

Expropiación Inversa Anotación De Litis Levantamiento Recurso De Inconstitucionalidad Queja Por Denegación Sentencia Definitiva

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Expropiación inversa. Anotación de litis. Levantamiento. Recurso de inconstitucionalidad. Queja por denegación. Sentencia definitiva

Se rechaza la queja por denegación del recurso de inconstitucionalidad interpuesto por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires contra la sentencia confirmatoria del levantamiento de la anotación de litis, en el marco de una acción de expropiación inversa; por cuanto no se logra demostrar cuál es el perjuicio irreparable que se ocasionaría a los eventuales terceros adquirentes de buena fe con el levantamiento dispuesto. Buenos Aires, 20 de diciembre de 2016

Vistas: las actuaciones indicadas en el epígrafe; resulta:

1. Llegan las presentes actuaciones para resolver la queja interpuesta por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (fs. 19/28 vuelta) -en adelante, el GCBA-, por la denegatoria de su recurso de inconstitucionalidad (fs. 17/18), deducido contra la sentencia de la Sala III de la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo y Tributario que confirmó la decisión de primera instancia de disponer el levantamiento de la anotación de la litis con relación al inmueble sito en la Av. Boyacá 677/679 de esta Ciudad en el marco de una acción denominada de expropiación inversa incoada por Murex SRL -en adelante, la actora-.
2. La actora promovió una acción reclamando la suma de dólares estadounidenses cincuenta y dos mil trescientos cincuenta y siete (\$ 52.357) en concepto de expropiación inversa por la porción de 32,90 m2 de la finca de su propiedad ubicada en la calle Boyacá 677/679 (fs. 1/6 vuelta del expte. n° EXP 41.829/1, al que se hará referencia en adelante). De conformidad con los términos de la pretensión y en atención a las disposiciones de los artículos 14 inc. b) y 20 de la ley n° 238, el juez de primera instancia, de oficio, ordenó la anotación de la litis en el Registro de la Propiedad inmueble (fs. 28). Posteriormente, la actora solicitó el levantamiento de la medida ordenada (fs. 195/197 vuelta), planteo que previo traslado (fs. 198 y 211/213 vuelta) y sustanciación de una medida para mejor proveer ordenada por el juez de la causa (fs. 215/224) tuvo favorable acogida en primera instancia (fs. 226/228).
3. El GCBA apeló la decisión de levantar la anotación (fs. 232 y 235/237 vuelta). Conferido y contestado el traslado (fs. 240, 241/241 vuelta), la Sala III rechazó el recurso interpuesto (fs. 254/255). Contra esta medida el GCBA interpuso recurso de inconstitucionalidad (fs. 261/265 vuelta), el que previo traslado (fs. 268/269), fue denegado por la Cámara (fs. 274/275) dando lugar a la queja referida en el punto 1 del presente. La Fiscalía General opinó que corresponde rechazar la queja interpuesta (fs. 39/41 vuelta de la queja). Fundamentos: La juez Inés M. Weinberg dijo:

1. El recurso de queja ha sido interpuesto en legal tiempo y forma sin embargo no puede prosperar, toda vez que no logra rebatir en forma suficiente las razones expuestas por la Sala III de la Cámara para denegar el planteo de inconstitucionalidad intentado, ni tampoco configurar un caso constitucional que a este Tribunal corresponda resolver.
2. El juez de primera instancia para hacer lugar al levantamiento de la anotación de litis -dispuesta de oficio a fs. 28 de conformidad con lo establecido por los arts. 14 inc. b) y 20 de la ley 238 según los términos de la demanda y luego de sustanciada una medida para mejor proveer- destacó que la finalidad de publicidad y protección para los terceros de buena fe que proporcionaba dicha medida ya no tenía sustento, ello así, toda vez que se había constatado en la causa que no existía declaración de utilidad pública ni expropiación dispuesta con relación al inmueble de la accionante (fs.226/228). En su recurso de apelación el GCBA señaló que el razonamiento del sentenciante resultaba equívoco. Destacó que de conformidad con los dichos de la actora, el bien en cuestión habría sido adquirido por ésta con pleno conocimiento y aceptación de que se encontraba afectado por una restricción al dominio -régimen de líneas particularizadas Ordenanza 44.095 (BM 18717)-, y que con el levantamiento de la medida, en el caso de hacerse lugar a la demanda interpuesta, se estaría privando a los posibles terceros adquirentes de buena fe de conocer su derecho a percibir la proporción que les pudiera corresponder cuando la actora ya no sea la dueña del 100% del bien, toda vez que sus derechos se encontrarían amparados por la ley de propiedad horizontal 13.512 (fs. 235/237 vuelta). La Cámara rechazó el planteo de la accionada ponderando que "... el recurrente no controvierte el principal argumento de la sentencia, que es que no existe declaración de utilidad pública ni expropiación dispuesta con relación al inmueble. Tampoco cuestionó que la pretensión de la actora consiste únicamente en una indemnización por la restricción que impone la ordenanza 44095, y no -a pesar de los términos utilizados en la demanda- la expropiación inversa de la porción afectada?. Se afirmó también que "... no es cierto que el levantamiento de la medida pueda privar a los terceros adquirentes de conocer la restricción administrativa que pesa sobre el inmueble, toda vez que la existencia de limitaciones a edificación no solo surge de la escritura traslativa de dominio (v. cláusula cuarta, fs. 9 vta.), sino también de la ordenanza 44095.?. Por último, se destacó con relación al argumento relativo a la pérdida -por parte de quienes compran departamentos- de la fracción proporcional indemnizatoria que les correspondería de proceder la demanda, que "...la

presente es una acción personal del dueño del terreno por el perjuicio que alega haber sufrido por no poder construir sobre la totalidad del predio. Es decir, se trata de una acción independiente de las que podrían tener los propietarios, en caso de expropiación, por el valor del terreno no edificado.? (fs. 254/255). 3. En su recurso de inconstitucionalidad, el GCBA plantea que el decisorio viola ostensiblemente el art. 17 de la CN y el art. 12 inc. 5 de la CCABA y lo califica de arbitrario. Afirma que se configura una sentencia definitiva a los efectos de este recurso, por cuanto la cuestión no podrá ser discutido con posterioridad ni está sujeta a remedio alguno, actual o futuro. Que la decisión carece de fundamentación suficiente, resultando manifiestamente irrazonable y -en apretada síntesis- reitera los argumentos expuestos en su recurso de apelación supra expuestos (fs. 241/265 vuelta). La Sala III de la CCAyT denegó el recurso de inconstitucionalidad deducido. Los jueces afirmaron que no se presentaba en autos el supuesto previsto en el artículo 27 de la ley 402 en tanto no se encontraba en discusión la sentencia definitiva. Afirmaron que el recurrente no demostró por qué motivo el levantamiento de la anotación de la litis le provocaría un agravio de carácter irreparable, y destacó que la mera enunciación del gravamen no basta para tener por cumplido este requisito. Al margen de lo expuesto, afirmaron que tampoco en el caso se verifica una cuestión constitucional (fs. 274/275 vuelta). En su queja, la demandada argumenta que la decisión conculca su derecho de defensa en juicio y afecta el principio de legalidad (art. 18 de la CN y 13 inc. 3 de la CCABA), reitera los fundamentos del recurso de inconstitucionalidad y su planteo de arbitrariedad. Afirma que "...si bien es cierto que la sentencia en sí misma no es la que pone fin al pleito, debe entenderse que por la cuestión que ésta decide, se produce en el caso un verdadero ?agravio irreparable? (levantamiento de la medida priva a los futuros adquirentes de las unidades funcionales de conocer la afectación administrativa, la existencia de la presente acción y el derecho a percibir la proporción que les correspondería por la indemnización reclamada), lo que importa que la sentencia apelada sea un pronunciamiento de imposible o insuficiente reparación ulterior con alcances de la sentencia de fondo.? (fs. 19/28 vuelta del expte. 12615/15). 4. Reiterada jurisprudencia de la CSJN tiene dicho desde antaño que las resoluciones referidas a medidas precautorias, en principio, no constituyen sentencia definitiva o equiparable a fin de habilitar la instancia extraordinaria -Fallos: 327:5068; 329:440 entre muchos otros mutatis mutandis aplicables al caso. El GCBA -para sostener la equiparación del decisorio a una sentencia definitiva- insiste con el planteo de que con el levantamiento de la medida dispuesta se priva a los eventuales adquirentes de las unidades funcionales de conocer la afectación administrativa y su derecho a percibir la proporción que les pudiera corresponder por la indemnización reclamada por la actora. Sin perjuicio de destacar que el planteo resulta básicamente conjetural e hipotético, debe ponderarse que la recurrente no se hace cargo de desvirtuar ninguno de los argumentos expuestos por la Cámara para confirmar el decisorio, esto es: (i) que pese a la forma en que fue planteada la demanda no existe sobre el bien de la actora declaración de utilidad pública ni expropiación con relación al inmueble -lo que quita sustento a la necesidad de mantener el cumplimiento del artículo 14 inc. b) de la ley 238-; (ii) que la pretensión de la actora queda reducida a una indemnización por la restricción que impone la ordenanza 44.095 al bien de su dominio; y fundamentalmente (iii), que se trata de una acción personal del dueño del terreno por el perjuicio que alega haber sufrido al verse impedido de construir sobre la totalidad del predio adquirido. En esta inteligencia, debe colegirse que la accionada no logra demostrar cuál es el perjuicio irreparable que se ocasionaría a los eventuales terceros adquirentes de buena fe, máxime cuando no son actores ni los representa en este juicio. Desde esta perspectiva, las invocadas violaciones a los derechos constitucionales -de propiedad, debido proceso y legalidad-, solo revelan meras discrepancias con lo resuelto, así como también la alegada manifiesta irrazonabilidad carece de fundamentos cuando no se articula crítica alguna sobre la falta de adecuación de medios a fines en la decisión adoptada. Por otra parte la invocación de arbitrariedad y violación de garantías constitucionales tampoco puede suplir la ausencia de sentencia definitiva o asimilable (Fallos 308:62 entre otros). La mera denuncia de arbitrariedad no permite el tratamiento de la revisión peticionada en esta instancia de excepción. La CSJN ha señalado al respecto que la tacha de arbitrariedad ?no tiene por objeto la corrección de fallos equivocados o que se consideran tales, sino que atiende sólo a los supuestos y desaciertos de gravedad extrema en que, a causa de ellos, quedan descalificados como actos judiciales? -conf. Fallos 235:654; 244:384; 248:129, 528 y 584; 294:376; entre otros-. En virtud de lo expuesto, y de conformidad con lo opinado por la Fiscalía General, corresponde rechazar el recurso de queja deducido a fs. 19/28 vuelta. Así lo voto. La jueza Alicia E. C. Ruiz dijo: 1. La queja del GCBA cumple con sus correspondientes requisitos de tiempo y forma. Sin embargo, no puede prosperar. 2. La Cámara CAyT confirmó la resolución de grado mediante la cual se ordenó el levantamiento de la anotación de la litis oportunamente dispuesta con relación al inmueble sito en la Avenida Boyacá 677/679 de la Ciudad. Contra ese pronunciamiento, la Ciudad dedujo recurso de inconstitucionalidad que, denegado, dio lugar a la queja que tramita en autos. Al declarar inadmisibles el recurso de inconstitucionalidad del GCBA, los magistrados recordaron que, en principio, las decisiones que versan sobre medidas cautelares no constituyen sentencia definitiva. Y señalaron que, en el caso, el Gobierno no había acreditado la existencia de un gravamen irreparable que permitiera equiparar lo resuelto a un pronunciamiento definitivo. Por lo demás, los vocales destacaron que tampoco se había presentado un caso constitucional y que la decisión recurrida no podía calificarse como arbitraria. 3. De los

fundamentos del auto denegatorio que fueran motivo de crítica del quejoso, consideraré inicialmente el vinculado a la falta de sentencia definitiva o asimilable, por cuanto la ausencia de dicho recaudo de admisibilidad formal define el rechazo por el Tribunal del recurso deducido por el GCBA. El recurrente se limita a afirmar que lo resuelto le genera un perjuicio irreparable toda vez que el levantamiento de la anotación de litis "... priva a los futuros adquirentes de las unidades funcionales de conocer la afectación administrativa, la existencia de la presente acción y el derecho a percibir la proporción que les correspondería por la indemnización reclamada? (fs. 21). La manifestación citada es insuficiente para desvirtuar la inexistencia de decisión definitiva advertida con acierto en el auto denegatorio. Como lo subraya la señora jueza de trámite, el señalamiento es conjetural y referido a terceros que no son parte de este pleito. El Gobierno, pues, no demuestra que el levantamiento de la medida cautelar impida su intervención útil en el proceso como así tampoco que lo decidido le provoque un gravamen irreparable. Tal como tiene dicho el Tribunal respecto de recursos de inconstitucionalidad y de queja por denegatoria de tales recursos articulados contra decisiones que versan sobre medidas cautelares, "la regla general que las resoluciones dictadas sobre medidas cautelares, ya sea que las acuerden, mantengan o denieguen, no son susceptibles de revisión por la vía del recurso de inconstitucionalidad, por no constituir sentencia definitiva (bastardilla en el original), excepción hecha cuando la denegatoria produzca un agravio que por su magnitud o características sea de tardía, insuficiente o imposible reparación ulterior, caso en que corresponde equiparar estas decisiones a las sentencias de tal naturaleza? (in re: 'Agencia Marítima Silversea S. A. s/ queja por recurso de inconstitucionalidad denegado en 'Agencia Marítima Silversea s/ acción declarativa -incidente s/ medida de no innovar-', expte. n° 1516/02, resolución del 10/07/02, con cita de Fallos: 313:279, y de este Tribunal in re 'Clínica Fleming s/ art. 72 CC-incidente de clausura-apelación', expte. n° 1215/01, resolución del 19/12/01). Por esa razón, corresponde a quien recurre una decisión que no es 'definitiva' la carga de invocar y probar las circunstancias que permitan equipararla a tal, para que se justifique la intervención del Tribunal en este estado del proceso? (del voto de la Dra. Ana M. Conde y del Dr. José O. Casás al que adhiriera con excepción del último párrafo del apartado 4 en el expediente n° 2570/03 'Covimet SA c/ GCBA s/ otros procesos incidentales s/ recurso de inconstitucionalidad concedido' y expediente n° 2641/03 'Covimet SA s/ queja por recurso de apelación ord. denegado en 'Covimet SA c/ GCBA s/ medida cautelar'?). Y, toda vez que tal recaudo no se verifica en la presentación de fs. 19/28 vuelta, corresponde su rechazo. 4. Por lo expuesto, voto por rechazar la queja intentada. El juez Luis Francisco Lozano dijo: La decisión de Cámara, que ordenó levantar la anotación de litis dispuesta cautelarmente por el juez de primera instancia, en tanto no resuelve el pleito ni impide su continuación, no es la definitiva a que se refiere el art. 27 de la ley 402; y el GCBA recurrente, demandado en autos, no ha suministrado razón alguna que lleve a equiparar a esa decisión a una de la especie indicada. Por ello, voto por rechazar la presente queja. El juez José Osvaldo Casás dijo: 1. Coincido con mis colegas preopinantes en que la queja deducida por el GCBA debe ser rechazada, pues el recurso de inconstitucionalidad que pretende sostener no se dirige contra una sentencia definitiva ni ha demostrado fundadamente que el decisorio, por sus efectos, resulte equiparable a uno de tal naturaleza. 2. En particular, comparto la apreciación de mis colegas relativa a que los argumentos ensayados por la demandada no logran desvirtuar el auto denegatorio en cuanto allí sostuvo que no se configuraba el requisito previsto en el art. 27 de la ley 402. Así la falta de acreditación de agravios concretos que por su magnitud o irreparabilidad conduzcan a entender que el decisorio impugnado resulta equiparable a uno de naturaleza definitiva constituye un óbice insalvable para adentrarse en la consideración de la cuestión propuesta, más allá del acierto o error del criterio adoptado por el juez de la causa. 3. Finalmente, cabe añadir que la genérica invocación de disposiciones constitucionales o la alegación de la arbitrariedad de la sentencia recurrida no autoriza a prescindir de la existencia de un pronunciamiento definitivo en los términos del art. 27 de la ley n° 402 (conf doctrina de Fallos: 304:749; 312:311; entre otros; aplicable mutatis mutandis al recurso de inconstitucionalidad local). 4. Por ello, entiendo que la queja debe ser desestimada. Así lo voto. Por ello, de acuerdo con lo dictaminado por el Fiscal General Adjunto, el Tribunal Superior de Justicia resuelve: 1. Rechazar la queja interpuesta por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. 2. Mandar que se registre, se notifique y, oportunamente, se remita a la Sala interviniente para que sea agregada a los autos principales. La jueza Ana María Conde no suscribe la resolución por estar en uso de licencia.

015157E