

A C U E R D O

En la ciudad de La Plata, a 28 de junio de 2017, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078, que deberá observarse el siguiente orden de votación: doctores **de Lazzari, Negri, Kogan, Soria, Pettigiani, Genoud, Kohan**, se reúnen los señores jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo ordinario para pronunciar sentencia definitiva en la causa C. 103.955, "La Cassina S.A. contra Fisco de la Provincia de Buenos Aires. Expropiación inversa".

A N T E C E D E N T E S

La Sala I de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de La Plata revocó el fallo de primera instancia, elevando la indemnización expropiatoria, al fijarla con criterio de actualidad (fs. 330/335).

Se interpuso, por la Fiscalía de Estado, recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (fs. 338/350 vta.).

Dictada la providencia de autos y encontrándose la causa en estado de pronunciar sentencia, la Suprema Corte resolvió plantear y votar las siguientes

C U E S T I O N E S

1ª) ¿Está legitimada la actora para promover la acción de expropiación inversa?

Caso afirmativo:

2ª) ¿Que alcance posee su legitimación?

En su caso:

3ª) ¿Es fundado el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley?

V O T A C I Ó N

A la primera cuestión planteada, el señor Juez doctor de Lázzari dijo:

1. Se presenta nuevamente ante esta Corte el abordaje, esta vez de oficio, del examen del requisito de legitimación activa en el juicio de expropiación.

En esta causa el actor ha adquirido el inmueble en fecha posterior a la de desposesión que el Fisco reconoció realizada **en abril de 1993**, al contestar demanda (v. fs. 49 vta., *in fine*), pues surge de la escritura 275, obrante a fs. 10/15, que **el 8 de mayo de 1998 "La Cassina Sociedad Anónima" adquirió** de Horacio Palladino y de Susana Lily Thomas dos fracciones de campos, entre las que se encuentra la parcela 650 que es la afectada parcialmente por la expropiación.

Ahora bien, al pronunciarme en la causa "Fontán" C. 96.235 (sent. de 26-10-2016), adherí al voto del doctor Soria respecto de la facultad de los jueces de abordar de oficio el examen de la legitimación activa.

Allí el distinguido colega puso de relieve que la verificación de ese requisito era de suma relevancia pues de ello derivaba que existiera "un caso o controversia" para el ejercicio de la función jurisdiccional, criterio que además era el sustentado por la Corte federal *in re*, D. 628.XXXVI, "Defensor del Pueblo de la Nación" (sent. de 21-8-2003) e *in re* C.547.XXXVI, "Colegio de Fonoaudiólogos de Entre Ríos c. E.N. s/acción de amparo" (sent. de 26-8-2003), y por este Tribunal en la causa B. 67.594, "Gobernador de la Provincia" (sent. de 25-2-2004) y B. 58.938, "Oliveira de Giuffrida" (sent. de 30-5-2012).

2. Despejado aquel tópico e ingresando a resolver la cuestión planteada, señalo que en el precedente "Fontán" C. 96.235 (sent. de 26-10-2016) adherí también a la postura del doctor Soria cuando concluyó que el actor, al momento de ofertar un precio en dinero, había podido conocer el predio y apreciar dentro de sus características la incidencia que la canalización realizada por la Provincia había tenido en la capacidad productiva del campo y en su valor venal, a lo que se sumó la falta de trasmisión expresa del derecho personal del vendedor derivado de la acción expropiatoria que se había originado, en ese caso, en el año 1987.

En esa oportunidad resaltó el colega que quien había sufrido el daño no era el demandante sino el

titular dominial (art. 8, ley 5.708) y que cuando el art. 41 de la ley 5.708 facilitaba al propietario a promover el juicio expropiatorio frente al obrar de la autoridad pública que turbara o restringiera su derecho de dominio se refería al propietario de la cosa, en armonía con el art. 8 de ese mismo régimen legal.

Recordó, además, que para esta Corte la acción expropiatoria era una acción personal (Ac. 52.386, sent. de 26-7-1994; Ac. 56.712, sent. de 7-3-1995; Ac. 56.592, sent. de 9-4-1996; Ac. 57.048, sent. de 18-3-1997; Ac. 76.907, sent. de 19-12-2001), que se diferencia de las acciones reales o posesorias ligadas indisolublemente al fondo y que el art. 3268 del Código Civil disponía que sólo pasaban al sucesor particular aquellos derechos que por efecto de la ley o de un contrato debían ser considerados como un accesorio del objeto adquirido, alcanzado sólo al espectro que disponía el art. 2510 de ese régimen legal pero no a los derechos personales del transmitente y que por lo tanto no era adecuado postular, sin más, que la transferencia del dominio conllevara la cesión de la acción expropiatoria o que el derecho personal emergente de la expropiación fuera inescindible del derecho real de dominio, porque semejante criterio, desvinculado de la verdad jurídica objetiva, llevaba a auspiciar soluciones abusivas o disvaliosas, como la que supondría acoger la harto tardía pretensión promovida

en ese litigio (doct. arts. 1071 y 1198, Cód. Civ.; 9, 10 y concs., CC y CN).

En esa adhesión puse de resalto, como argumento corroborante, lo que sucede en materia de retrocesión (instituto que habilita al expropiado a recuperar el inmueble en determinadas circunstancias) si se le hubiese dado un destino diferente al previsto en la ley expropiatoria o cuando no se le diese destino alguno. En ese terreno, cuya analogía con el supuesto de autos no es forzada, el art. 45 de la Ley Nacional de Expropiaciones 21.499 establece que la acción de retrocesión corresponde únicamente al propietario expropiado y a sus sucesores universales. Comentando este texto señala Marienhoff que dicha acción no le compete al sucesor a título singular, por el solo hecho de serlo, pero sí le competiría al sucesor singular a quien el propietario expropiado le hubiere hecho cesión expresa de su derecho de retrocesión (cit. por Laquis, Derechos Reales, t. III, p. 680 y sgts.).

Retomando, entonces el hilo conductor hacia la decisión final, no habiéndose demostrado que ni legal ni convencionalmente se ha transmitido la acción expropiatoria cabe concluir que el accionante carece de legitimación para reclamar el pago de la indemnización por el daño causado a raíz de la realización de la obra pública ejecutada cinco años antes de la fecha en la que adquirió el

inmueble (art. 289, CPCC).

Voto por la **negativa**.

A la primera cuestión planteada, el señor Juez doctor Negri dijo:

1. Adhiero a la posición del doctor de Lázzari respecto de la facultad que los jueces tienen para declarar de oficio la falta de legitimación activa, expuesta en el punto 1 de su voto.

Sin embargo me aparto de la decisión que ha tomado en el punto 2, pues es mi criterio que el adquirente tiene legitimación para iniciar la acción expropiatoria.

La expropiación es una institución de derecho administrativo, regida por la ley local 5.708, cuyo fundamento principal lo encontramos en la "causa de utilidad pública o interés general" (art. 1 de la citada ley) y en su declaración mediante ley especial (art. 3).

La acción expropiatoria inversa ha sido calificada por esta Corte como una acción personal, en tanto tiene por única y exclusiva finalidad obtener la indemnización correspondiente y, en modo alguno, aún en los casos de previa desposesión por parte del Estado, la devolución en especie del bien (conf. causas Ac. 52.386, sent. de 26-7-1994; Ac. 76.907, sent. de 9-8-2006; entre muchas otras).

Ello es así porque la utilidad

pública -presupuesto ineludible de la expropiación- impide que se efectúe la devolución del bien, quedando sólo el derecho a la indemnización. El Fisco contrae una deuda con el particular expropiado, por lo cual la acción a entablar -de carácter puramente patrimonial- adquiere la naturaleza de acción personal.

2. No existe controversia respecto de la ejecución de la obra, porque así lo ha reconocido el Fisco al contestar demanda (v. fs. 49 vta./50) ni surge de las constancias agregadas acreditación del pago de indemnización, recaudo constitucional que permitiría legitimar las obras realizadas por la autoridad estatal.

En efecto, de los planos, fotografías e informes periciales se desprende la existencia de los trabajos al momento en que el actor adquirió el inmueble y que motivó la articulación de los presentes. Además la propia accionada reconoció la existencia de los mismos y no ha negado su derecho a percibir la pertinente indemnización.

Dado que no cabe otra posibilidad que entender que la desposesión o turbación en el ejercicio del derecho de dominio se debió a razones de utilidad pública, ello necesariamente redundará en la obligación del Estado de abonar el correspondiente resarcimiento al propietario del fundo.

Corresponde destacar que sujeto

expropiado puede ser todo titular de un bien susceptible de expropiación y que la calidad de titular actual del bien afectado por el accionar estatal determina la legitimación para interponer acción de expropiación inversa.

En definitiva, esa calidad de propietario de la cosa afectada por la actividad estatal es el presupuesto que debe ser acreditado en la causa a fin de establecer la viabilidad de la acción (extremo que no ha sido controvertido en estas actuaciones), ya que la sucesión particular en la posición de propietario se efectúa junto con todas las prerrogativas y acciones que de tal calidad derivan (arts. 1323, 2601 y 2603, Cód. Civ., ley 340).

La titularidad del derecho resarcitorio ha de continuar en cabeza del particular afectado, toda vez que al haberse transferido el dominio debe considerarse que se ha cedido la acción de expropiación.

En el caso, no existe elemento alguno que permita afirmar que existió una reserva del vendedor al respecto y por ende, la única que puede considerarse legitimada para intentar el reclamo expropiatorio es la aquí actora.

Así es que en mi opinión, el adquirente del inmueble se encuentra legitimado para reclamar la indemnización expropiatoria (arts. 1323, 2601 y 2603, Cód. Civ., ley 340).

Voto por la **afirmativa**.

La señora Jueza doctora **Kogan**, por los mismos fundamentos que el señor Juez doctor de Lázari, votó la primera cuestión planteada también por la **negativa**.

A la primera cuestión planteada, el señor Juez doctor Soria dijo:

Adhiero a los fundamentos del voto del doctor de Lázari, quien, además, ha tenido la deferencia de citar mi pronunciamiento en la causa "Fontan" C. 96.2356 (sent. de 26-10-2016) desestimatorio de la legitimación activa del comprador del fundo cuya expropiación se había producido con anterioridad a su adquisición.

Me permito agregar que, teniendo en cuenta la cuestión fáctica que nos convoca, los vendedores del inmueble -señores Palladino y Thomas- pudieron ejercer la presente acción a partir del año 1993, fecha en la que se inició la construcción de la obra pública, y luego de ello, sin implicancia alguna, transferir el fundo y continuar con el juicio. La hoy actora, adquiriente del fundo, no se encontraría en condiciones de entablar una acción derivada del acto expropiatorio.

La circunstancia de que quien transfirió el dominio del bien al actor no haya articulado oportunamente el juicio de expropiación no implica que el comprador adquiera dicho derecho de un modo automático.

Voto por la **negativa**.

A la primera cuestión planteada, el señor Juez doctor Pettigiani dijo:

1. Adhiero al punto 1 del voto del doctor de Lázzari en cuanto los jueces están facultados para examinar de oficio el requisito de la legitimación activa.

2. Sin embargo, considero que el comprador de un fundo expropiado con anterioridad a su adquisición tiene legitimación para iniciar el juicio expropiatorio, por los fundamentos que a continuación desarrollo.

Cabe destacar que "... **sujeto expropiado** puede ser todo titular de un bien susceptible de expropiación. Con esto va dicho que el concepto de sujeto expropiado es amplísimo, ya que amplísimo es el posible objeto y finalidad de una expropiación. ... toda persona o entidad titular de un bien con valor patrimonial o económico, puede ser sujeto pasivo de una expropiación, o sea sujeto expropiado" (conf. Marienhoff, Miguel S., Tratado de Derecho Administrativo, t. 4, pág. 209, Buenos Aires, 1997).

Asimismo se ha manifestado que, "... la **propiedad** que protege la Constitución, [según Cooley], es toda aquella que tiene un valor que la ley reconoce como tal, y respecto de la cual el dueño tiene derecho a un recurso en contra de cualquiera que pueda interrumpirlo en su goce.

(...) Nuestra Corte Suprema de Justicia de la Nación se ha pronunciado (...) el término propiedad cuando se emplea en los artículos 14 y 17 de la Constitución o en otras disposiciones de ese estatuto comprende (...) todo derecho que tenga un valor reconocido como tal por la ley, sea que se origine en las relaciones de derecho privado, sea que nazca de actos administrativos (derechos subjetivos privados o públicos) a condición de que su titular disponga de una acción contra cualquiera que intente interrumpirlo en su goce, así sea el Estado mismo..." (autor cit., pág. 211).

De lo antes dicho se advierte que la calidad de titular actual del bien afectado por el accionar estatal que menoscaba el ejercicio pleno del derecho de dominio, determina la legitimación para interponer acción de expropiación inversa.

Así lo expresa el art. 41 de la ley 5.708 cuando afirma "El propietario sólo puede promover el juicio de expropiación..." y lo postula la Corte Suprema de Justicia de la Nación al sostener que "... la desposesión por parte del Estado por la ocupación de la cosa, o por la afectación en cualquier grado de su derecho de posesión, uso o goce de ella en razón del ejercicio del poder de expropiación, **faculta al propietario** a reclamar la expropiación inversa (el resaltado me pertenece; conf. Fallos 319:2108, D. 414, XXVIII, 'Dos Américas c/ Gob. del Territorio Nacional de la

Tierra del Fuego, Antártida e Islas del atlántico Sur s/ expropiación indirecta', sent. de 10-X-1996; entre otros)".

Por el contrario, nuestro más alto Tribunal rechazó tal legitimación a quien no figuraba como titular registral del bien objeto de la acción: "... en el juicio de expropiación son '**partes**' únicamente el expropiador y el propietario expropiado. Los derechos que terceras personas tuvieran respecto al bien o cosa que se expropia, deberán hacerse valer por la vía ordinaria, en juicio por separado ...esto es así aunque el propietario expropiado hubiere vendido el inmueble, mediante boleto de compraventa, recibido parte del precio y entregado la posesión del inmueble, pero sin haber otorgado la escritura pública de traslación del dominio, por cuya razón continúa figurando como titular del bien en el Registro de la Propiedad; aun en dicha hipótesis, el comprador no puede intervenir como '**parte**' en el juicio de expropiación, debiendo promover el [correspondiente] juicio ordinario" (Fallos: 245:73).

Resulta esencial comprender que "... Frente al Estado se encuentra el expropiado, el sujeto titular del derecho de propiedad, que en sustancia se resuelve en el derecho patrimonial. Esta segunda situación jurídica es puramente civil porque no está en juego el poder del Estado ni sus necesidades, ni la utilidad pública en cuya virtud puede expropiar, sino tan sólo el derecho del

propietario. El Estado así obligado a indemnizar al propietario, cuyo patrimonio se mantiene inalterado, por el valor equivalente de la indemnización, ya no puede ejercer el derecho prevaleciente, porque el fin de la expropiación se ha cumplido..." (me atribuyo el destacado; conf. Bielsa, Rafael, nota al fallo dictado por la Corte Suprema de Justicia de la Nación [Fallos: 238:335], en "La Ley" 47-866).

Entonces, debemos concluir que rigen las disposiciones del código fonal a efectos de comprobar el carácter de titular dominial del bien objeto de la *litis* y ello es independiente del momento en que operó la tradición del bien, porque la transferencia del derecho implica la sucesión particular en la posición de propietario, efectuándose dicha transmisión -salvo estipulación en contrario- juntamente con todos las prerrogativas y acciones que de tal calidad derivan (arts. 1323, 2601, 2603, Cód. Civ.).

Al respecto la jurisprudencia ha afirmado que la venta del inmueble operada con posterioridad a su afectación como de utilidad pública implica que el mismo se transfiere con dicha carga pero también con los derechos y acciones surgidas a causa de ella, porque la actora, como sucesora particular del anterior propietario, goza de los mismos derechos que fueron transmitidos por él (conf. Cám.

Nac. Civ., Sala E, en autos: "Sociedad Civil Congreso 2648 c. Ciudad de Buenos Aires s/ expropiación indirecta", sent. de 5-10-1999 -citado en "Lexis Nexis" n°10/7899-; asimismo Sala I, en autos: "Romano Carlos v. Ciudad de Buenos Aires s/ expropiación irregular", sent. de 19-6-2003).

En relación al tema, la Corte Suprema de Justicia de la Provincia de Tucumán sostuvo que "... si la venta fue del inmueble íntegro, sin restarse la fracción desposeída y sin que el vendedor hiciera reserva alguna, el comprador queda legitimado para reclamar el cobro de la indemnización por expropiación de la fracción pertinente ... quien enajena una cosa que no entrega al adquirente, simultánea y necesariamente transmite el poder jurídico de reclamarla máxime si del título en cuestión no surge que el vendedor se reservó el derecho respectivo. ... si el titular del bien -legitimado para accionar por el cobro de una indemnización derivada de la expropiación- transmite su derecho de dominio a otro, transfiere asimismo la acción para procurarse del equivalente de la cosa..." (conf. "Cohen Imach, Eduardo y otros c/ Municipalidad de San Miguel de Tucumán s/ expropiación inversa", sent. de 23-8-1994, similar criterio en Sentencia 298/04, de 12-5-2004).

Deviene útil recordar las consideraciones plasmadas por Vélez Sarsfield en la nota al art. 2109 del Código Civil cuando expresa que "... según el

Derecho Romano, las acciones no podían pasar de una persona a otra sin una cesión. Pero por nuestro Derecho no es así. El acreedor puede ejercer todos los derechos y acciones de su deudor, con la sola excepción de los que sean inherentes a su persona. Se juzga que cada enajenante ha transferido la cosa a su adquirente **cum omni sua causa**, es decir, con todos los derechos que le competían. El último adquirente, es pues tácita y necesariamente subrogado en todos los derechos de garantía de los que han poseído la cosa antes que él, y reúne esos derechos en su persona". Dicho principio justifica, entre otras, la existencia de la garantía de evicción que debe el vendedor al adquirente.

Por demás, el pago de la indemnización deviene en condición *sine qua non* para que opere la transmisión del dominio a favor del Estado, pese a lo cual la jurisprudencia ha reconocido la posibilidad de que la desposesión haya operado sin que la autoridad haya formalizado el proceso expropiatorio, en virtud de lo cual la titularidad del derecho continúa en cabeza del particular afectado, que puede transferir el dominio juntamente con el crédito emergente del acto de turbación o por el contrario, puede disponerlo reservándose el derecho de reclamar la indemnización expropiatoria.

Ello ocurrió por ejemplo, en la causa "Nuevo Milenio Emprendimientos S.A. c. Gobierno de la Ciudad

de Buenos Aires s/Expropiación parcial", donde la empresa constructora se reservó expresamente la titularidad de la acción tendiente a obtener la indemnización por expropiación inversa o indirecta sobre la franja de terreno afectada por la Ordenanza municipal 44.095, consignando tal extremo en el Reglamento de copropiedad en los términos que impone el Régimen de Propiedad Horizontal; luego pese a haber vendido las unidades funcionales, fue reconocida en su calidad de parte legitimada para interponer la referida acción expropiatoria (conf. Cámara Contenciosa Administrativa y Tributaria de la Ciudad de Buenos Aires, Sala I, sent. de 26-12-2002).

En el caso, a diferencia de la hipótesis previamente reseñada, no existe elemento corroborante alguno que permita afirmar que existió una reserva en dicho sentido, en consecuencia, jamás podría generarse el perjuicio de imponer a la autoridad estatal una doble indemnización; puesto que -insisto- no habiendo efectuado reserva alguna, el vendedor carece de interés para reclamar por la turbación que padeciera en el ejercicio de su derecho de propiedad con anterioridad a la enajenación, por ende, la única que puede considerarse legitimada para intentar el reclamo expropiatorio es la aquí actora.

Doy mi voto por la **afirmativa**.

A la primera cuestión planteada, el

señor Juez doctor Genoud dijo:

I. Adhiero al punto I del voto del doctor de Lázari pues comparto su criterio de que los jueces tienen la facultad de examinar de oficio el requisito de la legitimación activa.

II. En cambio, sobre la cuestión de la *legitimatío* en sí misma, adelanto desde ya que el comprador del inmueble efectivamente tiene legitimación para promover la acción expropiatoria inversa.

a. Tiene dicho este cuerpo que la vía de la expropiación inversa es una acción personal cuya única y exclusiva finalidad es obtener la indemnización correspondiente y no busca cuando hubiere mediado desposesión, la restitución del bien (conf. causas Ac. 52.386, sent. de 26-7-1994; Ac. 76.907, sent. de 19-12-2001, entra otras).

En la causa C. 96.235 ("Fontán", sent. de 26-10-2016) en la que se planteara y votara similar cuestión, adherí al voto del doctor Hitters, en cuanto consideraba legitimado al actor para reclamar por el valor de la tierra expropiada en ocasión de promover la acción de expropiación inversa, atento a ser el propietario-titular del inmueble al tiempo del reclamo. Y esto por sobre los supuestos derechos de quien fuera propietario a la época de desposesión.

Sostuvo en su voto el ex-magistrado que "el ejercicio de esa acción corresponde a quien ostente el carácter de adquirente del inmueble en virtud de un negocio jurídico de transmisión dominial, cuando la cosa enajenada haya sido objeto de desposesión por parte del Estado con anterioridad a la celebración del acto", y que "Es un principio recibido en nuestro sistema que aun cuando mediara desposesión de la cosa por parte de un tercero (como sucede -como condición para su configuración- en los supuestos de expropiación inversa), nada impide a su titular la posibilidad de celebrar -con relación a la misma- aquellos contratos que tienen por finalidad la transmisión de su dominio (compraventa, cesión, donación, etc.). En tales hipótesis, la titularidad del bien permanecerá en cabeza del enajenante -pues la tradición se verá impedida por la posesión que ejerce el tercero- aun cuando el adquirente recibirá de su cocontratante todas las acciones que tienden a tutelar ese derecho real que se pretende transmitir".

También que "por el efecto del contrato el adquirente se encuentra facultado a promover aquellas acciones pertenecientes al autor de su derecho, en tanto puedan ser consideradas accesorias al objeto enajenado, las que por tal razón se transmiten al adquirente con prescindencia de la suerte que siga la titularidad del dominio (doctrina del art. 3268 del Código Civil)".

Recordaba el doctor Hitters el precedente de este mismo tribunal que se registra en "Acuerdos y Sentencias", tomo VII, serie decimotercera, página 498 y siguientes (causa B. 20.021, "Amoretti", sent. de 23-9-1932), en el cual se planteó una hipótesis semejante a la de autos, dijo: "Allí el bien había sido objeto de ocupación por el Fisco (con destino a calles públicas) con anterioridad a la venta efectuada a quien reclamaba la indemnización expropiatoria; a esa pretensión se opuso el Estado, pues, faltándole la tradición -dijo- el adquirente no tendría acción en base a lo normado en los arts. 499, 2601, y siguientes, 2373, 2385, 2377 y concordantes del Código Civil. Se sostuvo en ese decisorio -para reconocer legitimación al comprador- la doctrina según la cual, **el adquirente de un inmueble del que no se le ha hecho tradición en virtud de estar poseído por el expropiante, tiene acción contra el Fisco para reclamar la indemnización pertinente**" (el destacado es del original).

Expresó en tal causa el doctor Lascano que "... debe admitirse que el actor respecto del Fisco, es sucesor del señor Mooney y puede prevalerse de los contratos hechos con éste y puede pretender los derechos que deban ser considerados como un accesorio del objeto vendido, teniéndose presente lo dispuesto por los artículos 3262, 3267 y 3268 del Código Civil. De manera que la falta de tradición, la

imposibilidad de tradición impedirá la transmisión del derecho de propiedad a la cosa, pero su carácter de sucesor en los derechos que el señor Mooney tenía a percibir la indemnización de la tierra expropiada, es evidente". En la misma línea de sentido, el doctor Díaz Cisneros expresó que "Si el vendedor entendió transmitir el dominio, es porque quiso transmitir todos los derechos que le correspondían con relación a la cosa enajenada, y entre ellos, en primer término, el de reclamar al expropiante la indemnización debida en virtud de preceptos constitucionales que son de orden público".

Se trata, en definitiva, de uno de los "supuestos especiales de legitimación" a los que aluden Casas y Villanueva, quienes advierten que reviste tal carácter "la parte que haya comprado el inmueble con perfecto conocimiento de la restricción, puesto que con la transmisión del dominio debe considerarse que se ha cedido la acción expropiatoria".

b. Al tiempo de complementar las nociones incorporadas en su voto por el doctor Hitters, recordé en el propio lo que tiene dicho la Corte federal sobre que "la adquisición del dominio sobre el bien expropiado del Estado se halla subordinado al pago de la indemnización previa, determinada en la sentencia definitiva del juicio expropiatorio (art. 17 de la Cons. Nac.; en igual sentido Fallos: 284:23). Por ello, hasta la fijación

definitiva de ese resarcimiento, el derecho real de dominio se convierte, por subrogación real, en el derecho al cobro del crédito representativo del valor del bien que se desapropia" (CSJN, A.450.XLII, sent. de 21-VIII-2007; Fallos: 330:3635, "Arroyo, Marta Susana c/ Dirección Nacional de Vialidad").

Lo que valida afirmar que esa subrogación se da, en el caso, en cabeza del actor adquirente, legitimándolo para reclamar tal cual lo hace por el valor tierra expropiada.

En igual sentido se sostiene que "debe considerarse legitimado la parte que haya comprado el inmueble con perfecto conocimiento de la restricción, puesto que con la transmisión del dominio debe considerarse que se ha cedido la acción de expropiación. Lo expuesto con fundamento en lo dispuesto en el art. 3268 del Código Civil, que establece que el sucesor particular no puede pretender aquellos derechos de su autor que, aún cuando se refieran al objeto transmitido, no se fundan en las obligaciones que pasan del autor al sucesor, a menos que en virtud de la ley o un contrato esos derechos deban ser considerados como accesorios del objeto transmitido. El sucesor singular recibe legalmente todas las facultades que el derecho adquirido permita sobre el bien que forma su objeto. Si se transfiere la propiedad o la posesión de una cosa, el adquirente puede

ejercer sobre ella las atribuciones del propietario o poseedor. O sea todas las ventajas que la ley le reconoce al actor (Casas, Juan A, - Villanueva, Horacio J. Romero, Expropiación; ed. Astrea, p. 203)".

c. Varios fallos de distintas jurisdicciones recogen iguales nociones:

"La circunstancia de que el actor haya adquirido un inmueble con posterioridad a su afectación como de utilidad pública por una ordenanza municipal, no le impide promover acción por expropiación irregular, pues tal adquisición significó no sólo la transferencia de esa carga sino también de los derechos y acciones surgidos a causa de ella" (Cám. Nac. de Apel. en lo Civil, Sala I, "Romano Carlos c. Ciudad de Buenos Aires", sent. de 16-6-2003; "La Ley", 2003-F, 481).

"Corresponde rechazar las objeciones a la legitimación activa en la acción de expropiación irregular si los reclamantes adquirieron la propiedad in totum, sin descontar las medidas de las superficies sujetas a retranqueo, y luego transmitieron el inmueble con exclusión de la fracción en cuestión, pues con ello se han reservado los derechos de reclamar la indemnización que por la acción se pretende" (Cám. de Apel. en lo Civ. y Com. Común de Tucumán, Sala I, "León Alfredo y O. c. Municipalidad de San Miguel de Tucumán", sent. de 10-8-2009; "la Ley NOA" 2009

[dic.], 1079.

"Corresponde rechazar el recurso de casación incoado por el municipio demandado en una acción de expropiación inversa, contra la sentencia que desestimó la excepción de falta de legitimación activa opuesta, pues más allá de que el fallo impugnado hubiere hecho notar que la defensa no fue incoada oportunamente, resolvió la cuestión entendiendo que, si al transferir la propiedad el vendedor no se reservó la fracción desposeída, ni hizo reserva de ninguna especie, el comprador queda legitimado para reclamar el cobro de la indemnización por expropiación de la fracción correspondiente" (Cám. de Apel. en lo Civ. y Com. Común de Tucumán, Sala III; "Cohen Eduardo D. c. Municipalidad de San Miguel de Tucumán"; "La Ley NOA" 2009 [abril], 301).

La propia Corte federal en una expropiación directa nos brinda precisiones que justifican también la posición asumida en el presente, al sostener "Que toda vez que la expropiación tiene por objeto la extinción del derecho de propiedad sobre un bien, la acción pertinente debe deducirse contra el titular de dominio registral (conf. art. 2505 del Código Civil), condición que reviste en el sublite el Estado nacional, ello al margen de que no conserve un interés patrimonial respecto de la indemnización en virtud de haber sido vencido en el juicio de retrocesión antes aludido, donde se reintegró el importe desembolsado en el

primitivo juicio de expropiación. Por su parte, los actores en el juicio de retrocesión que han triunfado en esa litis resultan interesados -al igual que los cesionarios presentados a fs. 326/7- toda vez que ejercen en este juicio los derechos patrimoniales que reclaman respecto de la indemnización expropiatoria..." ("Buenos Aires, Provincia c. Estado Nacional s. expropiación"; sent. de 15-7-2003; B.601.XXXIII).

En tal caso, una ley de esta provincia había declarado un predio sujeto a expropiación, y en ella se hacía referencia como titulares de dominio a quienes a su vez habían vencido al Fisco nacional en un juicio por retrocesión. La Corte nacional, como vimos, apuntó la legitimación contra el propio Fisco nacional (que, vale aclararlo, se había excusado en una supuesta falta de legitimación pasiva precisamente por los resultados de aquella retrocesión); a la vez que legitimó también a aquellos "interesados" (vencedores en la retrocesión) a percibir el monto indemnizatorio.

d. Por su parte, el art. 43 de la Ley General de Expropiaciones 5.708, en la parte que interesa destacar ordena: "Entendiéndose que la expropiación ha quedado perfeccionada cuando se ha operado la transferencia de dominio al expropiante, mediante sentencia firme, toma de posesión y pago de la indemnización. **Hasta tanto ello no**

ocurra, podrá dejarse sin efecto cualquier expropiación" (el resaltado es propio).

Al respecto, se advierte que - obviamente- la superficie vendida es el total comprensivo también de lo afectado por el Fisco expropiante (no hay pieza alguna en autos que determine que la vendedora haya efectuado algún tipo de reserva en el caso sobre la parte desposeída), de modo tal que, hipotéticamente, si se hubiese dejado sin efecto la expropiación (art. 43, ley 5.708, cit.), las partes del inmueble afectadas por una expropiación que finalmente no fue se hubiesen incorporado al patrimonio de los nuevos propietarios.

Ello nos brinda otra justificación para resolver del modo adelantado.

Por otra parte, creo que tampoco es razón para negar legitimación al actor la circunstancia definida de que adquirió el inmueble en el estado en que se encontraba, con ocupación de parte del mismo por el Fisco y que pagó en la compraventa determinado precio sabiendo lo que compraba, pues tal modo de razonar nos sitúa en un plano conjetural impropio para la solución de la *litis* al descartarse otras alternativas posibles.

Lo que nos moviliza a plantear un marco simplemente conjetural pierde fuerza convictiva a la hora de justificar lo resuelto.

Para finalizar, habrá de admitirse también que al tiempo de concretarse la compraventa del predio, la afectación de la parte desposeída no se encontraba siquiera inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble (v. certificado de fs. 76), o sea que cuando el actor adquirió la propiedad ésta se encontraba, registralmente, libre de toda restricción dominial por parte del Fisco.

Concluyendo, entiendo que el actor como titular registral del bien afectado por la desposesión del Fisco se encuentra legitimado para el reclamo promovido en aras de la obtención de la indemnización expropiatoria.

Voto por la **afirmativa**.

El señor Juez doctor **Kohan**, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor de Lázari, voto la primera cuestión planteada también por la **negativa**.

A la segunda y tercera cuestiones planteadas, el señor Juez doctor de Lázari dijo:

En razón de la forma en que se ha resuelto la primera cuestión no corresponde abordar las presentes.

Así lo voto.

Los señores jueces doctores **Negri, Kogan, Soria, Pettigiani, Genoud y Kohan**, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor de Lázari, votaron la segunda y tercera cuestión planteadas en el mismo sentido.

Con lo que terminó el acuerdo,
dictándose la siguiente

S E N T E N C I A

Por lo expuesto en el acuerdo que
antecede, por mayoría, se revoca de oficio la sentencia de
Cámara y se dispone que la actora carece de legitimación para
promover la acción de expropiación inversa. Costas de todas
las instancias por su orden, en atención a la forma en que
se decide (arts. 68, 2da. pte. 274 y 289, CPCC).

Notifíquese y devuélvase.

HILDA KOGAN

EDUARDO JULIO PETTIGIANI

HECTOR NEGRI

EDUARDO NESTOR DE LAZZARI

DANIEL FERNANDO SORIA

LUIS ESTEBAN GENOUD

MARIO E. KOHAN

CARLOS E. CAMPS

Secretario