



Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL FEDERAL 11

7508/2010

DESARROLLADORA SAN BENITO c/ ADMINISTRACION DE
INFRAESTR FERROVIARIA SOC DEL ESTADO
s/ESCRITURACION

DO/08/P/C/E/Desarrolladora

Secretaría

Nro.22

**CAUSA N° 7.508/2.010: “DESARROLLADORA SAN
BENITO C/ ADMINISTRACION DE INFRAESTRUCTURA
FERROVIARIA SOCIEDAD DEL ESTADO S/
ESCRITURACIÓN”**

Buenos Aires, de septiembre de 2015.

Y VISTOS:

Estos autos, para dictar sentencia, de los que

RESULTA:

I) Que a fs. 55/8 se presentó por apoderado la firma DESARROLLADORA SAN BENITO S.A. e inició demanda contra la ADMINISTRACION DE INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA SOCIEDAD DEL ESTADO (ADIF), a fin de que se la condene a escriturar a su favor el dominio del inmueble identificado



con la Nomenclatura Catastral: Circunscripción IV, Parcela 329-b, Partido de Escobar, Partida inmobiliaria N° 118-081979-3, con una superficie total, según plano de mensura 118-000137-2008 de 4 hectáreas, 88 áreas, 83 centiáreas y 32 decímetros cuadrados.

Informó que la operación de venta fue aprobada por Disposición N° 052 el 23 de abril de 2.007 dictada por el Director Ejecutivo del entonces ORGANISMO NACIONAL DE ADMINISTRACION DE BIENES (ONABE), encontrándose allí explicadas las circunstancias que la justifican, según surge del expediente administrativo N° 4.021/98 del registro del ex ENTE NACIONAL DE ADMINISTRACION DE BIENES FERROVIARIOS (ENABIEF).

Relató que entonces, el 25 de abril de 2.007, se firmó el boleto de compraventa mediante el cual la ONABE se comprometió a vender a la sociedad MUQUEBARI S.A. el inmueble ya indicado, instrumento que también se encuentra agregado al expediente señalado, pactándose la venta por el precio de \$980.000, importe que fue totalmente abonado, adquiriéndose ese mismo día la posesión. La escritura debía formalizarse dentro de los 90 días hábiles administrativos contados a partir de la aprobación del plano de mensura, que debía confeccionarse para identificar con precisión el área vendida.

Agregó que mediante escritura de fecha 06 de julio de 2.007, la adquirente original MUQUEBARI S.A., cedió sus derechos a favor de DESARROLLADORA SAN BENITO S.A. y que el 13 de junio de 2.008, mediante Disposición N° 116, el Director Ejecutivo del ENABIEF tomó razón de la cesión de los derechos y acciones emergentes del boleto de compraventa.

Subrayó que el plano de mensura N° 118-000136-2008 del inmueble vendido, fue aprobado el 18 de noviembre de 2.008 e incorporado a las actuaciones administrativas el 05 de febrero de





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL FEDERAL 11

2.009 y que de allí en más, efectuó numerosas gestiones extrajudiciales para que se otorgue la escritura pendiente, hasta solicitar el 28 de septiembre de 2.010 que sean remitidas las actuaciones a la Escribanía Nacional de Gobierno, sin lograr resultado positivo.

Aclaró que el 25 de marzo de 2.008, se creó por la Ley 26.352, la ADMINISTRACION DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS SOCIEDAD DEL ESTADO (ADIF S.E.), a la que le fue confiada la administración del patrimonio ferroviario que se encontraba en jurisdicción del ORGANISMO NACIONAL DE ADMINISTRACION DE BIENES, por lo que dirige contra aquélla, ante la falta de cumplimiento de lo acordado, esta demanda.

Informó que la parcela cuya escritura se pretende, se debe anexar a otra de mayor superficie para conformar entre ambas, el área de un futuro barrio cerrado.

Fundó en derecho su pretensión y ofreció prueba.

II) Que a fs. 84/102 y 116 contestó la demanda por apoderado la ADMINISTRACION DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS SOCIEDAD DEL ESTADO (ADIF S.E.), afirmando que no se encuentran reunidos los requisitos para escriturar y solicitando la imposición de costas por su orden.

Negó todos los hechos invocados en el escrito de inicio y la documentación acompañada.

Señaló que el 16 de septiembre de 1.998, la firma CHILESPA S.A. en su calidad de propietaria lindera a terrenos ferroviarios, solicitó a ENABIEF la venta de la zona de vía del ramal denominado GM 56 hasta los pilotes de madera del antiguo puente del ferrocarril, hoy inexistente, que marca el cauce del Arroyo Garín en su desembocadura con el Canal Villanueva, requiriendo entonces, su



tasación y la verificación de la propiedad del bien y su desafectación del servicio público.

Añadió que el organismo interviniente -ya transformado en ONABE- tras la elaboración de distintos informes y dictámenes sobre el asunto, dictó la Resolución N° 52/2007, aprobando la venta directa a CHILESPA S.A. en los términos de los Decretos Nro. 407/91 y 2.137/91, de los inmuebles identificados bajo los Nros. 3632923-001, 3632931-001, 3632915-002 y 3632915-003, ubicados entre los km. 2+950,00 y km 4+378,00 del ex Ramal GM 56 (Ingeniero Maschwitz /Dique Luján) ex Línea Mitre, Provincia de Buenos Aires, con una superficie aproximada de 57.120,00 m2 en la suma de \$980.000.

Señaló que por ello, se firmó el correspondiente boleto de compraventa cancelándose la totalidad del precio pactado y otorgándose la posesión del predio, y que luego, el 6 de julio de 2.007, CHILESPA S.A. le cedió los derechos de escrituración a DESARROLLADORA SAN BENITO S.A., la que fue aprobada por la Disposición N° 116 de fecha 13 de junio de 2.008, sin que ello implique desobligar a la cedente original de las obligaciones pendientes.

Manifestó que el 8 de octubre de 2.008, el Sr. Carlos José Arrambide interpuso un recurso de reconsideración y jerárquico contra las Disposiciones Nros. 52 y 116, destacando que ambos actos adolecen de grandes vicios que los tornan nulos de nulidad absoluta, solicitando su revocatoria por parte de la Administración, argumentando que la zona enajenada, resultaría ser el único acceso a su propiedad, argumento que, tras la pertinente verificación se descartó.

Indicó que por la sanción de Ley 26.352 de reordenamiento de la actividad ferroviaria, se creó la ADIF S.E., transfiriéndose entonces





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL FEDERAL 11

allí el expediente administrativo del asunto, como entidad encargada del patrimonio y tutela de los bienes en jurisdicción de la ONABE.

Comunicó que entre los años 2.009 y 2.010, varios vecinos del lugar e integrantes del “Movimiento en Defensa de la Pacha” y de distintos movimientos de pueblos originarios, docentes, estudiantes e historiadores, hicieron presentaciones en las actuaciones administrativas, solicitando la suspensión del perfeccionamiento de la venta, anoticiando que en el inmueble existiría un terraplén que se utiliza para transitar y sitios sagrados y/o arqueológicos, por lo que se puso esto en conocimiento de las autoridades gubernamentales correspondientes y se solicitaron informes a distintos entes.

Explicó que en contestación a tales requerimientos, el INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA Y PENSAMIENTO LATINOAMERICANO, el INSTITUTO CULTURAL DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES y la DIRECCION PROVINCIAL DE PATRIMONIO CULTURAL DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, comunicaron que tuvieron conocimiento de descubrimientos en el lugar, elaborándose al respecto un informe por dos antropólogos expertos, mientras que el INSTITUTO NACIONAL DE ASUNTOS INDIGENAS, contestó que no tenía registros sobre el tema en consulta.

Advirtió que para la misma época, se dictaron dos medidas cautelares sobre el bien, una en el fuero Civil y otra en el fuero Contencioso Administrativo de San Isidro.

Señaló que por todo ello, si bien su contraria presentó los planos de mensura aprobados por la Dirección de Catastro Provincial de la Provincia de Buenos Aires, por lo que el plazo para la escrituración a partir de allí sería de 90 días, se consideró necesario corroborar tales extremos antes de remitir el expediente a la Escribanía General de Gobierno de la Nación para su tratamiento, destacando que la actora no intimó a dicho acto, por lo que no



constituyó en mora al ente obligado, requisito necesario para la procedencia de la presente acción.

Destacó que no constituye un incumplimiento contractual verificar la posible existencia de bienes que constituirían objeto de protección y tutela del patrimonio arqueológico y paleontológico de acuerdo a la Ley 25.743, circunstancia que justifica recabar toda la información necesaria para adoptar la decisión acorde a la normativa legal vigente.

Finalmente, ofreció prueba.

III) Que a fs. 236/49 se presentó la FUNDACION SERVICIO DE PAZ Y JUSTICIA (SERPAJ) y la FUNDACION ECOSUR – ECOLOGIA, CULTURA Y EDUCACION DESDE LOS PUEBLOS DEL SUR, en carácter de “Amicus Curiae” con el fin de someter a consideración del Tribunal argumentos de derecho de relevancia para la resolución de la cuestión planteada en la causa.

Refirieron que el predio objeto de litigio debe ser protegido y preservado por su especial riqueza arqueológica, cultural -para evitar la pérdida de patrimonio histórico- y natural -por sus especies de fauna y flora-, lo que justifica su interés en la resolución final del litigio.

Consideraron que, en las dos últimas décadas, los grandes emprendimientos inmobiliarios instalados sobre el Delta y los humedales continentales de Tigre y Escobar, han avanzado sobre su ecosistema único y rico en biodiversidad y bienes arqueológicos, modificando sus características, generando un gran impacto ambiental y social y destruyéndolo, además de generar conflictos con los vecinos del lugar por los pasos y sectores de uso común y público que son ocupados.

Sostuvieron que uno de esos proyectos, es el Complejo Villanueva y el Barrio San Benito, dentro de aquél, el que ocuparía los





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL FEDERAL 11

terrenos objeto del litigio, los que se vendieron sin la licitación pública necesaria según la normativa vigente, ya que si bien la compradora CHILESPA S.A. tenía derecho a la venta directa por ser propietaria lindera al momento de solicitar la compra, ya no revestía tal situación al tiempo de su aprobación, por la cesión que efectuó a DESARROLLADORA SAN BENITO S.A., sin la previa conformidad por escrito de la ONABE, lo que convertiría a la operación en un acto jurídico viciado de nulidad absoluta en su objeto y su motivación, requisito fundamental en lo administrativo.

Agregaron que en ese predio se encuentra el “Sitio Arqueológico Punta Canal”, de aproximadamente cinco hectáreas, comprendido entre el Arroyo Garín, el Canal Villanueva y la calle Brasil, registrado como yacimiento en el INSTITUTO DE ANTROPOLOGÍA Y PENSAMIENTO LATINOAMERICANO.

Solicitaron que el inmueble cuya escrituración se pide, por su importancia cultural, arqueológica y ecológica, quede en manos del Estado y no se transfiera a ningún particular.

IV) Que a fs. 264/74 contestó la actora el traslado que le fuera conferido sobre la presentación relatada precedentemente, acotando que la parcela sobre la que se pide la escrituración (329-b), ubicada en el Partido de Escobar, de solo 48.883,32 m², no comprende a los lugares que fueron indicados en la presentación de los “Amicus Curiae” que podrían concernir al área excedente de los 57.120.00 m² adquiridos, que excluyó de este proceso y que se encuentran separados calle por medio en el Partido de Tigre. A fs. 282/3 y 285 hizo lo propio la demandada, sosteniendo que tanto su actividad administrativa como la realizada en esta causa, se orienta a verificar la posible existencia de lo denunciado en la pieza de referencia. Que a fs. 172 luce el acta de la audiencia designada a fs. 120, acordando las partes suspender los plazos procesales por el término de 15 días, los



que se reanudaron automáticamente; a fs. 190 se abrió la causa a prueba; a fs. 319 se dictó la providencia del art. 482 del C.P.C.C.; a fs. 328 se agregó el acta de la audiencia designada a pedido de los “Amicus Curiae” presentados en autos, quienes a fs. 384/5 solicitan medidas probatorias complementarias; a fs.442/3 se tuvo por incorporada la documental acompañada por la actora con el escrito obrante a fs. 397/8 en los términos del art. 335 del CPCC; a fs. 459/63 alegó la actora y a fs. 464/70 hizo lo propio la demandada; a fs. 473 se llamaron autos para dictar sentencia y a fs.486/7 se hizo saber a las partes la prórroga concedida por la Excma. Cámara para dicho acto. Y

CONSIDERANDO:

1) Que así planteada la cuestión a resolver, no existe controversia entre las partes respecto a la firma del boleto de compraventa suscripto el 25.04.07 entre el Organismo Nacional de Administración de Bienes (ONABE) y la firma CHILESPA S.A., en virtud del cual, invocando los Decretos Nros. 407/91 y 2137/91, se vendió el dominio del Estado Nacional identificado bajo los Nros. 3632923-0001; 3632931-0001; 3632915-0002 y 3632915-0003, ubicados entre el km. 2+950,00 y el km.4+378-00 del ex ramal GM56 (Ing. Maschwitz – Dique Luján) ex Línea Mitre, Provincia de Buenos Aires, con una superficie estimada en 57.120 metros cuadrados.

El precio de venta se fijó en \$980.000 más gastos y se entregó la posesión a la compradora, quedando pendiente la realización por parte de ésta, de los trabajos de agrimensura necesarios para deslindar el inmueble a transferir (cfr. fs. 2/5 y folio 275/8 del expediente ENABIEF 4021/98).





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL FEDERAL 11

Tampoco, que con fecha 13.06.08, mediante Disposición 116/08, la ONABE, tomo razón de la cesión efectuada entre CHILESPA S.A. y la empresa DESARROLLADORA SAN BENITO S.A. (cfr. folio 306/8 de las actuaciones administrativas de referencia).

En su contestación de demanda de fs. 84/102, la Administración de Infraestructuras Ferroviarias Sociedad del Estado (ADIF S.E.), en lo sustancial, enunció que la escritura traslativa de dominio no se pudo concretar como consecuencia de que durante el transcurso de los años 2009 y 2010, "...existieron diversas presentaciones de vecinos del lugar y miembros denominados Movimiento en Defensa de la Pacha, movimientos de pueblos originarios, docentes, estudiantes, historiadores, etc...solicitando la suspensión del perfeccionamiento de la venta...", argumentando que utilizan el terraplén vendido para transitar, como también, la existencia de "sitios sagrados" y de importancia arqueológica.

La ADIF S.E. enumeró las diferentes diligencias cumplidas, en particular, el requerimiento de informes a diferentes instituciones, concluyendo que el trámite no se encuentra terminado, y por ende, tampoco están reunidos los requisitos indispensables para otorgar una escrituración válida.

Interesa agregar que dicha postura, fue luego reiterada en el alegato de fs. 464/70, donde concretamente, la emplazada sostuvo que en el inmueble objeto de escrituración, existen restos paleontológicos, sujetos a la Ley 24.743 y normas reglamentarias restando cumplir aún el "...procedimiento previsto por el art. 35..." de dicha ley y que por lo tanto, no existiendo mora de su parte, se rechace la demanda.

2) Que efectivamente, según resulta de la carpeta N° 23-ADIF-2011, reservada en Secretaría y que ahora tengo



a la vista, la operación que nos ocupa, fue objeto de diferentes presentaciones contrarias a la transferencia del dominio del inmueble enunciado, tales como la de integrantes de pueblos originarios, movimiento Defensa de la Pacha, legisladores de la Provincia de Buenos Aires y vecinos.

De dichas actuaciones, surge que si bien el sitio arqueológico fue destruido parcialmente por la construcción del terraplén ferroviario y del Canal Villanueva, igualmente, se lograron extraer numerosos materiales, luego depositados en el INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGIA Y PENSAMIENTO LATINOAMERICANO, merced a la labor de los Dres. Daniel Loponte y Alejandro Acosta, investigadores del CONICET (cfr. folio 316/26 de la referida carpeta).

Resulta relevante la nota remitida por el INSTITUTO CULTURAL DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, con fecha 13.01.11, en la cual informa que ha registrado como sitio arqueológico al de Punta Canal, recomendando a la ADIF S.E., "...la implementación de un estudio de impacto arqueológico y paleontológico, previo a cualquier actividad que modifique el terreno actual..."; (cfr. fs. 145/66; 304/5; 310/12 y folio 436/7 de las citadas actuaciones).

3) Que conforme quedó expuesto precedentemente, tal como ha sostenido la sociedad demandada, aun no se encuentran terminados los estudios e informes que permitan dar una respuesta concreta a los diferente planteos e inquietudes que se suscitaron con motivo de la venta de la parcela objeto del pedido de escrituración.

En efecto, no se advierte en las actuaciones administrativas confeccionadas con motivo de las presentaciones formuladas, una decisión administrativa que decida concretamente sobre la existencia y dimensión de los sitios arqueológicos o





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL FEDERAL 11

religiosos denunciados y su proyección sobre la transferencia intentada, y lo que es sumamente importante también, si afectará la comunicación o traslado de las personas que utilizaban el terraplén por el que circulaba el ex ramal ferroviario.

Se debe tener en cuenta que la Ley 25.743, protege la preservación, protección y tutela del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico como parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación y el aprovechamiento científico y cultural del mismo (cfr. art.1), correspondiendo al ESTADO NACIONAL, adoptar medidas tendientes a su preservación e investigación, por ostentar el dominio público (junto con las provincias o municipalidades), de los bienes encontrados (cfr. arts.4 y 9 de la referida ley). Por otro lado, la libre circulación de la población eventualmente afectada, es un derecho constitucional que el ESTADO debe garantizar conforme surge del art. 14 de la Constitución Nacional.

Estas cuestiones, tampoco son ajenas a los intereses inmobiliarios de la empresa actora, pues ha renunciado a la “garantía de evicción, saneamiento y vicios redhibitorios” (cfr. cláusula 3ra. del contrato).

Adviértase que las partes pactaron que las disposiciones legales y reglamentarias que regularían la relación (cfr. cláusula 16 del citado boleto), serían las Leyes 22.423, Decretos 407/91; 2137/91; 1023/91; 436/00 y el mentado boleto, además de la Ley 21.156 en forma supletoria, y el régimen de procedimientos administrativos. Esto es, disposiciones que integran un marco normativo de derecho administrativo que se diferencia ostensiblemente de una simple operación de compraventa entre particulares, de modo que en este estado, por los fundamentos expuestos, cabe concluir que no se encuentran reunidos aun, los requisitos para perfeccionar la transferencia de dominio que se prometió mediante el boleto suscripto.



En mérito a las consideraciones que anteceden,

FALLO

Rechazando la demanda instaurada por DESARROLLADORA SAN BENITO S.A. contra la ADMINISTRACION DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS SOCIEDAD DEL ESTADO (ADIF S.E.). Las costas del proceso, atendiendo a las circunstancias sobrevinientes a la suscripción del boleto de compraventa, a la naturaleza de la cuestión resuelta y la decisión alcanzada, estimo equitativo que se impongan en el orden causado (cfr. art. 68, 2º párrafo del CPCC).

Ponderando la extensión, mérito y eficacia de la tarea desarrollada, las etapas cumplidas y la implicancia económica de la operación realizada, se regulan los honorarios del Dr. PEDRO PABLO LANUSSE, en su carácter de letrado y apoderado de la actora, en la suma de PESOS CIENTO CINCUENTA MIL (\$150.000) y los del Dr. TOMAS O'REILLY en la suma de PESOS MIL (1.000); (cfr. arts.6, 7, 9,10, 37 y 38 de la Ley 21.839 modificada por la 24.432).

Por el incidente resuelto a fs. 442/3, regulo los honorarios del Dr. PEDRO PABLO LANUSSE, en la suma de PESOS DOS MIL (\$2.000); (art. 33 y cits. del mencionado arancel).

Regístrese, notifíquese, devuélvase las actuaciones administrativas mediante oficio de estilo o entrega a la parte demandada, también mediante oficio dirigido al juzgado de origen el expediente judicial reservado a fs. 308, y oportunamente, ARCHÍVESE.





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL FEDERAL 11

CARLOS HECTOR ALVAREZ

JUEZ DE 1RA.INSTANCIA

Fecha de firma: 28/09/2015

Firmado por: CARLOS HECTOR ALVAREZ, JUEZ DE 1RA.INSTANCIA



#16011836#139451793#20150928101600737