



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



Causa nº: 2-73846-2025

"ESCANDE PABLO C/ TANDIL INVERSORA FINANCIERA SA S/
INCIDENTE CONCURSO/QUIEBRA (EXCEPTO VERIFICACION)"
JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL Nº 1 - AZUL

En la ciudad de Azul, a los nueve días del mes de Abril del año Dos Mil Veintiséis, celebran Acuerdo los Sres. Jueces integrantes de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, **Dr. Marcos Federico Garcia Etchegoyen, Dra. María Inés Longobardi y Dr. Víctor Mario Peralta Reyes**, con la presencia del Secretario, para dictar sentencia en los autos caratulados: "**Escande Pablo c/ Tandil Inversora Financiera SA s/ Incidente Concurso/Quiebra**" (Causa nº73846). Practicado el sorteo prescripto por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del CPCC, resultó el siguiente orden de votación: - **Dr. Peralta Reyes, Dr. Garcia Etchegoyen y Dra. Longobardi.**

-CUESTIONES-

1ra. ¿Es procedente el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia del día 5/2/2025?

2da. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

-VOTACION-

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez **Dr. Peralta Reyes**, dijo:

I. Pablo Escande promovió **incidente de escrituración** contra la fallida **Tandil Inversora Financiera S.A.**, con relación al inmueble identificado catastralmente como Circunscripción I, Sección E, Chacra 150,



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



Manzana 150 Y, Parcela 20, Partida 103-053022-1, ubicado en Barrio Villa del Lago de la ciudad de Tandil, en el marco del proceso de quiebra de la demandada caratulado “**Tandil Inversora Financiera S.A. s/Quiebra**”, que tramita ante el Juzgado Civil y Comercial n° 1 de esta ciudad de Azul.

El actor dirigió su demanda contra la fallida **Tandil Inversora Financiera S.A.**, en su carácter de titular registral del inmueble objeto de autos, solicitando se corra traslado al **Síndico** interviniente en el proceso de quiebra -**Contador Público Adelqui Acosta**-. Al describir los hechos sobre los que basa su pretensión, adujo el accionante que el inmueble en cuestión fue adquirido por su madre -**María Elena Camilli de Escande**- en “*comisión*” para él, ya que en ese entonces era menor de edad. Y agregó, seguidamente, que dicha adquisición se formalizó mediante el boleto de compraventa suscripto con fecha **9/10/1974**, en la pública subasta que se decretó en el mencionado proceso de quiebra de Tandil Inversora Financiera S.A., la cual fue realizada por la Inmobiliaria Vinelli. Dijo, también, que el precio pactado en el boleto fue de **\$ 23.760**, pagadero en **132 cuotas** iguales, mensuales y consecutivas, las que fueron debidamente canceladas en tiempo y forma. Adujo, finalmente, que es poseedor del inmueble desde la celebración de la referida compraventa, habiendo realizado diversos actos posesorios -mantenimiento, medición, amojonamiento-, y ejerciendo la posesión en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, sin oposición de terceros y abonando la totalidad de los impuestos y tasas que gravan la propiedad (escrito de demanda de fecha **2/8/2022**).

II. La demanda fue contestada por el **Síndico** de la quiebra, **Contador Público Adelqui Acosta**, quien constató la existencia del boleto de compraventa invocado en la demanda, así como también la cancelación de las respectivas cuotas por parte del comprador; por lo que consideró que dicho boleto de compraventa es oponible a la quiebra y, en consecuencia, debe receptarse la demanda y proceder a la escrituración del inmueble a favor del accionante. Solicitó que las costas del juicio se impongan al



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



verificante tardío, con arreglo al principio imperante en materia concursal (contestación de demanda de fecha **29/8/2022**).

III. 1. Asimismo, la demanda fue contestada por la **Municipalidad de Tandil**, mediante la presentación de fecha **5/9/2022**, en su condición de **tercero interesado**, con arreglo a lo decidido por este Tribunal en la sentencia dictada con fecha **12/7/2022**, en los mencionados autos "**Tandil Inversora Financiera S.A. s/Quiebra**" (causa n° **68.248**). Allí se analizó la **Ordenanza n° 16897/2020**, de fecha **25/6/2020**, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de Tandil, en la cual, en su artículo 1°, se declaró de **utilidad pública la adquisición del dominio por parte de la Municipalidad de Tandil, de diferentes inmuebles ubicados en la misma zona** -entre los que se encuentra el que constituye el objeto de autos-, "**mediante operatorias basadas en la compraventa, permuta, donación, expropiación u otro mecanismo legal**"; autorizándose "*al Departamento Ejecutivo a realizar las gestiones técnicas, legales y administrativas tendientes a dar cumplimiento con lo establecido en el artículo precedente*". Y en el aludido pronunciamiento de este Tribunal se modificó parcialmente la sentencia apelada, "**disponiéndose que la Municipalidad de Tandil podrá intervenir en el carácter de tercero interesado en el presente proceso de quiebra, en los incidentes de escrituración en trámite o a promoverse en el futuro, y en los demás procesos que puedan tener relación con los inmuebles afectados por la declaración de utilidad pública; debiendo respetarse, claro está, la preclusión de los actos procesales cumplidos, la firmeza de las resoluciones que hayan adquirido autoridad de cosa juzgada, y el derecho de defensa y al debido proceso de todas aquellas personas que invoquen derechos sobre dichos inmuebles**".

2. Pues bien, a los fines de aprehender con mayor nitidez la trama litigiosa del caso de autos, resulta de utilidad reproducir algunos párrafos de la mencionada sentencia dictada por esta alzada -con fecha **12/7/2022**- en la citada **causa n° 68.248**, por lo que a continuación abordaré esta tarea.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



En dicho decisorio sostuvo este Tribunal que “*la citada Ordenanza n° 16897/2020 es una **norma preliminar** que se limita a declarar de **utilidad pública** la adquisición del dominio por parte de la Municipalidad de Tandil, de los inmuebles indicados en el anexo I, estableciendo que esa adquisición se podrá concretar mediante distintas operatorias, **siendo una de ellas la expropiación**, aunque también podría optarse por otras figuras, como la compraventa, permuta, donación u otro mecanismo legal*”. Seguidamente, se volcaron diversas consideraciones doctrinarias sobre el concepto de **utilidad pública**, aunque se aclaró que se trataba de consideraciones meramente teóricas, “*puesto que la revisión judicial de estas calificaciones que realizan los órganos legislativos, excede -con absoluta nitidez- la competencia de este Tribunal*” (esta Sala, citada **causa n° 68.248**).

Y ahondando en el análisis de la Ordenanza n° 16897/2020, se dijo en el citado pronunciamiento de este Tribunal, que “*se trata de una **ordenanza preliminar** que declara de **utilidad pública** la adquisición de los bienes y, al mismo tiempo, confiere facultades al Departamento Ejecutivo para realizar **gestiones** dirigidas a cumplimentar esa adquisición, tras lo cual, este órgano ejecutivo deberá requerir al Concejo Deliberante las **autorizaciones** que fueran necesarias según la legislación vigente. Y no puede perderse de vista que el **art.1° de la Ordenanza n° 16897/2020, contempla -expresamente- a la expropiación como una de las operatorias posibles para la adquisición de los inmuebles**, por lo que el argumento de la Sindicatura pierde todo sustento. En definitiva, será el Departamento Ejecutivo quien, luego de realizadas las gestiones indicadas en la ordenanza, **habrá de evaluar cuál de las operatorias resulta más apta para la consecución de la finalidad prevista por el órgano deliberativo**. Y entre estas operatorias se encuentra, claro está, la **expropiación**, contemplada en las normas constitucionales y legales aplicables (art.17 de la Constitución Nacional, art.31 de la Constitución*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



Provincial, arts.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y sgtes. de la Ley General de Expropiaciones de la Provincia de Buenos Aires n° 5708)".

En función de ello, se consideró procedente la intervención de la Municipalidad de Tandil en calidad de **tercero interesado** en el proceso de quiebra de Tandil Inversora Financiera S.A., al señalarse que "**será a partir de esta actuación que podrá adquirir un conocimiento cabal de la situación jurídica en que se encuentran los diversos inmuebles comprendidos en el área geográfica declarada de utilidad pública. Es indudable el interés que le asiste a la Municipalidad para actuar en esta quiebra en el carácter de tercero interesado, porque será recién a partir de esa actuación procesal que podrá contar con un panorama certero de la problemática existente, y, sobre esta base, se encontrará en condiciones de diseñar las operatorias que mejor se adecuen al cumplimiento de la finalidad perseguida por la citada Ordenanza 16897/2020**" (citada causa n° 68.248).

En sustento de la decisión adoptada, en dicha sentencia se citó el esclarecedor dictamen del Fiscal General Departamental, cuando expuso que el accionar de la Municipalidad de Tandil "**está directamente encaminado a intervenir en autos en resguardo del medio ambiente**", surgiendo de sus presentaciones que "*el principal interés que encierra su pretensión, es la de hacer efectivas las normas que protegen el medio ambiente, en especial, en relación a los inmuebles objetos de su presentación y que integrarían la zona de Villa del Lago de aquella ciudad*". Fue así que el Ministerio Público Fiscal consideró habilitada su intervención en el presente proceso de quiebra, donde el principal argumento que expone la Municipalidad "**está constituido por la protección del medio ambiente y el derecho a disfrutar de un ambiente sano**", siendo éste "**uno de los temas más trascendentes para la sociedad**" (lo resaltado corresponde al suscripto).



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



3. Habiéndome referido en el punto anterior, a la sentencia emitida por esta alzada en el proceso de quiebra, donde se dispuso que la Municipalidad de Tandil podía intervenir en el carácter de tercero interesado en ese proceso universal y en los incidentes de escrituración en trámite -o a promoverse en el futuro-, me encuentro en condiciones de reseñar - brevemente- los argumentos expuestos por el municipio en su escrito de contestación de demanda de fecha **5/9/2022**.

En la primera parte de esta presentación se contestó la demanda incoada por Pablo Escande, y se dijo que **un boleto de compraventa u otro negocio similar, no es suficiente para probar la posesión que se dice tener en virtud del mismo**; concluyéndose en que *“no existiendo en el boleto de compraventa cláusula que disponga la entrega de la posesión, es que la misma no pudo ser ejercida por el adquirente”*. Seguidamente, hizo hincapié en la **falta de acreditación de actos posesorios por parte del accionante**, remarcando que el inmueble se encuentra en la condición de baldío. Más adelante, se pronunció negativamente sobre la **libreta de pagos** acompañada en la demanda y dijo que *“el simple acompañamiento de tal documentación no alcanza para acreditar dichos pagos, así como tampoco la cancelación total del precio de venta aquí involucrado”*. En la parte final de esta contestación de la Municipalidad de Tandil, se opuso la **prescripción de la acción de escrituración** promovida por el actor, por haber transcurrido -ampliamente- el plazo decenal establecido en el art.4023 del Código Civil (ver escrito del día 5/9/2022).

El planteo de prescripción opuesto por el tercero fue respondido por el actor, quien solicitó su rechazo sobre la base de diversas alegaciones que habré de referir en la parte pertinente de este voto (ver presentación del demandante del día **19/9/2022**).

IV. Transcurrido el período probatorio, se arribó al dictado de la sentencia definitiva de fecha **5/2/2025**, en la cual **se hizo lugar a la excepción de prescripción de la acción de escrituración** opuesta por la



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



Municipalidad de Tandil, y en consecuencia **se rechazó la demanda incidental** promovida por Pablo Escande contra Tandil Inversora Financiera S.A., respecto del bien inmueble objeto de autos, imponiéndose las costas del juicio a la parte actora. En la parte medular del presente voto analizaré los fundamentos de este decisorio que ha llegado apelado a esta instancia recursiva.

Efectivamente, la mencionada sentencia fue motivo del recurso de apelación interpuesto por el actor, quien expresó sus agravios por medio del memorial presentado con fecha **28/2/2025**, donde cuestionó la **legitimación del municipio para oponer la prescripción de la acción de escrituración**, y objetó el alcance de la intervención del municipio en el proceso de quiebra y en los incidentes de escrituración, solicitando la revocación de la sentencia apelada. Este memorial fue contestado por la Municipalidad de Tandil en el escrito de fecha **19/3/2025**, mientras que el Síndico se expresó mediante su presentación del día **4/6/2025**, donde reiteró su postura sobre la inconveniencia de petitionar la prescripción de la acción de escrituración. Por su parte, el Fiscal de Cámaras presentó su dictamen en esta alzada con fecha **2/2/2026**, en la cual propició la admisión del recurso intentado.

De esta manera, habiéndose cumplimentado los trámites procesales de rigor y practicado el sorteo de ley, han quedado los autos en condiciones para el dictado de la presente sentencia.

V. En el presente apartado habré de referirme a la **excepción de prescripción** opuesta por la Municipalidad de Tandil, que ha sido acogida en la sentencia de la anterior instancia y ha motivado el recurso de apelación interpuesto por la parte actora.

1. Para sustentar su decisión, sostuvo el Juez de grado que la Municipalidad de Tandil goza de **legitimación** para interponer defensas dentro de estas actuaciones, en virtud de la ya mencionada sentencia dictada por este Tribunal en el proceso de quiebra (citada **causa n° 68.248** del día **12/7/2022**), donde se dispuso que el municipio podrá intervenir en el



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



carácter de **tercero interesado** en dicho proceso universal, en los incidentes de escrituración en trámite o a promoverse en el futuro, y en los demás procesos que puedan tener relación con los inmuebles afectados por la declaración de utilidad pública.

O sea que, **por la sola condición de tercero que reviste la Municipalidad de Tandil, se concluyó en que la misma se encuentra legitimada para oponer la prescripción de la acción de escrituración.** Así se puntualizó en el pronunciamiento apelado, con cita de doctrina, que a los terceros se les otorga una intervención como “parte”, por lo que cuentan con todas las facultades que son propias de una de las partes del proceso (ver párrafos primero y segundo del considerando III.1. del decisorio en análisis). Estos son los únicos párrafos de la sentencia que se encuentran referidos a la concreta cuestión planteada en autos, esto es, **si el municipio se encuentra legitimado para oponer la prescripción de la acción de escrituración**, más allá de que en el proceso de quiebra se lo haya facultado para intervenir como **tercero interesado** a los fines de poder adquirir un conocimiento cabal de la situación jurídica en que se encuentran los diversos inmuebles comprendidos en el área geográfica declarada de utilidad pública, y en función de ello poder diseñar las operatorias que mejor se adecuen al cumplimiento de la finalidad perseguida por la mencionada Ordenanza 16897/2020 (citada sentencia de esta alzada, en la causa n° 68.248).

En efecto, salvo los dos párrafos del fallo apelado que indiqué precedentemente, los siguientes desarrollos del mismo se centran en el análisis de los distintos aspectos fácticos que, según el juzgador, conducen a la prescripción de la acción de escrituración, esto es, la **época** en que se celebró el boleto de compraventa esgrimido por el actor -año 1974-; el **inicio del plazo prescriptivo** que se situó en el momento en que la obligación de escriturar fue exigible; y la **inexistencia de causales de suspensión o de interrupción**. En torno a este último aspecto, se concluyó en que el curso de



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



la prescripción no fue interrumpido, porque el actor no demostró haber detentado la posesión del lote objeto de autos.

2. Pues bien, volviendo a la cuestión medular del presente caso, donde debe dilucidarse **si la municipalidad se encuentra o no legitimada para oponer la prescripción de la acción de escrituración**, debe recordarse el planteo expreso formulado por el actor cuando contestó la excepción de prescripción (ver presentación realizada con fecha **19/9/2022**).

Allí sostuvo el accionante que *“en primer término corresponde analizar la legitimación de la Municipalidad de Tandil para plantear como tercero la prescripción de la acción para escriturar. Si bien este Juzgado y la Excm. Cámara han admitido la posibilidad de que el Municipio pueda intervenir como tercero interesado en el proceso de quiebra y en los incidentes de escrituración que se promuevan, tal intervención debe tener un límite que está constituido por la posibilidad de cumplir con el mandato protectorio del medio ambiente que las ordenanzas dictadas en tal sentido le otorgaron declarando de utilidad pública la adquisición del dominio de los inmuebles, en la medida que no afecte derechos de mi mandante. Pero admitir esta presentación implicaría otorgarle prerrogativas extraordinarias que exceden ampliamente las facultades concedidas, ya que está planteando defensas que son propias y exclusivas del titular dominial, vulnerando groseramente garantías y derechos constitucionales como los consagrados en los arts.17 y 18 de la Carta Magna”* (conf. escrito del **19/9/2022**; lo destacado es propio).

En el párrafo siguiente, el actor continuó distinguiendo -con exactitud- dos situaciones que son claramente diferentes: **a)** Por un lado, las facultades con que cuenta el municipio para actuar como tercero interesado -con arreglo al fallo de esta alzada en la citada causa n° 68.248-, que **se encuentran nítidamente demarcadas en ese pronunciamiento**; y **b)** Por otro lado, la **legitimación que necesariamente debe tener un tercero para oponer la prescripción de la acción de escrituración**, con arreglo a lo



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



dispuesto en los arts.3963 del Código Civil y 2534 del Código Civil y Comercial de la Nación. Se trata de dos situaciones que es menester distinguir con absoluta precisión, ya que, de lo contrario, se corre el riesgo de arribar a soluciones erróneas, como ha sucedido en el caso en examen.

Retomando, entonces, los dichos del actor en su presentación del día **19/9/2022**, éste sostiene que **“su parte no cuestiona la intervención municipal voluntaria en estos actuados, pero sí objeta el alcance de la misma, pues supera la limitación que su actuación debe tener respetando los derechos individuales de las partes contratantes que suscribieron el boleto de compraventa. Resulta inaceptable que el Municipio como tercero extraño a la relación contractual existente entre las partes realice este tipo de planteos, más aún si tenemos en cuenta que la propia demandada (Sindicatura) ha reconocido expresamente la autenticidad del boleto, la entrega de la posesión y el pago total del precio de la compraventa”** (lo resaltado me pertenece).

Más adelante señala el actor que la Ordenanza 16897/2020, hace referencia a la adquisición por parte del municipio de los inmuebles declarados de utilidad pública, mediante la utilización de diferentes operatorias: compraventa, permuta, donación, expropiación u otro mecanismo legal. Y en otro párrafo de la referida presentación, asevera que **“en nada influye ni afecta el interés protectorio del medio ambiente perseguido por el municipio quién resulte titular registral del inmueble en cuestión, ya que con su admisión como tercero interesado se le ha permitido adquirir un conocimiento cabal de la situación jurídica en que se encuentra este inmueble ubicado en el área geográfica declarada de utilidad pública. Es indiferente para la municipalidad quien resulta titular de la propiedad que pretende adquirir, pero de hacerse lugar a su petición se estaría vulnerando de una manera gravísima el derecho de propiedad de mi poderdante. Por ello, solicito se rechace su pedido por exceder los límites para los cuales está legitimado para actuar en esta causa sin lesionar**



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



derechos de los particulares” (conf. escrito del día **19/9/2022**; lo destacado es de mi autoría).

Estos planteos del accionante se vuelven a reiterar en el memorial recursivo que debe examinar esta alzada, donde se vuelca un párrafo de cierre que viene a sintetizar su postura revisionista. Allí se puntualiza: **“Resulta totalmente indiferente para la Municipalidad quien resulta titular de la propiedad que pretende adquirir (por compra, permuta, donación, expropiación u otro mecanismo legal), ya que para alcanzar su finalidad nada modifica que el propietario sea el vendedor (Tandil Inversora) o el comprador (Escande)...”** (ver memorial del día **28/2/2025**; lo destacado corresponde al suscripto).

Luego de haber relatado los conceptos brindados por el apelante -que en mi opinión deben ser receptados-, corresponde hacer referencia a las normas que regulan la concreta cuestión que en esta instancia debe dilucidarse, esto es, si la Municipalidad de Tandil se encuentra **legitimada para oponer la prescripción de la acción de escrituración** incoada por Pablo Escande. Tal como ya lo vengo adelantando en los desarrollos precedentes, en mi opinión se impone la respuesta negativa a este interrogante.

3. Para centrar en su debido cauce la problemática en examen, es menester clarificar los **exactos alcances** de las facultades con que cuenta el municipio para actuar como tercero interesado en el proceso de escrituración, en los incidentes de escrituración y en otros procesos relacionados, por lo que debo reiterar -una vez más- un párrafo esencial de la sentencia dictada por este Tribunal con fecha **12/7/2022**, en la citada **causa n° 68.248** (analizada en el punto 2 del apartado III de este voto).

Y este párrafo resulta esclarecedor en orden a la cuestión que ahora nos convoca, puesto que la ordenanza municipal declaró de **utilidad pública** la **adquisición por parte del municipio** de los inmuebles ubicados en el área geográfica en la que era necesario tutelar el medio ambiente, **y esa**



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



adquisición podía concretarse mediante diversas operatorias basadas en la compraventa, permuta, donación, expropiación u otro mecanismo legal; autorizándose al Departamento Ejecutivo a realizar las gestiones técnicas, legales y administrativas tendientes a dar cumplimiento con lo establecido en dicha ordenanza.

En ese marco, este Tribunal delimitó -con absoluta precisión- las facultades con que contaba el municipio para intervenir como tercero interesado en el proceso de quiebra, en los incidentes de escrituración y en los demás procesos relacionados. Así se dijo en el párrafo que vengo anunciando de la citada sentencia del día **12/7/2022**, que es procedente dicha intervención del municipio, porque ***“será a partir de esta actuación que podrá adquirir un conocimiento cabal de la situación jurídica en que se encuentran los diversos inmuebles comprendidos en el área geográfica declarada de utilidad pública. Es indudable el interés que le asiste a la Municipalidad para actuar en esta quiebra en el carácter de tercero interesado, porque será recién a partir de esa actuación procesal que podrá contar con un panorama certero de la problemática existente, y, sobre esta base, se encontrará en condiciones de diseñar las operatorias que mejor se adecuen al cumplimiento de la finalidad perseguida por la citada Ordenanza 16897/2020”*** (citada causa n° 68.248, correspondiente al proceso principal de quiebra).

Este y no otro es el ámbito de actuación de la Municipalidad de Tandil, en el carácter de tercero interesado, y la concreta -y precisa- decisión de esta alzada **ha sido aceptada por el actor**, tal como resulta de las expresiones que volcó en los escritos precedentemente reseñados (ver cuarto párrafo del anterior punto 2 de este voto). Pero claro, lo que el apelante no admite -con razón- es que **el municipio se haya extralimitado -claramente- en el ejercicio de las facultades conferidas por esta alzada**, al plantear la prescripción de la acción de escrituración motivo de estas actuaciones, en franca transgresión a lo que disponen los ya citados



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



artículos 3963 del Código Civil y 2534 del Código Civil y Comercial de la Nación. En el punto siguiente habré de examinar estas normas, así como también la doctrina elaborada en torno a esta temática.

4. El art.3963 del Código Civil establecía lo siguiente: *“Los acreedores y todos los interesados en hacer valer la prescripción, pueden oponerla a pesar de la renuncia expresa o tácita del deudor o propietarios”*. Por su parte, el art.2534 del CCCN trae una norma sustancialmente análoga, ya que no innova con respecto a su predecesor, disponiendo en su segundo párrafo: *“Los acreedores y cualquier interesado pueden oponer la prescripción, aunque el obligado o propietario no la invoque o la renuncie”*. De esta manera, no se genera en la especie un conflicto de derecho transitorio, siendo irrelevante la aplicación de uno u otro cuerpo normativo; por lo que el caso no amerita señalamientos adicionales (art.7 del CCCN).

Y en lo referido al art.3963 del Código Civil, resulta esclarecedora la opinión de López Herrera, quien realiza un minucioso análisis de los distintos sujetos que se encuentran legitimados para invocar a su favor la prescripción, esto es, los legitimados activos. Así sostiene que el **deudor** *“es la persona por antonomasia legitimada para oponer la excepción. Toda la institución está pensada para que el deudor se libere ante la inactividad del acreedor...”*; y en lo que atañe al concreto caso de autos, donde la deudora de la obligación de escriturar es una fallida desapoderada de sus bienes, asevera este autor que *“el **síndico**, después de la declaración de quiebra, es quien debe oponer la prescripción, porque el fallido tiene prohibidos los actos de administración y disposición como sería oponer o renunciar a una prescripción”* (conf. López Herrera, Tratado de la Prescripción Liberatoria, tomo I, págs.77, 83 y 84). Pues bien, en el caso de autos, el Síndico de la quiebra de la demandada no sólo **no opuso la prescripción de la acción de escrituración**, sino que fue mucho más allá, al considerar que el boleto de compraventa es **oponible a la quiebra**, por lo que debe receptarse la



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



demanda y proceder a la escrituración del inmueble a favor del accionante (ver apartado II de este voto).

Pues bien, retomando el análisis de López Herrera, también se ocupa este autor de los “*terceros interesados*” como legitimados para oponer la prescripción, esto es, “***todas aquellas personas que pueden sufrir un perjuicio si el deudor no paga la deuda***”. Y en este punto trae a colación la opinión de Llambías, quien postula que terceros interesados son aquellos “***que siendo extraños a la relación obligacional existente entre acreedor y deudor, pueden sufrir el desmedro de un derecho propio si no se declara la prescripción de la deuda***” (conf. Llambías, Tratado, Obligaciones, tomo II, pág.322). Al ahondar en el concepto de “*terceros interesados*”, expresa López Herrera que ellos “***son los mismos que suelen mencionarse como ejemplos de sujetos activos del pago***”, y así menciona al tercer poseedor del inmueble hipotecado, al que garantizó con hipoteca o prenda un bien propio para el pago de una deuda ajena, al poseedor que está prescribiendo un inmueble que va a salir a remate por un cobro de medianería, entre otros supuestos (ob. cit. págs..82 y 83; lo resaltado me pertenece; ver también Areán, en Código Civil y normas complementarias, Bueres dirección, Highton coordinación, tomo 6B, págs.622 y 623).

A su vez, en el comentario al art.2534 del CCCN -norma análoga al art.3963 del C.C.-, se ha sostenido: “*La alusión a ‘cualquier interesado’ tiene por finalidad comprender no solamente a los acreedores del deudor o poseedor, sino también a quien no reviste ese carácter pero **puede ser perjudicado por la no invocación o renuncia en que aquéllos incurran.** Tal, por ejemplo, el fiador, el propietario del inmueble hipotecado para garantizar la deuda de otro o el tercer poseedor del inmueble hipotecado, que en defecto de la invocación o por la renuncia del deudor se pueden ver obligados a afrontar la obligación incumplida o sufrir las consecuencias de la ejecución*” (conf. Parellada, en Código Civil y



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



Comercial de la Nación Comentado, Lorenzetti Director, tomo XI, págs.236 y 237; lo destacado es propio; ver también Arias Cáu, Prescripción Extintiva y Caducidad en el Derecho Privado, tomo I, págs.60 a 63 -régimen del art.3963 del C.C.- y págs.294 a 296, 306 a 307, y 342 -régimen del art.2534 del C.C.C.N.-).

5. Luego de examinar la doctrina precedente, puede afirmarse -sin hesitaciones- que la Municipalidad de Tandil no encuadra -en modo alguno- en esta categoría de “*tercero interesado*” para oponer la prescripción, porque **no puede sufrir ninguna clase de perjuicio si la fallida -obligada a escriturar- tiene que cumplir la condena correspondiente al presente juicio**, y, en consecuencia, debe proceder a la escrituración del inmueble a favor del demandante. O sea que, el hecho de que el Síndico de la quiebra no haya opuesto la prescripción de la acción, sino que, por el contrario, se haya allanado a la pretensión del actor, no le genera perjuicio alguno al municipio, **pues le resulta absolutamente indistinto pagarle el precio del inmueble a Pablo Escande -si la acción prospera- o a la quiebra de Tandil Inversora Financiera S.A. -en la hipótesis que la demanda fuera desestimada-**.

Con arreglo a la citada Ordenanza n° 16897/2020, la Municipalidad deberá escoger alguna de las operatorias allí contempladas para la adquisición del dominio -compraventa, permuta, expropiación u otras-, **y en todas ellas tendrá que pagar el precio de mercado del inmueble objeto de autos, siéndole indiferente quién será el beneficiario de ese pago:** Pablo Escande, en caso de serle favorable el resultado de este juicio, o la quiebra demandada -titular registral del bien- en el supuesto contrario. De esta manera se advierte -con nitidez- **la carencia de perjuicio del municipio ante la falta de oposición de la excepción de prescripción por la deudora**, por lo que, en consecuencia, **no se encuentra legitimada para oponerla al no revestir el carácter de “interesada”**, en los términos



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



de las normas concordantes de los digestos analizados precedentemente (arts.3963 del C.C. y 2534 del C.C.C.N.).

La postura del municipio se muestra verdaderamente incomprensible, ya que no se advierte cuál sería su interés en que la demanda fuera rechazada. Así cabe preguntarse ¿qué beneficio obtendría de ello o qué perjuicio se evitaría? Evidentemente ninguno, por lo que estos interrogantes carecen de una respuesta razonable. En efecto, si la demanda se rechazara y el dominio del bien quedara en cabeza de la fallida, **en el caso que el municipio quisiera adquirirlo deberá pagar el valor real de mercado del inmueble**, cualquiera sea la operatoria que elija en el marco que le brinda la Ordenanza n° 16897/2020 (compraventa, permuta, expropiación, etc.). Podríamos preguntarnos en forma hipotética: ¿será que el tercero pretendería pagar un precio menor, en el supuesto que la fallida siguiera siendo la titular de dominio del bien? Sin embargo, esta incomprensible pretensión resulta netamente conjetural y alejada de lo que suele suceder según el curso normal y ordinario de las cosas (doct. del art.1727 del CCCN), pues el Síndico interviniente en la quiebra deberá cumplir con los deberes a su cargo y procurar obtener el mayor precio posible en la realización de los bienes del activo falencial (art.275 y ccs. de la ley 24.522). *interesado en autos, no mantiene la menor coherencia con la amplitud de la intervención que le fuera permitida en autos, siendo que con ello el Juzgado infringió el principio general de que el interés es la medida de la acción. Sencillamente, la Municipalidad de Tandil **no tiene facultades** para oponer el plazo de prescripción a la acción de escrituración. **Esto es, si la Municipalidad pretende expropiar, da lo mismo cuál sería el propietario**". Señala, seguidamente, que en el caso ha habido una **"extralimitación del Municipio en la oposición de sus pretensiones procesales"** (ver dictamen fiscal de fecha 2/2/2026; lo destacado me pertenece).*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



Lo hasta aquí señalado resulta por demás suficiente en orden a la **falta de legitimación** del municipio para oponer la prescripción, por lo que propicio la **revocación de la sentencia apelada** en cuanto se entendió lo contrario y se hizo lugar a la excepción de prescripción de la acción de escrituración opuesta por la Municipalidad de Tandil. Por lo expuesto, **entiendo que esta excepción de prescripción debe ser rechazada** (arts.3963 del C.C. y 2534 del C.C.C.N., y doctrina citada).

VI. Con relación a los argumentos traídos por el municipio en su contestación de demanda, no puedo dejar de reiterar lo ya señalado en el punto 5 del anterior apartado V, en el sentido de que **al mismo le resulta indiferente la suerte del presente juicio**, porque si decidiera **adquirir el dominio del inmueble**, mediante cualquiera de las operatorias previstas en la Ordenanza n° 16897/2020, **deberá pagar el valor real de mercado del inmueble, con independencia de quién será el beneficiario de ese pago -el actor o la quiebra demandada-**. En cualquiera de los casos, su obligación de pago del precio del inmueble deberá ajustarse a los valores del mercado inmobiliario al momento de realización de la operatoria - compraventa, permuta, expropiación u otro mecanismo legal-.

Formulada la acotación precedente, debo recordar que el municipio, en su escrito de contestación de demanda, adujo que *“no existiendo en el boleto de compraventa cláusula que disponga la entrega de la posesión, es que la misma no pudo ser ejercida por el adquirente”*, haciendo hincapié en la falta de acreditación de actos posesorios por parte del accionante, y remarcando que el inmueble se encuentra en la condición de baldío. En otro orden, se pronunció negativamente sobre la libreta de pagos que el actor acompañó a los fines de acreditar el pago total del precio de la compraventa, afirmando que *“el simple acompañamiento de tal documentación no alcanza para acreditar dichos pagos, así como tampoco la cancelación total del precio de venta aquí involucrado”*.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



Si bien ya dejé sentada la **falta de interés de la Municipalidad de Tandil en el desenlace del presente juicio**, pues al momento de decidir la adquisición del inmueble y afrontar el precio resultante de la operación, le será indistinto abonar el mismo al actor o a la quiebra demandada, lo cierto es que puede ejercer algunas **facultades de contralor sobre la pretensión del accionante**, ya que si está dispuesta a adquirir el inmueble por alguna de las operatorias ya señaladas, puede analizar algunos aspectos fácticos que sirven de sustento al presente incidente de escrituración y que pueden tener incidencia en dicha adquisición (sobre todo, lo atinente al pago del precio del contrato objeto de autos). Además de ello, algunos de los argumentos esgrimidos por el municipio han sido también examinados en la sentencia apelada, por lo que procederé -seguidamente- a ocuparme de los mismos, comenzando por el pago del precio del boleto de compraventa celebrado con fecha **9/10/1974**, que sirve de basamento a la demanda del actor.

1. Cotejando este instrumento, se observa que el precio se estableció en la suma de **\$ 23.760**, pagadera en **132** mensualidades, iguales y consecutivas de **\$ 180**, sin intereses. También se hizo constar en el boleto de compraventa, que con anterioridad se recibió la suma de **\$ 1.620**, en concepto de seña correspondiente a **nueve mensualidades**, aplicadas a las cuotas números **124 a 132**, mientras que las **123** cuotas restantes se abonarían a partir del mes de **enero de 1975**. También se recibió en el acto del boleto de compraventa el importe correspondiente a la **comisión de la Inmobiliaria Vinelli (3%)**, que ascendió a la suma de **\$ 712,80**.

Pues bien, a los fines de acreditar estos pagos, con el escrito de demanda se acompañó la correspondiente **libreta de pagos emitida por la Inmobiliaria Vinelli**, y en la misma se pueden observar los distintos **casilleros correspondientes a cada una de las cuotas**, en los que se estampó la pertinente constancia de pago, mediante un **sello de caja de Vinelli**, esto es, la inmobiliaria que tuvo a su cargo la **pública subasta** de



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



los distintos lotes ubicados en el Barrio “Villa del Lago” de la ciudad de Tandil, la cual fue ordenada por el Juzgado interviniente en la quiebra de Tandil Inversora S.A. -tal como consta en el encabezamiento del boleto de compraventa de fecha **9/10/1974**, allegado con la demanda-

Y surge de esa libreta de pagos que en la misma se colocaron las constancias de pago de las cuotas que conformaban el precio de la operación. En este sentido, es por demás ilustrativo el **anexo a la pericia contable** de fecha **21/2/2023**, practicada por el Contador Público Mario Omar Durante, en el que se puede apreciar -con nitidez- que **se abonó la totalidad de las cuotas de la compraventa -desde la cuota 1 hasta la cuota 123-**, constando en todas ellas el **sello receptor de Vinelli**, estampado en las diferentes cajas de esta inmobiliaria -la mayoría de los pagos se efectuó en la **caja 6**, pero también hay varios realizados en las **cajas 3 y 4-**. Por lo demás, esto guarda perfecta consonancia con lo estipulado en el boleto de compraventa, dado que las restantes nueve cuotas **-124 a 132-** se habían abonado en concepto de seña en el momento en que se suscribió ese instrumento -así puede observarse que en la libreta de pagos se colocó el sello “pagado seña”- (arts.384, 385, 457, 473, 474 y ccs. del Cód. Proc.).

Las pruebas documental y pericial contable valoradas precedentemente, resultan decisivas en orden a la cuestión en análisis, y las mismas se compadecen con la categórica postura asumida por el Síndico de la quiebra al contestar la demanda, donde dijo que **“el boleto acompañado se condice con la operatoria implementada por la firma enajenadora de la quiebra por entonces, Inmobiliaria Vinelli”**, indicando el nombre de la compradora -María Elena Camili de Escande- y del beneficiario -Pablo Escande-. Y a continuación sostuvo lo siguiente: **“El examen del expediente realizado por esta Sindicatura conduce al suscripto a concluir que el adquirente original mencionado surge del boleto de compraventa fechado 09/10/1974, adunado en el expediente por Inmobiliaria Vinelli**



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



*(enajenadores de la presente quiebra). Como también se acredita que se han cancelado las cuotas que indican los boletos de compraventa de los terrenos citados, esta Sindicatura entiende que **se dan las condiciones para considerar a los boletos de compraventa como oponible a la quiebra** según prescribe el art.1185 y ccs. del Código Civil y art.146 2° párrafo de la ley 24.522” (lo resaltado en negrita me pertenece).*

Las categóricas aserciones del Síndico vienen a corroborar lo que surge de las probanzas de autos -documental y pericial contable-, debiendo destacarse que el funcionario concursal compulsó las extensas actuaciones del proceso de quiebra, y comprobó que el boleto de compraventa esgrimido por el actor fue acompañado al expediente por la misma enajenadora que tuvo a su cargo la subasta judicial -Inmobiliaria Vinelli-; lo que confiere plena legitimidad a la pretensión del accionante, y viene a desmoronar -con estrépito- la oposición formulada por el tercero Municipalidad de Tandil.

En efecto, resultan infundadas las alegaciones que vierte el municipio en su contestación de demanda -apartado III. 3.-, procurando desacreditar a la libreta de pagos allegada con la demanda, ya que las mismas ignoran un dato fáctico que se impone con arreglo a las máximas de experiencia (art.384 del Cód. Proc.). Así debe destacarse que, en la época en que se realizó la subasta judicial de los inmuebles de la fallida -año 1974-, la implementación de una libreta para dejar constancia de los pagos que debía realizar un elevado número de adquirentes, era la forma más utilizada por su gran practicidad; dado que se trataba de una importante cantidad de lotes de terreno y el precio de las operaciones se fraccionaba en múltiples cuotas que se extendían a lo largo de varios años. De esta manera, cada vez que el comprador abonaba una cuota, la firma enajenadora estampaba el sello receptor de pago en los diferentes casilleros de esa libreta de pagos, lo que servía de suficiente recibo. Es por ello que deben desestimarse los argumentos del municipio, donde sostiene que la libreta de pagos carece de “exactitud, precisión y claridad”.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



En el punto siguiente analizaré el otro planteo del municipio donde sostiene que el actor no acreditó estar en posesión del inmueble, lo que también ha sido receptado en la sentencia apelada al señalarse que “*no existen elementos probatorios que permitan aseverar que el actor ha realizado actos posesorios sobre el inmueble objeto de autos...*”. Claro que, esta supuesta carencia de actos posesorios, fue destacada por el juzgador cuando analizó la prescripción de la acción de escrituración; y en función de ello señaló que al no mediar actos interruptivos del curso de la invocada prescripción, correspondía hacer lugar a la excepción opuesta por la Municipalidad de Tandil (considerando III. 2. de la sentencia apelada). De esta manera, es posible observar -prontamente- que al haberse propiciado en el presente voto la revocación de esta parcela del pronunciamiento en crisis, pierde toda relevancia la cuestión referida a la posesión del inmueble por parte del accionante, al haber mediado un total allanamiento a la demanda por parte del Síndico de la quiebra demandada.

2. Formulada la salvedad del último párrafo del punto anterior, igualmente cabe destacar que la supuesta carencia de posesión no es tal, sino que, por el contrario, **la posesión del inmueble** por parte del actor se desprende -con nitidez- de los diferentes **indicios** que emergen de las constancias de la causa.

a) En un pronunciamiento de esta Sala donde se abordó una cuestión similar, se reprodujeron los conceptos de Devís Echandía, quien entiende por **indicio** “*un hecho conocido del cual se induce otro hecho desconocido, mediante un argumento probatorio que de aquél se obtiene, en virtud de una operación lógica-crítica basada en normas generales de la experiencia o en principios científicos o técnicos*” (lo resaltado me pertenece). O sea que **hay una relación lógica entre aquel hecho que ha sido fuente de prueba, y aquel otro hecho que se pretende probar**. Y es aquí donde se presenta una **operación mental del juez**, es decir, **el argumento probatorio que permite darle al primer hecho el carácter de**



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



prueba del segundo. Continúa expresando Devis Echandía que *“en virtud de ese argumento probatorio que suministra el hecho indicador, el juez infiere con mayor o menor seguridad, es decir, como algo cierto o simplemente probable, la existencia o inexistencia del hecho que investiga: esa inferencia se conoce como presunción judicial, que es diferente del argumento probatorio que le sirve de causa”* (conf. Teoría General de la Prueba Judicial, 3ª edición, Bs.As. 1976, tomo 2, págs.601 y 602). Es por ello que, según este autor, la **presunción judicial** consiste en un juicio lógico del juez, en virtud del cual se considera como cierto o probable un hecho, con fundamento en las máximas generales de la experiencia que le indican cuál es el modo normal como se suceden las cosas y los hechos (ob. cit. pág.694) (esta Sala, causa n° 65.233, “Cetolini”, sentencia del 23/7/2020).

Estos mismos conceptos fueron vertidos en un precedente de este tribunal, donde se reprodujo lo dicho por el Dr. De Lázzari como integrante de la Casación Bonaerense, en el sentido de que *“la prueba indiciaria debe hallarse integrada por una serie de elementos que, por su número, trascendencia, univocidad, concordancia, etc., permiten que la inferencia presuncional (esto es, el paso reductivo que va desde los indicios al hecho que se admite) resulte ágil, espontánea o intuitiva”*. *“Se trata –se añade- de una prueba indirecta por la que se llega a la convicción de la ocurrencia de cierto hecho a partir de la comprobación de otros hechos diferentes. A tal convencimiento se arriba mediante una operación lógico-crítica (el llamado proceso inferencial), que encuentra su principal apoyo en la experiencia de cómo acostumbran a suceder los hechos, según el curso natural y ordinario de las cosas (en los términos del art.901 del Código Civil)”* (S.C.B.A., C 104.934 del 10-8-2011, “Gregorini”; C 97.561 del 15/10/2008, “Jara”; C 101.199 del 17-6-2009, “Trubbo”; esta Sala, causa n° 54.654 del 15-11-2011, “Reina”, voto del Dr. Galdós; lo destacado es propio).



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



b) Sentados estos esclarecedores conceptos, cabe recordar que en el anterior punto 1 de este apartado, **se tuvo por acreditado que la parte actora abonó la totalidad del precio estipulado en el boleto de compraventa de fecha 9/10/1974**, surgiendo ello -en forma indubitable- de la prueba documental y pericial contable, corroborada por la postura asumida por la Sindicatura. Y a partir de este dato fáctico se puede extraer un indicio relevante en orden a la cuestión que nos ocupa. Así sostuvo esta alzada en la mencionada causa “Cetolini”, que ***“del hecho comprobado de que el comprador pagó la totalidad del precio de la compraventa, se puede inferir -como algo normal y habitual- que el adquirente tomó posesión de la cosa vendida (art.901 del Código Civil). No resiste a la lógica más elemental, porque sería algo completamente inverosímil, que un comprador haya pagado todo el precio de un negocio inmobiliario (dividido en 120 cuotas), y nunca hubiera tomado posesión del inmueble vendido. Es obligación esencial del vendedor entregar la cosa vendida (art.1409 del Código Civil), máxime cuando el comprador ha cumplido las obligaciones a su cargo. En definitiva, lo que acostumbra a suceder según el curso natural y ordinario de las cosas (art.901 del Código Civil), es que el adquirente haya recibido la posesión del inmueble, cuando el precio de la compraventa se encuentra íntegramente saldado. No pueden haber dudas de ello y aquí se ubica un indicio que resulta gravitante para la conformación del plexo probatorio (arts.163 inc.5 y 384 del Cód. Proc.)”*** (esta Sala, citada causa n° 65.233 del 23/7/2020).

c) Otro **indicio** que integra el conjunto probatorio en análisis emana de la documentación allegada con el escrito de demanda, consistente en varios comprobantes de pago del **impuesto inmobiliario** y de **tasas municipales**, correspondientes a los años 2011, 2014, 2015, 2016, 2018 y 2021. Precisamente, en el boleto de compraventa de fecha **9/10/1974**, hizo constar el actor que tomaba en forma inmediata la tenencia del lote de terreno, expresando que *“desde ahora es de mi exclusiva cuenta el pago de*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



los impuestos y tasas territoriales, municipales, afirmados, aguas corrientes, obras sanitarias, contribución de mejoras o de otra naturaleza que existan o se establezca en lo sucesivo” (cláusula 2° de las condiciones insertas en la segunda hoja del instrumento privado). Esta cláusula contractual está mostrando a las claras, que **el actor tomó posesión inmediata del inmueble**, más allá de haberse consignado -en forma abusiva- en el boleto de compraventa, que la entrega del lote sólo implicaba una **tenencia precaria** que ejercería a nombre de “Tandil Inversora S.A. s/quiebra”, hasta la fecha de escrituración (cláusula 3° de dichas condiciones); procurando desmerecer, de este modo, la relación real que los adquirentes de los lotes mantenían con el bien adquirido mediante subasta judicial, siendo que, en rigor, eran poseedores a título de dueño de los inmuebles realizados en el marco del proceso de quiebra (arts.2351, 2353, 2355 y ccs. del Código Civil).

Y lo apuntado precedentemente es bien descripto en el meduloso dictamen del Fiscal de Cámaras, donde se aborda con detenimiento la cuestión en escorzo, y se refuta la postura adoptada por el tercero en el presente juicio de escrituración. En efecto, luego de mencionar las características de los loteos de grandes extensiones que se realizaron entre los años 1950 y 1980, se hace referencia en este dictamen a las prácticas abusivas que se daban en estos sistemas de comercialización de inmuebles. Así se puntualiza que “los contratos celebrados en ese esquema, se caracterizaban por no otorgar derecho alguno al comprador sobre la cosa, así como también, postergar la entrega de la posesión lo más que se pudiera...Veamos un ejemplo de cláusula abusiva que invoca el propio Municipio en defensa de su pretensión: según el contrato, al comprador sólo se le entregaba una “*tenencia precaria*”, a pesar de ello se le imponía la obligación contractual de pagar los impuestos y tasas que gravaran el inmueble y no existía una fecha cierta para la celebración de la escritura traslativa de dominio, ni de entrega de la posesión” (ver presentación fiscal del día 2/2/2026).



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



Más adelante se ocupó el Fiscal de Cámaras de la cuestión atinente a los impuestos y tasas pagados por el actor, aseverando que estos actos “revelan el *animus domini* desde que la lógica indica que ninguna persona decide pagar tributos que recaen sobre cosas del patrimonio ajeno. Como se dijo y de manera abusiva, el contrato celebrado entre la quiebra y el actor, disponía que los impuestos y tasas debía pagarlos el comprador. No existiría equivalencia entre lo dado por el vendedor y el compromiso que se imponía al comprador”. Más adelante recordó que, según el Código Fiscal Provincial, “*los poseedores a título de dueño pagarán anualmente por los inmuebles situados en la Provincia*”; y en función de ello destacó el accionar contradictorio del municipio, quien, por un lado, **reconoció el carácter de poseedora de la Sra. Camilli de Escande** -en lugar de la empresa fallida- **al admitirla como contribuyente**, y, por otro lado, **le negó ese carácter en el presente proceso, intentando relegarla a la categoría de mera tenedora**. Y siempre con relación a los tributos pagados por el actor, dijo que “no tiene la menor importancia la fecha de pago o no pago de esos tributos, lo verdaderamente importante es que el propio Municipio le reconoció a la actora su carácter de poseedora del inmueble...El orden o desorden de los pagos no tiene la menor importancia en casos como el presente, desde que no se trata de una usucapión, ni desde que el Municipio no está oponiendo la posesión de otro sujeto contradictor” (conf. dictamen del 2/2/2026).

d) La última expresión del dictamen que volqué en el párrafo anterior, está dando muestras de otro **indicio** que se viene a sumar a los hasta aquí abordados. Me estoy refiriendo, claro está, a la inexistencia de contradictores a la indudable posesión que ha ejercido el accionante durante muchísimos años (art.2383 del Código Civil). En efecto, ni siquiera se ha alegado -ni mucho menos probado- que alguna otra persona haya realizado actos posesorios sobre el inmueble de autos, siendo decisivo el allanamiento de la Sindicatura a la pretensión del actor.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



Así aludió el Fiscal de Cámaras “al reconocimiento de la posesión que ejercitara el representante legal de la quiebra que, efectivamente, ejerce legítimamente la representación de los derechos patrimoniales de la titular dominial del inmueble objeto de autos. La titular registral del inmueble reconoció que el peticionante es poseedor del inmueble. Nadie tiene mayor facultad jurídica que ella para calificar la relación jurídica del Sr. Escande con el inmueble, por cuanto era la poseedora anterior de la cosa...Si no aparece un tercero contradictor de la posesión de Tandil Inversora/Sr. Pablo Escande, si la posesión del inmueble sólo está debatida entre esos dos sujetos, el reconocimiento de la posesión por parte del vendedor, luego de tantos años de infortunios, debe ser considerado como un elemento determinante en caso de duda o falta de comprobación fehaciente”.

De esta manera, han quedado descriptos los diferentes indicios que surgen de las actuaciones, y que son suficientes para demostrar la indudable posesión del inmueble que ha ejercido el actor durante un lapso de tiempo por demás extenso, quedando desarticulado el planteo esgrimido por el tercero (arts.163 inc.5, 375, 384 y ccs. del Cód. Proc.).

3. Llegado a este punto de mi desarrollo argumental, debo concluir en que, al haberse allanado la Sindicatura al presente incidente de escrituración -considerando oponible a la quiebra al boleto de compraventa de fecha **9/10/1974-**, y propiciarse el rechazo de la excepción de prescripción y la desestimación de los planteos defensivos esgrimidos por la Municipalidad de Tandil, **corresponde hacer lugar a la demanda de escrituración promovida por Pablo Escande y condenar a la titular registral demandada -Tandil Inversora Financiera S.A.- a otorgar a favor del accionante la escritura traslativa de dominio del inmueble objeto de estas actuaciones, dentro del plazo de treinta días de adquirir firmeza este pronunciamiento.** Ello, bajo apercibimiento de que, si la obligada no cumpliere dentro del plazo fijado, el Juez de primera instancia suscribirá la escritura por ella y a su costa; pudiendo el magistrado, además, ordenar las



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



medidas complementarias que correspondan (art.1185 bis del C.C.; art.1171 del C.C.C.N.; art.146, segundo párrafo de la ley 24.522; art.510 y ccs. del C.P.C.C.).

VII. En virtud de lo precedentemente expuesto, propongo al acuerdo adoptar la siguiente resolución: **1) Revocar** la sentencia apelada y, en consecuencia, **rechazar** la excepción de prescripción de la acción de escrituración opuesta por la Municipalidad de Tandil, que carece de legitimación para formular esa oposición (art.3963 del C.C. y art.2534 del C.C.C.N., y doctrina citada). **2) Rechazar** los planteos defensivos esgrimidos por la Municipalidad de Tandil en su contestación de demanda. **3) Hacer lugar** a la demanda incidental de escrituración promovida por Pablo Escande y condenar a la titular registral demandada -Tandil Inversora Financiera S.A.- a otorgar a favor del accionante la escritura traslativa de dominio del inmueble objeto de estas actuaciones, dentro del plazo de treinta días de adquirir firmeza este pronunciamiento. Ello, bajo apercibimiento de que, si la obligada no cumpliere dentro del plazo fijado, el Juez de primera instancia suscribirá la escritura por ella y a su costa; pudiendo el magistrado, además, ordenar las medidas complementarias que correspondan (art.1185 bis del C.C.; art.1171 del C.C.C.N.; art.146, segundo párrafo de la ley 24.522; art.510 y ccs. del C.P.C.C.).

En cuanto a las **costas del juicio**, es menester adecuarlas a lo resuelto en este decisorio, por lo que, con arreglo al allanamiento real, incondicionado, oportuno, total y efectivo de la Sindicatura al progreso de la demanda, y a la íntegra desestimación de la oposición planteada por el tercero, corresponde imponer las costas del juicio por la acción, en ambas instancias, en el orden causado, y por la excepción a la Municipalidad de Tandil, en ambas instancias, con sujeción a la regla del vencimiento en juicio (arts.68, 69, 70 y 274 del Cód. Proc.). La regulación de honorarios se difiere para su oportunidad (arts.31 y 51 de la ley 14.967).

Así lo voto.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



A la misma cuestión, los **Dres. Garcia Etchegoyen y Longobardi**, por los mismos fundamentos, adhieren al voto que antecede, votando en igual sentido.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez **Dr. Peralta Reyes**, dijo:
la Municipalidad de Tandil, que carece de legitimación para formular esa oposición (art.3963 del C.C. y art.2534 del C.C.C.N., y doctrina citada). **2) Rechazar** los planteos defensivos esgrimidos por la Municipalidad de Tandil en su contestación de demanda. **3) Hacer lugar** a la demanda incidental de escrituración promovida por Pablo Escande y condenar a la titular registral demandada -Tandil Inversora Financiera S.A.- a otorgar a favor del accionante la escritura traslativa de dominio del inmueble objeto de estas actuaciones, dentro del plazo de treinta días de adquirir firmeza este pronunciamiento. Ello, bajo apercibimiento de que, si la obligada no cumpliere dentro del plazo fijado, el Juez de primera instancia suscribirá la escritura por ella y a su costa; pudiendo el magistrado, además, ordenar las medidas complementarias que correspondan (art.1185 bis del C.C.; art.1171 del C.C.C.N.; art.146, segundo párrafo de la ley 24.522; art.510 y ccs. del C.P.C.C.). **4) Imponer** las costas del juicio por la acción, en ambas instancias, en el orden causado, y por la excepción a la Municipalidad de Tandil, en ambas instancias, con sujeción a la regla del vencimiento en juicio (arts.68, 69, 70 y 274 del Cód. Proc.). **5) Diferir** la regulación de honorarios para su oportunidad (arts.31 y 51 de la ley 14.967).

Así lo voto.

A la misma cuestión, los **Dres. Garcia Etchegoyen y Longobardi**, por los mismos fundamentos, adhieren al voto que antecede, votando en igual sentido.

Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente:

-S E N T E N C I A-



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



Azul, 9 de Abril de 2026.-

AUTOS Y VISTOS:

CONSIDERANDO:

Por todo lo expuesto, atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, demás fundamentos del acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts. 266 y 267 y concs. del C.P.C.C., **se resuelve:** **1) Revocar** la sentencia apelada y, en consecuencia, **rechazar** la excepción de prescripción de la acción de escrituración opuesta por la Municipalidad de Tandil, que carece de legitimación para formular esa oposición (art.3963 del C.C. y art.2534 del C.C.C.N., y doctrina citada). **2) Rechazar** los planteos defensivos esgrimidos por la Municipalidad de Tandil en su contestación de demanda. **3) Hacer lugar** a la demanda incidental de escrituración promovida por Pablo Escande y condenar a la titular registral demandada -Tandil Inversora Financiera S.A.- a otorgar a favor del accionante la escritura traslativa de dominio del inmueble objeto de estas actuaciones, dentro del plazo de treinta días de adquirir firmeza este pronunciamiento. Ello, bajo apercibimiento de que, si la obligada no cumpliere dentro del plazo fijado, el Juez de primera instancia suscribirá la escritura por ella y a su costa; pudiendo el magistrado, además, ordenar las medidas complementarias que correspondan (art.1185 bis del C.C.; art.1171 del C.C.C.N.; art.146, segundo párrafo de la ley 24.522; art.510 y ccs. del C.P.C.C.). **4) Imponer** las costas del juicio por la acción, en ambas instancias, en el orden causado, y por la excepción a la Municipalidad de Tandil, en ambas instancias, con sujeción a la regla del vencimiento en juicio (arts.68, 69, 70 y 274 del Cód. Proc.). **5) Diferir** la regulación de honorarios para su oportunidad (arts.31 y 51 de la ley 14.967). **Regístrese. Notifíquese** a las partes por Secretaría y **devuélvase**.

20138919588@cce.notificaciones
20145440107@notificaciones.scba.gov.ar



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL



20308806864@notificaciones.scba.gov.ar
27366081246@notificaciones.scba.gov.ar
27280100302@notificaciones.scba.gov.ar
mramirez@mpba.gov.ar

REFERENCIAS:

Funcionario Firmante: 09/04/2026 10:00:04 - PERALTA REYES Víctor Mario
- JUEZ

Funcionario Firmante: 09/04/2026 11:26:09 - LONGOBARDI María Inés -
JUEZ

Funcionario Firmante: 09/04/2026 11:36:47 - GARCÍA ETCHEGOYEN
Marcos Federico - JUEZ

Funcionario Firmante: 09/04/2026 11:46:58 - CAMINO Claudio Marcelo -
SECRETARIO DE CÁMARA



245200014004018887

CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA II - AZUL

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 09/04/2026 11:47:16 hs.
bajo el número RS-49-2026 por Camino claudio.