

SENTENCIA INTERLOCUTORIA NÚMERO: Veintitrés

San Fernando del Valle de Catamarca, 19 de junio de 2025

Y VISTO:

El expediente Corte N° 074/2024 "BAILI, Ricardo Remo c/ ESTADO PROVINCIAL - PODER EJECUTIVO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE LA PCIA. DE CATAMARCA s/ Acción Contencioso Administrativa", y - - - - -

-

CONSIDERANDO:

Voto de la Dra. Rosales Andreotti:

1- Que a fs. 37/42 vta. comparece el Sr. Ricardo Remo Baili, a través de apoderado y promueve acción contencioso administrativa en contra del Estado Provincial y el Registro de la Propiedad Inmobiliaria. Persigue se declare la nulidad de la Resolución Interna ARCA N° 228 de fecha 23/10/2024 (fs. 29/34) por la que se denegó el recurso jerárquico en contra de la Disposición DGRPI N° 38/2024 (fs. 22 y vta.) que, a su vez, rechaza el recurso de reconsideración en contra de la Disposición DGRPI N° 76/2023 (fs. 15 y vta) que dispone dar de baja la Matrícula de Folio Real N° 1566 del departamento Tinogasta. - - - - -

- -

Manifiesta que la escribana Joaquina Córdoba Gandini inició trámite de inscripción ante el Registro de la Propiedad Inmobiliaria de la Escritura N° 547/2023 de rectificación y aceptación de compraventa que realizó el Sr. Baili como gestor de negocios en la Escritura N° 140/2003, pasada por ante la escribana María Belén Saadi Brizuela y que el Registro las inscribió de manera provisoria, realizó observaciones y dio de baja la inscripción de dominio realizada en Matrícula de Folio Real N° 1566 departamento Tinogasta transformándola, de manera unilateral y sin observar las reglas del debido proceso, en una anotación personal. -

-

Da a conocer que, ante esa decisión, la escribana Gandini, en su

nombre, presentó recurso de reconsideración ante el Registro de la Propiedad Inmobiliaria (fs. 17/21 vta.) y frente su rechazo, interpuso recurso jerárquico (fs. 23/28 vta.) y pronto despacho (fs. 35 y vta.) ante el Director Ejecutivo del ARCAT quien resolvió denegar el recurso (fs.29/34) mediante la resolución que se cuestiona por la presente acción, iniciada el día 30/10/2024 (fs. 42). -----

-

Otorgada la participación procesal, se remite el expediente al Ministerio Público para que se expida acerca de la jurisdicción y competencia del Tribunal para entender en la causa. Su representante emite Dictamen N°158/2024 (fs. 44/45) en sentido favorable respecto de la competencia del Tribunal y por la inadmisibilidad de la acción por falta de legitimación pasiva. -----

-

A fs. 46 se dicta el proveído que ordena autos para resolver, el que firme, deja la causa en estado de emitir pronunciamiento sobre la admisibilidad formal de la acción instaurada. -----

2- Que conforme al estado procesal del expediente corresponde que esta Corte de Justicia se pronuncie en relación con lo previsto en el art. 3 del CCA, es decir, si la cuestión sometida a su conocimiento corresponde prima facie a su jurisdicción y competencia. -----

En ese cometido, se puede afirmar que la causa se encuentra dentro de la jurisdicción de este Tribunal, dado que involucra materia contencioso administrativa en los términos del art. 204 de la Constitución Provincial y art.1 del Código Contencioso Administrativo. Además, la acción es iniciada por un particular ante la emisión de actos administrativos por parte de la Administración, lo que podría hipotéticamente vulnerar sus derechos administrativos establecidos por disposiciones preexistentes. -----

--

3- Que conforme a lo dispuesto en los arts. 5, 6 y 7 de la Ley N° 2403, para la procedencia de la acción se exige la preparación de la vía contencioso

administrativa, tendiente a la acreditación del agotamiento de la vía administrativa previa a la interposición de la acción jurisdiccional, consistente en: la reclamación administrativa previa, decisión definitiva de la autoridad administrativa de última instancia que cause estado y habilitación de la instancia jurisdiccional en tiempo

Corte N° 074/2024

oportuno. -----

La verificación de la existencia de estos presupuestos legales, se impone al Tribunal como un imperativo de orden constitucional, que tiene por fin preservar el orden público y que justifican el control de un poder del Estado a otro poder del Estado. -----

Analizada la causa se comprueba que el administrado instó la jurisdicción revisora de este Tribunal, en tiempo y forma oportunos. Esto se verifica con el dictado por parte de la autoridad competente de última instancia de la Resolución Interna ARCA N° 228/2024 de fecha 23 de octubre de 2024, que rechaza el recurso jerárquico interpuesto. En consecuencia, la demanda presentada en fecha 30/10/2024 (fs. 42) resulta temporánea, lo que determina la admisibilidad formal de la acción. -----

--

En este estadio, el Tribunal considera oportuno aclarar, en razón a lo dictaminado por el Ministerio Público, que pronunciarse por la inadmisibilidad de la acción en esta instancia, conforme las constancias de causa que demuestran el agotamiento de la vía administrativa ante la autoridad de última instancia, implicaría una denegación de acceso a la justicia, fundada en un exceso ritual manifiesto que no puede ser consentido por el Tribunal sin vulnerar derechos consagrados constitucional y convencionalmente. Aunado a ello, el derecho de defensa que asiste a las demandadas. -----

Voto del Dr. Figueroa Vicario:

I.- Que comparto la relación de causa y la declaración de jurisdicción y competencia del Tribunal en la presente causa, del voto que me precede de la Dra. Rosales Andreotti, más disiento con la admisibilidad de la demanda contencioso administrativa, proponiendo su inadmisibilidad por las razones que se exponen:

II.- Quien comparece en autos es el Sr. Ricardo Remo Baili, por apoderado (Poder General para pleitos otorgado a favor del Dr. Pinetta Lascano. fs. 03/05). -----

El Sr. Baili pretende se declare la nulidad de una Resolución Interna ARCA, acto por el que se rechaza un recurso jerárquico contra una Disposición DGRPI que rechaza un recurso de reconsideración en contra de una Disposición DGRPI que dispuso la baja de una matrícula en el departamento Tinogasta. -----

Siendo ello así, me avoco al examen de admisibilidad de la demanda contencioso administrativa. -----

Que en razón de la Escritura Pública N° 140 del 23/12/2003 (fs. 06/10) y de la Escritura Pública N° 547 Rectificación y Aceptación de Compra del 19/10/2023 (fs. 11/14 vta.), se instrumenta un negocio jurídico que tiene por objeto campos comuneros, denominado Ciénaga “Los Morteros”, ubicado en el Distrito Saujil, Departamento Tinogasta, de 1.506.413 ha (un millón quinientos seis mil cuatrocientos trece hectáreas). -----

Y en razón de la Escritura Pública N° 547 Rectificación y Aceptación de Compra (fs. 11/14 vta.) se consolidan los derechos adquiridos y acciones en cabeza del adquirente “CAMARCA NATURAL S.A.” (fs.12), inscripción definitiva el 07/03/2024 en el Libro de Acciones y Derechos Posesorios del Registro de la Propiedad Inmobiliaria (fs.14). -----

En la presente demanda se alega que se causó daño en los derechos

patrimoniales del adquirente (fs. 41), que tal como se desprende de los instrumentos acompañados es la sociedad “CAMARCA NATURAL S.A.”, no el Sr. Baili, quien consta en la Esc. Publica N° 547 en calidad de gerente junto al Sr. Orlando Marcelo Fallarini, como director, como únicos socios (fs. 11). - - - - -

-

En instancia judicial, en estas actuaciones, no se acompañó Contrato Social, Acta de Asamblea, poder o instrumento alguno que otorgue

Corte

N° 074/2024 representación al Sr. Ricardo Remo Baili. - - - - -

- - - - -

Aunado a ello, de la documental adjuntada, se identifican las siguientes impugnaciones:

-Recurso de Reconsideración presentado por la Esc. Joaquina Córdoba Gandini - Adscripta al Reg. Not. N° 4 (fs. 17/21 vta.).- - - - -

-

-Recurso Jerárquico presentado Esc. Joaquina Córdoba Gandini - Adscripta al Reg. Not. N° 4 (fs. 23/28 vta.).- - - - -

-

La presentante de los recursos ante la administración, manifiesta que lo hace “*por pedido expreso del señor Ricardo Remo Baili*” (Recurso de Reconsideración fs. 17), y en la otra oportunidad “*por mi requirente señor Ricardo Remo Baili*” (fs. 23). - - - - -

En el memorial de demanda en el rubro IV.- Preparación de la vía contencioso administrativa, en donde se justifica el agotamiento de la instancia administrativa, se deja constancia que “el recurso jerárquico presentado por la Escribana Córdoba Gandini”. - - - - -

Es el reclamante quien deberá previamente agotar la vía administrativa con el fin de obtener de la autoridad competente en última instancia

el reconocimiento o denegación del derecho reclamado.- - - - -

Según lo aprecio, el Sr. Baili, quien incoa la acción contencioso administrativa contra la administración, no es el titular del derecho subjetivo, tampoco ha sido quien impugnó administrativamente, por lo que no puede invocar la pretensión jurídica, por carecer de legitimación procesal para ser demandante en el proceso. - - - - -

Corresponde el ejercicio de la pretensión contencioso administrativa a las personas titulares del derecho vulnerado, arts. 5, 10, ss. y concordantes de nuestro Código Contencioso Administrativo.- - - - -

III.- Resulta conducente puntualizar que la cuestión relativa a la legitimación procesal de la parte actora constituye, según jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Fallos: 322:528; 323:4098), un presupuesto necesario para que exista un caso o controversia que deba ser resuelto por el Tribunal. - - - - -

-

Es un presupuesto procesal ineludible, sostiene la doctrina que “En razón de la vinculación existente entre la pretensión y la legitimación es que no toda persona con capacidad procesal puede ser parte en un proceso concreto, sino que sólo pueden serlo las que se encuentran en una determinada relación con la pretensión. Es decir, "debe mediar una coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso y las personas a las cuales la ley habilita especialmente para pretender".(...). Se ha dicho que la legitimación es "...la consideración especial que tiene la ley, dentro de cada proceso, a personas que se hallan en una determinada relación con el objeto de la pretensión procesal y en virtud de cuya consideración exige, que para que la pretensión se examine en cuanto al fondo, que sean dichas personas las que figuren como partes en el proceso". Ma. Cecilia Rodríguez Rufino. (Lo contencioso administrativo en la República Argentina. Consulta a Códigos provinciales. Legitimación. Competencia.

Pretensión, TR LALEY AR/DOC/5530/2014). -----

-

IV.- Por lo razonado, propongo declarar formalmente inadmisibile la demanda promovida por el Sr. Ricardo Remo Baili contra el Estado Provincial y el Registro de la Propiedad Inmobiliaria, con costas. Asi voto.-----

Voto de la Dra. Gómez:

Adhiero a las conclusiones expuestas por el Sr. Ministro Dr. Figueroa Vicario, para la solución de la presente cuestión, votando en igual sentido.-

Voto de la Dra. Saldaño:

Adhiero a las conclusiones expuestas por el Sr. Ministro Dr. Figueroa Vicario, para la solución de la presente cuestión, votando en igual sentido.-

Corte N° 074/2024

Voto del Dr. Bracamonte:

Vistos los votos emitidos por los señores Ministros que me preceden en el acuerdo, adhiero en todos sus términos a la relación fáctica de la causa y a la declaración de jurisdicción y competencia de esta Corte, por cuanto del objeto de la pretensión se desprende inequívocamente su carácter contencioso administrativo. -----

En lo que respecta a la admisibilidad formal de la acción deducida, comparto los fundamentos desarrollados por la señora Ministra Dra. Fernanda Rosales Andreotti, en cuyo voto se propicia admitir formalmente la demanda interpuesta. -----

No obstante, con el objeto de contribuir al desarrollo del criterio con el que coincido, considero oportuno formular las siguientes consideraciones

complementarias:

i.- La admisibilidad de la acción constituye un examen preliminar de relevancia sustancial en el proceso, en tanto tiene por finalidad verificar el cumplimiento de los presupuestos legales y procesales que habilitan a este Tribunal a pronunciarse sobre el fondo del litigio. - - - - -

Este examen inicial no sólo comprende el análisis de la competencia y la jurisdicción, sino también la constatación de que el accionante ostente legitimación activa y que la demanda haya sido promovida en tiempo y forma, conforme a los plazos y condiciones establecidos por la normativa vigente.- -

En el caso sub examine, tales presupuestos procesales se encuentran, *prima facie*, debidamente acreditados. - - - - -

La acción fue interpuesta en tiempo oportuno, conforme surge de las constancias obrantes a fs. 29/34, en las que se incorpora la Resolución Interna N° 228/2024, dictada por la autoridad administrativa competente con fecha 23 de octubre de 2024, mediante la cual se resolvió el recurso jerárquico planteado.- - - -

La demanda fue promovida el 30 de octubre del mismo año, es decir, dentro del plazo de ley previsto por el Código Contencioso Administrativo provincial para accionar judicialmente contra actos administrativos definitivos.- - - -

La existencia de votos disidentes dentro del Tribunal, lejos de desvirtuar la procedencia formal de la acción, impone reforzar el análisis de los presupuestos de admisibilidad, en resguardo de los principios de seguridad jurídica y adecuada administración de justicia. - - - - -

Cabe reiterar que la declaración de admisibilidad no importa un pronunciamiento definitivo sobre el fondo de la causa, ni un adelanto de opinión sobre la validez de la pretensión, sino que se limita a habilitar el conocimiento jurisdiccional del asunto, asegurando el ejercicio pleno del derecho de defensa y el acceso efectivo a la justicia por parte del accionante. - - - - -

Este criterio se ve fortalecido por el principio *in dubio pro actione*, conforme al cual, en caso de duda razonable sobre el cumplimiento de los requisitos formales de admisibilidad, debe estarse por la solución que favorezca la apertura del proceso y la ulterior revisión judicial del acto impugnado. - - - - -

ii) El eje del disenso en el presente caso se encuentra centrado en la legitimación activa del Sr. Ricardo Remo Baili. - - - - -

Conforme surge de la Escritura Pública N° 547 “Rectificación y Aceptación de Compra”, el acto jurídico cuya inscripción registral se pretende fue celebrado por CAMARCA NATURAL S.A., sociedad anónima debidamente constituida e integrada por el Sr. Baili, en carácter de gerente, y el Sr. Orlando Marcelo Fallarini, como director. Ambos son, a su vez, los únicos socios de dicha persona jurídica. - - - - -

-

Aun cuando el Sr. Baili integra dicha sociedad, es fundamental recordar que las personas jurídicas revisten personalidad jurídica distinta e independiente de la de sus socios (art. 141 del Código Civil y Comercial de la

Corte N° 074/2024

Nación). En consecuencia, los derechos derivados del negocio instrumentado pertenecen exclusivamente a la sociedad, y no a sus integrantes en forma individual.

No obstante, del estudio de las actuaciones administrativas que preceden al proceso, se verifica que el Sr. Baili ha sido quien impulsó, de manera continua y documentada, todos los trámites y recursos orientados a la inscripción dominial del inmueble en beneficio de la sociedad. Dicha intervención, aunque realizada sin invocar representación formal, no puede reputarse meramente fáctica o ajena al derecho, en tanto traduce una actuación funcional en el marco de un interés jurídico determinado. - - - - -

- - - - -

En relación con ello, cabe aclarar que los recursos administrativos interpuestos ante la autoridad competente fueron suscriptos por la escribana Córdoba Gandini, pero a requerimiento directo y expreso del propio Sr. Baili, tal como se deja expresamente asentado en los escritos obrantes en autos.- - - - -

Esta circunstancia no desvirtúa su participación, sino que la confirma: el actor promovió activamente el procedimiento recursivo mediante un instrumento legalmente válido, acorde con su intervención espontánea y continua en defensa de un interés jurídico concreto. - - - - -

La Corte Suprema de Justicia de la Nación ha sostenido reiteradamente que la legitimación activa constituye un presupuesto indispensable de la existencia de una causa o controversia (Fallos: 339:1223), y que requiere la existencia de un nexo lógico, directo y sustancial entre el sujeto que acciona y el derecho cuya tutela judicial procura (Fallos: 340:1346). - - - - -

En este caso, tal vínculo aparece prima facie acreditado en razón de la vinculación del accionante con la sociedad afectada, su intervención personal en la tramitación administrativa y su actuación constante en defensa de un interés jurídicamente atendible. - - - - -

Cabe reiterar, en este punto, que la declaración de admisibilidad formal no causa estado, y que la verificación definitiva de la legitimación activa podrá ser objeto de revisión al momento de dictar sentencia definitiva.- - - - -

A mayor abundamiento, el análisis que sigue se referirá a la figura del gestor de negocios ajenos, en cuya caracterización se encuentra una clave interpretativa para fundamentar la legitimación del actor en este proceso.- - - - -

En función de lo expuesto, corresponde afirmar que el Sr. Baili ha acreditado, al menos de manera inicial, una relación jurídica suficientemente relevante con el objeto de la pretensión deducida, fundada tanto en su vínculo con la sociedad titular del derecho como en su intervención activa en el procedimiento administrativo que culminó con el acto impugnado. - - - - -

A ello se suma que la demanda ha sido interpuesta dentro del plazo legal y con cumplimiento de los recaudos formales exigidos por la normativa vigente. -----

Declarar inadmisibile la acción sin un análisis sustancial del fondo, cuando tales presupuestos se encuentran satisfechos, implicaría restringir en forma irrazonable y desproporcionada el acceso a la jurisdicción, en abierta contradicción con principios constitucionales y convencionales vinculados a la tutela judicial efectiva, el debido proceso y el derecho a ser oído. -----

iii) A mayor abundamiento, corresponde señalar que el Sr. Baili ha intervenido en las actuaciones administrativas en calidad de gestor de negocios ajenos, lo cual se desprende de su participación constante y documentada en el trámite de inscripción ante el Registro de la Propiedad Inmobiliaria y de Mandatos, así como de las escrituras públicas acompañadas en autos.-----

La figura de la gestión de negocios se encuentra regulada en los artículos 1781 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación, y se configura cuando una persona (el gestor), sin mediar representación legal, obligación normativa ni vínculo contractual, asume espontáneamente la gestión de

Corte N° 074/2024

un negocio ajeno, actuando con diligencia, en interés y por cuenta del titular de ese negocio. Se trata de una fuente autónoma de obligaciones, que no requiere acuerdo previo ni autorización del interesado. -----

Para su validez, la gestión debe ser objetivamente ajena, útilmente conducida, desinteresada y asumida sin ánimo de lucro.-----

Estas condiciones se verifican plenamente en el caso del Sr. Baili, quien, sin estar obligado a ello, impulsó las gestiones necesarias para obtener la inscripción dominial de un inmueble a nombre de una persona jurídica a la que se encuentra vinculado como socio y directivo. -----

El artículo 1782 del mismo cuerpo normativo impone al gestor el deber de actuar conforme al interés del dueño del negocio, de proporcionar información adecuada, de continuar la gestión hasta su conclusión o hasta que el titular pueda reasumirla, y de rendir cuentas de su actuación. - - - - -

En el caso en examen, se encuentra pendiente la inscripción de la escritura traslativa de dominio, cuya eficacia ha sido obstaculizada por la negativa del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, lo que torna insatisfecha la finalidad del negocio asumido y mantiene activa la gestión. - - - - -

Desde esta perspectiva, negar al gestor legitimación procesal para impugnar un acto administrativo que frustra el cumplimiento de su deber de concluir la gestión y rendir cuentas, equivaldría a desnaturalizar los efectos jurídicos de la figura y a generar un perjuicio indebido tanto para él como para el titular del interés gestionado. - - - - -

- - - - -

En consecuencia, su intervención en juicio aparece jurídicamente justificada y respaldada por un interés legítimo en obtener la remoción del obstáculo que impide la culminación del negocio gestionado. - - - - -

Este interés jurídico directo habilita su actuación como actor en los términos del proceso contencioso administrativo. - - - - -

Por todo lo expuesto, y en consonancia con el principio *in dubio pro actione*, corresponde reafirmar que toda duda sobre la suficiencia de la legitimación activa debe resolverse a favor de la apertura del proceso, sin perjuicio del análisis que sobre esta cuestión podrá realizarse al momento de dictar sentencia definitiva. - - - - -

-

La conclusión a la que se arriba en torno a la actuación del Sr. Baili en calidad de gestor de negocios ajenos no implica, en modo alguno, un adelanto de opinión sobre el fondo del asunto ni sobre la validez sustancial del negocio jurídico

instrumentado. -----

-

Se trata, en rigor, de un análisis estrictamente procesal, circunscripto a determinar si el accionante ostenta legitimación activa para promover la presente acción contencioso administrativa. Esta condición resulta indispensable para resolver sobre la admisibilidad formal de la demanda, sin que ello prejuzgue sobre la decisión que corresponda adoptar al momento de dictar sentencia definitiva. -----

Por todo lo considerado, voto por declarar la jurisdicción y competencia de este Tribunal para entender en la presente causa, y por declarar la admisibilidad formal de la acción contencioso administrativa deducida por el Sr. Ricardo Remo Baili. -----

Voto de los Dres. Cáceres y Martel:

Adherimos a las conclusiones expuestas por el Sr. Ministro Dr. Figueroa Vicario, para la solución de la presente cuestión, votando en igual sentido.-

Por ello, normas legales citadas y oído el Ministerio Público.-----

LA CORTE DE JUSTICIA DE CATAMARCA

RESUELVE:

1) Declarar la jurisdicción y competencia del Tribunal para entender en la causa por unanimidad de votos. -----

Corte N° 074/2024

2) Declarar formalmente inadmisibile la demanda promovida por el Sr. Ricardo Remo Baili contra el Estado Provincial y el Registro de la Propiedad Inmobiliaria, con costas por mayoría de votos-----

3) Protocolícese y notifíquese. -----

Fdo.: Dres. Néstor Hernán Martel (Presidente), Fabiana Edith Gómez (Ministra), Rita Verónica Saldaño (Ministra), Jorge Rafael Bracamonte (Ministro disidencia parcial), José Ricardo Cáceres (Ministro), Maria Fernanda Rosales Andreotti (Ministra disidencia parcial), Carlos Miguel Figueroa Vicario (Ministro), Ante mi: Dra. Yesica Mariana Díaz (Prosecretaria - Corte de Justicia).-
