

## **La determinación de la naturaleza jurídica de los bienes del activo y su relación con los intereses de los acreedores**

Por F. Ignacio Rosenfeld. Publicado en LA LEY - Revista de Derecho Comercial, del Consumidor y de la Empresa (Febrero 2014)

**Sumario:** I. Introducción – II. Síntesis de la resolución judicial analizada. Situación histórica del predio – III. Crítica del planteo de la sindicatura a la luz de los caracteres de los inmuebles por accesión: a) Inmovilización por adhesión física al suelo; b) Carácter de perpetuidad; c) El “acto de destinación”, la “vigencia de la explotación comercial” y la “relación de servicio” – IV. Algunas reflexiones preliminares – V. Los inmuebles por accesión y ciertas implicancias económicas – VI. Conclusión final.

### **I. Introducción**

En el presente comentario se examinarán específicamente los caracteres que componen a los inmuebles por accesión a fin de determinar su naturaleza jurídica, lo cual resulta fundamental a fin de determinar su inclusión o no dentro del proceso falencial. En ese sentido, podrá observarse a lo largo de este trabajo que la categoría de inmuebles por accesión no está exenta de dificultades en torno a su conceptualización, forzando así en algunos casos al intérprete a indagar respecto de la finalidad de cada uno de los caracteres que la componen a fin de poder determinar su verdadera naturaleza en el caso concreto. Naturalmente, es esa dificultad en su conceptualización la cual ha dado, y dará lugar, a numerosos pleitos como el que nos toca analizar en el presente artículo.

### **II. Síntesis de la resolución judicial analizada. Situación histórica del predio**

El fallo aquí comentado fue emitido en fecha 22 de agosto de 2013 por la Sala B de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial en el expediente “Parques Interama S.A. s/Quiebra (Expediente 28.796/1992)”. Ahora bien, en primer lugar resulta conveniente hacer un repaso de los antecedentes fácticos íntimamente vinculados con el presente expediente.

En ese sentido, hay que remontarse a la década del '70, más precisamente al año 1978, año en el cual el por entonces intendente de la Municipalidad de Buenos Aires<sup>1</sup>, el Brigadier Osvaldo Cacciatore, decidió llamar a licitación para la construcción de un “parque zoofitogeográfico y de diversiones de características únicas”, para el cual se preveía la concesión por un plazo de treinta años de un terreno de aproximadamente cien hectáreas ubicado en la zona de Villa Lugano. La concesión<sup>2</sup> fue adjudicada a mediados de dicho año a la empresa “Parques Interama S.A.”, siendo revocada<sup>3</sup> en el año 1983 por el nuevo intendente de la Municipalidad de Buenos Aires, el señor Julio Saguier, con motivo de las graves irregularidades detectadas en la ejecución del contrato. Dicha decisión provocó el inicio de numerosos juicios contra la Municipalidad de Buenos Aires a fin de reclamar por el valor de los materiales y del trabajo puestos en la construcción del parque. En ese contexto, el reclamo más trascendente fue el interpuesto por la sindicatura de la quiebra de Parques Interama S.A., el cual fue resuelto definitivamente por la Corte Suprema de Justicia de la Nación (“CSJN”), en el año 2007, en favor del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en Fallos 330:3463.

Recapitulando, en el fallo bajo análisis la Cámara resolvió confirmar la resolución de primera instancia que ordenó a la sindicatura practicar un nuevo inventario de los bienes pertenecientes a la fallida a fin de proceder con su pronta liquidación. En ese sentido, el expediente había arribado a la Cámara luego del recurso de apelación interpuesto por la sindicatura contra dicha resolución de primera instancia, bajo el argumento de que ciertos bienes habían dejado de ser “inmuebles por accesión” –refiriéndose a los juegos del parque- dado que los mismos habían sido desmantelados del suelo, y en algunos casos, desguzados. Consecuentemente, al haber sido separados del predio los juegos habían dejado de ser inmuebles por accesión, razón por lo cual pasarían entonces a integrar la masa de la quiebra de Parques Interama S.A.

### **III. Crítica del planteo de la sindicatura a la luz de los caracteres de los inmuebles por accesión**

---

<sup>1</sup> A lo largo del trabajo se referirá a la Ciudad de Buenos Aires como “ciudad”, “municipalidad” o “comuna”. Más específicamente, la utilización de las palabras “ciudad” y “municipalidad” apuntará a resaltar el status jurídico correspondiente al momento histórico señalado.

<sup>2</sup> Se referirá de aquí en adelante al contrato de concesión de obra y servicios públicos suscripto entre la Municipalidad de Buenos Aires y Parques Interama S.A. para la construcción del parque como “Contrato de Concesión”.

<sup>3</sup> La caducidad del Contrato de Concesión fue decretada mediante el Decreto Municipal 36/1983.

En primer lugar debo decir que no estoy de acuerdo con el planteo efectuado por la sindicatura. Tal es así porque, como bien remarcó la CSJN en Fallos 330:3463, el artículo 2 bis del Contrato de Concesión dispuso en su momento que “todos los bienes incorporados en la construcción del parque pasarían a ser propiedad exclusiva de la comuna desde el momento mismo de su incorporación”. En ese sentido, puede observarse entonces que ya desde un principio había quedado establecida la titularidad de las cosas muebles introducidas, tanto respecto de los materiales de construcción como así también respecto de los juegos -sin distinción respecto de si los mismos habían sido introducidos por Parques Interama S.A. o por sus contratistas-, quedando únicamente en cabeza de los acreedores, representados por la sindicatura, un derecho personal contra la empresa concesionaria<sup>4</sup>.

Ahora bien, no obstante no estar de acuerdo con el planteo efectuado por la sindicatura – dado que la cuestión ya había sido resuelta contractualmente, lo cual fue reiterado por la CSJN en Fallos 330:3463-, resulta interesante realizar un análisis de los argumentos utilizados por la sindicatura a la luz de los distintos caracteres que definen a los inmuebles por accesión -física o moral<sup>5</sup>-, todo ello a fin de dilucidar la real naturaleza jurídica de los juegos que han sido separados del inmueble.

#### **a) Inmovilización por adhesión física al suelo**

Naturalmente, *es lógico que las cosas muebles se hallen inmovilizadas para que se transformen en inmuebles*<sup>6</sup>. Ahora bien, en este caso estamos frente a “inmuebles por accesión física”<sup>7</sup> por lo cual es *la acción del hombre la que los torna inmuebles al adherirlos al suelo bajo la forma de edificios, casas, fábricas, etcétera*<sup>8</sup>, a diferencia de lo que ocurre con los “inmuebles por naturaleza”. En ese sentido, *el carácter –de inmueble- se transmite a las cosas muebles que contribuyen a formar la unidad definida como edificio*<sup>9</sup>. Consecuentemente, conforme las definiciones vertidas, parecería

---

<sup>4</sup> (...) Mediante los contratos celebrados con Parques Interama S.A. los contratistas enajenaron a favor de ésta los bienes y servicios incorporados a las obras que construyeron para y por cuenta de ella, careciendo de derechos personales o reales respecto del municipio, con quien no contrataron, adquiriendo únicamente derechos personales respecto de la empresa concesionaria. Consecuentemente, los acreedores no pueden invocar ningún derecho propio excepto el de percibir lo que el dueño de las obras eventualmente adeude al empresario constructor (...). Cfr. Fallos 330:3463, considerando 4°.

<sup>5</sup> Notamos que a lo largo de este comentario se referirá indistintamente a los “inmuebles por accesión moral” como “inmuebles por destino”.

<sup>6</sup> LLAMBÍAS, Jorge J. – ALTERINI, Jorge H., *Código Civil Anotado – Tomo IV-A*, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1981. Página 19.

<sup>7</sup> Ver artículo 2315 del Código Civil (“CC”).

<sup>8</sup> Cfr. BUERES, Alberto J. – HIGHTON, Elena I., *Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial – Tomo 5A*, Hammurabi, Buenos Aires, 2004. Página 33.

<sup>9</sup> Cfr. ZANNONI, Eduardo A. – KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída, *Código Civil y leyes complementarias comentado, anotado y concordado – Tomo 10*, Astrea, Buenos Aires, 2005. Página 74.

ser que los juegos que han sido desmantelados y desguazados ya no serían más inmuebles por accesión dado que han dejado de estar adheridos físicamente, provocando así la extinción de la unidad conformada con el predio donde estaba asentado el parque.

#### **b) Carácter de perpetuidad**

Asimismo, siguiendo con el punto anterior, es necesario que la cosa mueble se encuentre inmovilizada a “perpetuidad”, siendo este carácter mencionado específicamente en el artículo 2315 CC con respecto a los inmuebles por accesión física. En ese sentido, tanto la doctrina como la jurisprudencia han entendido que el principio no debe ser tomado en sentido estrictamente literario sino en el sentido de “permanencia o durabilidad”, lo cual en algunos casos se ve reforzado por la dificultad que implica llevar a cabo su separación respecto del inmueble al cual accede<sup>10</sup>. A tal efecto, las cosas muebles reunidas sólo de manera temporaria o provisoria conservarán su carácter de cosa mueble, principio recogido en los artículos 2319 y 2322 CC.

Ahora bien, esta nota de perpetuidad que se encuentra expresamente reconocida respecto de los inmuebles por accesión física también deberá ser requerida respecto de los inmuebles por accesión moral. En primer lugar, porque este carácter surge de la nota al artículo 2316 CC que establece lo siguiente: *El principio de la accesión no está en la naturaleza de las cosas, como cuando se trata de la parte que sirve a componer el todo; existe únicamente en la voluntad de la persona que, colocando sobre el fundo objetos muebles, los ha consagrado al uso perpetuo de ese fundo*. En segundo lugar, porque *toda afectación debe responder a fines económicos perdurables y no transitorios*<sup>11</sup>. Dicho ello, sería razonable concluir que los juegos —a pesar de haber sido desmantelados— han sido colocados en el predio a fin de que permanecieran en el tiempo, más aún cuando el Contrato de Concesión preveía originariamente un plazo de treinta años de explotación. En consecuencia, parecería ser entonces que el carácter de perpetuidad que define a las cosas muebles como inmuebles por accesión también se encuentra presente en este caso.

#### **c) El “acto de destinación”, la “vigencia de la explotación comercial” y la “relación de servicio”**

---

<sup>10</sup> Con relación a ello se ha dicho lo siguiente: *El carácter de perpetuidad que establece la norma no se refiere a un carácter inmutable, sino que el término está dado en oposición a lo provisorio. Sin duda, los tanques de combustible si bien pueden separarse del suelo, no puede afirmarse que lo provisorio sea su característica, atento a los importantes trabajos que demandan su separación (...)*. CNCiv, Sala K, 15/03/2007, *Cataneo, Luis A. y otro c. Petrolera del Conosur S.A.*, LL 2007-C, 477.

<sup>11</sup> SPOTA, Alberto G., *Partes integrantes y pertenencias inmobiliarias*, JA 1953-I-319.

A diferencia de los inmuebles por accesión física, los inmuebles por destino no se encuentran adheridos al suelo del inmueble al cual acceden. En ese sentido, la creación de esta figura -“inmuebles por accesión moral”- tiene como finalidad *no someter a regímenes jurídicos diferentes al inmueble y a los bienes que son accesorios de ese inmueble*<sup>12</sup>, dado que *las cosas muebles han sido colocadas en el inmueble para ligarse económicamente con el inmueble, o sea, para servir a su uso o explotación*<sup>13</sup>. A tal efecto, este acto por medio del cual las cosas muebles son asignadas al servicio y explotación de un inmueble<sup>14</sup> es lo que ha dado en llamarse el “acto de destinación”, respecto del cual las personas legitimadas para efectuarlo son, en primer lugar, el propietario del inmueble<sup>15</sup>, y en segundo lugar, el arrendatario en cumplimiento del contrato de arrendamiento<sup>16</sup>.

Ahora bien, debemos destacar que la creación de una “unidad económica” entre mueble e inmueble no debe considerarse como patrimonio exclusivo de los inmuebles por accesión moral -si bien es su nota tipificante-. En ese sentido se ha dicho respecto de la vinculación de mueble e inmueble en los inmuebles por accesión física que *la unión debe ser tal que, si se produjera la separación, las cosas quedarían destruidas o menoscabadas en su valor económico*<sup>17</sup>. Consecuentemente, no quedaría más que concluir entonces que la antigua conformación de una unidad económica entre los juegos -antes de que fueran de desmantelados y desguzados- y el predio, hacía calificar a los primeros como inmuebles por accesión, status que hoy habrían mutado al de cosas muebles en virtud de la disolución de la unidad económica, lo cual a su vez se vería reforzado por la inexistencia de explotación comercial alguna en el predio.

Siguiendo con lo anterior, es importante a su vez indagar en la “vigencia de la explotación comercial” del inmueble al cual acceden las cosas muebles. Como ya hemos dicho, la finalidad de los inmuebles por accesión es la creación de una unidad económica, fundamento el cual se encuentra mayormente presente en los inmuebles por destino por cuanto revela la voluntad de quien intencionalmente vincula a la cosa mueble con el inmueble a fin de afectarlo a una actividad productiva. Ahora bien, muchas veces sucede que dicho destino -servir a la explotación del inmueble- se ve truncado por la conclusión del funcionamiento del inmueble al cual acceden. En consecuencia, queda entonces el

---

<sup>12</sup> Cfr. ZANNONI, Eduardo A. – KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída, op. cit. Página 76.

<sup>13</sup> LLAMBÍAS, Jorge J. – ALTERINI, Jorge H., op. cit. Página 21.

<sup>14</sup> Cfr. BUERES, Alberto J. – HIGHTON, Elena I., op. cit. Página 35.

<sup>15</sup> Ver artículo 2316 CC.

<sup>16</sup> Ver artículo 2320 CC. Asimismo, en caso de que las cosas muebles destinadas a ser parte del inmueble sean puestas por el usufructuario, sólo se considerarán inmuebles mientras dure el usufructo -doctrina del artículo 2321 CC-.

<sup>17</sup> Cfr. ZANNONI, Eduardo A. – KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída, op. cit. Página 73.

interrogante respecto de si la afectación originaria se mantiene inalterada a pesar de la imposibilidad de cumplir con su destino.

A tal respecto entiendo que no porque ha desaparecido un elemento esencial de la accesión: “la relación de servicio de la cosa mueble respecto del inmueble”. En ese sentido reitero lo ya dicho respecto de que la cosa mueble debe haber sido introducida para la explotación del inmueble, a lo cual agrego que concluida la explotación del inmueble –por cualquier razón que fuere- la cosa mueble, inmueble por accesión, deberá recuperar su status originario de cosa mueble. Tal es así porque, como bien dice la doctrina, *las cosas deben haber sido colocadas en interés del fundo, no de la persona*<sup>18</sup>. Consecuentemente, al perderse el fin económico del inmueble también se pierde el fin económico que fundamenta la inmovilización de la cosa mueble, desapareciendo por consiguiente la justificación con respecto a la aplicación de un mismo régimen jurídico.

Por otra parte, también puede verse que esta relación de servicio es recogida por la doctrina del artículo 2322 CC, el cual establece lo siguiente: *Las cosas muebles, aunque se hallen fijadas en un edificio, conservarán su naturaleza de muebles cuando estén adheridas al inmueble en mira de la profesión del propietario, o de una manera temporaria*. En ese sentido, se ve nuevamente la intención del codificador de no otorgarle la categoría de inmuebles por accesión a aquellos muebles que no fueran puestos al servicio del inmueble<sup>19</sup>. Asimismo, del artículo recién citado también puede inferirse que en los inmuebles por accesión la relación de servicio debe tener carácter perpetuo –en el sentido previamente explicado-, pues dependen de esta integración a perpetuidad con el inmueble para poder prestar su utilidad<sup>20</sup>.

---

<sup>18</sup> SPOTA, Alberto J., op. cit., citado en ZANNONI, Eduardo A. – KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída, op. cit. Página 79.

<sup>19</sup> En relación a ello la literatura jurídica recoge la polémica doctrinaria entre los Dres. Borda y Llambías con respecto a la inclusión o no dentro de los inmuebles por accesión moral a los “bancos de un colegio”. Según Borda los mismos son inmuebles por destino a lo que replica Llambías que no lo son porque no están al servicio del inmueble sino de la actividad docente desarrollada por el ocupante del inmueble. Cfr. LLAMBÍAS, Jorge J. – ALTERINI, Jorge H., op. cit. Página 22.

<sup>20</sup> Siguiendo dicha postura podemos encontrar los siguientes precedentes jurisprudenciales: (...) *la fijación al edificio no define su condición de inmueble por accesión atento que estos bienes no pierden su condición de bienes muebles ya que no ceden su individualidad con motivo de la inmovilización temporaria, y sólo deberán considerarse inmuebles por accesión física todos aquellos bienes que si bien antes de su accesión constituyen un conjunto de bienes muebles, debe necesariamente integrarse a perpetuidad con el inmueble pues dependen de él para para prestar su utilidad*. TFN, Sala C, 11/03/2010, *Transnea S.A.*, IMP 2010-11, 210. Asimismo, también se ha dicho: (...) *los bienes materia de litigio no conforman funcionalmente una unidad con el inmueble y, si bien dependen de él para prestar su utilidad, lo cierto es que las máquinas turbogas pueden ser trasladadas y emplazadas en otra ubicación donde se disponga de la alimentación de combustible de las conexiones eléctricas para evacuar la energía. No empece lo expuesto, el hecho de que deban ser instaladas rígidamente en un inmueble, y que dependan del mismo para prestar su utilidad y funcionalidad, habida cuenta que constituyen un bien escindible y de características propias, ajenas (...) a la caracterización de los inmuebles por accesión*. TFN, Sala A, 23/03/2004, *Centrales Térmicas S.A.*, IMP 2004-B, 2126.

Por todo ello, parecería ser entonces que la conclusión de la explotación comercial del predio ha dejado sin contenido al acto de destinación, haciendo perder a los juegos por consiguiente su rótulo de inmuebles por accesión.

#### **IV. Algunas reflexiones preliminares**

En función de todo lo analizado previamente me permito entonces esbozar a continuación los siguientes lineamientos generales:

(i) Si se transfiere la propiedad de las cosas muebles al titular del inmueble entonces no cabe la menor discusión al respecto: dichas cosas muebles corresponden al propietario del inmueble por mandato de lo pactado contractualmente, sin que los muebles muten su naturaleza jurídica a inmuebles por accesión.

(ii) Si las cosas muebles son introducidas por el propietario del inmueble luego podrá discutirse si las mismas han mutado su naturaleza jurídica a inmuebles por accesión. En ese caso se analizará si ha existido un “acto de destinación” y si las cosas muebles forman una “unidad económica” con el inmueble.

(iii) Las cosas muebles introducidas por el locatario en cumplimiento de lo dispuesto por el contrato de locación, a fin de que las mismas pasen a integrar el inmueble una vez concluido el contrato, deberán ser consideradas inmuebles por accesión conforme lo dispuesto por el artículo 2320 CC.

(iv) En cambio, si las cosas muebles son introducidas por el locatario para el ejercicio de su profesión éstas continuarán siendo de su propiedad en virtud de lo establecido en el artículo 2322 CC.

(v) Por último, si las cosas muebles son introducidas por el locatario pero no se ha establecido contractualmente que las mismas deban quedar para el propietario una vez concluido el contrato, no debe presumirse entonces que las mismas han sido puestas para el uso perpetuo del fundo<sup>21</sup>.

#### **V. Los inmuebles por accesión y ciertas implicancias económicas**

Naturalmente, y en concordancia con lo que se discute en el fallo, la categorización que se haga respecto de los juegos del parque tendrá indefectiblemente consecuencias en el plano

---

<sup>21</sup> Como bien dice Salvat: *En suma, es menester analizar el contrato y verificar si la obligación de colocar en el predio ciertas cosas muebles está impuesta al locatario: sólo si esta obligación está prevista y la cosa mueble se incorporó en cumplimiento de esta cláusula, será un inmueble por destino.* SALVAT, Raymundo M., *Tratado de derecho civil argentino. Parte General*, TEA, Buenos Aires, 1951. Parágrafo 1413. Citado en ZANNONI, Eduardo A. – KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída, op. cit. Página 78.

económico, impactando especialmente en los intereses de los acreedores. Siguiendo con ello, es dable entender que éstos últimos breguen entonces por aumentar la cantidad de bienes pasibles de ser liquidados, respecto de lo cual la determinación de la naturaleza jurídica de los mismos puede llegar a presentarse eventualmente como una barrera a sus intereses. A tal efecto, resulta muy ilustrativo el siguiente pasaje: *No debe ignorarse que si la finalidad de estas disposiciones –en referencia a los inmuebles por destino- es evitar el desmantelamiento de los edificios de una explotación agrícola o de una industria, la preocupación moderna por evitar el cese de actividad de las empresas debería llevar al desarrollo y fortificación de esta unidad real. Sin embargo ha ocurrido lo contrario. Se ha pretendido destruir esta categoría para aumentar las fuentes de crédito para los propietarios y correlativamente crear especiales garantías a favor de los prestamistas*<sup>22</sup>. En pocas palabras, parecería ser que la categoría de inmuebles por accesión –ya sea moral o física- se presenta como una traba al desarrollo económico<sup>23</sup>, especialmente de los titulares de los inmuebles por accesión, los cuales ven seriamente afectada la posibilidad de extender su línea crediticia en función de la inviabilidad de afectar nuevamente aquellos bienes muebles definidos como inmuebles por accesión.

Ahora bien, la necesidad de financiamiento del titular del inmueble por accesión encuentra su límite en la unidad económica conformada por la cosa mueble y el inmueble al que accede. En ese sentido, y recapitulando sobre conceptos vertidos previamente, mientras la relación de servicio entre inmueble y mueble se encuentre vigente ambos bienes deberán estar afectados al mismo régimen jurídico dado que sostener lo contrario implicaría correr el riesgo de destruir realmente la unidad económica mediante una ejecución separada.

Por último, también hay que tener presente que la discusión sobre la naturaleza jurídica de los inmuebles por accesión tiene serias implicancias en otras áreas del derecho. A tal efecto pueden observarse, p.ej., las discusiones suscitadas en el ámbito del derecho fiscal, más precisamente respecto del “cómputo de la amortización” de los bienes muebles e inmuebles. En dicho contexto, y como reza el título de este apartado, la categorización que se haga de las cosas como muebles o inmuebles tendrá serias implicancias contables, y naturalmente, económicas<sup>24</sup>.

---

<sup>22</sup> Cfr. DE CASTRO y BRAVO, Federico, *Temas de Derecho Civil*, Establecimiento Tipográfico Sucesores de Rivadeneyra, Madrid, 1972. Página 50. Citado en ZANNONI, Eduardo A. – KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída, op. cit. Página 86.

<sup>23</sup> *El crédito es un importante motor en la economía y en el progreso de los pueblos modernos, en las múltiples manifestaciones de su productividad económica.* GARCÍA MARTÍNEZ, Roberto, *Derecho Concursal*, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1997. Página 14.

<sup>24</sup> Para mayor abundamiento sobre este punto pueden leerse las siguientes sentencias, entre otras: TFN, Sala A, 23/03/2004, *Centrales Térmicas S.A.*, IMP 2004-B, 2126; TFN, Sala C, 11/03/2010,

## VI. Conclusión final

Como bien puede seguirse tanto de la doctrina como de la jurisprudencia consultada al respecto, y conforme se adelantara en la introducción a este trabajo, la primera conclusión es que nos encontramos frente a una materia no exenta de dificultades prácticas e interpretativas, especialmente con respecto a los inmuebles por destino<sup>25</sup>. En el caso de éstos últimos, será entonces de vital importancia indagar respecto de la vigencia de sus distintos caracteres, en especial la relación de servicio.

Siguiendo con ello, es dable concluir que la categoría de inmuebles por destino se resiente cuando su finalidad, la conservación de la unidad económica, se ve frustrada ante la imposibilidad de continuar con la explotación comercial del inmueble. Tal es así dado que el acto de destinación y la relación de servicio, los cuales justifican la aplicación de un mismo régimen jurídico al mueble y al inmueble, han perdido su contenido. Ahora bien, en el caso de los inmuebles por accesión física la unidad económica se conservará siempre y cuando la cosa mueble permanezca adherida con carácter de perpetuidad al inmueble al cual accede.

En tercer lugar, y más específicamente con respecto al fallo analizado, si bien la discusión con respecto a la naturaleza jurídica de los bienes que integraban el parque ya había sido superada desde un principio mediante lo dispuesto en el artículo 2 bis del Contrato de Concesión, hay que reconocer que han sido razones de índole práctica y económica -las cuales también fundamentan el instituto de los inmuebles por accesión- las cuales han motivado el planteo efectuado por la sindicatura en el presente fallo. Siguiendo con ello, no debe resultar entonces ilógico que las sindicaturas busquen aumentar los bienes realizables en los respectivos procesos falenciales, más aún cuando se trate de bienes muebles que han sido definitivamente separados del inmueble al que accedían, el cual ni siquiera es explotado comercialmente en la actualidad.

En ese sentido, concluyo que la necesidad de satisfacer los intereses de los acreedores sometidos al proceso falencial provocará inevitablemente el continuo debate sobre la existencia o no de los inmuebles por accesión, para lo cual habrá que propender, como

---

*Transnea S.A.*, IMP 2010-11, 210; CNCAF, Sala II, 26/02/2009, *Centrales Térmicas Patagónicas S.A.*, IMP 2009-13, 1025.

<sup>25</sup> Esta categoría es una de las creaciones más inútiles del derecho moderno, constituye una fuente constante de dificultades, introduce confusión en los conceptos y violenta la naturaleza de las cosas. BORDA, Guillermo, *Tratado de Derecho Civil. Parte General*, Perrot, Buenos Aires, 1988. Parágrafo 767. Citado en ZANNONI, Eduardo A. – KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída, op. cit. Página 77.

dijéramos previamente, hacia a una interpretación dinámica que procure determinar la vigencia de cada uno de los caracteres que fundamentan la existencia de dicha categoría de inmuebles.