



Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL Y COMERCIAL FEDERAL- SALA III

**Causa n° 52535/2019/CA1 “Zaro Elsa Rosa c/ Agencia de Administración de Bienes del Estado s/ Medidas Preliminares y de Prueba Anticipada”**

Buenos Aires, 6 de diciembre de 2024.

**VISTO:** el recurso de apelación interpuesto por la actora el 5 de marzo de 2024 -fundado el 15 de marzo de 2024-, contra la resolución del 28 de febrero de 2024, y oído el señor Fiscal;

**Y CONSIDERANDO:**

I. Elsa Rosa Zaro solicitó la presente medida preliminar, en los términos del art. 323 inc. 6° del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, ante el fuero Contencioso Administrativo Federal, a fin de que se ordenara a los señores Juan C. Delfino, Mirta Aydee Delfino y Dorotea Celestina Suárez (herederos de Juan Delfino) a reconocer las firmas insertas en el contrato de cesión de boleto de compraventa efectuado sobre el 50% del inmueble sito en la calle Italia 64, localidad de Ciudad Evita, partido de La Matanza, Provincia de Buenos Aires. Ello bajo apercibimiento, en caso de incomparecencia, de tenerlas por ratificadas (ver escrito del 1/10/19).

Relató que el señor Juan Delfino había suscripto un boleto de compraventa con la Agencia Nacional de Administración de Bienes del Estado (AABE), mediante el cual, ésta última le vendió la referida propiedad a aquél. Asimismo, explicó que después de haber fallecido el comprador (Delfino), sus legítimos herederos, Juan C. Delfino, Mirta Aydee Delfino y Dorotea Celestina Suárez –declarados como tales en los autos “Delfino Juan s/ Sucesión Ab Intestato”, causa n°59.848/12- suscribieron una cesión (onerosa) de boleto de compraventa a favor de la señora Zaro (contrato del 31/7/12), la cual fue debidamente notificada a la Agencia de Bienes del Estado.

Señaló que para poder acceder al otorgamiento de la pertinente escritura, la titular del dominio (Agencia de Bienes del Estado) exigió que, previamente, los cedentes debían presentarse a reconocer las firmas insertas en el contrato. Agregó que, pese a haber notificado a los mismos en los domicilios denunciados en la cesión, ninguno de ellos se presentó, impidiendo así la continuidad del trámite.

II. Antes de decidir acerca de la competencia, el juez *a quo* ordenó dar vista al Señor Fiscal (ver auto del 1/11/19) y requirió que se adjuntaran copias certificadas del expediente administrativo tramitado ante la AABE (ver providencia del 21/11/19). Cumplidas dichas diligencias, (ver dictamen del 13/11/19 y copias agregadas al *sub lite* del 3/3/20 y providencia del 6/3/20) el magistrado declaró la incompetencia del Juzgado Federal en lo





Poder Judicial de la Nación

### CAMARA CIVIL Y COMERCIAL FEDERAL- SALA III

Contencioso Administrativo Federal para conocer en las presentes actuaciones y se la atribuyó a la Justicia Federal en lo Civil y Comercial (ver resolución del 16/5/22).

III. Una vez radicada la causa ante el Juzgado n° 6 de este fuero (ver sorteo del 23/6/22) y previa vista al Fiscal (ver dictamen del 4/7/22), el juez de grado dictó una providencia haciendo saber que iba a conocer en autos (ver providencia del 14/11/22).

El 28 de febrero de 2024, el *a quo* resolvió rechazar la diligencia preliminar solicitada y mandó a archivar la causa, previo pago de la tasa de justicia. En primer lugar, aclaró que para determinar la competencia en aquellas causas donde se discuten cuestiones relativas a la transmisión dominial de un inmueble (acciones reales), debía atenderse al domicilio en el que se sitúa el inmueble, en este caso, Ciudad Evita, partido de La Matanza, Provincia de Buenos Aires (art. 5, inc. 1° del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación). Sin perjuicio de ello, consideró que –dada la urgencia del caso- correspondía expedirse acerca de la medida peticionada (ver resolución del 28/2/24).

Para decidir al respecto, tuvo en cuenta que del expediente administrativo remitido por la AABE surgía, por un lado, que la incomparecencia de las partes para ratificar firmas podía ser enmendada mediante la presentación del contrato de cesión con firmas certificadas por ante escribano público. Por el otro, que el organismo administrativo le había requerido a la señora Zaro que -para “...estudiar posibles cursos de acción a seguir...”- era necesario que presentara una nota en el expediente haciendo saber acerca de la falta de voluntad de los herederos para apersonarse a ratificar sus firmas, y que ello no se había cumplido. En consecuencia, el *a quo* consideró que la consecución del trámite se había visto truncado por la propia voluntad omisa de la presentante y estimó, por lo tanto, que la intervención judicial no se encontraba fundada.

IV. La actora apeló la resolución y fundó su recurso (ver escrito del 15/3/24). En primer lugar se agravio de que el juez *a quo* “*haya rechazado la medida cautelar en base a la competencia*” (ver expresión de agravios, punto 1. Objeto, párrafo segundo), pues entiende que el caso de autos involucra el cumplimiento de una obligación personal –en cabeza del Estado Nacional AABE- y no una real. Por otra parte, señaló que el magistrado se refirió a la presente diligencia preliminar como si se tratara de una medida de prueba anticipada, lo cual resulta equivocado. Indicó, en efecto, que lo que se pretende en autos –citación de los cedentes a ratificar firmas- constituye una diligencia preliminar tendiente a obtener el





Poder Judicial de la Nación

### CAMARA CIVIL Y COMERCIAL FEDERAL- SALA III

cumplimiento de un requisito previo a la escrituración del inmueble. En tal sentido, agregó que ni el titular del dominio ni la cesionaria tienen potestad jurídica suficiente para interpelar a los cedentes.

V. Ante todo, corresponde puntualizar que de la simple lectura de la resolución atacada no surge que los argumentos en que se basó el juez para rechazar la diligencia preliminar estén relacionados con lo manifestado en torno la competencia. Nótese, en efecto, que esa cuestión fue abordada en el Considerando I y que, sin perjuicio de lo manifestado allí, el *a quo* decidió que resultaba pertinente pronunciarse, a continuación, respecto de la admisibilidad de la diligencia (ver Considerandos II, III, IV y V). Por lo tanto, el primer agravio de la apelante debe ser desestimado.

En cuanto a las quejas restantes, corresponde adelantar que las mismas no cumplen con la crítica concreta y razonada que exige la ley ya que ellas no trasunta otra cosa que la mera disconformidad con lo resuelto (art. 265 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación).

En efecto, el citado artículo establece que el escrito de expresión de agravios deberá contener la crítica concreta y razonada de las partes del decisorio que el apelante considere equivocadas, lo cual requiere un análisis serio que demuestre, de manera apropiada, que aquél es erróneo o contrario a derecho, y a tal fin se deben indicar las deficiencias atribuidas al fallo (conf. Falcón, Enrique M., “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, anotado, concordado y comentado”, T II, pág.423 y ss., ed. Abeledo Perrot, Bs. As., 1994).

De acuerdo con el propio texto legal, esa exigencia no se satisface reiterando lo expuesto en presentaciones anteriores, ya que ninguna diferencia sustancial existe entre ambos supuestos.

Tal situación es la que se presenta en el caso, ya que la apelante se limita a reiterar su pretensión (ver escrito inicial del 1/10/19) y a manifestar que el magistrado incurrió en una confusión de conceptos -medida de prueba anticipada vs. diligencia preliminar-. Respecto de esto último, es pertinente aclarar que en la sentencia cuestionada el juez efectuó, precisamente, el distingo de ambos conceptos en Considerandos separados (ver Considerandos II y III) y desestimó la diligencia por entender, como se dijo, que no se encontraba justificada la intervención de la justicia ya que se había demostrado en autos que la actora podía acceder a lo solicitado sin que se requiriese el auxilio de aquella.

Como se ve, la recurrente no presentó ningún argumento que logre conmovir el criterio adoptado por el *a quo*.





Poder Judicial de la Nación

**CAMARA CIVIL Y COMERCIAL FEDERAL- SALA III**

Por ello, **SE RESUELVE**: confirmar la resolución apelada.

El doctor Fernando A. Uriarte no suscribe la presente por hallarse en uso de licencia (art. 109 del RJN).

Regístrese, notifíquese, publíquese y devuélvase.

**Guillermo A. Antelo**

**Eduardo Daniel Gottardi**

