Expte. nº 7883/11: "Kirgal Trading Company S.A. c/ GCBA s/ expropiación inversa – retrocesión s/ recurso de apelación ordinario concedido" y sus acumulados: exptes. nº 7760/10: 'Kirgal Trading Company S.A. s/ queja por recurso de inconstitucionalidad denegado en: 'Kirgal Trading Company S.A. c/ GCBA s/ expropiación inversa – retrocesión' y nº 7768/10: 'GCBA s/ queja por recurso de inconstitucionalidad denegado en: 'Kirgal Trading Company S.A. c/ GCBA s/ expropiación inversa – retrocesión'"

Buenos Aires, 13 de junio de 2012

Vistos: los autos indicados en el epígrafe,

resulta:

1. Kirgal Trading Company Sociedad Anónima (en adelante, KTC) planteó el 27/05/1999 una demanda contra el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante GCBA) para obtener la expropiación irregular del inmueble de propiedad de la actora situado en Av. Lacarra esquina Av. Tte. Gral. Dellepiane 3745/99, esquina Fernández s/n (circunscripción 1, sección 56, manzana 102, parcela 20a) de esta Ciudad (fs. 38/44 *bis*).

Expresó que por el decreto nacional nº 31.337/49, modificado por el decreto nº 11.260/50, se declararon de utilidad pública todos los inmuebles de propiedad particular comprendidos dentro de las calles Lacarra, Fernández, Echeandía y Zuviría (según Catastro: Circunscripción I, Sección 56, Manzana 102), los que quedaron sujetos a expropiación con la finalidad de proceder a sanear y urbanizar las tierras conocidas con el nombre de "Bañado de Flores". Sostuvo también que el decreto nacional n° 11.260/50 autorizó a la Intendencia Municipal de la Ciudad de Buenos Aires (en adelante MCBA) a que permitiera solamente la subsistencia de lo edificado. Por decreto n° 11.400/57 el Estado Nacional cedió todos sus derechos a la ex MCBA.

Agregó que si bien al escriturar el dominio (el 20/05/1998) fue formalmente anoticiado de que el predio estaba totalmente afectado a expropiación, KTC confirmó ***"la vigencia actual y el alcance de la***

afectación" (fs. 38 vta., destacado en el original) al solicitar a la Dirección de Catastro que le informase el estado en que se encontraba el predio con la intención de efectuar reformas en la propiedad (gestión efectuada el 22/04/1999).

KTC añadió que *"prácticamente todos los inmuebles incluidos en la mencionada zona (…)* ***ya han sido expropiados por la Ciudad de Buenos Aires,*** *resultando en el caso de la parcela de mi mandante una excepción a tal regla"* (fs. 39, destacado en el original).

Por ello, consideró afectado su derecho de propiedad, pues el art. 11 de la ley nº 21.499 establece que *"no se indemnizarán las mejoras realizadas en el bien con posterioridad al acto que lo declara afectado a expropiación; salvo las mejoras necesarias..."*, lo que condicionaba la posibilidad de edificar o reformar a la renuncia al mayor valor originado por tales obras. Señaló que, al desconocerse la fecha en que efectivamente se concretaría la desposesión, la venta del bien le resultaba imposible en esas condiciones, o estaría sometida a una reducción sustancial en su precio.

Encuadró la acción en el art. 51 incs. b) y c) de la ley nº 21.499 (fs. 42).

2. El GCBA planteó las excepciones de incompetencia, falta de legitimación para obrar y cosa juzgada (fs. 122/129 vuelta). En cuanto ahora interesa sostuvo que el inmueble fue expropiado en el proceso iniciado por el Estado Nacional en el año 1951 ante la —por entonces denominada— Justicia Nacional en lo Civil y Comercial Especial, expediente caratulado *"Gobierno de la Nación c/ Gallo Adolfo S. s/ Expropiación"*, habiéndose declarado transferido el dominio del inmueble a favor de la MCBA el 31/03/1967.

KTC contestó el planteo afirmando que *"al no inscribir la transferencia del dominio (ni la previa anotación de litis) y no instar el proceso hasta su sentencia definitiva, la expropiante provocó la <u>invalidez jurídica de tales actuaciones en relación a terceros adquirentes de buena fe</u> (arts. 2505, 4008 del C.C., art. 18 último párrafo y 19 primer párrafo de la ley nº 13.264) ante el desconocimiento no solo del Registro de la Propiedad Inmueble, que anotó sucesivas transferencias, sino también de la propia Dirección de Catastro de la demandada, que emitió instrumentos oficiales considerando al bien de mi parte como <u>perteneciente al dominio privado y sujeto a expropiación</u>…"* (subrayado en el original, fs. 132).

La sentencia de primera instancia hizo lugar a la excepción de cosa juzgada (fs. 458/459).

La Sala II de la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo y Tributario revocó esa decisión (fs. 506/508).

3. En otro escrito, el GCBA contestó la demanda y reconvino por nulidad (fs.148/165). El Gobierno local reiteró que el predio ya había sido expropiado en los autos *"Gobierno de la Nación c/ Gallo Adolfo S. s/ Expropiación"*, y que el dominio del inmueble fue transmitido a la MCBA por sentencia del 31/03/1967.

Afirmó que con la consignación, depósito del precio y orden judicial de transferencia de dominio llevadas a cabo en el marco del apuntado proceso judicial, la ex MCBA adquirió el dominio del lote en cuestión y el Sr. Gallo lo perdió. Consideró que la expropiación quedó perfeccionada en el juicio y que no tiene relación con la publicidad registral, que no pudo efectuarse por tratarse de bienes afectados al dominio público del estado local.

Al plantear la reconvención, el GCBA solicitó la integración de la *litis* con el escribano Alberto Luis Capano, con las sucesiones de Adolfo Signorelli Gallo, Juana Norma Torre de Signorelli Gallo, Norma Signorelli Gallo Navarrete Guajardo y Luis Roberto Libera por haber participado en las sucesivas transferencias del inmueble. Destacó que el Sr. Gallo desapareció del proceso expropiatorio al ser intimado a presentar el título de propiedad; y que los títulos originales fueron presentados años después por el propio Sr. Gallo en otro juicio (*"Libera Luis Roberto c/ Gallo S. Adolfo s/ Escrituración"*) iniciado contra él por otro comprador del mismo inmueble, el Sr. Libera.

El GCBA planteó que los Sres. Adolfo Signorelli Gallo y Luis Roberto Libera acordaron fraudulentamente sustraer del patrimonio de la ex MCBA la titularidad del inmueble expropiado. Consideró que el contradocumento acompañado en autos, reservado en sobre nº 6679 y agregado en copia a fs.147, era prueba de ello. En tal sentido expuso que el Sr. Libera demandó a Gallo, a la sucesión de su esposa y a su hija coheredera, por la escrituración de los lotes 20, 21B, 44B y 45B que habían sido vendidos por Gallo mediante boleto de compraventa el 14/01/81, en el que se manifestó el pago del precio en su totalidad. El GCBA sostuvo la mala fe de ambos contratantes y el carácter simulado de la venta, ya que Gallo sabía que el inmueble le había sido expropiado y Libera tomó intervención en otro juicio en el que un informe del Registro de la Propiedad Inmueble daba cuenta que esos lotes habían sido dados de baja por haberse dispuesto su incorporación al dominio público de la Ciudad.

Acusó y solicitó que se declarase la nulidad de esas transferencias de dominio y de los instrumentos que las documentaron. Cuestionó la sentencia del juez civil que ordenó la escrituración de los lotes en favor de Libera y la conducta del escribano Alberto Luis Capano. Sostuvo que la escritura era nula pues Gallo no tenía la posesión y, por lo tanto, no era el dueño; y tampoco valían los instrumentos por los cuales la actora y sus transmitentes adquirieron el dominio.

Además, requirió la declaración de nulidad del acto administrativo nº 10262-DGFOC-95, por el que se aprobó el plano de mensura particular con modificación parcelaria M-186-95.

4. En su contestación de la reconvención, KTC consideró improcedente la integración de la *litis* pues Alberto Luis Capano, las sucesiones de Adolfo Signorelli Gallo y Juana Norma Torre de Signorelli Gallo, Norma Ana Signorelli Gallo Navarrete Guajardo y Luis Roberto Libera no podían revestir la posición de litisconsortes frente a su demanda de expropiación indirecta, por no ser propietarios del inmueble a expropiarse.

También sostuvo que resulta inadmisible que todos los planteos formulados por el GCBA fueran decididos en este juicio (acción de simulación, nulidad de los actos jurídicos y revisión de la sentencia del juez civil que ordenó escriturar el inmueble).

Negó KTC la autenticidad del contradocumento aportado por la Procuración General. Sostuvo que del juicio de escrituración no surgía la posesión anterior por parte del Gobierno. Consideró improcedente el pedido de nulidad del plano de mensura particular M-186-95.

Afirmó que el expediente *"Gobierno de la Nación c/ Gallo Adolfo s/ Expropiación"* quedó paralizado por no haber instado el Gobierno la producción de medidas hasta la culminación total del juicio; y que ello ocasionó que la inscripción registral a nombre del expropiante ordenada en dicha causa prescribiera. Acusó a la ex MCBA de haber abandonado el juicio de expropiación y se consideró un tercero adquirente de buena fe pues no se efectuó la anotación de *litis*.

Planteó que el GCBA no podía, medio siglo después, articular nulidades fundadas en un juicio inconcluso en el que KTC no tuvo participación.

5. La Sra. jueza de primera instancia dictó sentencia sobre el fondo del asunto: "*I) Haciendo lugar a la acción por expropiación irregular iniciada por la actora y condenando en consecuencia al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires al pago de la indemnización. II) Rechazando la reconvención opuesta por la demandada. III) En atención al modo en que se falla, se condena al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires a soportar las costas que genere el presente proceso (art. 62 CCAyT). IV) En la etapa de ejecución se volverá a dar intervención al Tribunal Nacional de Tasaciones a fin de que vuelva a expedirse sobre el valor del inmueble a expropiar, con costas por su labor a cargo de la demandada. V) Una vez pagada la indemnización líbrese oficio, por Secretaría, al Registro Nacional de la Propiedad Inmueble a efectos de registrar la expropiación irregular. VI) También oficiése, por Secretaría, al Juzgado en que tramitó la causa "Gobierno de la Nación c/ Alberto Signorelli*

Gallo s/expropiación", a fin de que se agregue copia certificada de lo sentenciado en estos actuados. ..." (fs. 958/964).

6. El GCBA apeló la sentencia (fs. 973) y expresó sus agravios (fs. 983/1002). Cuestionó que la sentencia no considerara concluido el proceso expropiatorio iniciado por el Gobierno Nacional no obstante admitir que el desapoderamiento y la transferencia de la propiedad había sido decretado en su momento, y que la jueza *a quo* confundiera la ley aplicable, pues bajo la ley nº 13.264 (que rigió la expropiación tramitada) no era exigible para el perfeccionamiento la toma de posesión, sentencia firme y pago que se estableció, luego, por la ley nº 21.499.

También consideró que el fallo no tuvo en cuenta la prueba que acreditaba la mala fe y nulidad de todas las operaciones posteriores relativas al inmueble involucrado. Señaló el GCBA que KTC pretendía que fuera expropiado, nuevamente, un bien que ya estaba incorporado al dominio público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Afirmó que si lo único que faltó era el pago de la indemnización expropiatoria se mantenía vigente el depósito inicial, la toma de posesión, la declaración de transferencia del inmueble al dominio del Estado y la orden de inscripción registral ocurridos en el marco del juicio *"Gobierno Nacional c/Gallo, Adolfo S. s/ Expropiación*".

Se agravió, además, de que el fallo no tomara en cuenta las pruebas producidas con posterioridad al rechazo por la Cámara de la excepción de cosa juzgada, como por ejemplo la pericia caligráfica practicada sobre el contradocumento, los informes del Registro de la Propiedad Inmueble, del Colegio de Escribanos de la CABA sobre la idoneidad del escribano interviniente y su deficiente estudio de títulos. Sostuvo que la falta de inscripción de la transferencia del dominio a favor del Estado no era relevante en tanto el Sr. Libera había adquirido el inmueble a Gallo de mala fe; lo que le impedía transferir a KTC el dominio. Agregó que KTC tampoco era adquirente de buena fe porque en el plano que solicitó a Catastro se indicaba que el inmueble integraba el Parque Alte. Brown.

Reiteró el planteo de nulidad de la aprobación del plano de mensura particular con unificación parcelaria M-186-95.

Finalmente, expresó que el dominio público no debía ser inscripto.

7. KTC contestó el memorial de agravios (fs. 1004/1011).

8. La Sala II de la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso-Administrativo y Tributario resolvió: "*1.- Confirmar la sentencia apelada en todo cuanto ha sido motivo de agravio. II.- Declarar inaplicable al caso de autos el art. 22 de la ley 23.982. III.- Con costas de ambas*

instancias en el orden causado. IV.- Diferir la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes para la etapa de ejecución de sentencia" (fs.1018/1026 vuelta).

Al fundar su decisión, la Cámara reseñó los planteos del GCBA en los siguientes términos: *"la queja consiste en que se pretende expropiar lo ya expropiado; en que la aquí actora (Kirgal Trading Company S.A.) no sería la legitimada para iniciar una demanda como la de autos en virtud de haber adquirido de mala fe un inmueble que le fuera transferido por quien (Libera), a su vez, comprara también de mala fe y a non domino (Adolfo Signorelli Gallo)"*—fs. 1020 vta.—.

En tanto en la etapa liminar del proceso el mismo tribunal de Alzada rechazó la excepción de cosa juzgada que planteara, el GCBA volvió sobre el tema para examinar si se habían incorporado nuevos elementos que permitieran modificar lo decidido en oportunidad de resolver la referida excepción. La Cámara concluyó al respecto que "*9.3. ... Ninguno de los presupuestos fácticos tenidos en cuenta oportunamente para desestimar la excepción de cosa juzgada, han sido desvirtuados por las probanzas producidas en autos con posterioridad, a saber: la falta de notificación de la sentencia que declaró transferido el dominio a la MCBA; la falta de inscripción de dicha resolución en el Registro de la Propiedad Inmueble; lo registrado en dicho organismo respecto de las condiciones de dominio y gravámenes; lo registrado en la Dirección de Catastro de la propia accionada*".

Se sostuvo también en la sentencia que *"tampoco se ha logrado desvirtuar la conclusión de que Kirgal Trading Company S.A. es un tercero adquirente de buena fe y a título oneroso. Ello, apreciado a la luz de los arts. 1051 y 2505 del Código Civil, descarta de por sí el planteo de nulidad introducido por el GCBA"*.

El tribunal *a quo* restó valor al contradocumento arrimado por el GCBA por contener *"algo contra la prohibición de las leyes, o contra los derechos de un tercero…"* (conf. art. 960 del Código Civil); y porque *"…el contradocumento privado no tendrá ningún efecto contra los sucesores a título singular…"* (art. 996 del Código Civil).

También tuvo en cuenta la posición de Marienhoff quien consideraba *"inconstitucional el artículo 19 de la ley de expropiación nº 13.264, en cuanto —a pesar del agregado introducido por la ley nº 14.393, artículo 10— al declarar transferido el dominio del bien expropiado en circunstancias anteriores al pago total de la indemnización, vulnera el artículo 17 de la Constitución que exige que dicho resarcimiento sea previo…" (Marienhoff, Miguel F., Tratado …, pág. 132)* y destacó que el Estado debió indemnizar al expropiado o a sus sucesores y que ello no ha ocurrido aún respecto de las parcelas por las cuales se reclama en estos actuados.

Concluyó que, como el planteo de la demandada se sustentaba exclusivamente en la “cosa juzgada” por ella alegada, correspondía “*confirmar el rechazo de la nulidad referida a las escrituras de transferencia del dominio y del plano de mensura particular aprobado por la Dirección de Catastro*” (fs. 2024/2024 vuelta).

Seguidamente, en atención a la fecha de iniciación de la demanda, consideró aplicable a la demanda de expropiación irregular la ley nacional n° 21.499 y no su precedente (ley n° 13.264) ni la ley local de expropiaciones n° 238 dictada posteriormente. Consideró acreditada la indisponibilidad del bien (art. 2 del decreto nº 11260/50, informes de fs. 556, 557 y 602 y dictámenes de fs. 760/763 vta. y 765/776) y dictó la condena a pagar la indemnización correspondiente, rechazando la defensa del GCBA dirigida a que se aplique el art. 22 de la ley nº 23.982 por considerar que no es aplicable al ámbito local. Agregó que tampoco debía aplicarse el régimen de los arts. 395, 398, 399 y 400 del CCAyT pues se han excluido expresamente de él a las indemnizaciones expropiatorias.

Las costas de ambas instancias se impusieron en el orden causado en atención a la complejidad de la cuestión sometida a decisión.

9. El GCBA interpuso el recurso ordinario de apelación (fs. 1030/1030 vta.) y ambas partes recursos de inconstitucionalidad (la actora a fs. 1031/1039 y la demandada a fs. 1041/1060), que fueron contestados (fs. 1064/1076 y 1078/1084, respectivamente).

La Sala II concedió el recurso de apelación ordinaria interpuesto por el Gobierno y desestimó los restantes recursos (fs. 1086/1089). Ante el Tribunal, el GCBA presentó el memorial de agravios de la apelación concedida (fs. 1399/1410 vuelta), que fue contestado por KTC (fs. 1413/ 1423 vuelta).

Asimismo, frente a la denegatoria de los recursos de inconstitucionalidad, las dos partes del proceso acudieron en queja ante el Tribunal, presentaciones que se iniciaron como expedientes nº 7760/10 (recurso incoado por KTC) y nº 7768/10 (recurso del GCBA) y que luego fueron acumuladas al proceso principal (fs. 1134/1141, 1371/1392 vta. y 1094).

10. Al dictaminar, el Fiscal General Adjunto sostuvo que el recurso de apelación ordinaria satisfacía los recaudos de admisibilidad, y, en cuanto al fondo, no se pronunció por no advertir que estuviera comprometido el interés social, ni que se hallara en juego la interpretación y aplicación de normas constitucionales o la validez de las leyes de derecho público que fueron aplicadas al caso.

En cuanto a las quejas de ambas partes el representante del MPF propició que sean rechazadas, pues no se había debatido en la

causa la interpretación o aplicación de normas contenidas en las constituciones nacional o de la ciudad, o la validez de una norma o acto bajo la pretensión de ser contrarios a tales constituciones como lo exige el art. 27 de la ley nº 402, sino el alcance que cabía otorgar a ciertas normas y actos infraconstitucionales (los decretos nros. 31.337 y 11260/50 y las leyes nacionales nros. 12.966, 13.264, 21.499 y 23.982). En particular, sobre el recurso de inconstitucionalidad del GCBA, sostuvo que los planteos se refieren a cuestiones de derecho común (infraconstitucional) y a la interpretación de situaciones anteriores documentadas en los juicios traídos como prueba al debate. En cuanto a los agravios que KTC formula en su queja consideró "que esas cuestiones son de índole netamente procesal y ajenas, por tanto, al recurso incoado" (fs. 1427/1432).

Fundamentos:

El juez José Osvaldo Casás dijo:

Tres son los recursos sobre los que corresponde que el Tribunal se pronuncie. Comenzaré por el recurso de apelación ordinaria que planteara el GCBA y fuera concedido por la Cámara (fs. 1086/1089), pues lo que sobre él se decida incidirá directamente en los restantes recursos interpuestos por las partes.

I. Recurso de apelación del Gobierno de la Ciudad.

1. El recurso ordinario fue interpuesto por la Procuración General en forma y tiempo oportunos y fue correctamente concedido por la Cámara (fs. 1086/1089).

En efecto, el art. 26 de la ley n° 7 (conf. art. 2°, ley n° 189) dispone que el TSJ conoce "en instancia ordinaria de apelación en las causas en que la Ciudad sea parte, *cuando el valor disputado en último término, sin sus accesorios, sea superior a la suma de pesos setecientos mil ($700.000)*" (bastardilla agregada). Por su parte, el art. 38 de la ley nº 402 establece que en el recurso ordinario de apelación *"el/la apelante debe acreditar el cumplimiento de los recaudos previstos en el art. 26 inc. 6) de la ley n° 7 modificado por el art. 2 de la ley n° 189"* (bastardilla agregada).

La condena pecuniaria impuesta al GCBA por la Cámara de Apelaciones en carácter de indemnización expropiatoria constituye la sentencia definitiva dictada en una causa donde la Ciudad Autónoma de Buenos Aires es parte.

En tanto la referida condena es cuestionada en su totalidad por el GCBA, el valor disputado en esta instancia, sin accesorios, supera

con amplitud el mínimo legal para la admisión de la apelación ordinaria (art. 26, inc. 6, ley nº 7, modificado por el artículo 2º de la Ley Nº 189), pues, de acuerdo a la tasación formulada por el Tribunal de Tasaciones de la Nación, el valor del inmueble objeto de la pretensión que motiva el juicio era de $ 2.420.000 al 27/12/2004 (fs. 743/744).

Se encuentran cumplidas, entonces, las condiciones de admisibilidad del recurso ordinario de apelación (cf. *in re: "Playas Subterráneas S.A. c/ Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires s/ impugnación de actos administrativos"*, expte. n° 860/01, resolución del 9 de abril de 2001, *Constitución y Justicia* [Fallos del TSJ], Ed. Ad-Hoc, Buenos Aires, 2004, t. III, p. 83 y siguientes).

2. Aunque el memorial de agravios presentado ante este estrado por el GCBA recurrente no aparece como una pieza sistemática en la forma de presentar los argumentos y las críticas al fallo apelado, ello no impide considerar que satisface los requisitos que la ley impone a esa actividad impugnatoria (art. 236, CCAyT), con lo cual ha sido debidamente fundado.

3. No obstante, es preciso recordar que los jueces no están obligados a seguir a las partes en todas y cada una de las argumentaciones que pongan a consideración del Tribunal, sino tan solo aquéllas que sean conducentes para decidir el caso y basten para dar sustento a un pronunciamiento válido (conf. CSJN, *Fallos*: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; 278:271; 291:390; 297:140; 301:970, entre otros).

Con tal salvedad, advierto que el GCBA plantea las siguientes cuestiones:

3.i) La sentencia objetada no consideró el primer agravio desarrollado en su apelación contra el fallo de primera instancia (a la que tachó de "contradictoria e infundada") en cuanto admite que se pretenda expropiar lo que ya había sido expropiado con anterioridad. En este sentido el Gobierno cuestionó que se considerara que no se habían aportado nuevos elementos que permitieran modificar la decisión de la Cámara que, al resolver la apelación de KTC, revocó la sentencia de primera instancia que había admitido la *excepción de cosa juzgada* incoada oportunamente por la Procuración General.

3.ii) No se hizo mérito del planteo de nulidad de la aprobación por la Dirección de Catastro del plano de mensura particular con unificación parcelaria dispuesta en la carpeta nº 10262-DGFOC-95.

3.iii) En contra de lo afirmado en el fallo recurrido, la falta de notificación al Sr. Signorelli Gallo de la sentencia que —con fecha

31/03/1967— declaró transferida la propiedad a la ex Municipalidad de Buenos Aires, dictada en los autos *"Gobierno de la Nación c/ Gallo, Adolfo S. s/ expropiación"*, no frustró la mentada transferencia por haberse cumplido los requisitos que la ley nº 13.264 entonces vigente exigía para concretarla.

3.iv) La falta de integración del precio expropiatorio en el juicio *"Gobierno de la Nación c/ Gallo, Adolfo S. s/ expropiación"* no canceló los efectos de los actos practicados (toma de posesión, depósito, sentencia que declaró la transferencia); sino que Signorelli Gallo debió reclamar en el juicio la integración de la indemnización; ya que no estaba facultado a vender el inmueble; habiéndose demostrado además la simulación de la posterior venta a Libera y la mala fe de los sucesivos *accipiens*. Dada la mala fe de Signorelli Gallo, Libera y KTC, no era aplicable el art. 996, Cod. Civil y KTC carece de derecho a percibir hoy, sesenta años después, cualquier indemnización que pudiera adeudarse a Signorelli Gallo.

4. La breve reseña que efectúo de los agravios del GCBA permite poner de resalto la peculiar situación fáctica y normativa que plantea el caso.

Tal vez convenga reformular la trama de los sucesos para no perder de vista el contexto que debe tenerse en consideración para resolver el pleito.

4.i) Según surge de los procesos judiciales acompañados a este juicio, el solar sito entre las calles Lacarra, Fernández, Echeandía y Zuviría (según Catastro: Circunscripción I, Sección 56, Manzana 102) de propiedad de Adolfo Signorelli Gallo fue objeto de un primer juicio expropiatorio, iniciado con fecha **18/02/1948**, identificado como ***"Administración General de Vialidad Nacional c/Signorelli Gallo Adolfo s/Expropiación"***, que tramitó ante el Juzgado Nacional en lo Civil y Comercial Especial nº 4 (expte. nº 1.333/48).

La finalidad pública a satisfacer en este caso era la construcción de la autopista de acceso al Aeropuerto Nacional de Esteban Echeverría, tramo Capital Federal (conf. ley nº 11.658 —modificada por ley nº 12.625— y dec. nº 12.047/45). En la causa n° 1.333/48 aludida consta que el ente expropiante tomó posesión de una parte de la manzana 152 (fs. 28), que se dictó la sentencia de primera instancia (fs. 246/247) que fue confirmada en segunda instancia (fs. 271/273) y que la Administración de Vialidad Nacional depositó la indemnización judicialmente establecida (fs. 277).

4.ii) El remanente de la manzana 152 que no fue expropiado por la Administración General de Vialidad Nacional fue objeto de una

segunda expropiación, dispuesta por decreto del entonces presidente Juan Domingo Perón (conf. ley nº 12.966 y decreto nº 31.337/49 con las modificaciones del nº 11.260/50), quien decidió que las tierras que integraban la zona conocida como *"Bañado de Flores"* fueran saneadas.

El proceso judicial fue iniciado el **07/11/1951** por el entonces Sr. Procurador del Tesoro de la Nación, Dr. Enrique Carlos Petracchi, ante el **Juzgado Nacional en lo Civil y Comercial Federal nº 1** y fue identificado bajo la carátula ***"Gobierno de la Nación c/ Gallo, Adolfo Signorelli s/ Expropiación"***.

El mencionado juicio tuvo por objeto la expropiación del inmueble comprendido en la calle Fernández entre Echeandía y Avenida al Aeroparque Ministro Pistarini (según Catastro Municipal: Sección 56, manzana 102, parcelas 20, parte de las 21, 44 y 45; según título: lotes 20 - 21b - 44b y 45-b, cf. fs. 10/11 vuelta). Es entonces este juicio expropiatorio (reitero: *"Gobierno de la Nación c/ Gallo, Adolfo S."*, expte. n° 15.037) el que dio lugar a la saga que debe ser objeto de examen para resolver los planteos traídos a esta instancia.

Cabe apuntar que esta dualidad de juicios expropiatorios sobre parcelas de una misma manzana pertenecientes a una misma persona fue, probablemente, lo que indujo a confusión a la Sra. jueza de primera instancia cuando, en la sentencia definitiva, señaló: *"no puedo dejar de aclarar que, según mi criterio, el modo más prudente de hacer lugar a la pretensión de la actora, hubiera sido dentro del propio expediente en el que tramitó la expropiación y no en uno nuevo**.** Me refiero a la causa que vino del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial Federal n 2º, en autos* ***"Administración Nacional de Vialidad Nacional c/Signorelli Gallo, Adolfo s/expropiación"*** (cf. fs. 962, resaltado propio).

Como se ha señalado ya, en la causa iniciada por el **Estado Nacional** (destaco: no por la Administración Nacional de Vialidad) se consignó a fs. 4 el valor de la tasación para el pago de la contribución territorial en la forma que indicaba la ley vigente (arts. 18 y 19, ley n° 13.264) y se solicitó y obtuvo la posesión del bien (fs. 13). Tras largos años de juicio, la ex MCBA (que había recibido la cesión del bien de parte del Estado Nacional) solicitó que se declarara transferido a su dominio el inmueble (fs. 158), lo que así dispuso el juez de primera instancia el **31/03/1967** (fs. 158 vuelta).

Sin embargo, no surge de la causa mencionada que: **a)** se anotara la *litis* en el Registro de Propiedad para dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 18 de la ley nº 13.264 por entonces vigente; **b)** se pagara el saldo de la indemnización expropiatoria previo a la toma de posesión por el Estado; **b)** el expropiado planteara en el juicio la inconstitucionalidad del régimen de la ley de expropiaciones en cuanto autorizaba la transferencia del dominio sin haberse cancelado la

indemnización pertinente; **c)** se notificara al Sr. Signorelli Gallo la sentencia declarativa de la transferencia de la propiedad al Estado, y **d)** se inscribiera la sentencia del 31/03/1967 en el registro inmobiliario.

Tampoco surge del expediente que el Sr. Signorelli Gallo haya aportado al proceso judicial el título de propiedad del inmueble, tal como fuera acordado mediante presentación conjunta de las partes el día **7/06/1961**, agregada a fs. 153.

4.iii) Mucho tiempo después de la presentación conjunta referida —esto es, luego de trascurridos veinticuatro años (24) años—: el **20/08/1985**, en los autos ***"Libera, Luis Roberto c/Torre de Signorelli Gallo, Juana Norma s/ Escrituración"*** (nº 181.011/85), del Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n° 2, se demandó al Sr. Signorelli Gallo, al sucesorio de su esposa y a Norma Ana Signorelli Gallo en su carácter de heredera para que otorgaran la escritura traslativa del dominio del mismo bien que fuera objeto de la expropiación iniciada por el Estado Nacional, pues el **14/01/1981** Signorelli Gallo había firmado un boleto de compraventa con Luis R. Libera, momento en el cual este último habría efectuado el pago en efectivo del precio pactado por la operación (fs. 3, 12 y 13).

En dicha causa se dictó sentencia favorable a la pretensión del actor, Sr. Luis Roberto Libera, con fecha **23/11/1987** (fs. 232/234 vuelta) y atento la falta de cumplimiento de la misma por parte de los codemandados, con fecha **9/05/1989** se dispuso que la escritura traslativa de dominio del inmueble objeto de la *litis* fuera suscripta por el tribunal interviniente (fs. 286).

4.iv) Según surge de las constancias del expediente mencionado en el punto precedente, el **21/12/1993** el **Sr. Libera cedió a favor de KTC S.A.**, firma con sede en la República Oriental del Uruguay, los **derechos litigiosos** ejercidos en el juicio referido por una suma convenida en U$S 500.000 (cf. copia de la actuación notarial certificada por el escribano Alberto Luis Capano), situación puesta en conocimiento del juzgado civil interviniente el día **17/02/1994** (fs. 491/494).

Cabe apuntar aquí que Kirgal Trading Company S.A. es una sociedad anónima uruguaya constituida bajo el régimen de la ley nº 11.073 de dicho país que reguló la actividad de las sociedades *off-shore*, cuyo giro principal es realizar, directa o indirectamente, por cuenta propia o de terceros, o para terceros, inversiones en el extranjero en títulos, bonos, acciones, cédulas, debentures, letras, bienes mobiliarios o inmobiliarios (…) según su art. 1º. Este tipo de sociedades, según la ley uruguaya indicada, se caracterizan por las limitaciones de actuación en el vecino país, ya que solo pueden poseer como único activo en la ROU acciones de otras sociedades de la

misma clase y/o saldos en cuenta corriente en suma inferior al diez por ciento de su activo total (art. 7º).

Finalmente, el juez civil, Dr. Claudio Ramos Feijoo, expidió la escritura a nombre de KTC **el 20/05/1998**, acto en el cual participaron Carlos Alberto Puentes (Presidente de KTC S.A.) y el escribano interviniente propuesto oportunamente por la firma uruguaya, Alberto Luis Capano, siempre en el marco del juicio de escrituración referido en el punto anterior (fs. 499, 593 y 617/627).

4.v.) Es interesante también consignar en este tramo de la descripción de los sucesos que permiten comprender el contexto en el cual se debe resolver el presente litigio que, del estudio de los expedientes requeridos *ad effectum vivendi et probandi* por el GCBA al contestar la demanda (fs. 291 vta.), surge que el **Sr. Luis Roberto Libera** en otro litigio seguido contra el Sr. Signorelli Gallo concertó *otra* cesión de derechos litigiosos a favor de *otra* sociedad anónima uruguaya, **Thelman Corporation S.A.**, que, casualmente, posee el *mismo* domicilio real en la calle Juncal nº 1.327, apt. 1801, de la ciudad de Montevideo que el denunciado por los tres socios fundadores de **KTC S.A.** al constituirse esta última empresa, según constancias de fs. 480 y fs. 482 de la causa *"Libera c/ Torre de Signorelli s/ escrituración"* (nº 181.011) y de fs. 528/529 de la causa "*Libera, Luis Alberto c/ Signorelli Gallo, Adolfo s/ ejecutivo"* (nº 18.667/96), tramitada ante la justicia comercial.

En el referido juicio ejecutivo, iniciado en su momento por el Sr. Miguel Alberto Steiner contra el Sr. Adolfo Signorelli Gallo para el cobro de una deuda proveniente de un pagaré librado por el demandado (fs. 6), el Sr. Libera se presentó y —cesión de derechos y acciones mediante— desinteresó del pleito al Sr. Steiner pagando la deuda que reclamaba para que el juez comercial levantara el embargo preventivo allí decretado, referido a los lotes 21 y 45 que supuestamente Libera había adquirido de Signorelli Gallo y no podía inscribir a su nombre (fs. 110/111). El embargo referido fue levantado (fs. 119) y sustituido por otro recaído sobre otros bienes inmuebles de Signorelli Gallo ubicados en la Pcia. de Buenos Aires (fs. 135, 136 y 143/ 144 vta.).

En esta situación, antes que se pudiera ordenar la subasta de los bienes embargados ubicados en la Pcia. de Buenos Aires, el **30/09/96**, se presentaron Libera y la mandataria de Thelman Corporation S.A. para denunciar la cesión de derechos litigiosos acordada entre ellos el día **12/08/1996** por la suma de U$S 130.000 de la que da cuenta la escritura suscripta por el mismo escribano que había intervenido antes en la cesión de Libera a KTC del año 1993, Albero Luis Capano (fs. 523/529).

5. Adelanto desde ahora que, en mi concepto, le asiste la razón al GCBA en lo medular del planteo que reiteró en todas las ocasiones a lo largo de este juicio y que no fue debidamente considerado por la Cámara de Apelaciones: el inmueble que KTC pretende le sea expropiado por el Estado **ya es un bien del dominio de la CABA**, como sucesora de la ex MCBA (art. 7, CCABA).

5.i) Corresponde señalar que si bien en la anterior intervención del Tribunal, al resolver la queja planteada en el año 2005 por el GCBA contra la decisión de la Cámara que revocó la decisión de primera instancia que había considerado que existía *cosa juzgada* en cuanto a la propiedad del inmueble en cabeza del Gobierno local, se consideró inadmisible el recurso de inconstitucionalidad y la queja por no dirigirse contra una *sentencia definitiva*; la subsistencia del agravio y la existencia de una sentencia final adversa al recurrente pronunciada por el superior tribunal de la causa, habilitan a que el Tribunal aborde ahora el conocimiento del referido planteo.

5.ii) Como se verá seguidamente, entiendo que el GCBA rebate eficazmente los fundamentos expuestos por la Cámara para hacer lugar a la demanda y considerar que la propiedad que es objeto del juicio no había sido transferida a la ex MCBA.

Recordemos cuáles fueron los argumentos del tribunal de alzada para resolver:

"*9.3. Conclusión. Ninguno de los presupuestos fácticos tenidos en cuenta oportunamente para desestimar la excepción de cosa juzgada, han sido desvirtuados por las probanzas producidas en autos con posterioridad, a saber: la falta de notificación de la sentencia que declaró transferido el dominio a la MCBA; la falta de inscripción de dicha resolución en el Registro de la Propiedad Inmueble; lo registrado en dicho organismo respecto de las condiciones de dominio y gravámenes; lo registrado en la Dirección de Catastro de la propia accionada"*.

Es decir, la Cámara no consideró que la propiedad hubiera sido transferida al Estado expropiante en el juicio que el Estado Nacional había incoado contra Signorelli Gallo en el año 1951.

5.iii) Las sucesivas leyes expropiatorias nacionales (nros. 189, 13.264, 21.499) previeron la transferencia de la propiedad a favor del expropiante al cumplirse determinados recaudos, que no fueron idénticos en cada una de esas normas.

5.iii.a) En cuanto a la primera ley de expropiaciones, **ley n° 189,** José Canasi expresaba que bajo su imperio se había interpretado *"que* ***mientras no se dicte sentencia definitiva y se abone el precio en***

ella fijado, no ha de considerarse perfeccionada la expropiación*. La facultad otorgada para ocupar la cosa en caso de emergencia, es consecuencia lógica de la naturaleza y fines de la expropiación por motivos de utilidad pública, que pueden aconsejar la inmediata ejecución de una obra de interés general, sin esperar la sustanciación del juicio respectivo. Pero esa ocupación autorizada no tiene el significado de la transferencia definitiva de la propiedad; o, al menos, no la tiene siempre y en todas las situaciones, mientras el Estado no haga actos positivos de disposición y utilización del bien, obrando ya como su verdadero propietario. La Corte ha afirmado el concepto de que, en los supuestos aludidos, el expropiante obtiene la ocupación o posesión provisional de los inmuebles (t. 11, p. 198)"* (aut. cit., "La cosa juzgada en el desistimiento en la expropiación inversa", LL,1982-B, 35). Invocaba Canasi la autoridad doctrinaria de Bielsa quien expresaba "***Fijado el precio del objeto expropiado por sentencia judicial y verificada la consignación, se declara transferida la propiedad.*** *Y la regla es general, pues aun en los casos previstos por el art. 4º, segunda parte (ley 189), en los cuales se justifica por razones de urgencia la ocupación, no la transferencia, es necesaria la sentencia para que aquélla se opere".* (Vide, Bielsa, Rafael, *Derecho Administrativo*, t. 2º, p. 284, 2ª ed., y también, la 6ª edición de dicha obra, t.4, p. 443; *apud* Canasi, citado en nota anterior).

5.iii.b) En el otro extremo, la legislación nacional vigente en la actualidad dispone expresamente en el segundo apartado del art. 29 de la **ley nº 21.499** que: "*Se entenderá que la expropiación ha quedado perfeccionada cuando se ha operado la transferencia del dominio al expropiante mediante sentencia firme, toma de posesión y pago de la indemnización"*. Analizando la disposición, la jurisprudencia, en un esclarecedor fallo, afirmó que *"****Mientras el juicio de expropiación no se termine y se integre la indemnización no hay constitucionalmente transmisión de la propiedad****; por lo tanto, durante la tramitación del juicio, el expropiador que ocupa la cosa no lo hace a título de dueño sino por imperio de normas legales tendientes a asegurar los fines del Estado y a efectos de que éstos no se vean enervados o demorados por dicho trámite.* ***Es una posesión provisoria, acordada por los jueces o adquirida con la conformidad del propietario expropiado, pero no puede ser considerada como la posesión civil definida por el 2351*** *del Cód. Civil y única hábil para usucapir."* (Cámara Federal de Apelaciones de Paraná, sentencia del 07/12/1978, *in re:* "Garaycoechea, Miguel y otro c. Gobierno nacional", LL, 1979-C, 440, con nota de José Canasi).

5.iii.c) Sin embargo, la **ley n° 13.264** que rigió el juicio de expropiación instado por el Estado Nacional contra Signorelli Gallo, en

el art. 19 disponía: *"**Notificado el propietario de la consignación declarará el juez transferida la propiedad, sirviendo el auto y sus antecedentes de suficiente título traslativo,** el que deberá ser inscripto en el Registro de la Propiedad"*. La consignación a la que se refiere este artículo es la que el art. 18 ordena efectuar para requerir la posesión del inmueble (valor de la tasación para el pago de la contribución territorial, acrecido en un 30%).

No desconozco que esa disposición fue cuestionada en su momento y luego modificada al dictarse la ley nº 21.499. En este sentido Miguel S. Marienhoff señalaba: *"Se suprimió la disposición inconstitucional de la ley derogada [13.264] que permitía tener por transferido el dominio a favor del expropiante, con el mero depósito judicial de un valor equivalente al de la tasación fiscal acrecido en un treinta por ciento. Hoy eso ya no es posible"* (aut. cit, "La nueva ley nacional de expropiación: su contenido", en "La Ley Nacional de Expropiaciones n° 21.499", AAVV, publicación de la AADA, 1977, p. 23).

Sin embargo, en el juicio en cuestión, el expropiado Signorelli Gallo no planteó la inconstitucionalidad de esa norma, razón por la cual se aplicó sin reservas por el juez interviniente.

5.iv) Si se cotejan los motivos por los que la Cámara CAyT no admitió que en el juicio expropiatorio promovido por el Estado Nacional se hubiera transferido el dominio a la ex MCBA ("*la falta de notificación de la sentencia que declaró transferido el dominio a la MCBA; la falta de inscripción de dicha resolución en el Registro de la Propiedad Inmueble; lo registrado en dicho organismo respecto de las condiciones de dominio y gravámenes; lo registrado en la Dirección de Catastro de la propia accionada"*), con los requisitos establecidos por la **ley nº 13.264** para admitir la transferencia de la propiedad; y luego se revisa lo ocurrido en el juicio caratulado *"Gobierno de la Nación c/ Gallo, Adolfo S. s/ Expropiación"* se podrá constatar sin mayor esfuerzo que el Estado Nacional al promover la demanda expropiatoria (fs. 10/11 vuelta) depositó el importe de la valuación fiscal del inmueble para la contribución territorial acrecentado en un 30% (fs. 4); que el representante del Gobierno expropiante fue puesto en posesión del inmueble (fs. 13) y que el 31 de marzo de 1967 se dicto la sentencia que, en lo pertinente, expresa: ***"Atento al estado de autos, la consignación efectuada a fs. 4 y lo dispuesto en el art. 10 inc. 2 de la ley 14.393, declárase transferido a favor de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires el dominio del inmueble ubicado en la calle Fernández entre las de Echeandía y Zuviría, inscripto en la Zona Sud, Tomo 1191, Folio 123, Nro. 113.332.- Para su inscripción líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital."*** (fs. 158 vuelta).

Es decir que, en aquel juicio, se cumplieron los requisitos establecidos en la ley n° 13.264 para que operase la transferencia dominial entre las partes y la sentencia y sus antecedentes sirvieran de "suficiente título traslativo", como lo indicaba la ley entonces vigente, norma que también se encargó de establecer que *"(n)inguna acción de terceros podrá impedir la expropiación ni sus efectos"* (art. 26, concepto reiterado en el art. 28, ley nº 21.499 y en el art. 15 de la ley local nº 238).

Es pertinente recordar que la transmisión del derecho real de dominio requiere que se configuren el "título" (la ley nº 13.264 constituyó en tal a la sentencia) y el "modo" (la tradición, que en el caso se concretó al tomar la posesión *animus domini* del terreno por el representante del Gobierno nacional a fs. 13). La inscripción registral no era entonces, ni tampoco ahora, un requisito para que se perfeccione la transferencia de la propiedad entre las partes. Bastan título y modo, como fue dicho.

Por lo demás, conviene señalar que en supuestos como el presente no resultan trasladables —sin más— las reglas que regulan la transferencia de la propiedad en el Código Civil pues, como lo ha sostenido la CSJN: *"La decisión de expropiar manifestada por el Estado a través de la declaración de utilidad pública y de la iniciación ante los jueces del trámite expropiatorio**, produce el efecto jurídico de encuadrar la relación de las partes en juicio en el marco del derecho administrativo y, por tanto, los derechos y obligaciones emergentes de esa relación escapan, por principio, a las previsiones del Código Civil.** ..."* (*Fallos*: 284:23, sin destacar en el original). En tal sentido Juan Francisco Linares expresaba que la expropiación es un modo de transferencia de dominio de derecho público (aut. cit, *Derecho Administrativo*, Ed. Astrea, Bs. As. 1986, pág. 490). Por su parte Barra explica que "*la expropiación (...) no es una técnica para extinguir derechos (...) lo que el Estado busca a través de la expropiación es una transferencia patrimonial, traspasar algo que estaba en el patrimonio de un particular al patrimonio público, estatal o de otro sujeto ...*" para que sirva a un fin público (Barra, Rodolfo C., "Responsabilidad del Estado por revocación unilateral de sus actos y contratos", en E.D., t. 122, pág. 859 y ss). Este enfoque da cuenta de una doble función de la expropiación, por un lado es un modo de extinción o transmisión del dominio privado; por otro, se constituye en un procedimiento de derecho público por medio del cual el Estado (*lato sensu*) adquiere los bienes que precisa para atender una necesidad social o interés público.

5.v) Es en este contexto donde cabe poner de resalto que, en rigor, la innecesaridad e irrelevancia de la falta de inscripción en la situación dominial del expropiante y del expropiado (Signorelli Gallo) a

los fines de este litigio, ya había sido decidida en esta misma causa hace más de una década.

5.v.a) Ello ocurrió cuando, con fecha **8/03/2001**, la Sala I de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil y Comercial Federal, en oportunidad de fallar la cuestión de competencia suscitada entre la justicia nacional en lo civil y la justicia nacional en lo civil y comercial federal —a raíz de la conexidad o no de la demanda de KTC con el juicio de expropiación del Estado Nacional contra Signorelli Gallo—, al confirmar la sentencia del juez de primera instancia en lo civil y comercial federal nº 1 (fs. 337), sostuvo: *"esta causa ha sido promovida '...por expropiación irregular...' de un inmueble descripto en la presentación. Y por los gastos de mudanza y adquisición de una nueva propiedad, como consecuencia directa de la expropiación. El análisis del expediente 'Gobierno de la Nación c/ Gallo, Adolfo S. s/ expropiación' revela que, conforme a las normas de procedimiento contenidas en la ley 13.264, modificada, en lo pertinente, por la ley 14.393 —art. 10—, se declaró transferido a favor de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires el dominio del bien inmueble allí mencionado. De tal manera, el estudio de ambos procesos exhibe que uno de ellos está en la primera etapa del debate, en tanto que* ***el más antiguo ha satisfecho su objeto, independientemente del diligenciamiento de la inscripción allí dispuesta, porque éste aparece como un acto de ejecución que, si no es llevado a cabo, no priva a la decisión judicial de su calidad de tal.*** *Bajo estas circunstancias, los expedientes en cuestión no se encuentran en la misma instancia procesal y tampoco existe coincidencia en los objetos perseguidos en uno y otro, así como en los sujetos intervinientes, de modo que no se vislumbra el riesgo de las sentencias contradictorias. Y si bien el nuevo proceso está vinculado con el anterior, porque en este* ***se declaró la transferencia de la propiedad a la ciudad de Buenos Aires*** *—aquí demandada—, tal conexidad carece de influencia al momento de decidir la acumulación, cuando no se reúnen los recaudos que la tornan admisible, y porque la intervención del señor juez federal ya concluyó con aquel tramite."* (fs. 341/342 de este expediente).

La sentencia consignada fue notificada a los apoderados de KTC (fs. 344), sin que se advierta cuestionamiento o reserva alguna de su parte contra lo resuelto.

En otros términos: ha quedado firme en la causa la interpretación dada por la Sala I de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Federal a la sentencia dictada por el juez federal en el juicio expropiatorio del Estado Nacional respecto a que el objeto de ese proceso se cumplió con la declaración de transferencia de la propiedad a manos del Estado local, sin que sea relevante a ese fin la no inscripción de la sentencia declarativa del año 1967, argumento

principal que sirvió de respaldo a la CNACCF para declarar la improcedencia de la acumulación oportunamente propiciada.

A mayor abundamiento, cabe apuntar que, con posterioridad a la resolución de la referida incidencia, el juez nacional en lo civil interviniente, Dr. Carlos J. Molina Portela, rechazó el planteo de incompetencia impetrado por el GCBA para que el proceso se dirima ante la justicia local e *hizo lugar a la excepción de cosa juzgada* incoada por la misma parte con el siguiente fundamento: "*Del pronunciamiento obrante a fs. 158 vta. de los autos venidos* ad effectum vivendi *y que en este acto tengo a la vista, surge que se ha declarado transferido a favor de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, el inmueble cuya expropiación irregular aquí se reclama. Tal providencia puso fin al litigio con independencia de los actos de ejecución posteriores (v.gr. diligenciamiento de la inscripción allí ordenada.// Existe así cosa juzgada sobre la cuestión que pretende ventilarse* (…)" (fs. 386/388 vuelta). Esta última decisión del juez Molina Portela —que refleja una visión del asunto coincidente con la sustentada anteriormente por la CNACCF y el juez de primera instancia de dicho fuero—, de todos modos, no adquirió firmeza pues fue revocada por la Sala E de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, tribunal que hizo lugar a la excepción de incompetencia antes referida y remitió la cuestión a conocimiento y decisión de la justicia local que ya se había constituido (fs. 447/448).

5.v.b) Pasando entonces sobre la cosa juzgada y el principio de preclusión que obliga no sólo a las partes sino *también a los jueces* —como lo he sostenido en mi voto en la causa *"Dodero, Marta y otros c/ GCBA s/ amparo (art. 14 CCABA) s/ recurso de inconstitucionalidad concedido"*, expte. nº 5473/07, sentencia del 5 de marzo de 2008, entre otros—, la Sala II de la Cámara de Apelaciones en lo CAyT ha puesto énfasis en que *"la inscripción de la sentencia traslativa de dominio no era una opción, sino un deber impuesto por la norma, por lo que su omisión no puede perjudicar a terceros"*. El incumplimiento de ese "deber" por parte del Estado, traería aparejada, finalmente, la condena a "re-expropiar" el inmueble dispuesta por la alzada.

Acierta en este punto la Procuración General al indicar que ese requisito, cualquiera que fuera su trascendencia en relación al conocimiento que los terceros pudieran tener de la situación dominial, en nada afectó la situación de las partes del juicio de expropiación, esto es, Signorelli Gallo y la ex MCBA, ni la situación jurídica que correspondía al inmueble al haber sido expropiado.

Además, si bien la sentencia data del **31/03/1967**, no puede perderse de vista que no mucho tiempo después la ley nº 17.801 (que entró en vigor el 01/07/1968 según lo dispuso su art. 42) exceptuó de la publicidad registral la clase de actos indicados en el art. 2° cuando se

trate de “inmuebles del dominio público”. Por lo que las reiteradas solicitudes de libramiento de oficio al Registro de la Propiedad y de testimonios destinados a cumplir con la inscripción de la sentencia estaban destinadas al fracaso, como efectivamente ocurrió; y ello no puede ponderarse en contra de la ex Municipalidad.

En ese sentido son correctas las afirmaciones del GCBA en su memorial en cuanto a que, por tratarse de un parque, el inmueble integra el dominio público (art. 2340, inc. 7, C.Civ.) que no se inscribe (art. 10, ley nº 17.801) y no puede ser poseído por particulares (art. 2400, C.Civ.) —fs. 1401/1402—.

Por ende, tal como lo sostuvieron en su momento los magistrados de la justicia nacional en lo civil y comercial federal (fs. 337 y fs. 341/342), la publicidad registral no tiene relación alguna con el perfeccionamiento de la expropiación (fs. 1401). También es relevante la afirmación de la demandada cuando destaca que el art. 4º de la citada ley nº 17.801 —régimen jurídico del Registro de la Propiedad Inmueble— establece, de todos modos, que *“(l)a inscripción no convalida título ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes”*.

En suma, la sentencia judicial del año 1967 hizo que el inmueble pasase a formar el patrimonio del Estado y adquiriese la condición jurídica de cosa pública. En tanto la finalidad de la expropiación fue someter el fundo al *uso público* (art. 2340, inc. 7, C.Civil), el bien pasó a ser “*res extra commercium*” mientras durara esa consagración o afectación (cf. *Fallos*: 98:365). Conviene recordar que una vez que el inmueble se ha incorporado al dominio público, esa calidad sólo puede cesar por la *desafectación* que es la forma de extinguir la dominicalidad, hacer cesar el uso público o el destino de esos bienes. Así, el carácter dominical cesará sea por voluntad estatal o por obra de la naturaleza, según se trate de un bien público natural o artificial (cf. Canasi, José, *Derecho Administrativo*, t. I, Depalma, 1981, p. 886).

5.vi) La segunda razón por la cual la Cámara no consideró operada la transferencia de dominio a la ex MCBA es que el expropiante no notificó al expropiado (Signorelli Gallo) la sentencia traslativa.

5.vi.a) Una primera respuesta a esta cuestión viene dada por el valor de cosa juzgada de lo decidido por la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil y Comercial Federal para KTC, que fue transcripto en el punto 5.v.a).

Así, resulta improcedente que KTC pretenda discutir ahora si Signorelli Gallo estuvo o no correctamente notificado de la sentencia y si ocurrió o no la transferencia del dominio hacia el Estado, pues al haber adquirido firmeza la decisión obrante a fs. 341/342 de este juicio

ha quedado fuera de debate que el inmueble es del Estado local.

Conviene expresarlo con toda claridad: tratándose de un bien del dominio público afectado por ley al uso público (art. 2340, inc. 7, C.Civ.) el Estado no perdió su titularidad por la falta de inscripción en algún registro; sin perjuicio de las consecuencias que esa omisión pudiera tener frente a terceros de buena fe.

5.vi.b) Hay, además, otra razón para no coincidir con la posición sustentada por la Cámara, ya adelantada en este voto. Volveré al juicio expropiatorio del expte. caratulado *"Gobierno de la Nación c/ Gallo Adolfo S"*. Allí consta que Signorelli Gallo fue notificado el 19 de junio de 1952 que se daba la posesión del inmueble al Estado nacional (fs. 24 vuelta). A partir de entonces, tomó intervención en el juicio.

Es importante tener en cuenta que a fs. 153 de ese expediente, en una presentación conjunta del representante del Estado y el propio Signorelli Gallo —luego de practicada la tasación del inmueble (fs. 145/146)— expresaron: *"No encontrándose agregado a los autos el título de propiedad, las partes han convenido en solicitar de V.S. la suspensión de la audiencia (…) por un tiempo prudencial, durante cuyo transcurso* ***la demandada realizará las gestiones necesarias para acompañar el mencionado título****"* (destacado añadido). El escrito fue presentado el **7 de junio de 1961**.

No caben dudas entonces que, casi diez (10) años después de iniciado aquel juicio, el Sr. Signorelli Gallo tenía perfecto conocimiento que dicho proceso expropiatorio existía y se encontraba en trámite, que el Estado había tomado posesión del bien, que se le requirieron las escrituras para poder efectuar el nuevo título a favor de la ex MCBA y que él debía cumplir con la carga de presentarlas. Esa fue la última actuación del expropiado en el juicio expropiatorio.

Resulta contrario a las reglas de la experiencia considerar, como lo hizo la alzada, que el expropiado no hubiera tomado conocimiento del devenir del proceso en los años que siguieron a esa presentación suya. Máxime cuando había obtenido un dictamen del Tribunal de Tasaciones que indicaba la pertinencia del cobro de una suma notoriamente mayor a la que había consignado el Estado nacional en su depósito de fs. 4.

5.vii) Lo expresado permite poner de resalto que el desenfoque de la sentencia objetada consistió en formular el examen del caso a partir de la posición que invoca KTC en relación al bien (tercero adquirente de buena fe y a título oneroso del inmueble) y no, como debió serlo, a partir de la situación dominial del predio que es objeto del juicio (cuestión que remite al estudio del expte. *"Gobierno Nacional c/ Gallo, Adolfo S. s/ expropiación"*), pues sólo definiendo si el inmueble se incorporó o no al dominio del Estado, en particular al dominio

público del Estado, resultaba posible plantearse cualquier problema relativo a la transmisión de la propiedad. El juez de primera instancia y la Cámara del fuero civil y comercial federal, así como el magistrado de la justicia nacional en lo civil que intervinieron en este litigio antes de su radicación en la jurisdicción local lo advirtieron oportunamente: el juicio expropiatorio seguido por el Estado contra Signorelli Gallo cumplió su objeto.

Signorelli Gallo vendió entonces a Libera un bien que no le pertenecía. Y ninguna relevancia tiene para este juicio, instado por KTC, el hecho de que Signorelli Gallo no haya recibido la indemnización justa fruto de la expropiación perfeccionada, pues ningún vínculo conocido tiene KTC con el sujeto expropiado. La indemnización expropiatoria no es un crédito que acompañe al inmueble, como parece entenderlo KTC.

La conducta de Signorelli Gallo fue contraria a la regla "*Nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse haberet*", que, con base en un fragmento del Digesto que corresponde a Ulpiano (D. 50. 17. 54) pasó a las VII Partidas de Alfonso el Sabio y de allí a nuestro articulo 3270 del Código de Vélez, inserto en el Libro Cuarto denominado "De los derechos reales y personales. Disposiciones comunes", en particular en su Título Preliminar "De la transmisión de los derechos en general". La disposición en cuestión señala: "*Nadie puede transmitir a otro sobre un objeto, un derecho mejor o más extenso que el que gozaba; y recíprocamente, nadie puede adquirir sobre un objeto un derecho mejor y más extenso que el que tenía aquel de quien lo adquiere*". El alcance de la regla se limita en el artículo siguiente, 3271: "*La disposición del artículo anterior no se aplica al poseedor de cosas muebles"* [cf. Mirta Alvarez, "*Nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse haberet* (D. 50.17.54). Recepción de este principio en la legislación argentina", ponencia presentada en el XV Congreso Latinoamericano de Derecho Romano consultada en www.edictum.com.ar/miWeb4/congreso/Mirta%20Beatriz%20Alvarez.doc].

La regla resulta lógica y axiológicamente irrefutable. En cuanto a lo primero, ya que nadie puede dar (como propio) más que lo que él tiene; y, correlativamente, quien recibe un derecho no puede obtenerlo más perfecto que el de su transmitente (en la nota al artículo 3780, Vélez Sarsfield hace una aplicación del principio al señalar: "*El legado, resultando ser de la cosa ajena, sería de ningún valor. El heredero no puede transferir al legatario derechos más extensos que los que pertenecían al difunto sobre la cosa legada...*"). Y en cuanto a la justicia *"nada más conforme con ella, que en la contienda sobre el* ius possidendi *triunfe el pretendiente con mejor título*". Si bien la regla puede tener excepciones en derecho civil, no puede perderse de vista que el carácter de dominical de un bien depende de actos normativos

del Estado, de Derecho Público, y no de la voluntad de quienes pretenden acceder a su apropiación. Reitero la cita de *Fallos*: 284:23: *"La decisión de expropiar (...) produce el efecto jurídico de encuadrar la relación de las partes en juicio en el marco del derecho administrativo y, por tanto, los derechos y obligaciones emergentes de esa relación escapan, por principio, a las previsiones del Código Civil..."*.

En suma: no se permite la apropiación privada del dominio público, ni aunque se invoque buena fe y título oneroso. Por ello, a los efectos de este juicio no bastaría, en el mejor de los casos para la actora, con que se estableciera la buena fe de los sucesivos adquirentes. Signorelli Gallo al vender lo que ya no le pertenecía por haberse transferido al dominio público de la ex MCBA no transmitió el dominio sobre el inmueble. Por tal razón, la pretensión de KTC dirigida a que el inmueble se expropie debe ser rechazada, debiéndose adecuar en todo caso por las vías pertinentes la información catastral del predio toda vez que el mismo, en realidad, no se encuentra "sujeto a expropiación".

6. Aunque lo dicho basta para dar respuesta a la cuestión central debatida, mucho se ha insistido a lo largo de esta causa sobre el carácter de adquirentes de buena fe de Libera y de KTC.

Si bien —a falta de constancia documentada— podría admitirse que no es posible inferir que KTC tenía conocimiento del estado del juicio expropiatorio primigenio, ello, por sí solo, no bastaría en mi concepto para justificar la buena fe que KTC invoca en este proceso, a la luz de lo que debe ser la diligencia normal de un buen hombre de negocios, según la naturaleza de las obligaciones involucradas y de acuerdo con las circunstancias de las personas, tiempo y lugar (art. 512, Cód. Civil), sobre todo tratándose de una sociedad mercantil que tiene entre sus actividades principales la de realizar inversiones con bienes inmobiliarios.

6.i) Se ha señalado antes que, en su última presentación en el expte. *"Gobierno Nacional c/ Gallo, Adolfo S. s/ expropiación"*, Signorelli Gallo expresó que se comprometía a presentar en el juicio la escritura de dominio del bien expropiado (fs. 153). Lejos de cumplir con tal presentación, unos 23 años después de haberse comprometido a entregar la escritura en el juicio de expropiación, el **7/11/1984**, el Sr. Signorelli Gallo solicitó en el sucesorio del cual era administrador provisorio que se lo autorice a otorgar la escritura traslativa de dominio de los lotes 20, 21, 44 y 45 de la manzana 152 a favor de Luis Roberto Libera, quien habría adquirido el inmueble según el boleto de compraventa suscripto el **14/01/1981** (fs. 123/125, autos *"Torre de Signorelli s/ sucesión ab intestato"*, expte nº 34.377).

Resulta inadmisible suponer que el Sr. Signorelli Gallo, quien

estaba al tanto de la existencia del juicio expropiatorio de ese inmueble, ya que había participado en él personal y directamente —y a causa de ello sabía incluso de la toma de posesión del predio por parte del Estado—, no corroborase el estado de la causa a lo largo de los 20 años que transcurrieron desde que se comprometió a entregar la escritura al juez de la expropiación hasta que firmó el boleto de compraventa con Libera.

6.ii) Cobra relevancia aquí, como indicio de un obrar poco claro, el documento privado ("contradocumento") acompañado por el GCBA, cuya autenticidad fue confirmada por la prueba pericial practicada a fs. 881/888, que dice: "***cualquier juicio actual o futuro, entre los firmantes es simulado, nulo y sin valor***" y está firmado por Signorelli Gallo, Libera y Navarrete (yerno de Signorelli Gallo) indicando como fecha de suscripción el 21 de enero de 1985. En este punto no puedo dejar de señalar (como también lo hizo KTC a fs. 895) que no se ha explicado en el proceso de qué modo el GCBA obtuvo el documento mencionado, y es de lamentar que el juez, en ejercicio de sus facultades instructorias, no hubiera interrogado al presentante sobre esa cuestión.

La Sala ha pretendido restar valor al contradocumento (copia obrante a fs. 147) con la transcripción de dos citas legales: "a) '..los jueces pueden conocer sobre él y sobre la simulación si el contradocumento no contuviese algo contra la prohibición de las leyes, o contra los derechos de un tercero…' (conf. art. 960 del Código Civil; b) '…el contradocumento privado no tendrá ningún efecto contra los sucesores a título singular…' (art. 996 del Código Civil)".

La perspectiva subjetiva aplicada por la alzada para interpretar y aplicar el art. 960 no es acertada. La prohibición que se impone a los jueces es para que las partes signatarias del instrumento no hagan valer la negociación oculta (de la cual el contradocumento da cuenta) para *afectar a terceros*. La situación en el caso es bastante diferente, porque quien invoca en su defensa el contradocumento es el Estado titular del inmueble —tercero a los fines de ese instrumento— cuyos derechos intentaron afectar quienes llevaron adelante los juicios que el instrumento denuncia como simulados.

No es, en consecuencia, la situación de KTC la que cobra relevancia a los fines del art. 960 C. Civ., sino la del GCBA pues, sencillamente, KTC nada tuvo que ver con este inmueble hasta 15 años después de la fecha que se indica en el instrumento privado (de acuerdo con el art. 1035 del C. Civ. la fecha cierta estaría dada por la muerte del Sr. Signorelli Gallo, ocurrida el 22 de agosto de 1994, v. fs. 395).

En suma: en tanto el contradocumento suscripto por Signorelli Gallo se libró en el curso de acciones encaminadas para facilitar la

apropiación particular de un bien del dominio público del Estado es absolutamente legítimo que quien intenta ser perjudicado (el Estado) invoque en el juicio la prueba dada por quien pretendió afectarlo y que los jueces la consideren y valoren.

6.iii) Conviene agregar, también, que el examen formulado por la Cámara ponderó inadecuadamente el conocimiento o posibilidad de conocimiento que KTC pudo tener de la ajenidad del bien que Libera en definitiva le ofertaba para acordar la cesión de derechos litigiosos en el juicio de escrituración seguido contra Signorelli Gallo. Veamos ciertas constancias de la causa:

a) escritura, fs 7 vuelta: el representante de KTC manifiesta: "*...que se ha confeccionado mensura con exclusión de la parte afectada y utilizada por la vía pública (...) d) Asimismo* ***conforme surge de las anotaciones marginales efectuadas por la Dirección de Catastro, la parte mensurada se encuentra incorporada al área del Parque Almirante Brown y afectada a expropiación por la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, situación que declara conocer y acepta"***;

b) fs. 37: el plano según mensura Carp. nº 10262-DGFOyC/95, M-186-95, registrado el 18 de noviembre de 1996 tiene como anotación: "*Parcelas 20, 21b, 44b, y 45b,* ***se encuentran totalmente incorporadas al área del Parque Almirante Brown*** *y sujetas a expropiación según Decreto 11.260-PEN-50*";

c) fs. 177, Plano balance de superficies: "ADJ. EXPTE. 030868/90" con la leyenda "OP. Agrim. A. Montes FECHA 5 90" tiene como anotación: "*Parcelas 20, 21b, 44b, y 45b,* ***se encuentran totalmente incorporadas al área del Parque Almirante Brown*** *y sujetas a expropiación según Decreto 11.260-PEN-50*", copia auténtica del 05/12/1994 (fs. 176, acompañada por KTC a fs. 185 vuelta);

d) en la demanda (fs. 38 vuelta) la propia actora reconoce que al adquirir el bien (escriturar) había sido formalmente anoticiada que el inmueble estaba *sujeto a expropiación*;

e) también afirma "*que prácticamente todos los inmuebles incluidos en la mencionada zona de calificación genérica de utilidad pública (...)* ***ya han sido expropiados por la Ciudad de Buenos Aires****, resultando en el caso de la parcela de mi mandante una excepción a tal regla*" (fs. 39, destacado en el original).

Es así que un plexo de circunstancias resultaban, cuanto menos, indiciarias de una situación dudosa respecto de la titularidad del inmueble: la concreta indicación en los planos que daba cuenta que los lotes se encontraban <u>incorporados al área del Parque Almirante Brown</u>, o el hecho que después de casi 50 años estuvieran prácticamente todos los demás lotes de la manzana <u>ya expropiados</u>, imponían la

realización de un exhaustivo estudio de títulos como condición para poder invocar luego la buena fe.

El análisis precedente no niega ni afirma los derechos que KTC pudiera tener respecto de su co-contratante, Sr. Libera, en la cesión de derechos litigiosos que celebró oportunamente o los que pudiera esgrimir frente al escribano interviniente o frente al propio Estado por responsabilidad extracontractual, si demostrase que medió una actividad defectuosa en la identificación de la titularidad del inmueble y los demás requisitos que tornan procedente la reparación patrimonial. Pero cualesquiera que sean los derechos de KTC, entre ellos, ciertamente, no se incluye el de obligar al Estado a que re-expropie el inmueble en cuestión que ya le pertenece.

7. En otro orden de agravios, si bien el GCBA se refiere a que el fallo recurrido no consideró el argumento —introducido mediante reconvención— dirigido a controvertir la validez "…del acto administrativo por el cual se procedió a la aprobación del plano de mensura particular M-186-95, resuelto en carpeta 10262-DGFOC-95 respecto del inmueble de Av. Lacarra s/nº Av. Tte. Gral. Dellepiane 3745/99, esq. Fernández s/nº" (fs. 1404), tal planteo resultaba improponible en el marco de la presente acción, pues debía instrumentarse de acuerdo a las reglas que rigen el procedimiento administrativo, incluso desde la perspectiva del propio Gobierno que aduce que ante las particularidades del caso y "(c)omo consecuencia de ser nulo, de nulidad absoluta e insanable, y por ende irregular, el acto puede aún ser revocado en sede administrativa (art. 17 del decreto nº 1.510/97)" (fs. 1403).

8. El apoderado de KTC ha señalado que: *"De suponer validas las actuaciones anteriores en relación a mi mandante,* ***sería ajustado a derecho reclamar los intereses puros al 6% por la desposesión, desde el 9 de noviembre de 1951 hasta la fecha del efectivo pago de la indemnización expropiatoria*** *(…) El resultado sería entonces mucho más gravoso para la expropiante."* (fs. 402 vuelta).

Su planteo es insostenible dado que pierde de vista que su mandante carece de todo derecho a la indemnización expropiatoria, pues no surge de documento alguno que Signorelli Gallo le hubiese cedido su crédito. Al margen de lo señalado, ya se destacó en este voto que la indemnización expropiatoria no es un crédito que acompañe al inmueble, como al parecer lo entiende KTC.

No se me escapa que, en definitiva, el Estado, al depositar el monto de la valuación para el pago de la contribución territorial más su acreencia prevista legalmente, no abonó el precio final de la expropiación que pudiera resultar. Pero ello no daba derecho a Signorelli Gallo a vender el inmueble. Él pudo exigir el pago de la

indemnización o hacer uso de su derecho a reivindicar la cosa una vez declarada su transferencia al dominio estatal, conforme a la jurisprudencia de la CSJN que establecía que "Es reinvidicable la cosa vendida al Estado para destinarla al uso público si no se pagó su precio" (*Fallos*: 113:64).

Nada de eso ocurrió, y al parecer, tampoco podrá ocurrir ahora atento al tiempo transcurrido.

9. Por último, señalo que ninguna incidencia tiene sobre este proceso (en lo que ahora se decide) la resolución dictada en la causa penal iniciada por denuncia del GCBA, pues el sobreseimiento dictado (fs. 392/395) dejó establecido que "en tal proceso civil es donde debe comprobarse, en definitiva, si el dominio del citado inmueble corresponde al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y derivado del juicio de expropiación de antigua data o bien a 'Kirgal' en virtud de la venta de Signorelli Gallo a Libera y de la cesión de éste a la firma allí accionante." (fs. 394 vuelta).

10. La demanda no prospera, básicamente, porque el inmueble es ya del dominio del Estado local. Aunque KTC sostuvo en el juicio (al apelar la sentencia que admitió la excepción de cosa juzgada, fs. 398/403) que lo actuado en el juicio expropiatorio del Estado Nacional no le era oponible, porque su parte no participó de él y que hay ahora dos sentencias pasadas en autoridad de cosa juzgada que se contraponen (fs. 399), una de ellas oponible a todos porque se inscribió, y la otra secreta, el argumento es más efectista que preciso como se verá a continuación.

La sentencia dictada el 23 de noviembre de 1987 en el juicio *"Libera Luis Roberto c/ Torre de Signorelli G. s/ escrituración"*, expte. n° 181.011/85, por la cual se condenó a Signorelli Gallo y a la sucesión de quien fuera su esposa a escriturar a favor de Luis Roberto Libera (fs. 232/234 vuelta de ese expediente); a quien se otorgó la posesión por mandato judicial (fs. 391 y fs. 410 vuelta) y en el que, posteriormente, se admitió la cesión de derechos concertada por Libera a favor de KTC expidiéndose la escritura traslativa de dominio a su nombre por el juez civil interviniente, fue dictada sin que participara como demandado o tercero la ex MCBA, razón por la cual tampoco a ella le resulta oponible la cosa juzgada que entre las partes del proceso podrían hacer valer.

11. No desconozco que el inmueble en cuestión fue objeto de intervenciones privadas para hacer explotación de él. En ese sentido puede verse lo actuado por Jorge Horacio Accetta en el expediente de escrituración —fs. 517/518 vuelta— invocando su carácter de poseedor del inmueble —fs. 443 y 467— por la cesión del 50% de los derechos sobre el mismo que le efectuara Libera, en cumplimiento del contrato

que entre ellos celebraron el 22 de julio de 1985 —fs. 507/516— y por el cual daban forma a una sociedad para explotar un complejo deportivo en ese terreno. Sin embargo, la tenencia o posesión que hubieran ejercido por sobre el bien y el aprovechamiento de sus frutos no les da derecho a su apropiación atento al carácter de *dominio público* que ya había adquirido el predio.

12. Por último, considero que KTC, al haber resultado perdidosa en su pretensión, deberá asumir su responsabilidad: cargar con las costas del proceso expropiatorio iniciado sin derecho alguno, con el alcance que surge del último párrafo de este voto.

II. Recurso de queja por RI denegado del Gobierno de la Ciudad.

13. La satisfacción dada a la pretensión del GCBA al decidir acoger los planteos vertidos en su recurso de apelación hace innecesario que me pronuncie sobre la queja que dedujera para sostener su recurso de inconstitucionalidad.

III. Recurso de queja por RI denegado de KTC

14. Toda vez que el actor pretendía la revisión de la sentencia que le resultó favorable en las instancias anteriores en lo atinente a la imposición de costas, la forma en que decido la cuestión principal (rechazar la demanda de KTC) deja sin sustento esta cuestión accesoria.

Por lo demás, la imposición de costas no involucra una cuestión constitucional directa, razón por la cual la queja debe ser rechazada y el depósito efectuado debe darse por perdido.

De acuerdo con lo que he expresado en los puntos que anteceden voto de la siguiente manera: **a) Hacer lugar** al recurso de apelación interpuesto por el GCBA, **revocar** la sentencia apelada en cuanto confirmó la de primera instancia que hizo lugar a la demanda y **rechazar** la demanda de expropiación irregular planteada por Kirgal Trading Company SA.; **b) rechazar** el planteo de nulidad del GCBA introducido mediante reconvención; **c) rechazar** el recurso de queja del GCBA, y **d) rechazar** el recurso de queja de KTC y dar por perdido el depósito efectuado.

En atención al resultado del proceso indicado en los apartados a) y b) del párrafo precedente, considero que las costas deben

imponerse en un 90 % a cargo de la actora y en un 10 % a cargo del GCBA (art. 65, CCAyT).

Así lo voto.

La jueza Alicia E. C. Ruiz dijo:

Comparto los exhaustivos y muy fundados argumentos y la solución propuesta por el Sr. juez de trámite en su voto. Corresponde, por ello, a) hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por el GCBA, revocar la sentencia apelada en cuanto confirmó la de primera instancia que hizo lugar a la demanda y rechazar la demanda de expropiación irregular planteada por Kirgal Trading Company SA; b) rechazar el planteo de nulidad del GCBA introducido mediante reconvención; c) rechazar el recurso de queja del GCBA, y d) rechazar el recurso de queja de KTC y dar por perdido el depósito efectuado. Las costas del proceso serán toleradas en un 90% por la parte actora y en un 10% por el GCBA (art. 65 CCAyT). **Así voto.**

El juez Luis Francisco Lozano dijo:

1. Por las razones que indica el juez José O. Casás en el punto 1 de su voto, a las que me remito, el RO interpuesto por el GCBA resulta admisible.

2. El GCBA viene sosteniendo que Kirgal Trading Company S.A. (en adelante, también, "Kirgal") no está en posición de solicitar la expropiación irregular del inmueble ubicado "…en la Av. Tte. Gral. Luis J. Dellepiane 3745/99, esquina Fernández s/n (Circunscripción 1, Sección 56, Manzana 102, Parcela 20 a)" (cf. fs. 1323), porque, afirma, esa propiedad está en poder del GCBA (ver el punto 2 de los "resulta").

Relata que ese inmueble fue expropiado por el Estado Nacional al Sr. Adolfo Signorelli Gallo, en el marco de un proceso judicial, en el año 1951, para ser integrado al llamado "parque Almirante Brown" (cf. el decreto 11260/50), y luego transferido por el Estado Nacional a la en ese entonces Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires (cf. las 1402vuelta). En ese contexto, afirma que del "…régimen legal imperante durante el transcurso del juicio mencionado, es decir, la ley 13.264 y su modif. 14.293, [se desprende que] cumplidos [SIC] los requisitos de consignación de precio (fs. 8 del juicio Gob Nacional c/ Gallo s/expropiación), posesión forma y material (fs. 13); y auto que declara transferido el dominio (158vta.) <u>se consideraba perfeccionada la expropiación"</u> (fs. 1400vuelta, el subrayado pertenece al original).

“Por lo tanto [sostiene] no cabe duda que los inmuebles forman parte del dominio público de la Ex-Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, en función de la transferencia del Gobierno Nacional, que lo había adquirido por expropiación…” (fs. 1402vuelta). Concluye su razonamiento señalando que “…el Sr. Gallo —quien había perdido su dominio por expropiación— no pudo transmitir al Sr. [Luis Roberto] Libera lo que no tenía, ‘vendiendo’ un bien que le pertenecía a la Ciudad, es decir ajeno (art. 1178 del Código Civil)”; y, menos aún, ese último ceder sus derechos sobre ese inmueble a Kirgal.

Vale señalar que este fundamento se agrega al apoyado en el texto del artículo 15 de la ley 13.264 y 16 de la 21.499, que, por lo demás, y como se verá en lo que sigue (en el punto 5.2. de este voto), es suficiente para rechazar la demanda.

3. Ni la Constitución Nacional, ni la local, definen los derechos que quedan tutelados por los arts. 17 y 12 de esos cuerpos normativos, respectivamente. Establecer cuándo una persona incorpora una situación a su patrimonio con las características del derecho de propiedad es tarea que compete al legislador (cf. el considerando 5 de la sentencia publicada en Fallos: 145:307).

4. En ese marco, por un lado, el artículo 15 de la ley 13.264 (y en igual sentido el actual art. 16 de la ley 21.499, la que no se discute rigió esta expropiación) establecía que “[n]o se considerarán válidos, respecto al expropiante, los contratos celebrados por el propietario con posterioridad a la vigencia de la ley que declaró afectado el bien a expropiación y que impliquen la constitución de algún derecho relativo al bien”.

Por el otro, uno de los requisitos que ha establecido el Legislador para obtener el dominio de un inmueble es su tradición. En este orden de ideas, el art. 577 del Código Civil prevé que “[a]ntes de la tradición de la cosa, el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real”.

5. En el *sub lite*, se halla acreditado que el Estado Nacional, y luego la ex MCBA, obtuvieron, por lo menos, la posesión del inmueble cuya expropiación irregular acá se persigue, en el año 1951 el primero y en 1957 el segundo.

5.1. En efecto, conforme surge de las constancias agregadas, en particular, del expediente: “Gobierno de la Nación c/ Gallo Adolfo S. s/ expropiación”, agregado a las presentes actuaciones y no ha sido materia de controversia entre las partes:

(i) el Estado Nacional, por medio de los decretos 31.337/49 y 11.260/50, declaró la utilidad pública, entre otros, del inmueble cuya expropiación aquí persigue Kirgal, afectando los terrenos allí indicados a expropiación (cf. las fs. 2/3vuelta del expediente "Gobierno de la Nación c/ Gallo Adolfo S. s/ expropiación");

(ii) la ex MCBA depositó, en el año 1951, en representación del Estado Nacional, en el proceso sobre expropiación que, con apoyo en esos decretos, tuvo lugar entre el "Gobierno de la Nación c/ Gallo Adolfo S.", el 30% de la valuación fiscal de los inmuebles correspondientes a "…los límites de las tierras expropiadas, conocidas con el nombre de Bañado de Flores, los que quedarán determinados en la siguiente forma: Zona comprendida entre la Avenida General Paz, Madariaga, Saladillo, Avenida Coronel Roca, Timoteo Gordillo, Ferré hasta Tellier, excluyendo Tellier partiendo de la Avenida Coronel Roca, su prolongación hasta la línea divisoria de títulos aproximadamente a 196 m. al sud y paralela a la Avenida Coronel Roca, línea divisoria recién mencionada hasta divisoria de títulos en prolongación de Cosquín, divisoria de títulos en prolongación de Cosquín, Avenida Coronel Roca hasta Tellier; Tellier partiendo de Ferré, Chilavert, Murguiondo, Itaquí, Oliden, Avenida Cruz, Larrazábal, Barros Pasos, Larraya, Unanue, Miralla, Vías F. C. G. Belgrano, Albariño, Sayós, Corvalán, línea divisoria de títulos aproximadamente a 90 m. al Sud y paralela a la calle Somellera, línea divisoria de títulos aproximadamente a 17 m. al Este y paralela a la calle Araujo, Somellera, Araujo, divisoria de títulos en prolongación de la calle Aquino, Escalada, Avenida Castañares, divisoria de títulos que corta las manzanas 39, 48, 57 y 66 de la Sec. 64, aproximadamente paralela y a 53 m. de la calle Santander, Avenida Derqui, divisoria de títulos a 55 m. al Este y paralela a la calle Basualdo, Crisóstomo Álvarez, Escalada, Avenida Derqui, Crisóstomo Álvarez, Saravia, Casco, Homero, Echeandía, Mozart, Santander, Medina, divisoria de títulos en prolongación de Velázquez, arranca aproximadamente a 40 m. al Sud de Santander, Lacarra, Crisóstomo Álvarez, Fernández, divisoria de títulos que corta la manzana 102 de la Sec. 56, paralela y aproximadamente a 34 m. de la calle Echeandía, Lacarra, Vías del F. C. N. D. F. Sarmiento, Mariano Acosta, Balbastro, Vías del F. C. N. D. F. Sarmiento, Varela, Castañares, Rivera Indarte, Balbastro, Esteban Bonorino, divisoria de títulos que parte de Esteban Bonorino y Castañares, corta a las manzanas 53, 69 y 84 de la Sec. 44 y termina en Zelarrayan y Curapaligue, Curapaligue, Camilo Torres, Avenida Riestra, divisoria de títulos que separa las manzanas 128 y 129 de la 141 A de la Sec. 44, Somellera, Agustín de Vedia, divisoria de títulos aproximadamente a 120 m. al Norte de Barros Pozos que limita la manzana 139 de la Sec. 44, divisoria de títulos paralela y aproximadamente a 50 m. al Oeste de Agustín de Vedia que separa la manzana 2 D de la Sec. 44 de la 139

de la Sec. 44 y de la 140 y 139 de la Sec. 46, Avenida Cruz entre San Pedrito y Castañon, Barros Pozos, San Pedrito, línea divisoria de títulos que corta las manzanas 1, 18, 35, 52 y 71 de la Sec. 50, al Norte y aproximadamente paralela a la calle Barros Pozos, Mariano Acosta, límite Norte de la parcela 37 y límite paralelo a Mariano Acosta de las parcelas 37 a 22 y 11 a 1 inclusive de la manzana 109 A, Sec. 56, límite paralelo a Mariano Acosta de las parcelas 32 a 6 inclusive de la manzana 106 A de la Sec. 56, límite paralelo a Unanue de las parcelas 64 a 79, 82 a 96, 98b a 98g y de la fracción G de la manzana 106 A, Sec. 56, Lacarra, Barros Pozos, divisoria de títulos en prolongación de Martínez Castro, Avenida Cruz, Lacarra, Vías F. C. N. G. Belgrano, Mariano Acosta, Avenida Coronel Roca, límite Oeste de las parcelas 4 y 20a de la manzana 57, límite Oeste de las parcelas 4c y 5 de la manzana 56 y límite Oeste de la parcela 6a de la manzana 55 de la Sec. 52, límite Oeste del predio inscripto en el Partido de Avellaneda bajo el numero 920 del año 1920 y que corta la Avenida de Ribera aproximadamente a 420 m. al Oeste de la calle Varela, línea paralela a 35 m. de la ribera del Riachuelo, Avenida General Paz" (cf. las fs. 3/3vuelta del expediente "Gobierno de la Nación c/ Gallo Adolfo S. s/ expropiación"). Ese depósito fue para hacer frente al "pago de la contribución territorial" (cf. la boleta de depósito agregada a fs. 4 y fs. 10vuelta del expediente "Gobierno de la Nación c/ Gallo Adolfo S. s/ expropiación").

(iii) no se debate que entre esos inmuebles se encuentra el que aquí se pretende expropiar: el inmueble correspondiente a la circunscripción: 1 Sección 56 Manzana: 102 Parcela: 20°;

(iv) el Estado Nacional fue puesto en posesión de esos inmuebles el 9 de noviembre de 1951. En este orden de ideas, a fs. 13 de ese expediente luce un acta que dice "[e]n Buenos Aires, a los nueve días del mes de noviembre del año mil novecientos cincuenta y uno, siendo las nueve y diez horas, me constituí en el inmueble a que se refiere el presente juicio: "Gobierno de la Nación c/ Adolfo Gallo s/ expropiación" según se midiere en el plano agregado, y procedí a poner en posesión de él, sin oposición de terceros, al representante del Gobierno expropiante Señor José Argento, con quien firmamos previa lectura y notificación" (acta que fue firmada por José Argento y Ernesto Velasco Suárez, oficial de justicia);

(v) el Sr. Gallo, al contestar demanda en ese proceso, controvirtió el valor asignado a su propiedad, y solicitó, "…para el caso de que la demandante no se aviniera a la estimación de las mejoras por medio de sus oficinas técnicas —de acuerdo con lo referido y solicitado en lo principal de éste escrito— [,] que se deje sin efecto el auto de fs. , en lo concerniente a la posesión del lote nro. 20…" (fs. 50 del expediente "Gobierno de la Nación c/ Gallo Adolfo S. s/ expropiación");

(vi) el Estado Nacional, por medio del decreto-ley 11.400/57, dispuso que "[l]a Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires iniciará y/o proseguirá por propio derecho los juicios de expropiación previstos en el artículo 2° del decreto número 31.337/49, con excepción de los casos comprendidos en el decreto-ley número 15.253 (B.O. 30/VIII/56).// ARTÍCULO 2: A tal fin la Nación le cede los derechos que le han sido atribuidos por dicha disposición legal y las acciones judiciales que hubiere promovido en ejercicio de los mismos, debiendo la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires presentarse en calidad de parte en los juicios de expropiación entablados. Todo ello sin perjuicio del oportuno pago por la Municipalidad a la Nación de los conceptos a que se refiere el artículo 6° del decreto y en la forma allí establecida" (cf. las fs. 83/84 del expediente "Gobierno de la Nación c/ Gallo Adolfo S. s/ expropiación");

(vii) en cumplimiento de esa norma, la ex MCBA se presentó como parte actora en los autos "Gobierno de la Nación c/ Gallo Adolfo S. s/ expropiación"; presentación frente a la cual el juez resolvió: "[p]or parte en mérito al testimonio de poder que se acompaña" (cf. las fs. 90 y 91 de esas actuaciones);

(viii) el Tribunal de Tasaciones recordó, con carácter previo a tasar el inmueble que dio inicio a las actuaciones "Gobierno de la Nación c/ Gallo, Adolfo S., s/expropiación", que la parte expropiante había "tomado posesión [de ese inmueble] el 9 de Noviembre de 1951" (cf. las fs. 145/146 del expediente "Gobierno de la Nación c/ Gallo Adolfo S. s/ expropiación"); y, finalmente,

(ix) la ex MCBA solicitó que "…se declare transferido el dominio a favor de la MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS ARIES, y se libre oficio al Registro de la Propiedad a los efectos de su inscripción" (cf. las fs. 158 del expediente "Gobierno de la Nación c/ Gallo Adolfo S. s/ expropiación"); y que el juez de grado resolvió que "[a]tento el estado de autos, la consignación efectuada a fs. 4 [esto es, la boleta de depósito referida más arriba] y lo dispuesto en el art. 10 inc. 2 de la ley 14.393, declárese transferido a favor de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires el dominio del inmueble ubicado en la calle Fernández entre las [SIC] de Echeandía y Zuviría, inscripto en la Zona Sud, Tomo 1191, Folio 123, Nro. 113.332.- Para su inscripción líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital" (cf. las fs. 158vuelta del expediente).

5.2. De las constancias reseñadas surge que (a) ni los actos de Signorelli Gallo sobre cuya base invoca Kirgal ser dueña pueden ser válidamente opuestos al GCBA, ni (b) Kirgal pudo recibir la tradición del bien (y por ende un derecho real) de quienes dice haberla recibido. Consecuentemente, no reúne un recaudo central para que su reclamo

prospere: ser “titular” del inmueble cuya expropiación irregular se pretende (cf. la ley 21.499).

En efecto, los decretos 31.337 y 11.260, cuya validez no ha sido controvertida, declararon afectados los inmuebles reseñados en el punto 5.1.ii de este voto a utilidad pública (cf. el punto 5.1.i de este voto). A partir de ese momento, por imperio del artículo 15 de la ley 13.264, reiterado por el 16 de la 21.499, resultan nulos los contratos, “respecto al expropiante” (en el caso la CABA es sucesora del Estado Nacional respecto de esos inmuebles, v. el punto 5.1.vi), sobre cuya base se invoque haber recibido un derecho relativo al bien de quien era propietario al tiempo en que entró en vigencia la ley que declara la utilidad pública y afectado a expropiación el bien. En esas condiciones, no se ve cómo sortea Kirgal este escollo. Para ello debió acreditar, para que prosperase su demanda, que es dueña del inmueble cuya expropiación irregular pretende y que no lo recibió por un título inválido a la luz de los artículos citados en el primer párrafo del punto 4 de este voto; cosa que no ha hecho.

5.3. Asimismo, los extremos reseñados en el punto 5.1 de este voto, a la luz de la ley 13.264 —norma sobre cuya base, no se discute, se instó el proceso de expropiación: “Gobierno de la Nación c/ Gallo Adolfo S. s/ expropiación”—, dan cuenta, suficientemente, de que el Estado Nacional primero, y luego la MCBA, han obtenido la posesión del inmueble cuyo dominio acá se debate. En ese orden de ideas, la ley 13.264 preveía que “[c]uando no haya avenimiento y si se tratara de bienes raíces, el expropiante consignará ante el juez federal del lugar donde se encuentra el bien expropiado, el importe de la valuación para el pago de la contribución territorial, que podrá acrecentarse hasta en un 30% acompañando la última boleta emitida por la contribución territorial y obtendrá la inmediata posesión de bien objeto de la expropiación. La litis se anotará en el Registro de la Propiedad quedando desde ese momento indisponible el bien” (cf. el art. 18 de esa norma, el subrayado no pertenece al original). De esa manera, constatado la consignación judicial del importe de la valuación para el pago de la contribución territorial —cf. el punto 5.1.(ii) de este voto—, no cabe más que concluir que el Estado Nacional, y luego el MCBA como sucesora, obtuvo la posesión del mencionado inmueble en el mes de noviembre de 1951, fecha en la que se consignó la suma indicada; conclusión que se ve reforzada por lo relatado en los puntos 5.1.(iv) y 5.1.(ix) de este voto.

6. A su turno, esa toma de posesión no se ve conmovida por ninguno de los extremos en que buscó apoyo el *a quo* para restar todo valor a las constancias probatorias reseñadas en el punto 5.1. de este voto: (a) “la falta de notificación de la sentencia que declaró transferido

el dominio a la MCBA"; (b) "la falta de inscripción de dicha resolución en el Registro de la Propiedad Inmueble"; (c) "lo registrado en dicho organismo respecto de las condiciones de dominio y gravámenes"; y, (d) "lo registrado en la Dirección de Catastro de la propia accionada" (fs. 1327).

6.1. Primeramente, la circunstancia de que no hubiera sido notificado el Sr. Gallo de la decisión que declaró "…transferido el dominio a favor de la MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS ARIES…", en nada conmueve el hecho de que el Estado Nacional, y luego el local, adquirió la posesión del inmueble al consignar judicialmente el importe mencionado *supra* (extremo del que sí fue anoticiado el Sr. Gallo en esas actuaciones). A su vez, de esa toma de posesión sí está acreditado que el Sr. Gallo fue notificado, tal es así que pidió que fuera dejada sin efecto en el supuesto de que no se llegara a un acuerdo con el valor del inmueble (ver el punto 5.1.v de este voto y lo señalado en sentido coincidente por el juez Casás en el punto 5.vi.b de su voto). Por lo demás, Kirgal ha tomado, por lo menos en el marco de este proceso, conocimiento de la sentencia dictada por el juez en el expediente "Gobierno de la Nación c/ Gallo Adolfo S. s/ expropiación".

6.2. En segundo lugar, ni la falta de inscripción de esa transferencia en el Registro de la Propiedad Inmueble, ni el hecho de que ese Registro hubiera informado que Kirgal es quien, a partir del 13/05/1999, figura como titular de ese inmueble (cf. las fs. 1327), modifican la conclusión a la que se arribó en el punto 5.2 de este voto.

Tal como indica el juez José O. Casás la inscripción en el Registro no resulta constitutiva del dominio (cf. el punto 5.iv de su voto). Esa conclusión, por lo demás, ha sido expuesta con razones cuya contundencia no varía por la circunstancia de que haya sido la ley 17.711, muy posterior a la redacción del Código Civil, la que establece el valor actual de la inscripción en el registro, por Dalmacio Vélez Sársfield en la nota al artículo 3198 del Código Civil donde señala que: "[l]a inscripción no es más que un extracto de los títulos y puede ser inexacta y causar errores de graves consecuencias. La inscripción nada garantiza <u>ni tiene fuerza de verdadero título</u>, ni aumenta el valor del título existente. Apenas fija en cabeza del adquirente los derechos que tenía su antecesor; no designa ni asegura quién sea el propietario, a quien verdaderamente pertenezca la cosa. Si fuese posible por ese sistema la legitimación de la propiedad, el examen justificativo debería confiarse a una magistratura que conociera la verdad de los actos y sus formas necesarias, pero entonces se transformaría su jurisdicción voluntaria en contenciosa, sometiéndose la voluntad libre de las partes a una autoridad que ellas no habían reclamado.// Lo que prescriben las

leyes de los Estados que han creado los registros de las propiedades para salvar la ilegitimidad de los títulos, ataca en sus fundamentos el derecho mismo de propiedad…" (el subrayado no pertenece al original). De otra manera bastaría la existencia de un error registral para que naciera en cabeza de quien resulta beneficiado por ese error el derecho sobre el inmueble de que se trate.

Vale aquí señalar que la adquisición de que tratamos quedó perfeccionada en 1951 (cf. el punto 5.1.ii de este voto), razón por la cual no le es aplicable el art. Art. 2.505 que, reformado en 1968, establece que: "[l]a adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas". Pero, aun cuando hubiera sido aplicable, habría postergado, en todo caso, la adquisición por el estado; no habría dado, en cambio, el dominio a quien inscribió, puesto que no es la inscripción la que otorga el dominio, sino la adquisición del dominio lo que posibilita la inscripción. En otras palabras, quien no tiene inscripto no puede oponer la adquisición a un tercero, pero, quien no ha recibido la tradición del inmueble no ha adquirido el dominio y, por tanto, no puede inscribirlo válidamente.

En esas condiciones, por un lado, la falta de inscripción de la transferencia de dominio, cuya existencia declaró el juez en el proceso "Gobierno de la Nación c/ Gallo, Adolfo S., s/expropiación", no hace perder al ex MCBA (hoy GCBA) la posesión que tomó del inmueble que fue materia de expropiación en esas actuaciones. Los efectos de que no se hubiera cumplido con ese trámite administrativo no pueden tener mayor extensión que la imposibilidad de oponer a terceros la transmisión del dominio declarada en ese proceso judicial, la del inmueble ubicado "…en la Av. Tte. Gral. Luis J. Dellepiane 3745/99, esquina Fernández s/n (Circunscripción 1, Sección 56, Manzana 102, Parcela 20 a)". Por el otro, la registración a nombre de Kirgal nada dice acerca de si obtuvo la posesión de ese inmueble y, menos aún, su dominio; extremos, ambos, que debe probar la parte que los invoca, sin que baste a tales fines, conforme lo señalado *supra*, con acreditar una inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble.

6.3. Finalmente, tampoco conmueve lo dicho el hecho de que en una de las planillas de la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro surja como titular del inmueble, ubicado en la circunscripción 1, seccional 56, manzana 102, parcela 20°, calla Av. Lacarra, el Sr. Adolfo Signorelli Gallo (cf. las fs. 33). Ello así, toda vez que para acreditar esa titularidad de dominio se debió, cuanto menos, acreditar que el Sr. Signorelli Gallo volvió a tomar posesión de ese inmueble,

cosa que, como se verá en lo que sigue, no se halla demostrado en el *sub lite*.

7. En esas condiciones, resta analizar si, luego de que el Estado Nacional, y posteriormente la MCBA, obtuvieron la reseñada posesión, el Sr. Signorelli Gallo volvió a ser poseedor del inmueble correspondiente a la circunscripción: 1 Sección 56 Manzana: 102 Parcela: 20°. Ello así, porque si el Sr. Signorelli Gallo no obtuvo nuevamente esa posesión no pudo transmitírsela al Sr. Libera y este último, menos aún, cederle los derechos sobre ese inmueble a Kirgal.

8. De las constancias de la causa no surge que el GCBA, quien no se discute en el año 1957 tenía la posesión (cf. el punto 5.1.v de este voto), hubiera transferido ese inmueble al Sr. Gallo. Ni siquiera que ello hubiera sido invocado o explicado de algún modo por la parte actora.

8.1. Las formas mediante las cuales una persona puede adquirir la posesión de un inmueble las establece el Código Civil en sus artículos 2379 y 2380. La primera de esas normas dice: "[l]a posesión de los inmuebles sólo puede adquirirse por la tradición hecha por actos materiales del que entrega la cosa con asentimiento de quien la recibe; o por actos materiales del que la recibe, con asentimiento del que la entrega"; y la segunda prevé que: "[p]uede también hacerse la tradición de los inmuebles, desistiendo el poseedor de la posesión que tenía, y ejerciendo el adquirente actos posesorios en el inmueble en presencia de él, y sin oposición alguna".

8.2. Ninguna de esas formas de transmisión de la posesión se ha demostrado que hubieran existido entre la ex MCBA (hoy GCBA) y el Sr. Gallo. En ese contexto, mal pudo recibir Libera la posesión del inmueble de manos del Sr. Gallo.

Tal como destaca el juez José Osvaldo Casás en el punto 4.iii de su voto, lo que se halla acreditado en el expediente es que luego del juicio sobre expropiación reseñado en el punto 5.1. de este voto el Sr. Libera instó un juicio "sobre escrituración" con el objeto de ejecutar un boleto de compraventa que había suscripto con el Sr. Gallo por el inmueble correspondiente a la circunscripción: 1 Sección 56 Manzana: 102 Parcela: 20°. Empero, ese suceso, la suscripción de un boleto de compraventa, nada dice acerca de la posesión del inmueble, la que, a la luz de lo dicho más arriba, debió haber sido transferida de la MCBA al Sr. Gallo y de este a Libera; cadena de transmisiones que no se halla ni invocada por las partes, ni surge de las actuaciones.

8.3. A su vez, lo resuelto en ese proceso sobre escrituración, cf. el expediente “Libera, Luis Roberto c/ Torre de Signorelli s/ escrituración”, no le es oponible al GCBA, porque no se ha demostrado que la MCBA hubiera sido parte en ese proceso; razón por la cual no pudo quedar sujeto a las decisiones que allí se hubieran adoptado. De ahí que no se puede concluir que del mandamiento de posesión que libró el juez en ese proceso (cf. las fs. 410/410vuelta del expediente “Libera, Luis Roberto c/ Torre de Signorelli s/ escrituración”) Libera haya obtenido la posesión del mencionado en forma tal que pueda serle opuesta al MCBA; quien, a su turno, era el único que estaba en condiciones de transmitir la posesión del inmueble con arreglo a las formas que indica el Código Civil.

8.4. Por lo demás, vale señalar que la escritura que se expidió a nombre de Kirgal en ese proceso (cf. el punto 4.iv del voto del juez Casás, al que me remito), cuya copia adjuntó la parte actora a su demanda para fundar su situación jurídica ante el inmueble cuya expropiación ha solicitado, no hace fe pública de que hubiera existido una transmisión de la posesión del mencionado inmueble que se ajustase a las reglas reseñadas en el punto 8.1 de este voto; razón por la cual no es necesario su redargución de falsedad. En particular, en esa escritura se señala “**TERCERO**: Por su parte el representante de la empresa adquirente manifiesta en nombre de la misma conformidad y aceptación con la presente escritura agregando: a) que su representada recibió la posesión de los inmuebles de referencia de parte del cedente Luis Roberto Libera, quien a su vez no obstante detentar desde el momento de la compra fue puesto en posesión por V.S. en fecha 20/6/90 mediante mandamiento de fs. 410 y que atento a la Cesión de Derechos y Acciones litigiosas luego se relacionará…” (cf. las fs. 618 del expediente “Libera, Luis Roberto c/ Torre de Signorelli s/ escrituración”, actuaciones agregadas a los principales, el subrayado no pertenece al original).

En ese marco, de lo único que da fe el escribano que suscribió esa escritura es de los dichos de las partes al tiempo de firmar ese instrumento; no de la realización de esos hechos. Una cosa es que el escribano deje constancia en la escritura de los hechos que ocurrieron en su presencia, y otra, muy distinta, que dé cuenta de que los otorgantes del acto dicen haber presenciado ciertos hechos. En el primer caso el escribano da fe del hecho percibido, y en el segundo de lo que las partes dicen que ocurrió. Tampoco el escribano hace fe de la corrección de las opiniones jurídicas u otras valoraciones que él consigne en la escritura. Es el caso de la posesión, una cosa es atestiguar hechos que el juez puede estimar posesorios y otra bien distinta afirmar que alguien posee o transmite la posesión, pues, aunque esa relación entre la persona y la cosa se basa en hechos,

algunos por cierto no puramente perceptibles, siempre supone una apreciación acerca de su significado jurídico; al igual que si bien un contrato supone manifestación de voluntad compartida, categorizar como contrato una expresión conjunta supone evaluarla jurídicamente, y esto último no es perceptible sensorialmente. En ese sentido, José Olegario Machado ha señalado, al comentar el artículo 993 del Código Civil, que:

> …sólo merece fe lo que el oficial público anunciase haber visto ú oído en el ejercicio de sus funciones. Se debe, pues, hacer una diferencia esencial entre los hechos pasados ante el escribano, de aquellos que no está facultado para afirmar, como sucedería en un testamento en que se dijera que el testador está en su sano juicio; esa afirmación no merece fe, pues sólo manifiesta una opinión; mientras si afirma que el testador le dictó el testamento, debe ser creído, si no se demuestra lo contrario, porque afirma un hecho ejecutado por él. La plena fe acordada al instrumento público, ó la certidumbre que él impone, es una prerrogativa de la autoridad pública, que hace una delegación para el ejercicio de algunas funciones, en los oficiales públicos destinados á certificar ciertos actos. Por esa razón, por numerosas y respetables que sean las personas que atestigüen en un acto privadamente, no pueden darle la autenticidad que le confiere un oficial público.// El instrumento sólo hace fe de los hechos materiales pasados en presencia del oficial público, ó ejecutados por él, y de ninguna manera respecto de las enunciaciones. Así, hace fe con relación á la identidad de las partes, ó de los testigos instrumentales, del lugar, de la fecha y firma de los interesados, de lo que se convino, y de que esas declaraciones se hicieron en su presencia; todo lo hecho ante un oficial público queda demostrado por el instrumento mismo, y no puede ser contradicho sino arguyéndolo de falso y atacando su autenticidad; pero con relación á la verdad de lo dicho por las partes, como si declararon haber recibido el precio, etc., esas afirmaciones podrán ser contradichas sin argüir de falso el instrumento. La fe atribuida al instrumento público comprende, pues, sólo los hechos de que el oficial público haya adquirido un conocimiento personal, por su propio sentido, sea por haberlo visto, oído ó entendido; pero no respecto de la apreciación personal que él mismo pueda hacer de los hechos, como del estado de buen juicio de los otorgantes, del libre consentimiento y otros semejantes, que escapan por su naturaleza á toda autenticidad. ¿Cómo podría apreciar por su propia razón, con una certeza indiscutible, que los contratantes estaban en su sano juicio? ¿Cómo sabría si tienen libertad completa y no obran por amenazas, error o dolo? Igual cosa podría decirse de las condiciones personales de los contratantes, que no pueden demostrase por el simple conocimiento del oficial público. No habría necesidad de argüir de falso el instrumento para demostrar que el testigo es menor de edad, ó que uno de los contratantes estuvo demente.// Las enunciaciones de las partes sobre hechos realizados antes del acto, sólo hacen fe para ellas, no para los terceros que pueden atacarlas; lo cierto es lo afirmado por el oficial público, de haberlo dicho en su presencia; en cuanto á la verdad ó falsedad, no atacará al instrumento; se probará que no fue

cierto lo afirmado y valdrá en lo demás, si pudiera subsistir (Machado, José Olegario., *Exposición y Comentario del Código Civil Argentino*, Tomo III, Félix Lajouane, Editor: Buenos Aires, 1899, págs. 241 y ss.; el subrayado no pertenece al original).

Asimismo, y en línea con ello, la doctrina también ha observado que:

> Por dación de fe entendemos la narración del notario que es emitida a requerimiento de parte, está referida a sus propios actos y a comportamientos ajenos, acontecimientos de la naturaleza o sus resultados materiales, es instrumentada por el notario en el acto de percibirlos y está destinada a dotarlos de fe pública// La actividad psíquica de la percepción no se agota en la mera sensación. En efecto, toda vez que percibimos nos preguntamos: ¿Qué es lo que veo, oigo, etc.? ¿Lo he visto, oído antes? ¿Existe? Y como para responder a estos interrogantes es necesario juzgar y recordar, no hace falta más para afirmar que en toda percepción intervienen el juicio y la memoria. Así, cuando veo a una persona entregarle dinero a otra juzgo que las personas, el dinero y la entrega son tales porque me resultan *familiares*. Y a la vez juzgo que existen, que son reales, que no obedecen a una ilusión de mis sentidos.// Sin embargo, desde nuestro punto de vista, punto de vista jurídico referido a la fe pública, es necesario distinguir cuidadosamente estos juicios de *esencia* y *existencia* simplemente destinados a confirmar la percepción, de aquellos otros que se emiten con el único fin de juzgar (juicio sobre la perfección del título, las facultades del poder, la capacidad de los otorgantes, la autenticidad de la firma puesta con anterioridad en el instrumento privado, etc.). Y es que cuando el notario se limita a *juzgar para juzgar* (y no ya para confirmar la percepción que narra) su acto no es un acto que produzca fe pública, no es una dación de fe. Y no lo es porque para serlo le falta, precisamente, la *materia*, esto es, el *contenido* de percepción sensorial. En todo caso, la fe pública cubre el hecho de que el notario emite el juicio (C.C., art. 993, a cuyo tenor la fe pública alcanza a la *existencia material* del acto cumplido por él mismo) o el hecho de que al juzgar tiene a la vista las personas o cosas de que se trate, pero en modo alguno se extiende, adviértase bien, a la exactitud del juicio en cuestión. Y por eso es que no cabe la argución de falsedad del art. 993 citado para probar que el título no es perfecto, el poder no faculta para lo que se pretende, los otorgantes son incapaces o es falsa la firma que el notario juzgó auténtica sin haber percibido el acto de la suscripción.// Confirmémoslo recurriendo a los ejemplos de: 1) la *certificación* de autenticidad de firma puesta en instrumento privado; 2) la *certificación* de autenticidad de fotografía; 3) la *certificación* de autenticidad de fotocopia. En los tres ejemplos, en efecto, las variantes son las siguientes:
>
> a. El notario percibe y narra, respectivamente, el acto de la suscripción, la acción del fotógrafo (que enfoca el modelo, oprime el obturador de la máquina y extrae de ella la fotografía) y la acción del fotocopiador (que introduce el original en la fotocopiadora, acciona su mecanismo y recibe la fotocopia).
> b. En la segunda variante se le presentan al notario el instrumento privado, la fotografía y la fotocopia, que él juzga auténticos por cotejar la firma del

instrumento privado con otra firma del mismo firmante, la fotografía con el modelo y la fotocopia con el original.

c. En la tercera variante, por fin, todo ocurre como en la segunda, con la diferencia de que el notario no tiene a la vista esa otra firma, el modelo fotografiado y el original fotografiado, que sin embargo recuerda por haberlos visto.

Y bien. Sólo en la primera variante la fe pública se extiende a la autenticidad de la firma, la fotografía, y la fotocopia, en tanto el notario percibe y narra, respectivamente, el acto de la suscripción, la acción de fotografiar y la acción de fotocopiar (adviértase cómo el juicio y la memoria se ponen aquí al servicio de la percepción, para confirmar la esencia y existencia de lo percibido). En la segunda variante, al contrario, la autenticidad es sólo juzgada por el notario (esta firma se parece a esta otra, esta fotografía a este modelo y esta fotocopia a este original), sin que ese juicio de comparación, en tanto emitido con el único fin de juzgar, y no para confirmar percepción alguna, provoque fe pública (en todo caso, ella alcanza al hecho de haberlo el notario emitido y, si se quiere, también al hecho de haber tenido a la vista los objetos que compara, pero en modo alguno cubre su exactitud). Y lo mismo ocurre en la tercera variante, donde el juicio de comparación se funda en la memoria (de la cual se vale el notario para recordar la firma, el modelo y el original que en el pasado tuvo a la vista). Y por eso es que en las dos últimas variantes no es necesaria la argución de falsedad del citado art. 993 para probar que la firma, la fotografía o la fotocopia no son auténticas.

En lo que a los juicios del notario respecta cabe entonces reiterar que, salvo los de *esencia* y *existencia* destinados a confirmar la percepción, ninguno hace fe pública. Tanto da, entonces, que se trate de un juicio que requiera conocimientos de los que el notario carece (como el juicio sobre la capacidad natural del otorgante), de un juicio que requiere de conocimientos con los que el notario eventualmente cuenta (juicio que exige valerse del idioma extranjero que el notario domina), de un juicio que exige conocimientos incluidos en la propia formación profesional (juicio sobre la perfección de los títulos) o de un juicio que no requiere conocimiento especial alguno (juicio sobre la *fidelidad* de la copia).

Pero veamos ahora en detalle a qué está referida la fe pública que la ley impone por medio del notario. Y así, señalemos que lo está: a) a la autoría del documento notarial (cosa auténtica); b) a la autoría y data de la dación de fe (acto público); c) al hecho de haber tenido lugar el comportamiento o acontecimiento, o haber existido el resultado material, respectivamente narrados o descritos por el notario.

Y en relación a la dación de fe reiteremos aquí que por ella cabe entender la narración de lo que el notario ve y oye. Y no la narración de lo que recuerda haber visto y oído, ni la narración de lo que percibe o percibió por medio de sus sentidos *inferiores* (tacto, gusto, olfato, etc.), ni menos todavía los juicios que emite. —Zinny, Mario Antonio, *El acto notarial (dación de fe)*, Depalma: Buenos Aires, 1990, págs. 9, 36 a 38 y 69; el resaltado no pertenece al original—.

En ese contexto, no se puede confundir la posesión como juicio jurídico puro no susceptible de percepción y aquellos hechos

posesorios pasibles de apreciación y percepción que fundan ese juicio; sólo los enunciados acerca de la ocurrencia de estos últimos hacen fe pública. En ese orden de ideas, el notario sólo da fe de aquellos actos que han ocurrido en su presencia. Por ejemplo, el escribano da fe de que han existido actos (que en posterior evaluación califica como posesorios) cuando ha presenciado la realización de esos actos; en cambio, cuando asienta en la escritura los dichos de las partes con arreglo a los cuales esos actos habrían ocurrido o sus apreciaciones acerca de la calificación jurídica de dichos actos, da fe del contenido de afirmaciones que las partes vertieron y no de la realización material de los actos relatados por los otorgantes del acto instrumentado. Los hechos que no han sido presenciados por el escribano no gozan de fe pública; y, por ende, pueden ser tenidos por no acreditados sin necesidad de que sea redargüida de falsa la escritura. A su turno, las apreciaciones jurídicas, tales como la existencia de posesión o transmisión de ella, no podrían comprometer al juez por cuanto ello supondría dejar librada la solución de una causa a una autoridad, la del escribano, que ejerce funciones administrativas.

8.5. Finalmente, y en ese marco, cabe concluir que las acciones que sobre el inmueble en cuestión hubieran realizado tanto el Sr. Libera, como el Sr. Jorge Horacio Accetta, vinculadas a la explotación de un “complejo deportivo” (cf. el punto 10 del voto del juez José Osvaldo Casás), no dan más cuenta que de la ejecución de actos sobre feudo ajeno acerca de cuyas consecuencias legales no corresponde aquí emitir decisión alguna.

9. En tales condiciones, corresponde rechazar la demanda de Kirgal porque no se ha demostrado que estén dados los requisitos para que la acción progrese; en particular, que quien solicita la expropiación irregular sea el “titular” de la cosa sobre la que se denuncia pesa una “indebida restricción o limitación, que importen una lesión a su derecho de propiedad”, como consecuencia de un obrar del Estado (cf. el art. 51, inc. c, de la ley 21.499). Para acreditar ese extremo Kirgal debió demostrar que cuenta con un “título” hábil y que obtuvo la posesión del inmueble correspondiente a la circunscripción: 1 Sección 56 Manzana: 102 Parcela: 20°, de la única persona que se ha acreditado en el *sub lite* podía transferir la posesión de ese inmueble en forma legítima: el GCBA; extremos que no ha acreditado (cf. el punto 5.2 de este voto y 5.3 en adelante, respectivamente).

10. Por lo demás, y aun cuando entiendo que lo dicho hasta acá basta para resolver en la forma indicada en el punto que antecede, vale agregar que tampoco se debate que el inmueble cuya expropiación pretende Kirgal forma parte de un parque de la Ciudad de Buenos

Aires, el parque “Almirante Brown”; consecuentemente, coincido en lo sustancial con el muy ilustrativo voto de mi colega, el juez Casás, en que ese inmueble, en principio, formaría parte del dominio público del estado (cf. el punto 5.v.b del voto del juez Casás); razón por la cual habría que estar a la consecuencias que esa especie de dominio importa (cf. el último párrafo del punto 5.viii del voto del juez Casás).

11. Coincido con el juez José Osvaldo Casás en que los planteos del GCBA dirigidos a controvertir la validez “…del acto administrativo por el cual se procedió a la aprobación del plano de mensura particular M-186-95, resuelto en carpeta 10262-DGFOC-95 respecto del inmueble de Av. Lacarra s/nº Av. Tte. Gral. Dellepiane 3745/99, esq. Fernández s/nº” (cf. las fs. 1404) deben ser rechazados. Ello así, toda vez que el GCBA no ha acompañado una decisión en ese sentido proveniente de la autoridad administrativa competente para expresar la voluntad de la Administración de anular ese acto, y la Procuración no ha acreditado tener una competencia con tal alcance. Por lo demás, tampoco surge de las constancias de la causa que resulte indispensable la intervención del Poder Judicial para obtener la nulidad solicitada. De hecho, el propio GCBA viene afirmando que esa intervención no resulta innecesaria en el *sub lite*. En particular, ha señalado que “…[c]omo consecuencia de ser nulo, de nulidad absoluta e insanable, y por ende irregular el acto pudo aún ser revocado en sede administrativa (art. 17 del Decreto 1.510/97): El acto irregular, como el de ‘sub examine’ debe ser revocado en sede administrativa por imperio del principio de legalidad. No es impedimento para ello, que el acto esté generando derechos subjetivos que pueden estarse cumpliendo, ya que quien resulta ser su beneficiario tenía pleno conocimiento del vicio al momento de su dictado y ello habilita su revocación, lo que es factible también en cuanto al acto regular anulable…” (fs. 162).

12. La forma en que se resuelve torna innecesario, como bien indica mi colega José Osvaldo Casás, analizar los recursos de inconstitucionalidad interpuestos por las partes (cf. las fs. 1031/1039 y 1041/1060); razón por la cual corresponde rechazar las quejas de fs. 1134/1141 y 1371/1392vuelta.

Por ello, oído lo dictaminado por el Fiscal General Adjunto, voto por hacer lugar al recurso ordinario de apelación del GCBA; revocar la sentencia de fs. 1018/1026vuetla; rechazar la demanda de expropiación irregular planteada por Kirgal; rechazar el planteo de nulidad del GCBA; y, rechazar las quejas de fs. 1134/1141 y 1371/1392vuelta. Costas: 90 % a cargo de Kirgal y 10 % a cargo del GCBA, atento el resultado al que se ha arribado.

Por ello, emitido el dictamen por el Sr. Fiscal General Adjunto,

el Tribunal Superior de Justicia
resuelve:

1. Hacer lugar al recurso ordinario de apelación interpuesto por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, **revocar** la sentencia apelada y **rechazar** la demanda de expropiación irregular planteada por Kirgal Trading Company S.A.

2. Rechazar el planteo de nulidad del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires introducido mediante reconvención.

3. Rechazar el recurso de queja planteado por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

4. Rechazar el recurso de queja planteado por Kirgal Trading Company S.A. y dar por perdido el depósito efectuado a fs. 1143.

5. Imponer las costas de todo el proceso en un 90 % a cargo de Kirgal Trading Company S.A. y en un 10 % a cargo del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

6. Mandar que se registre, se notifique y, oportunamente, se devuelva al tribunal remitente.

La jueza Ana María Conde no suscribe la resolución por estar en uso de licencia.