

Cipolletti, 6 de abril de 2026.

VISTAS: Para resolver en las actuaciones caratuladas "**GARCIA MONTES DE OCA, GLORIA BEATRIZ C/ LA INVERSORA BAHIENSE SOCIEDAD ANONIMA COMPAÑÍA FINANCIERA S/ ORDINARIO - USUCAPIÓN**" (EXPTE. N° CI-00456-C-2025), de las que

RESULTA:

I. Que mediante escrito **I0001** de fecha 23/04/2025 se presenta Gloria Beatriz Garcia Montes De Oca, mediante letrada apoderada, a fines de interponer acción de prescripción adquisitiva respecto de la propiedad de un inmueble ubicado en la ciudad de Cipolletti, que se identifica como lote cinco de la Manzana "127", NC 03-1-H-425-14, contra LA INVERSORA BAHIENSE SOCIEDAD ANONIMA COMPAÑÍA FINANCIERA.

Explica que la propiedad fue comprada en el año 1972, cuando había llegado desde Uruguay con su única hija.

Indica que la propiedad se había hipotecado mediante la INVERSORA BAHIENSE SOCIEDAD ANONIMA COMPAÑÍA FINANCIERA, de la cual se le hicieron todos los pagos al Sr. Collona que tenía su oficina en la calle Irigoyen casi España de la ciudad de Cipolletti, el cual nunca aportó los pagos a la Bahiense. Que La Inversora quería rematar la propiedad pero ella contaba con todos los recibos de pago de dicha hipoteca, por lo que concurrió a las oficinas que se encontraban en Bahía Blanca, provincia de Buenos Aires, y se encontró que había sido intervenida judicialmente. Que pudo hablar con el interventor, el cual le habría expresado que los pagos no figuraban pero al ver los recibos habría corroborado los pagos reales.

Señala que el interventor le sugirió que si le pagaba el pasaje a Viedma él firmaba la escritura y la propiedad pasaba a su nombre. Por no contar con el dinero, sumado a su precario estado de salud, no pudo hacerse cargo del pasaje. De todos modos, el interventor le habría dicho que averiguara porque había un título dando vueltas, que resulto tenerlo el Dr. Quesada, abogado que era empleado de La Bahiense, el cual tampoco les entregó el título y por razones familiares dejaron pasar los años. Luego por trabajo se mudó a una chacra de Sargento Vidal y la propiedad a Usucapir fue alquilada para obtener una entrada económica y solventar gastos para vivir.

II. Que mediante providencia **I0014**, atento la liquidación de la empresa titular del inmueble de autos, conforme el informe de Personas Jurídicas agregado en autos, se

dispone citar a LA INVERSORA BAHIENSE SOCIEDAD ANÓNIMA COMPAÑIA FINANCIERA y a quienes se consideren con derechos sobre el inmueble de autos, por edictos en el Boletín Oficial y en el sitio web del Poder Judicial (cf. Ley Provincial 5273 y la Ac.N°4/2018 del STJ), por dos (2) días, en la forma prescripta por los arts. 129 y 130 del CPCC, a fin de que en el término de 10 (DIEZ) días comparezcan en autos a estar a derecho en los presentes, bajo apercibimiento de nombrar Defensor de Ausentes (art. 694 del CPCC).

III. Que mediante providencia [I0015](#), encontrándose vencido el plazo de citación mediante edictos dispuesto, no habiendo comparecido LA INVERSORA BAHIENSE SOCIEDAD ANÓNIMA COMPAÑIA FINANCIERA, ni otras personas invocando derechos sobre el inmueble en cuestión, se hace efectivo el apercibimiento allí contenido y en consecuencia, se designa Defensor de Ausentes para que lo represente en este proceso.

IV. Que mediante providencia [I0016](#) se informa de oficio que por ante el Juzgado en lo Civil y Comercial N° 6 de la ciudad de Bahía Blanca, provincia de Buenos Aires, se encuentran tramitando las actuaciones "LA INVERSORA BAHIENSE SACF S/ ··PEDIDO DE QUIEBRA" (Expediente N° 79601), con Fecha de inicio el 05/04/2000.

A causa de ello, previo a resolver lo que por derecho corresponda, atento el estado falencial de la parte demandada, y lo dispuesto por los arts. 21, 132 y ccdtes. Ley 24.522, se dispone dar vista al Sr. Agente Fiscal en turno a fin de que se expida respecto de la competencia.

V. Que mediante escrito [E0017](#) Sr. Agente Fiscal en turno dictamina que, teniendo en cuenta la certificación y la existencia del trámite "LA INVERSORA BAHIENSE SACF S/ ··PEDIDO DE QUIEBRA" (N° 79601) en la ciudad de Bahía Blanca, en virtud de la atracción que informa al proceso concursal de Quiebra, corresponde remitir los corrientes actuados para su acumulación hacia la Magistratura interviniente (Ley 24.522, Arts. 21 inc 4, y 132).

VI. Mediante providencia [I0017](#), pasan los autos a resolver, providencia que se encuentra firme y consentida.

Y CONSIDERANDO:

I. Cabe preliminarmente recordar que tiene dicho la CSJN que a los fines de dilucidar cuestiones de competencia ha de estarse, en primer lugar, a la relación de los hechos contenida en la demanda y después, sólo en la medida en que se adecue a ellos, al derecho que se invoca como fundamento de la pretensión, así como también a la

naturaleza jurídica de la relación existente entre las partes (CSJN, Fallos: 328:1979; 328:73; 329:5514).

Se tiene que en las presentes actuaciones la actora pretende usucapir un inmueble que se encuentra bajo titularidad de LA INVERSORA BAHIENSE SOCIEDAD ANÓNIMA COMPAÑÍA FINANCIERA.

La referida sociedad se encuentra en estado falencial desde hace más de dos décadas.

II. En virtud de ello, se advierte que el art. 132 de la Ley de Concursos y Quiebras N° 24.522 (LCQ) dispone: *"La declaración de quiebra atrae al juzgado en el que ella tramita, todas las acciones judiciales iniciadas contra el fallido por las que se reclamen derechos patrimoniales. Salvo las ejecuciones de créditos con garantías reales, quedan exceptuados de este principio los casos indicados en el artículo 21 inciso 1) a 3) bajo el régimen allí previsto."*

Por su parte, el art. 21 establece que: *"La apertura del concurso produce, a partir de la publicación de edictos, la suspensión del trámite de los juicios de contenido patrimonial contra el concursado por causa o título anterior a su presentación, y su radicación en el juzgado del concurso. No podrán deducirse nuevas acciones con fundamento en tales causas o títulos. Quedan excluidos de los efectos antes mencionados: 1. Los procesos de expropiación, los que se funden en las relaciones de familia y las ejecuciones de garantías reales; 2. Los procesos de conocimiento en trámite y los juicios laborales, salvo que el actor opte por suspender el procedimiento y verificar su crédito conforme lo dispuesto por los artículos 32 y concordantes; 3. Los procesos en los que el concursado sea parte de un litis consorcio pasivo necesario. 4. Los procesos de extinción de dominio."*

II. Sentado lo expuesto, cabe resaltar que *"El art. 132 establece como principio general que la quiebra atrae al juzgado del concurso todos los juicios de contenido patrimonial que se dirijan en contra del fallido, otorgando al fuero de atracción mayor amplitud que la reglada por el art. 21 para el concurso preventivo."* (cf. Junyent Bas y Molina Sandoval, "Ley de Concursos y Quiebras, comentada y actualizada", T. II, AbeledoPerrot, 2011, pág. 200).

De ello se extrae que, toda vez que la aquí demandada se encuentra declarada en quiebra, y en tanto el inmueble objeto de estas actuaciones integra su patrimonio, en carácter de titular registral del mismo, la presente

acción debe tramitar inexcusablemente por ante el Juez falencial.

Ello en cuanto *"El hecho de que la empresa que fuera declarada en quiebra figure en el registro pertinente como propietaria del inmueble que se trata, determina que el juzgado que entiende en la misma sea competente en este juicio de usucapión, por aplicación del fuero de atracción resultante del art. 132 LCQ (Jurisp. de Tucumán. Dres. Gallo Cainzo - Ibañez. Sanchez Loria R. s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA., Fecha: 04/04/2005, Sentencia N° 99, Sala 3. Jurisp. de Tucumán). Jurisp. Lex doctor."* (cf. CCCLM Sala 2, Santa Rosa, La Pampa; "Martínez, Marcelina T. y otros vs. Ortega, Carlos O. s. Posesión veinteañal"; Se. del 16/03/2012; Sumarios Oficiales Poder Judicial de La Pampa; RC J 6350/13).

Vale resaltar que *"El juicio de usucapión seguido contra el deudor cesante es un proceso que resulta alcanzado tanto por el fuero de atracción del concurso preventivo (conf. CNCom. Sala B, 24/6/97, "Etcheverry, Norberto c/ Finber Compañía Financiera", JA 1998-I, p. 603), como por el del juicio de quiebra (conf. CSJN, 23/4/1991, "Sasetru S.A. c/ Villareal, Quintino", Fallos 314:332; CNCom. Sala B, 24/6/97 "Etcheverry, Norberto c/ Finber Cía. Financiera S.A.s/ quiebra")."* (cf. CNCom., Sala D, "Frigorífico y Matadero La Foresta SCA s/ quiebra s/ incidente de prescripción adquisitiva", 31/03/2016. Cita: MJ-JU-M-101018-AR||MJJ101018).

III. A lo expuesto, debe adicionarse que conforme lo dispuesto por los arts. 107, 110 y ccdtes. de la LCQ, el fallido queda desapoderado de pleno derecho de sus bienes existentes a la fecha de la declaración de la quiebra y de los que adquiriera hasta su rehabilitación. El desapoderamiento opera de manera inmediata desde la fecha de su declaración, y resulta imperativo para los acreedores, sean conocidos o desconocidos, así como también para cualquier tercero afectado por el proceso. (cf. Fassi y Gebhardt, "Concursos y Quiebras. Comentario

exegético de la ley 24.522. Jurisprudencia aplicable", 7° edición, Ed. Astrea, 2000).

Por lo que "A fin de evitar situaciones que afecten intereses contrapuestos (tales como los del poseedor del inmueble y de los acreedores de la quiebra) dada la evidente conexidad del tema con el proceso liquidatorio, y en razón de principios de economía, celeridad procesal y de seguridad jurídica, corresponde rechazar el recurso y confirmar la providencia apelada en cuanto dispone la declaración de incompetencia del Juzgado Civil y Comercial, para intervenir en los presentes autos, y remitir los mismos al juez de la quiebra ya que se trata de un proceso de conocimiento (demanda de usucapión) iniciado con posterioridad a la declaración de quiebra, en función de ello y atendiendo a las particulares circunstancias del presente caso, que no obsta a la solución propuesta lo dispuesto por el artículo 132 de la Ley N° 24.522 -texto según Ley 26.086-, que remite al artículo 21 de ese cuerpo legal." (cf. Cámara en lo Civil y Comercial Común; "Castaño Pablo César c/ Compañía Azucarera s/ prescripción adquisitiva"; 2/5/2022. Fuente del sumario: SAIJ. Id SAIJ: SUV0107474).

Ello en razón de que "Partiendo del principio de que una vez declarada la quiebra, el único juez competente para entender en todos los asuntos que conciernen a los bienes desapoderados es el juez de esa quiebra, cualquier sentencia dictada por otro juez es, por ende, inoponible en la causa." Es entonces que "si el recurrente tiene derecho sobre el inmueble que pretende, deberá hacerlo valer ante el juez de la quiebra, que, se reitera, es el único habilitado para pronunciarse al respecto. No obstante, el hecho de haber planteado la cuestión ante ese juez incompetente con la consecuencia de no haber obtenido título susceptible de ser opuesto en el concurso, no conlleva de por sí a la conclusión de que el recurrente carezca de los derechos que esgrimió." (cf. CNCom. Sala C; "Hijos de Juan Anselmo S.A. s. Quiebra - Incidente de realización de bienes"; Se. del 22/02/2012; Prosecretaría de Jurisprudencia de la CNCom.; RC J 6713/12).

IV. La postura antes desarrollada, ha sido receptada también por la jurisprudencia provincial. La Excma. Cámara de Apelaciones local ha dicho que "El ámbito objetivo del fuero de atracción falencial resulta sumamente amplio (arg. art. 133 LCQ), incluso más que el ejercido por el proceso sucesorio, pues se extiende tanto a las acciones personales cuanto a las pretensiones reales (vid. P. Heredia, Tratado Exegético de Derecho Concursal, T° 4, pág. 857). La misma Corte Suprema tiene dicho que la "vis atractiva" de la quiebra comprende, entre otros supuestos, a las acciones de usucapión sobre bienes de la falencia (vid. Fallos 314:332, in re: "SASETRU")." (cf. "Schmidt

Cesar Humberto c/ Frutas Cristino Sociedad Anonima, Comercial, Industrial y Agropecuaria s/ Prescripción Adquisitiva (Ordinario)", Expte. N° 2442-SC-14, Se. 35 del 14/04/2014).

Asimismo, la Excma. Cámara de Apelaciones de Viedma ha expresado que *"establecido el fuero de atracción por el legislador, no puede ser dejado de lado ni aún por convenio de parte. Su aplicación puede disponerse, además de oficio, sin importar la etapa procesal en la que se encuentre la acción. Esto debido a que este mecanismo creado para hacer efectiva la competencia universal del juez de la quiebra, es de orden público e irrenunciable (Fallos: 305:1084)."* (cf. "Lopez Silvia Luz c/Círculo De Suboficiales Del Servicio Penitenciario Federal s/Usucapión", Expte. N° VI-16394-C-0000, Se. 3 del 03/02/2025).

V. Esclarecedor respecto de la cuestión de competencia aquí analizada, es el fallo de la Corte Suprema de Justicia mediante el cual sostiene que el proceso de usucapión se encuentra comprendido en el fuero de atracción del proceso de quiebra del titular registral del inmueble. Para ello remite al dictamen del Procurador, el cual sostuvo que *"El artículo 132 de la ley 24.522 adopta la regla del fuero de atracción al disponer que la declaración de quiebra atrae al juzgado en el que ella tramita, todas las acciones judiciales iniciadas contra el fallido por las que se reclamen derechos patrimoniales. Luego, excluye de esa regla a "los casos indicados en el artículo 21 inciso 1) a 3) bajo el régimen allí previsto". En especial, el artículo 21, inciso 2), contempla la situación de los procesos de conocimiento "en trámite" y de los juicios laborales. El régimen que prevé para esos supuestos -al que remite el artículo 132- implica exceptuarlos de la suspensión del trámite del juicio y de la radicación en el juzgado del concurso. Para el caso de procesos de conocimiento, a diferencia del supuesto de los juicios laborales, el legislador consideró dirimente para apartarse del principio de universalidad que guía la regla general receptada en los artículos 21 y 132, el hecho de que se trate de un juicio "en trámite". Sobre esa base, observo que el presente caso se trata de un juicio de conocimiento iniciado 19 años después de la declaración de quiebra, por lo cual no se encuentra exceptuado de los efectos del fuero de atracción (CSJN, en autos Comp. 83, L. XLX, "Colombres, Fernando Alberto c/ Campagna, Ricardo Antonio s/ ordinario", sentencia del 15 de abril de 2014; Comp. 788, L. XLIX. "Guzmán, Oscar Alfredo y otros c/ Aceros Zapla S.A. s/ proceso de conocimiento", sentencia del 16 de septiembre de 2014; CSJ 616/2021/CS1, "Mendoza, Marta Gladys c/ Los Bordos S.A. s/ incidente de incompetencia", sentencia del 27 de septiembre de 2022; y dictamen de*

esta Procuración General del 2 de julio de 2024 en autos CSJ 181/2024/CS1, “Jdo. Nac. Ira. Inst. Comerc. N° 26 -Bs. As.- autos n° 20718/2002 carat. S.A. Bodegas y Viñedos Arizu s/ quiebra s/ remisión p/ diligenciamiento de oficio”.)” (cf. CSJN, CSJ 899/2024/CS1 "Maldonado, Cristian Rodrigo c/ Brito, Marta Juana y otro/a s/ prescripción adquisitiva larga", Se. del 30/09/2025).

Por todo lo expresado y analizado, en base a la normativa, jurisprudencia y doctrina citada, y luego del análisis de las constancias de autos, corresponde inhibirme de continuar de continuar entendiendo en estas actuaciones, disponiendo a la vez su remisión al Juzgado en lo Civil y Comercial N° 6 de la ciudad de Bahía Blanca, provincia de Buenos Aires.

Por todo ello, **RESUELVO:**

I. Inhibirme de continuar entendiendo en estas actuaciones.

En consecuencia, declarar la incompetencia de esta Unidad Jurisdiccional para proseguir tramitando las presentes actuaciones, y proceder a remitir las mismas al Juzgado en lo Civil y Comercial N° 6 de la ciudad de Bahía Blanca, provincia de Buenos Aires (cf. arts. 1, 5, 32 del CPCC y arts. 21, 107, 110, 132 y ccdtes. de la LCQ).

II. Firme o consentida la presente resolución, remítanse las actuaciones al al Juzgado en lo Civil y Comercial N° 6 de la ciudad de Bahía Blanca, provincia de Buenos Aires, sirviendo la presente de atenta nota de envío.

Cúmplase mediante correo electrónico a dicho tribunal, con las constancias completas -en formato digital- de la causa, por intermedio del Sistema Bus Federal.

III. Incorporar la presente al Protocolo Digital de Sentencias y hágase saber que quedará notificada conforme lo disponen los Arts. 38 y 138 del CPCC.

Mauro Alejandro Marinucci

Juez