hacer, no hacer o dar, sino* -básicamente- *el levantamiento de una medida cautelar para registrar una escritura*; **e)** el síndico a fs. 22/23 de este incidente contestó el traslado de esa verificación tardía diciendo que era extemporánea, y formuló consideraciones propias, muy “personales”, sobre lo que es una compraventa y el valor de una escritura pública y su oponibilidad; **f)** el juez de la quiebra rechazó el incidente de verificación tardía por considerarla extemporánea, pues dijo que la Escritura pública N° x. en que se funda el peticionante es del 16/12/2005, mientras que el concurso se decretó el 04/02/2010 y la quiebra se declaró el 04/11/2015, habiendo transcurrió en exceso el plazo legal para iniciar incidente (fs. 40/42, Expte. citado); **g)** “P.” apeló esa decisión y fundó el memorial de agravios a fs. 45/51vta. con la reseña del caso

y los agravios que causa el rechazo; **h)** el síndico contestó el traslado oponiéndose a la pretensión de un modo -otra vez- muy "subjetivo" (fs. 53/54); **i)** la cámara de apelaciones por la SIC N° 120/2018 confirmó la decisión de grado, con el mismo acotado razonamiento sobre el cómputo de plazos y sin ver el fondo de la simple petición; **j)** por la SIC N° 15/2019 se declaró inadmisible la vía extraordinaria de "P.". ----------

------ Acto seguido: **k)** el juez de la quiebra por resolución de fs. 2739 intimó al martillero designado en la quiebra que proceda a vender el inmueble en cuestión; **l)** "P." interpuso contra esa decisión una medida cautelar y solicitó la suspensión de la subasta con fundamento en el derecho de propiedad que ejerce a partir de la Escritura Pública N° x. y la posesión pública del predio desde el año 2005 (fs. 2748/2751); **m)** el juez de la quiebra por resolución de fs. 2752 rechazó esa petición por considerarla improcedente (citó los arts. 32, 57 y 107 de la LCyQ); **n)** "P." apeló (fs. 2755) y el juez denegó el recurso también por considerarlo improcedente (citó el art. 273, inc. 3°, LCyQ); **o)** "P." presentó una queja por recurso denegado ante la alzada (Expte. N° 121/2019), y la cámara concedió la apelación (SIC N° 58/2019) para resolver por la SIC N° 84/2019 revocar la resolución de fs. 2752 y disponer la suspensión de la subasta del inmueble en cuestión hasta tanto se resuelva la acción de prescripción adquisitiva que "P." deberá iniciar en el plazo de 20 días de notificado. ----------

------ Vale detenerse en esta SI N° 84/2019 porque es la decisión que motivó la presente causa. En particular, la cámara reconoció que: **o.1)** si el juez dispone la subasta del inmueble cuya inscripción registral viene reclamando "P." como compradora, se configura un excesivo rigor formal porque se viola su defensa en juicio y se lesiona su derecho de propiedad; **o.2)** esa parte se encuentra en posesión de dicho predio desde el año 2005, abonó la totalidad del precio pactado y su escritura traslativa de dominio data de esa misma época, esto es, anterior a la tramitación del concurso y posterior quiebra de la vendedora "P. II. de A. SA"; **o.3)** "P." recibió la suma resultante de la venta del inmueble pero, por otra parte, ese bien nunca salió de su "dominio" (*sic*); **o.4)** de persistir la decisión impugnada para subastar el bien en cuestión, se propendería a una posible doble configuración de la masa concursal. ----------

------ Finalmente: **p)** “P.” inició la presente usucapión para cumplir la orden de la cámara (Expte. N° 25349/2021), no obstante su acción fue rechazada tanto por el juez de la quiebra como por la cámara al considerar que no acreditó la legitimación del caso (por un cuestionamiento a la denominación de la persona jurídica: titular registral vs. demandada continuadora), y motivaron la intervención de este Superior Tribunal en casación para que -concretamente, y como surge de esta reseña- resuelva la pretensión originante pendiente de un resolución adecuada en relación a la ley aplicable a los hechos y actos comprobados en los procesos relacionados al presente.

------ **V.3.2.-** Este detalle de todas las actuaciones involucradas que me ocupé de reseñar, evidencian a mi criterio que, en efecto, el caso se agotaba en ordenar el levantamiento de la inhibición de bienes de la quebrada “P.” para inscribir la Escritura Pública N° x. otorgada a favor de “P.” el 16/12/2005 (válida y oponible entre los contratantes). Tal lo que siempre solicitó esa parte; y que la judicatura no atendió ni entendió; no obstante los procedimientos que le impuso, ineficaces para la tutela efectiva del derecho en juego. ----------

------ Pues, contrariamente a lo que sostuvo de un modo muy subjetivo el síndico (fs. 1506 y 2665), y avaló supinamente el juez de la quiebra (fs. 2673, 2675, y fs. 40/42 del Expte. 50/2018), el derecho real de propiedad invocado por el comprador aquí recurrente era/es definitivo al contar con título y modo (art. 2609 del C.Civ., art. 1892, CCyC) desde el año 2005 (así reconocido por la propia cámara de apelaciones en la mencionada SI N° 84/2019) y es oponible a la vendedora aunque no conste en el Registro de Propiedad Inmueble. En rigor, porque la escritura pública señala al verdadero titular del bien (ver, por todos: Mario Zelaya, *El título y el modo en la adquisición de derechos reales*, en Revista de Derecho Privado y Comunitario, 2018-1, p. 210-211). ----------

------ Dicho de otra manera, la registración que pretende “P.” sólo tiene por fin -vale repetir- que esa Escritura también sea oponible a terceros, porque -como indiqué- para la vendedora “P.” el acto era/es irrefragablemente definitivo; y más, precisamente, por no ser la inscripción registral en el sistema registral inmobiliario argentino condición de validez del acto, pues por ella no opera la transferencia del

dominio, ni cubre los vicios que eventualmente pudiera padecer (art. 2505, C.Civ., arts. 1892 y 1893, CCyC, art. 2°, ley 17801; CSJN, 20/04/1999, Fallos: 322:666, Consid. 9° en lo pertinente; ver: Ventura, 2009. *Ley 17801, Registro de la Propiedad Inmueble*, Buenos Aires: Hammurabi, p. 35 y sig.). -------

------ Por esto, en suma: la actora *no* necesitaba tramitar el incidente de verificación tardía del juez, ni eran admisibles las oposiciones subjetivas del síndico (y su patrocinante), ni mucho menos debía transitar el camino de la usucapión como indicó la cámara. Todo este derrotero, en rigor, deja en evidencia que: **a)** la sistemática negativa de la judicatura resultó arbitraria porque en conjunto termina afectando el debido proceso, la defensa en juicio de "P." y, de subsistir la última decisión, le privará sin fundamento legal de la propiedad que ya tiene al impedirle cerrar el trámite de la inscripción registral de la escritura para oponerla *erga omnes*; y **b)** la pretensión original de "P." sigue pendiente y reclama una tutela jurídica eficaz, esto es, adecuada y congruente.----------

------ **V.3.3.-** Esta mácula justifica y motiva, precisamente, hacer lugar a la casación de "P." contra la decisión SD N° 56/2022 de la alzada que examino. Pues, los camaristas se desentendieron del caso concreto, siguiendo el camino errado del juez del primer grado; y han sido contradictorios con la previa valoración que realizaron en su SI N° 84/2019 sobre la base de los mismos hechos y pruebas. Por estas razones, considero que debe ser dejada sin efecto aplicando la doctrina de la sentencia arbitraria. ----------

------ Así, pues, como se ha resuelto, esa tacha procede ante "la existencia de graves falencias e irregularidades en los resolutivos atacados, siendo indispensable que produzcan una ruptura en la necesaria conexión lógico-jurídica de los temas que deciden o deben decidir, implicando por ello -y al no contar con respaldo fáctico o jurídico- la lesión de derechos y garantías constitucionales tales como la propiedad y del debido proceso" (CSJN, 23/04/2002, Fallos: 325:798). Circunstancias, todas, verificadas; con lo que va de suyo para una eventual instancia federal (STJCh, SI N° 77/2006). ----------

------ Por lo tanto, y en función de las constancias integrales de los expedientes involucrados analizados, propondré casar el fallo en cuestión por arbitrariedad (art. 291, inc. *e*, CPCC) para pasar a continuación a resolver el caso de modo congruente con la pretensión, las defensas y la prueba agregada (art. 299, CPCC). **Así voto**. ----------

----- **V.4.- Las soluciones del caso concreto:** ----------

------ **V.4.1.-** Ahora bien, como previo debo señalar que -tal como lo hemos indicado antes- en el cumplimiento de la competencia extraordinaria que nos corresponde como integrantes de este Superior Tribunal de Justicia, en tanto intérprete y garante de los principios, derechos, deberes y garantías constitucionales locales (arts. 162, 169 y 179, Const. de la Provincia del Chubut), no estamos limitados por las alegaciones de las partes ni por las declaraciones que los tribunales ordinarios pudieran haber realizado sobre la materia constitucional involucrada en la litis (art. 298, CPCC ), sino que nos corresponde aplicar en autos los dispositivos en cuestión de un modo compatible -en función de las constancias del caso- para con el resto del ordenamiento que le compete custodiar (SI N° 41/SRE/2017). ----------

------ Para ello, voy a considerar las circunstancias existentes al momento de esta decisión: primero, porque estamos frente a una situación excepcional por la forma particular en que se desarrolló el caso hasta llegar a esta máxima instancia provincial; y segundo, porque para concretar la tutela judicial efectiva de la pendiente pretensión de “P. P. *SA*” debemos ser congruentes con la verdad jurídica objetiva que surge de los actos de todas las partes involucradas en la causa. Me explico. ----------

------ **V.4.2.-** Así, pues lo que surge de los autos analizados es que “P.” pretende concretar -y no otra cosa- la inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble de la Escritura Pública N° x. otorgada el 16/12/2005, por la que adquirió a “P. II. de A. SA” el inmueble identificado como: Lote 9 “a”, Fracción D, Sección A-III, Partida Inmobiliaria N° X., del Departamento Biedma, Provincia del Chubut (según el relato de antecedentes en la demanda de este Expte. N° 25349-2021, fs. 26 vta./28 vta., y la documental glosada a fs. 10/19 vta., que replica las copias de fs. 1472/1479, íd. 2667/2671, del Expte. N° 29-2010; *íd*. 05/11 del Expte. N° 50-2018). ----------

------ Y, en particular, que esa pretensión está pendiente, base de la fundamentación de la imputación de arbitrariedad que la recurrente "P." formuló en esta casación contra la sentencia de cámara en cuestión (le endilgó desconocimiento de la ley aplicable a la transformación de sociedades y de la escritura pública válida y eficaz, y la renuncia consciente a la verdad jurídica objetiva), según surge en este recurso (fs. 160/163). ----------

------ **V.4.2.1.-** Es por esto que, en forma congruente, ha venido solicitando (*en cada ocasión y de distintos modos*: a fs. 2672 y vta., 2780/2783, 2797/2800 y 2830 del Expte. N° 29-2010; a fs. 12/15 del Expte. N° 50-2018; y a fs. 26/29 vta., 151 y vta. del Expte. N° 25349-2021) el levantamiento de la inhibición general de bienes dispuesta en la quiebra de la mencionada "P." (resolución de fs. 1514/1516 vta., Expte. N° 29-2010). ----------

------ Así, en tanto ésta (demandada en autos) es la continuadora jurídica de "P. P. *SRL*" que aún figura (no obstante haber cambiado su denominación por transformación y modificación de estatuto, según surge de la mencionada Escritura N° x. del 2005), como titular registral en el folio real de dicho inmueble (glosados a fs. 28 y vta., Expte. N° 50-2018, y a fs. 19 y vta., Expte. N° 25349-2021; he cotejado los Asientos N° 3 y N° 4). ----------

------ **V.4.2.2.-** También surge de los distintos mencionados expedientes vinculados a esta pretensión, que la contraria tuvo oportuna y suficiente intervención para alegar o contestar sin limitaciones (la vendedora "P." a fs. 1469/vta.; su síndico a fs. 1506 y 2665, todos del Expte. N° 29-2010; y nuevamente éste a fs. 22/23 y 53/54 del Expte. N° 50-2018, y a fs. 124/126 de este Expte. N° 253492021); con lo que esto implica para su ejercicio concreto del derecho de defensa en cumplimiento de los principios de bilateralidad y contradicción (SD N° 30/2000; CSJN, Fallos: 325:806, entre muchos otros). ----------

------ **V.4.3.-** Este contexto permite y exige atender -por un lado- la pretensión pendiente de "P." mediante una resolución que haga efectiva la tutela judicial de su derecho sustancial en juego (CSJN, Fallos: 337:530, Consid. 15, y 346:333; STJCh,

SI N° 79/2015), y respete en forma congruente la verdad jurídica objetiva del caso: la petición, la causa de pedir y los hechos constitutivos (CSJN, Fallos: 338:1311, Consid. 9° y sus remisiones; Enderle, 2007. *La congruencia procesal*, Buenos Aires: Rubinzal Culzoni, p. 101, ap. *a*, n° 1), para evitar -por otro lado- que la aplicación literal o indiscriminadamente ciega de normas procesales a instancia de la jurisdicción conduzca -como ha venido ocurriendo- a vulnerarlo (CSJN, Fallos: 302:1611; 328:1146). ----------

------ Por lo tanto, en función de lo expuesto y lo analizado, propondré al Acuerdo que -sin más- se ordene al tribunal de primera instancia que levante la inhibición general de bienes de "P. II. de A. SA" dispuesta en el Expte. N° 29-2010, al sólo efecto de inscribir la Escritura Pública N° x. del 16/12/2005 en cuestión (art. 299, CPCC); sin perjuicio de las facultades propias de las que goza el magistrado para ajustar el procedimiento falencial a este pronunciamiento, según correspondiera. **Así voto**. ----------

----- Y, dado que lo anterior agota el objeto de la pretensión, considero que no corresponde -por razones de economía y seguridad jurídica- que me expida sobre los agravios por el "análisis" que realizó tanto el juez de primer grado como la cámara (en su seguimiento) para rechazar este proceso de prescripción adquisitiva; porque carecía y carece de sentido legal y práctico expedirse -incluso para esta instancia extraordinaria- sobre el cumplimiento, o no, de los recaudos para "adquirir" el bien inmueble de autos por usucapión, cuando el peticionante ha acreditado que tiene su "dominio" -por título y modo suficiente- desde el año 2005 (art. 2509, Cód. Civil de Vélez Sarsfield y art. 1943, CCyC; Bueres y otros, 2016. *Código Civil y Comercial de la Nación y normas complementarias*, Buenos Aires: Hammurabi, T. 4-A, p. 282); y que sólo por una cuestión ajena a los contratantes (destitución del escribano) se vio obstruida la inscripción registral del título, que terminó agravándose por la muy posterior declaración falencial de la vendedora. **Así voto.** ----------

------ En conclusión, propondré al Acuerdo casar la sentencia de la cámara por la doctrina de la arbitrariedad para redireccionar la pretensión -de modo excepcional, en este caso donde se ha garantizado el derecho de defensa de las partes- y hacer

lugar al reclamo primigenio de la actora; so pena de incurrir en un verdadero escándalo jurídico al pretenderse crear un derecho real de dominio por conducto de la prescripción adquisitiva cuando el derecho real de propiedad derivado ya se encontraba formalmente constituido (título y modo) entre los contratantes. **Así voto**.

------ **V.4.4.-** Por último, quiero señalar con énfasis que con esta decisión que propongo -y que estimo que la colega de la Sala avalará- honramos la finalidad de la casación como recurso judicial extraordinario. Pues, no sólo adoptamos una decisión justa y razonable para el caso concreto (respetando el principio de congruencia, la defensa en juicio, las constancias acreditadas y la jerarquía de las normas aplicables) sino que, con ella, corregimos los errores de las instancias anteriores en particular (arts. 34, inc. 4°, 298 y 299, CPCC; art. 169, Const. del Chubut y art. 3°, Código Civil y Comercial; Hitters, 2002. *Técnica de los recursos extraordinarios y de la casación*, La Plata: LEP, 2ª ed., p. 171 y sig.; Bueres y otros, *Código Civil y Comercial*, cit., T. 1-A, pp. 56-57). ----------

------ Es que, de otra manera, si no atendemos efectivamente la pretensión pendiente de "P." como propongo, dado el tiempo y el dispendio jurisdiccional producido, incurriremos en responsabilidad internacional por una clara denegación de justicia y afectación de sus derechos constitucionales en juego (art. 75, inc. 22, Const. Nacional; arts. 1°, 8°, 21.2, 25.2.a, 28, 44 y 63, CADH). ----------

------ Con todo, y en última instancia, no debemos perder de vista que el Alto Tribunal de la Nación tiene dicho -como norte- que: "le corresponde al Poder Judicial *buscar los caminos que permitan garantizar la eficacia de los derechos, y evitar que estos sean vulnerados*, como objetivo fundamental y rector a la hora de administrar justicia y de tomar decisiones en los procesos que se someten a su conocimiento" (CSJN, Fallos: 328:1146; 330:4134; 339:1331; 341:39; 346:209, entre otros; e/agregado). ----------

------ **V.5.- Costas y honorarios:** ----------

------ En vista de la decisión que propongo, considero que las costas de las instancias ordinarias -por adecuación- y las de esta instancia extraordinaria deben ser impuestas a “P. II. de A. SA”, no sólo por la sistemática oposición sin fundamento de su sindicatura en cada oportunidad (como quedó de manifiesto con el repaso de las actuaciones) sino, también, por el hecho de que no puede haber propiamente condena a los jueces que con sus decisiones concurrieron a determinar el cuestionamiento ante este Superior Tribunal (arts. 69 y 70, CPCC; CSJN, ED 97:350; íd. Morello, *Las costas al juez*, ED 143:289; Loutayf Ranea, 2000. *Condena en costas en el proceso civil*, Buenos Aires: Astrea, p. 70). **Así voto**. ----------

------ Ahora bien, para adecuar la regulación de los estipendios profesionales (art. 282, CPCC) voy a ponderar la excepcionalidad del caso, desde su desarrollo integral y la naturaleza compuesta de la decisión que presento, hasta el mérito y la trascendencia del trabajo realizado por el Dr. J. G. para lograr finalmente el resultado concreto respecto del inmueble en cuestión. Con estas pautas y mediante la aplicación concordante y analógica de los arts. 5°, 6°, 7°, párr. 3°, 8°, 18, 22 y 26, 38 y 46 de la ley XIII-4, propondré fijar (prudencialmente) los honorarios de primera instancia para el mencionado abogado (apoderado de la parte actora recurrente) en el 7% de la tasación del bien inmueble involucrado en autos, a determinarse en la etapa de ejecución (arts. 5°, 6°, 7°, párr. 3°, 8°, 18, 22 y 26, 38 y 46 de la ley XIII-4); los de segunda instancia en el 2,45% a calcular sobre esa tasación, y los de esta sede extraordinaria también en un 2,45% a computar sobre la misma base (art. 13, ley XIII-4 y regla 11, Ac. Plenario 3821/09); en todos los casos con más IVA si correspondiera. **Así voto**. ----------

------ En cambio, propondré no regular honorarios al Dr. B. M. E., como patrocinante del Síndico, Cr. Walter O. Azocar, por la inoficiosidad de sus tareas (art. 3°, ley XIII-4, conc. regla 11, Ac. Plenario 3821/09). Para esto considero el valor y tenor integral de todas sus presentaciones. Así, desde la falta de contestación de la demanda en autos (fs. 77/78) hasta el fundamento erróneo que invocó (pues nunca asumió la validez y eficacia de la adquisición del dominio entre partes *in bonis*, con escritura pública y tradición traslativa, ni la función no constitutiva del sistema registral inmobiliario) tanto en su alegato (fs. 93/96) como al contestar la expresión de agravios (fs. 124/136). Argumentos éstos que son, en rigor, una réplica de los que

expuso en la quiebra (fs. 1506, Expte. N° 29-2010) y en la verificación tardía (fs. 22/23 y 53/54, Expte. N° 50-2018), y motivaron este anómalo desarrollo procesal. **Así voto**. ----------

------ **A la primera cuestión la Dra. Silvia Bustos dijo:** ----------

------ **1.-** Los antecedentes del recurso ya fueron sintetizados por el Dr. Vivas. Por ello, y por razones de economía procesal, me remito a su desarrollo para pasar a tratar -directamente- la causal declarada admisible. ----------

------ Señalo, como previo, que para darle continuidad argumental a mi voto seguiré -en lo principal- el orden formulado por el colega que me precedió. Y adelanto que por las razones que expondré a continuación (art. 169, Constitución del Chubut) mi decisión será concordante con la propuesta por el prevotante. ----------

----- **2.-** Así, pues, con el examen de las piezas invocadas en la presentación también advierto la curiosa y perjudicial forma en que llegamos a esta instancia. Voy a hacer, como preludio de mi decisión y por lo que señalé en el párrafo anterior, un muy breve repaso del caso: ----------

------ En el año 2005 “P. P. SA” (o “P.”) adquirió a título oneroso el predio en cuestión a “P. II. de A. SA” (o “P.”) *in bonis* (sucesora por transformación y cambio de estatuto de la SRL que figura como titular registral) mediante título y modo legal. El escribano interviniente no inscribió oportunamente esa escritura en el Registro de Propiedad Inmueble. Cuando la compradora, a cierto tiempo vista, intentó nuevamente su registro, se lo impidió la anotación de la inhibición general de bienes ordenada en la posterior quiebra de la vendedora. La compradora pidió al juez falencial el levantamiento de esa medida para inscribir su escritura; éste la rechazó y lo dirigió a una verificación tardía de crédito, que también rechazó por tardía. El magistrado posteriormente asumió al inmueble como parte de la masa a disponer. La compradora cuestionó esa decisión y la cámara le dio la razón (SI N° 84/2019), reconociendo su adquisición del predio por título y modo, pero condicionándolo sorprendentemente- a iniciar una usucapión. La compradora promovió esta acción, que fue rechazada tanto en primer grado como en la alzada (SD N° 56/2022);

fundamentalmente por un cuestionamiento a la legitimación pasiva (titular registral o continuadora actual). Esa decisión motivó el presente recurso de casación por arbitrariedad. ----------

------ **3.-** Esta apretada síntesis, como adelanté, es el quicio de mi decisión. Pues deja claramente en evidencia -a mi modo de ver- tanto la arbitrariedad que fue rodeando al caso de un modo particularmente excepcional, desde sus antecedentes y su negativa decisión inicial hasta este cierre que se analiza. Así como la afectación a la tutela judicial efectiva (arg. arts. 21, 44 y 169 de la Constitución del Chubut; arts. 18, 33 y 75, inc. 22 de la Const. Nacional y normas homónimas de los instrumentos internacionales con igual jerarquía; Couture, 1993. *Fundamentos de derecho procesal civil*, Buenos Aires: Depalma, 3ª ed. reimp., p. 479 y sig.) que se sigue para "P." si no atendemos con justicia su pretensión original pendiente, y nos quedamos atados a los pruritos formalistas errados que crearon un callejón sin salida. ----------

------ **A)** Es que, en cuanto a la arbitrariedad, ni el juez de la quiebra ni los camaristas consideraron cabalmente en ningún momento la validez y eficacia de la adquisición onerosa del dominio que avala la pretensión de "P." en relación con el predio en cuestión, por cuanto éste tiene desde el 2005 un derecho real con título (*escritura pública no redargüida*) y modo (*tradición*) legal oponible a "P.". ----------

------ Es decir, todos desconocieron la ley aplicable -que era y es clara- para los actos acreditados: arts. 2351, 2505, 2506, 2508, 2509, 2510, 2601 y 2609, del Código de Vélez Sarsfield, y ahora arts. 1892 y 1893 del Código Civil y Comercial; en cuanto disponen sobre el dominio de inmuebles, su forma de adquisicióntransmisión, y la oponibilidad entre partes y frente a terceros. ----------

------ **B)** El vicio se profundiza con la decisión final de la cámara en cuestión. Pues, si bien con su anterior SI N° 84/2019 había reconocido a "P." la adquisición onerosa del predio por título y modo, incurrió en un doble yerro: primero, al ordenarle en esa misma interlocutoria que inicie una usucapión para que adquiera lo que ya tenía adquirido (art. 2509, C.Civ.; art. 1943, CCyC), sólo para soslayar el sistemático rechazo de su pretensión original de levantar la inhibitoria por parte del juez de

primera instancia; y segundo, al contradecirse en la posterior SD N° 56/2022 en examen, confirmando el rechazo de esa usucapión -alineado con el juez falencial- mediante un análisis formalmente incorrecto de la legitimación pasiva (tal como lo expuso el casacionista). ----------

------ A mayor fundamento, considero que resulta curioso -por lo menos- que la sucesión de personas jurídicas desde "P." hasta la titular registral del inmueble valía para tener por incorporado el bien a la masa falencial; pero no valía para hacer oponible la transmisión de su dominio por título y modo al año 2005, ni para -aunque mal, por innecesario- tener por bien dirigida la demanda de usucapión. Lo cual deja en evidencia, de otra manera, el absurdo oficioso de las decisiones (que individualmente aparentan legitimidad pero en conjunto son disfuncionales) por atentar contra la propiedad de la actora al negarle su dominio de manera indefinida.-

------ **C)** En suma, todas estas circunstancias me convencen sobre la viabilidad de esta excepcional impugnación contra la SD N° 56/2022 por arbitrariedad (art. 291, inc. *e*, CPCC), porque efectivamente no se ajusta a la verdadera sustancia del caso (a la pretensión pendiente y a las constancias acreditadas); y concurre a producir con ello un menoscabo a la tutela judicial efectiva (STJCh, SI N° 79/2015; CSJN, Fallos: 339:740, Consid. 9°; Corte IDH, Serie C N° 455, párr. 501) del derecho de propiedad que "P." viene invocando sobre el inmueble en cuestión. Con lo que esto implica para una eventual instancia internacional por responsabilidad del Estado (arts. 28 y 63, CADH). ----------

------ Por ello, compartiendo la solución que propuso mi colega prevotante, estoy de acuerdo en dejar sin efecto la SD N° 56/2022 impugnada por arbitrariedad, para pasar a resolver el caso haciendo lugar -de modo excepcional y por las razones precedentes- a la pretensión de "P." en función de las constancias que acreditó (arts. 291, inc. *e*, y 299, CPCC) sin que sea necesario tratar los restantes cuestionamientos por inconducentes (art. 2509, Cód. Civil de Vélez, y art. 1943, CCyC). Y disponer, en consecuencia, que en primera instancia se ordene el levantamiento de la inhibición general de bienes decretada a fs. 1514/1516 vta. al sólo efecto de que se inscriba registralmente la Escritura Pública N° x. del 2005, amén de las facultades

del tribunal interviniente para ajustar el procedimiento en la quiebra a lo pertinente de este decisorio. Así, para no privar a la parte de su derecho a una eventual revisión judicial (SD N° 4/SRE/2017). **ASI LO VOTO.** ----------

------ **4.-** En cuanto a los accesorios del caso también comparto la solución propuesta por el Dr. Mario Vivas. Así, en particular: ----------

------ **A)** Las costas ordinarias, por readecuación, así como las correspondientes a esta instancia, propongo que sean impuestas a "P. II. de A. SA" por dos razones: primero, porque (más allá de su presentación de fs. 1469), la actuación del contador síndico de la quiebra con su patrocinante jurídico coformaron -oponiéndose sin razón a la pretensión original de la parte aquí recurrente- las decisiones judiciales del caso particular que nos tocó analizar (arts. 69 y 70, CPCC); y segundo, porque no está prevista la extensión de esa condena a los jueces que condujeron a este camino complejo, y disfuncional a tenor del resultado: contrario a la tutela judicial efectiva de los derechos constitucionales en juego (criterio de la SD N° 29/2021 y sus remisiones). **ASÍ LO VOTO**. ----------

------ **B)** En cuanto a los honorarios, por las mismas razones que expresó mi colega de Sala, también estimo prudente adecuar (art. 282, CPCC) los correspondientes al Dr. J. G. por su actuación en primera instancia como apoderado de la parte actora en un 7 % a calcular del valor del inmueble objeto de autos que se determine en la etapa de ejecución; y por su actuación tanto en la segunda como en esta ulterior instancia en un 35 % a computar -para cada una- sobre la regulación anterior (arts. 5°, 6°, 7°, 8°, 18, 22, y 26 ley XIII-4); con más IVA según sea su situación fiscal. **ASÍ LO VOTO**. ----------

------ Y siguiendo al prevotante, también comparto su explicación de porqué no corresponde regular honorarios al Dr. B. M. E. (patrocinante del síndico), entendiendo inoficiosas sus tareas (art. 3, ley XIII-4). **ASÍ LO VOTO**. ----------

------ **A la primera cuestión el doctor R. A. Napolitani dijo:** ----------

----- En razón de los votos emitidos por el Dr. Mario Luis Vivas y la Dra. Silvia Alejandra Bustos, los que conforman la voluntad mayoritaria de la Sala Civil, Comercial, Laboral, Contencioso Administrativa, de Familia, Rural y de Minería de este Superior Tribunal de Justicia, no realizaré pronunciamiento, de acuerdo a lo establecido por los arts. 16 de la ley V-174, 274 y concs. del CPCC, y por el Ac. Plenario 4949/2020-STJCh. ----------

----- **A la segunda cuestión el Dr. Mario Vivas dijo:** ----------

---- Tal como he votado la primera cuestión propongo al Acuerdo: **1°)** casar en todos sus términos la SD N° 56/2022 de la Cámara de Apelaciones de Puerto Madryn por arbitrariedad (art. 291, inc. *e*, CPCC); **2°)** ordenar al juez de primera instancia que levante la inhibición general de bienes de "P. II. de A. SA" dispuesta en el Expte. N° 29-2010, al sólo efecto de inscribir la Escritura Pública N° x. del 16/12/2005 (art. 299, CPCC); **3°)** readecuar las costas de las instancias ordinarias para imponerlas, junto con las de esta sede, a "P. II. de A. SA" (arts. 69 y 70, CPCC); **4°)** adecuar la regulación de los honorarios de primera instancia del Dr. J. G. en el 7 % de la tasación del bien inmueble involucrado en autos a determinarse en la etapa de ejecución (arts. 5°, 6°, 7°, párr. 3°, 8°, 18, 22 y 26, 38 y 46 de la ley XIII-4); los de segunda instancia en el 2,45 % a calcular sobre esa tasación, y los de esta sede extraordinaria también en un 2,45 % a computar sobre la misma base (art. 13, ley XIII-4 y regla 11, Ac. Plenario 3821/09); en cada caso con más IVA si correspondiera; **5°)** no regular honorarios al Dr. B. M. E. por la inoficiosidad de su tarea (art. 3°, ley XIII-4 y regla 11, Ac. Plenario 3821/09). **Así voto**. ----------

------ **A la segunda cuestión la Dra. Silvia Bustos dijo:** ----------

------ Como voté a la primera cuestión, concuerdo con la decisión que propone el Dr. Vivas para la segunda cuestión. ----------

------ **A la segunda cuestión el Dr. Napolitani dijo:** ----------

------ Me abstengo de emitir mi voto en atención a lo que expresé respecto de la primera cuestión. ----------

------ Con lo que se dio por terminado el Acuerdo, por lo que corresponde dictar la siguiente: ----------

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

---- **1°) CASAR** en todos sus términos la SD N° 56/2022 de la Cámara de Apelaciones de Puerto Madryn por arbitrariedad (art. 291, inc. *e*, CPCC). ----------

------ **2°) ORDENAR** al juez de primera instancia que levante la inhibición general de bienes de "P. II. de A. SA" dispuesta en el Expte. N° 292010, al sólo efecto de inscribir la Escritura Pública N° x. del 16/12/2005 (art. 299, CPCC). ----------

------ **3°) READECUAR** las costas de las instancias ordinarias para imponerlas, junto a las de esta sede, a "P. II. de A. SA" (arts. 69 y 70, CPCC). ----------

------ **4°) ADECUAR** la regulación de los honorarios de primera instancia del Dr. J. G. en el 7 % de la tasación del bien inmueble involucrado en autos, a determinarse en la etapa de ejecución (arts. 5°, 6°, 7°, párr. 3°, 8°, 18, 22 y 26, 38 y 46 de la ley XIII-4); los de segunda instancia en el 2,45 % a calcular sobre esa tasación, y los de esta sede extraordinaria también en un 2,45 % a computar sobre la misma base (art. 13, ley XIII-4 y regla 11, Ac. Plenario 3821/09); en cada caso con más IVA si correspondiera. ----------

------ **5°) NO REGULAR** honorarios al Dr. B. M. E. por la inoficiosidad de su tarea (art. 3°, ley XIII-4 y regla 11, Ac. Plenario 3821/09). ----------

------ **6°) REGISTRESE**, notifíquese y oportunamente devuélvase mediante INODI al tribunal de origen, junto con los cuerpos del proceso de quiebra y el incidente

requeridos, a sus efectos. ----------Fdo. Dr. R. A. Napolitani, Dr. Mario Vivas y Silvia A. Bustos.

Registrada el 31/05/2024 bajo el N° /2024. Conste.

Fdo. Claudia Tejada. Secretaria.