

Viedma, emitida en la fecha de la firma digital.

AUTOS Y VISTOS: Los caratulados: "MUNICIPALIDAD DE SAN ANTONIO OESTE C/ GALME PESQUERA S.A.I.C. S/ EXPROPIACIÓN (DE INMUEBLES) SA-00259-C-2024 puestos a despacho para resolver, y

RESULTA:

1. Que en fecha 29/10/2024 se presenta la Municipalidad de San Antonio Oeste promoviendo demanda de expropiación contra GALME PESQUERA S.A.I.C., CUIT 30-51767178-5, respecto de los inmuebles identificados con las Nomenclaturas Catastrales 17-1-C-131-01 (Tomo 546, Folio 99, Finca 114189) y 17-1-C-130-01 (Matrícula 17-813), ubicados en la ciudad de San Antonio Oeste, Provincia de Río Negro.

Sostiene que el inmueble en cuestión, conocido como "Galme Pesquera", ha estado abandonado por más de 20 años, siendo objeto de múltiples denuncias por deterioro estructural que ponía en riesgo tanto a los transeúntes como a los vecinos linderos. Asimismo, la Junta Vecinal del Barrio Unión advirtió la situación y solicitó que se tomaran medidas de carácter urgente. El Cuerpo de Bomberos Voluntarios en fecha 25 de septiembre de 2015, recomendó el cierre completo del predio y su eventual demolición para evitar mayores riesgos. Esto motivo el inicio de un proceso administrativo ante la Municipalidad de San Antonio Oeste para la expropiación del inmueble. El consejo Municipal dictó la Ordenanza Municipal N° 5988, mediante la que se declaró el inmueble de utilidad pública y sujeto a expropiación. Posteriormente, mediante Ordenanza N° 7224 se dispuso la afectación de las manzanas 130 y 131 de la sección C de la planta urbana de San Antonio Oeste para el uso público. La Honorable Legislatura de la Provincia de Río Negro, declaró de utilidad pública y sujetos a expropiación los inmuebles designados catastralmente como 17-1-C-131-01 y 17-1-C130-01, en fecha 26 de septiembre de 2024, mediante la sanción de la Ley 5.746. En consecuencia, solicita la expropiación de los inmuebles en cuestión y su incorporación al patrimonio municipal.

Manifiesta que la expropiación se funda en la declaración de utilidad pública dispuesta conforme la normativa vigente, solicitando se ordene la transferencia forzosa del dominio previo pago de la indemnización

correspondiente, en los términos de la Carta Orgánica de la Municipalidad de San Antonio Oeste, la Ordenanza Municipal N° 5988 y de la Ley Provincial N° 1015.

Ofrece prueba documental, efectúa reserva del caso federal y solicita la apertura de cuenta judicial a efectos del depósito indemnizatorio.

2.- En fecha 07/11/2024, la Jueza K. Vanessa Kozaczuk, corre vista al Ministerio Público Fiscal a los fines de que se expida sobre la competencia, quien en fecha 11/11/2024 entiende que debe declararse incompetente y remitir las actuaciones a esta Unidad Jurisdiccional. Se concreta la Remisión en fecha 17/12/2024.

3.- En fecha 05/02/2025 el suscripto se avoca al conocimiento de las presentes actuaciones.

4.- El día 18/02/2025 se tiene por iniciada demanda de expropiación por parte de la Municipalidad de San Antonio Oeste, respecto de los inmuebles: NC: 17- 1-C-131-01 (inscripto al Tomo 546, Folio 99, Finca 114189) y NC: 17-1-C-130-01 (Tomo S/D Folio S/D, Matricula 17-813), ubicados en la ciudad de San Antonio Oeste, Provincia de Río Negro.

5.- El 23/10/2025 se presenta el Sr. Juan Carlos PENNISI, mediante apoderados, contesta demanda, solicitando ser tenido como parte demandada en carácter de legitimado pasivo, en sustitución del expropiado original (Galme Pesquera S.A.). Funda su legitimación en el carácter de adjudicatario en subasta judicial dispuesta en los autos “GALME PESQUERA S.A. s/ Quiebra”, en trámite ante la Unidad Jurisdiccional N° 3 de esta Circunscripción, acompañando copia del auto aprobatorio del remate, encontrándose pendiente la escrituración definitiva. Manifiesta que conforme lo dispuesto por el art. 27 de la Ley Provincial N° 1015, los derechos del reclamante se transfieren de la cosa a su precio o a la indemnización, operando el principio de subrogación procesal, debiendo ser tenido por LEGÍTIMO CONTRADICTOR en sustitución de GALME

S.A.

En este marco, se opone al monto indemnizatorio ofrecido por la actora, el cual asciende a \$ 12.305.317,24 por considerarlo insuficiente al estar fundado en la valuación fiscal (valuación inmobiliaria), y sostiene que resulta irrazonable e insuficiente y que la indemnización debe reflejar el valor objetivo o venal del bien a la fecha de la Ley N° 5.746 (26/09/2024), estimándolo en la suma de \$ 184.809.500 conforme tasación acompañada, elaborada por el abogado - tasador, Ernesto H. Panelo.

Solicita como instrumental los autos caratulados VI-01168-C0001 "GALME PESQUERA S.A. S/ QUIEBRA", de trámite ante la Unidad Jurisdiccional N° 3 de esta ciudad. Asimismo, peticiona la designación de un Perito Tasador para que determine el Valor Objetivo Integral de Mercado (V.O.I.M.) del inmueble de Nomenclatura 17-1-C-130-01, conforme a puntos de pericia que establece. Por último, solicita que se ordene la consignación del monto inicial (Art. 18 Ley 1.015), a favor de su representado (Adjudicatario en Subasta), hasta tanto la sentencia determine el monto definitivo de la indemnización. Finalmente, formuló reserva del caso federal, en resguardo del derecho de propiedad y defensa en juicio y concreta su petitorio.

6.- Mediante providencia de fecha 28/10/2025 se tuvo por presentado al Sr. Juan Carlos Pennisi y por contestada la demanda.

7.- En fecha 06/11/2025 la Municipalidad de San Antonio Oeste interpuso recurso de revocatoria, con apelación en subsidio, contra la providencia que tuvo por presentado al Sr. Juan Carlos Pennisi como tercero legitimado pasivo y, sin sustanciación previa, por contestada la demanda. Sostiene que la Unidad Jurisdiccional omitió el procedimiento legalmente previsto para la intervención de terceros (arts. 85 a 87 CPCC y arts. 27 y 28 de la Ley 1015), lo que impedía tener al presentante como parte hasta tanto se resolviera su legitimación y, en su caso, su pretensión de subrogarse en el

lugar del demandado originario. Concluye solicitando que se revoque la providencia de fecha 28/10/2025 y se rechace la intervención del Sr. Pennisi en el carácter invocado.

8. Corrido el pertinente traslado de ley, el Sr. Juan Carlos Pennisi se presenta el 17/11/2025 y solicita el rechazo del recurso de revocatoria interpuesto por la Municipalidad de San Antonio Oeste. Sostiene que no existe yerro alguno por parte del juzgado y que la equivocación es imputable a la propia actora, quien, en la etapa administrativa previa, no habría verificado debidamente la situación dominial del inmueble expropiado, pudiendo haber requerido información actualizada al juzgado que tramita la quiebra de GALME S.A.

9.- En fecha 03/12/2025, se resuelve hacer lugar al recurso de revocatoria interpuesto el 06/11/2025 por la Municipalidad de San Antonio Oeste contra la providencia de fecha 28/10/2025 que tuvo por presentado al Sr. Juan Carlos Pennisi en el carácter invocado y por contestada la demanda. Se dispone que el pedido de intervención formulado por el Sr. Juan Carlos Pennisi sea tramitado conforme el procedimiento previsto en el art. 87 del CPCC y en los arts. 27 y 28 de la Ley 1015, debiendo conferirse traslado a la actora por el plazo de ley.

10.- En fecha 04/12/2025 se presenta el Dr. Augusto Collado, y solicita que atento a lo dispuesto en la sentencia interlocutoria, se corra traslado por el plazo de ley, reiterando y ratificando los fundamentos expuestos al presentarse y contestar demanda.

11.- En fecha 19/12/2025, la Municipalidad de San Antonio Oeste contesta el traslado conferido. Formula oposición a la intervención del Sr. Pennisi en carácter de tercero y/o su eventual legitimación para contestar demanda y desconoce la totalidad de la documental adjuntada por la contraria, en particular “Tasación del inmueble expropiado” y “Copia certificada de auto de subasta de la quiebra de la empresa GALME S.A.”. Formula oposición,

Ausencia de Título o Derecho alguno en cabeza del Sr. Pennisi y solicita se rechace la participación del mismo como tercero, ni se admita facultad alguna para contestar demanda.

12.- El 18/12/2025 se llama a autos para dictar sentencia, providencia que se encuentra firme y motiva la presente y;

CONSIDERANDO:

I.- Preliminarmente, debo señalar que la legitimación es la condición jurídica en la que se encuentra una persona respecto del derecho que invoca en juicio; ya sea en razón de su titularidad o de otra circunstancia que justifique su pretensión (Morello, citando a Couture en "Códigos Procesales...", T.IV-B, pág. 218 y Devis Echandía, en Nociones Generales del Derecho Procesal Civil, pág. 299). Cabe precisar, también, que la legitimación procesal es el "requisito en cuya virtud 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 (legitimación activa) y para contradecir (legitimación pasiva) respecto de la materia sobre la cual el proceso versa" (Palacio, Lino E. "Derecho procesal civil", 4ª ed. actualizada por Carlos E. Camps, Buenos Aires, Abeledo Perrot, 2017, T. I, pág. 302). Constituye un presupuesto necesario para que exista una cuestión que habilite el ejercicio de la jurisdicción; esto es, en definitiva, que se cumplan las condiciones bajo las cuales puede presentarse ante los tribunales como una de las partes del juicio (cf. CSJN Fallos: 322:528; 345:801, entre otros).

Se impone entonces determinar si quien actúa en el juicio resulta ser legitimado para discutir sobre el objeto de la litis.

II.- En ese marco el artículo 85 inc. b) del CPCC invocado por el Sr. Pannisi establece que pueden intervenir en un juicio en calidad de parte: ...

b) Quien hubiese estado legitimado para demandar o ser demandado en el juicio.

Por otra parte, no puede pasarse por alto que la intervención de terceros detenta carácter excepcional y debe interpretarse con criterio restrictivo, más aún cuando conlleva integrar la litis con sujetos que la parte actora no ha elegido demandar. Debe ser admitida sólo por excepción, cuando las circunstancias demuestren que así lo exige un interés legítimo (Conf arg. Santiago C. Fassi - César D. Yáñez, Código Procesal Civil y Comercial, Ed. Astrea, Buenos Aires, 1988, Tomo 1, pág. 511). Como consecuencia de ello, es que quien solicita la aplicación de este instituto en el proceso, debe acreditar que se trata de uno de los supuestos que autorizan a disponerla.

Por el contrario, corresponde desestimarla si no se invoca concretamente la presencia de una comunidad de controversia, toda vez que el instituto en examen, tal como se anticipara, es de carácter excepcional y su admisión debe ser interpretada con criterio restrictivo

III.- Ahora bien, ingresando en los argumentos invocados por el Sr. Juan Carlos Pennisi, anticipo que no resultan suficientes para alterar el criterio restrictivo expuesto, no presentándose, en el caso, razones que ameriten su procedencia de la legitimación pasiva, y la pretensión intentada, teniendo en cuenta las constancias de autos, los hechos narrados por las partes y especialmente el objeto y los términos de la demanda interpuesta por el actor en los presentes obrados, de expropiación contra GALME PESQUERA S.A.I.C.

Doy las razones que me llevan a dicha conclusión:

1. Sobre la oponibilidad del dominio adquirido en subasta judicial.

En primer término, corresponde tener presente la jurisprudencia del Superior Tribunal de Justicia de Río Negro en autos “NAHUELQUIN” (Expte. N.º 27170/14, Se. N.º 68 del 7/10/2015), con voto rector del Dr. Aparcian al que adhirieron los Dres. Barotto y Piccinini. En dicho precedente se estableció que la inscripción en el registro inmobiliario, sea mediante testimonio de las actuaciones judiciales o por escritura otorgada

conforme el art. 583 del CPCyC, constituye un requisito indispensable para que el derecho real adquiera eficacia erga omnes, es decir, oponibilidad frente a terceros interesados.

El Tribunal reafirmó que la adquisición del dominio en subasta judicial no resulta oponible a terceros mientras no se encuentre debidamente registrada, con fundamento en los arts. 2505 del Código Civil (texto anterior) y 1 y 2 de la Ley 17.801. En tal sentido, se precisó que la venta en subasta judicial se perfecciona con la aprobación del remate, el pago del precio y la tradición del inmueble (arts. 577 del Código Civil y 585 del CPCyC). Sin embargo, a partir de la reforma de 1968, el art. 2505 del Código Civil incorporó expresamente la exigencia de inscripción registral para la oponibilidad de la transmisión de derechos reales sobre inmuebles, criterio que también resulta aplicable a las ventas en subasta pública.

De este modo, para la transmisión del dominio inmobiliario deben concurrir: título suficiente, modo (tradición), e inscripción registral, esta última como presupuesto de oponibilidad frente a terceros.

La excepción prevista en el art. 1184 del Código Civil respecto de la escritura pública en caso de subasta pública se refiere exclusivamente a la forma del título, pero no suprime ni el requisito del modo ni el de la publicidad registral. La solución se encuentra actualmente receptada en el art. 1893 del Código Civil y Comercial de la Nación, que establece que la adquisición o transmisión de derechos reales no es oponible a terceros interesados y de buena fe mientras no cuente con publicidad suficiente, considerándose tal la inscripción registral o la posesión, según el caso.

En consecuencia, aun cuando se tuviera por acreditada la adjudicación en subasta judicial invocada por el presentante, la ausencia de inscripción registral impide reconocerle eficacia frente a terceros, y menos aún desplazar al titular dominial registral en el marco del presente proceso.

2. Sobre el ámbito específico y restrictivo del proceso expropiatorio

La segunda cuestión decisiva se vincula con la naturaleza y límites propios del proceso de expropiación regulado por la Ley Provincial N.º 1015.

Dicho régimen contempla exclusivamente el procedimiento destinado a transferir coactivamente el dominio del bien declarado de utilidad pública. En consecuencia, el sujeto pasivo legitimado en el proceso expropiatorio es quien reviste la calidad de titular dominial.

La expropiación afecta el derecho real de dominio; por ello, únicamente puede ser demandado quien figure como titular registral. Cualquier otro eventual interesado deberá canalizar sus pretensiones por las vías correspondientes, pero no dentro del proceso expropiatorio.

En este sentido, el art. 24 de la Ley N° 1015 dispone que las acciones emergentes de perjuicios ocasionados a terceros por contratos celebrados por el propietario deberán ventilarse en juicio ordinario y por separado. A su vez, el art. 27 establece que ninguna acción de terceros podrá impedir la expropiación ni sus efectos, considerándose transferidos sus derechos de la cosa al precio o indemnización correspondiente.

La interpretación armónica de ambas disposiciones conduce a concluir que el proceso expropiatorio no constituye el ámbito idóneo para discutir derechos personales o creditorios invocados por terceros respecto del inmueble.

Así, quien alega únicamente un derecho personal, como sería el derecho a obtener la escrituración en los términos del art. 1018 del Código Civil y Comercial, carece de legitimación para intervenir sustituyendo al titular dominial en este proceso.

En el caso, el Sr. Pennisi invoca haber adquirido derechos en subasta judicial sobre el inmueble expropiado. Aun cuando tal extremo se considerará acreditado, ello no le otorgaría legitimación para sustituir al titular registral ni para intervenir como parte principal en el juicio expropiatorio, conforme lo previsto en el art. 85 inc. b del CPCyC.

3. Sobre la insuficiencia probatoria y la ausencia de mala fe

Debe destacarse, además, la manifiesta insuficiencia probatoria del planteo ya que el tercero invoca calidad de propietario, pero únicamente acompaña el acta de adjudicación en subasta judicial. Aun si se prescindiera del desconocimiento formulado por la actora, dicho instrumento no resulta idóneo para acreditar titularidad dominial oponible a terceros sin la correspondiente inscripción registral, conforme la doctrina antes expuesta.

Asimismo, no puede soslayarse que han transcurrido más de treinta años desde la supuesta adjudicación sin que se haya regularizado la situación registral del inmueble. Tal prolongado lapso incrementa la incertidumbre jurídica sobre la titularidad y habilita la eventual concurrencia de otros terceros con pretensiones análogas.

Incluso de los fundamentos de la Ley N° 5746 surge expresamente la complejidad e incertidumbre respecto de la titularidad legal del inmueble y el prolongado estado de abandono del mismo, circunstancias que motivaron reiterados reclamos comunitarios vinculados a la seguridad y bienestar de los vecinos.

Debe agregarse que desde el inicio del trámite expropiatorio ante el Concejo Deliberante de San Antonio Oeste en el año 2015 hasta la actualidad ha transcurrido un período suficiente como para que el interesado hubiera promovido las acciones necesarias a fin de regularizar su situación dominial antes de la promoción de la demanda. Durante ese lapso existieron actos de publicidad suficientes tales como ordenanza municipal, publicaciones de edictos y ley formal de expropiación, que tornan improcedente alegar desconocimiento de la situación jurídica del inmueble.

En este contexto, no se advierten elementos que permitan inferir la existencia de mala fe por parte de la Municipalidad expropiante, quien actuó dentro del marco legal y con sustento en una situación objetiva de

incertidumbre dominial prolongada.

4. Conclusión

En función de todo lo expuesto en los considerandos precedentes, corresponde desestimar la presentación efectuada por el Sr. Pennisi, por carecer de legitimación para intervenir en el presente proceso expropiatorio en los términos pretendido sin perjuicio de las acciones que eventualmente estime corresponder ejercer por las vías ordinarias pertinentes.

IV. Sin costas, atento la forma como se resuelve (art. 62 párrafo 2° del CPCC).

RESOLUCION:

I.- Rechazar la intervención peticionada por el Sr. Juan Carlos Pennisi el 23/10/2025 en las presentes actuaciones, conforme el Considerando III.

II.- Sin costas, atento la forma como se resuelve (art. 62 párrafo 2° del CPCC).

III.- Notificar por el ministerio de ley conforme arts. 120 y 138 del CPCC.

Julián Fernández Eguía

Juez