

### Datos del Expediente

**Carátula:** FISCO DE LA PROVINCIA DE BS. AS. C/ AEROCLUB SALADILLO Y OTRO/A S/ DESALOJO (EXCEPTO POR FALTA DE PAGO) -CUADERNILLO ART

**Fecha inicio:** 31/08/2023

**N° de Receptoría:**

**N° de Expediente:** 278855 - 1

**Estado:** A Despacho - Para Resolver

**Pasos procesales:** Fecha: 24/10/2023 - Trámite: SENTENCIA DEFINITIVA - ( FIRMADO )

[Anterior](#) 24/10/2023 10:45:48 - SENTENCIA DEFINITIVA

### Referencias

**Año Registro Electrónico** 2023

**Código de Acceso Registro Electrónico** 8B2326E8

**Domicilio Electrónico de la Causa** CESCUTTI@FEPBA.GOV.AR

**Domicilio Electrónico de la Causa** 20181626985@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

**Fecha y Hora Registro** 24/10/2023 13:55:16

**Funcionario Firmante** 24/10/2023 10:45:47 - BOURIMBORDE Ana María - JUEZ

**Funcionario Firmante** 24/10/2023 10:45:51 - MONTOTO Adriana Beatriz - JUEZ

**Funcionario Firmante** 24/10/2023 13:30:37 - VIDOLIN Claudio Javier - SECRETARIO DE CÁMARA

**Número Registro Electrónico** 280

**Prefijo Registro Electrónico** RS

**Registración Pública** SI

**Registrado por** MATEO JUAN CRUZ

**Registro Electrónico** REGISTRO DE SENTENCIAS

### Texto del Proveído

----- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -----

MFA

Causa n° 278.855/1 – FISCO DE LA PCIA. DE BUENOS AIRES c/ AEROCLUB SALADILLO s/ Desalojo (art. 250 cuad.) (Juz. n° 6)

En la ciudad de La Plata, capital de la Provincia de Buenos Aires, a los 24 días del mes de octubre de 2023 reunidas en Acuerdo Ordinario las señoras juezas de la Sala Primera de la Cámara Primera de Apelación Dra. Adriana B. MONTOTO integrada por la Sra. Presidente del Tribunal Dra. Ana María BOURIMBORDE, para dictar sentencia en los autos caratulados: “FISCO DE LA PCIA. DE BUENOS AIRES c/ AEROCLUB SALADILLO s/ Desalojo (art. 250 cuad.)”, se practicó el sorteo de ley que determinó que la votación debía tener lugar en el orden siguiente: Dras BOURIMBORDE - MONTOTO

### CUESTIONES

**1ra.-** ¿Es justa la sentencia apelada de fecha 12 de junio de 2023?

**2da.-** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

### VOTACION

**A LA PRIMERA CUESTION**, la Sra. Presidente Dra. BOURIMBORDE dijo:

## **I. Antecedentes.**

1. La sentencia definitiva de este proceso sumarísimo dispuso, en lo esencial, desestimar las excepciones de inhabilidad de título y litispendencia interpuestas por Aero Club Saladillo con costas; hacer lugar a la excepción de falta de legitimación activa del Fisco de la Provincia de Buenos Aires y declarar abstracto el tratamiento de la excepción de falta de legitimación pasiva impetrada; y desestimar en consecuencia, la demanda de desalojo promovida por el Fisco de la Provincia de Buenos Aires contra Aero Club Saladillo, y/ o cualquier ocupante de las parcelas y hangares, con imposición de las costas al Fisco accionante dado su carácter de vencido en el proceso.

Apeló y fundó dicho resolutorio la actora el 15 de junio de 2023, presentación que recibiera la réplica del 28 de junio del mismo año (arts. 242, 246, CPCC.).

2. Sucintamente expuesta, la queja de la apelante se dirige a impugnar el fallo recurrido en los siguientes puntos: En primer lugar al no considerar al ente accionado como intruso dado que de acuerdo a los registros de la Dirección de Planificación Aeroportuaria del Ministerio de Seguridad Provincial si bien oportunamente requirió permiso precario para funcionar en el inmueble, luego justamente al procederse a regularizar la situación nunca presentó la documentación para avalar aptitud de usuario según lo requiere la normativa vigente en la materia para estar en el predio, por lo que no hubo en el caso revocación de permiso de uso ni de concesión.

Motivo por el cual, no puede sostenerse que no existe obligación de restituir en los términos del art. 676 del CPCC., siendo que la demanda fue incoada bajo las normativas del 676, 676 bis, 496 del CPCC y ley 9533. Destaca en ese sentido que el Aeródromo es un bien del dominio privado del Estado, afectado al uso público, lo que determina la legitimación de su comitente para iniciar la presente acción conforme lo preceptuado por el art. 28, 32 y ss del decreto ley 9533.

En segundo lugar, argumenta que el acto administrativo que ordenó el desalojo del inmueble fue notificado el 28 de diciembre de 2021, según constancias agregadas en la página 43 del orden 5 –acta 2022-03258006-GDEBA-AEAGG. (EX-2022-00116155-GDEBA-DDPRYMGEMSGP acompañado con la demanda)-, no sólo no fue cumplimentado sino que a contrario de lo resuelto por SS, quedó firme y no fue recurrido (art. 89 y ss decreto ley 7647).

Con posterioridad, se dicta la Resolución N° RESO-2022-308-GDEBA-MSGP de fecha 23-3-22 mediante la cual, el MINISTRO DE SEGURIDAD DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES da intervención al Sr. Fiscal de Estado a efectos de iniciar las acciones tendientes a obtener el recupero del inmueble de autos. Agrega que el sentenciante basa la admisión de la excepción de falta de legitimación activa para entablar la demanda y el rechazo de la acción con el argumento que esa resolución no estaría firme por la interposición de un recurso administrativo.

Considera que se está desinterpretando la normativa administrativa y el recorrido de las resoluciones en dicha sede. Así, la resolución que dispuso el desalojo del predio antes referida, fue dictada por la Autoridad de aplicación, notificada el 28 de diciembre de 2021, adquirió firmeza transcurridos los 10 días hábiles para recurrir.

Por el contrario, la resolución que autorizó al Fiscal de Estado a iniciar estos actuados dictada con fecha 23 de febrero de 2022, es un acto administrativo interno, que inclusive no debió siquiera notificarse a los demandados, no susceptible de ser impugnado por recursos administrativos en los términos del art. 86 del Decreto ley 7647/70 (según vista Fiscal obrante a fs. 93 del expediente adjunto el 1-3-23).

Juzgo que la queja debe ser de admisión en esta instancia.

3.- La acción de desalojo procede solamente cuando el demandado está obligado a restituir el inmueble en virtud de una obligación nacida en un contrato, como la locación de la cosa, del comodato, del otorgamiento de la tenencia precaria, o cuando quien lo detenta resulta un intruso (conf. SCBA., Ac. 60925 sent. del 1-10-1996 Ac. 75.700, sent. del 30-IV-2003; Ac. 103.177 sent. del 30-3-2011).

En este orden de ideas, no cabe duda que el desalojo es una acción personal, es decir, una acción en la que no se discute el derecho sobre la cosa, sino la existencia de un vínculo entre actor y demandado que obliga al segundo devolver la cosa al primero. Como sostiene Ramírez "mediante el juicio de desalojo se pretende recuperar la tenencia perdida; de ahí que la acción compete al propietario, al poseedor, y aún al simple tenedor, y contra aquél que la detenta sin derecho" (Ramírez J. "El juicio de desalojo", Ed. Depalma, 1997, p. 28/29).

Resulta importante añadir, que la actividad revisora genuina de esta instancia se encuentra limitada por el agravio traído por el recurrente, fijándose así la frontera de aquella tarea. Así se deben examinar los cuestionamientos puntuales que se formulan a la decisión del juez de la primera instancia, que consistan en una crítica concreta y razonada de la misma, así como las defensas opuestas por la accionada al momento de contestar la demanda (art. 260 del CPCC).

4.- Como se adelantara, el Juez de la anterior instancia para desestimar la acción de desalojo consideró procedente la defensa de falta de legitimación activa introducida por la accionada. Para así resolverlo, consideró la interposición de un recurso contra la Resolución dictada el 27 de diciembre de 2021 por parte del ente demandado. Recurso que fue resuelto por el Director con fecha 22 de agosto de 2022, rechazando el recurso de revocatoria y el jerárquico interpuesto en subsidio dando por finalizada así la vía administrativa (fs. 176 del Exp Administrativo acompañado en autos en presentación de fecha 1/3/2023).

Ahora bien, como bien lo señala la apelante, el recurso administrativo interpuesto por la accionada y que justificaría que el acto administrativo que dispone el desalojo del predio por parte de la autoridad de aplicación que establece la ley de fecha 27 de diciembre de 2021, no está dirigido a atacar al mismo, sino al acto dictado en su consecuencia del 23 de marzo de 2022 -Resolución N° RESO-2022-308-GDEBA-MSGP- mediante la cual, el MINISTRO DE SEGURIDAD DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES da intervención al Sr. Fiscal de Estado a efectos de iniciar las acciones tendientes a obtener el recupero del inmueble de autos.

Conforme lo antes expuesto, no resulta acertado ni congruente con las constancias arrojadas a la causa afirmar que la resolución dictada con fecha 27 de diciembre de 2021 no se encontraba firme al momento de iniciarse la acción, tal como se sostiene en la sentencia de grado.

Como consecuencia de lo cual, corresponde revocar el decisorio apelado en tanto desestima la acción de desalojo intentada por el fisco provincial.

5.- Por lo demás, cabe recordar que el bien objeto de autos –aeródromo-, como bien lo señala la representación fiscal, es un bien del dominio privado del Estado provincial, afectado al uso público, circunstancia que determina la legitimación de su comitente para iniciar la presente acción conforme lo preceptuado por los artículos 28, 32 y ss. del decreto ley 9533.

Los mismos, están a cargo de la Dirección de Planificación Aeroportuaria perteneciente a la Dirección Provincial de Aeronavegación Oficial del Ministerio de Seguridad de la Provincia de Buenos Aires, por lo que esa dirección la autoridad de aplicación y en consecuencia quien debe promover la acción que por este proceso se intenta a través del representante del fisco provincial, cual es la Fiscalía de Estado.

La Ley n° 15.164, modificada por Ley n° 15.309, establece en su artículo 31: “Corresponde al Ministerio de Seguridad asistir al Gobernador en todo lo inherente a las materias de su competencia, ...y en particular entender en la fiscalización, organización y ejecución de la prestación de los servicios aéreos de la gobernación, como asimismo la administración y el contralor de los servicios aeroportuarios de los aeródromos públicos provinciales.”

Por su lado, el Decreto N° 275/21 que aprueba la estructura orgánico funcional del Ministerio de Seguridad, dispone que corresponde a la Dirección Provincial de Aeronavegación Oficial y Planificación Aeroportuaria “...3. Definir y documentar la política y objetivos referentes a los aeródromos bajo su jurisdicción que permitan llevar satisfactoriamente las tareas de mantenimiento y adecuaciones necesarias para mantener los mismos dentro de los estándares nacionales e internacionales. (...) 6. Definir un plan de desarrollo del Sistema Aeroportuario de la Provincia. 7. Planificar el Sistema Aeroportuario de la Provincia de Buenos Aires. 8. Planificar la actividad aeronáutica desarrollada en los aeródromos.”

Desde otra perspectiva, y tal como lo reconoce la propia accionada, el Aero Club Saladillo resulta ser ocupante del bien inmueble desde hace varios años (ver punto III.B de la contestación de demanda del 7 de junio de 2022).

Sobre el punto se puede afirmar que la concesión de uso, o cualquier otra modalidad administrativa que acuerde la tenencia de bienes del dominio privado del Estado, se regirá por las siguientes disposiciones: a) La tenencia será siempre precaria y como consecuencia el acto revocable en cualquier tiempo por decisión de la autoridad competente; b) El término de la tenencia no podrá exceder de cinco (5) años; c) El canon anual a cuyo pago estará obligado el tenedor se fijará en el acto administrativo respectivo y no podrá ser inferior al diez (10) por ciento de la valuación fiscal vigente en cada uno de los años de concesión (art. 28 Decreto-ley 9533/80, modificado por ley 13.155).

Así, de acuerdo a lo antes expuesto, las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva no pueden ser de admisión en ésta instancia (arts. 345 inc. 3 y 496, CPCC.).

Finalmente, las alegaciones realizadas por la demandada respecto a un convenio que existiría entre la Municipalidad de Saladillo y su parte, que obstaría según su postura a la procedencia de la acción por parte del fisco de la Provincia, más allá de que no ha sido

debidamente acreditada, dicha circunstancia no puede ser objeto de debate en este proceso y debieron ser deducidas oportunamente en el ámbito administrativo correspondiente.

En consecuencia, dejo propuesto al acuerdo la revocación de la sentencia apelada, con imposición de las costas de ambas instancias a la parte demandada por su condición de vencida (art. 68, CPCC.).

Por lo anteriormente tratado,

**VOTO POR LA NEGATIVA.**

**A LA MISMA PRIMERA CUESTION**, la Sra. Jueza Dra. MONTOTO adhirió al voto que antecede, aduciendo idénticos fundamentos.

**A LA SEGUNDA CUESTION**, la Sra. Presidente Dra. BOURIMBORDE dijo:

Atendiendo al acuerdo logrado al tratarse la anterior cuestión, corresponde revocar la sentencia dictada con fecha 12 de junio de 2023 y en su consecuencia, hacer lugar a la demanda de desalojo promovida por el FISCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES contra AERO CLUB SALADILLO, y/ o cualquier ocupante de las parcelas y hangares previo inventario de las existencias en el mismo (arts. 32 inc. "e" de la ley 9533; 676 del CPCC.) y condenar al accionado y a cualquier otro ocupante a desocupar el inmueble objeto de autos en el plazo de diez días de quedar firme este pronunciamiento, ello bajo apercibimiento de ser lanzados con auxilio de la fuerza pública; con imposición de las costas de ambas instancias a la parte demandada dado su carácter de vencida en el proceso (arts. 68 y 77 del CPCC.).

**ASI LO VOTO.**

**A LA MISMA SEGUNDA CUESTION**, la Sra. Jueza Dra. MONTOTO adhirió al voto que antecede, aduciendo idénticos fundamentos.

Con lo que finalizó el acuerdo, dictándose la siguiente,

**SENTENCIA**

Por los fundamentos expuestos en el acuerdo que antecede, los que se tienen aquí por reproducidos, se establece que la sentencia de fecha 12 de junio de 2023 no se ajusta a derecho (arts. 68, 77, 242 inc. 1, 260, 345 inc. 3, 496, 676, 676 bis, CPCC; arts. 86, 89, 89, decreto ley 7647; decreto ley 9533/80 mod. por ley 13.155; arts. 28,32, Ley 9533; art. 31 Ley 15.164 mod. por Ley 15.308).

**POR ELLO:** se revoca la sentencia dictada con fecha 12 de junio de 2023 y en su consecuencia, se hace lugar a la demanda de desalojo promovida por el Fisco de la Provincia de Buenos Aires contra Aero Club Saladillo y/ o cualquier ocupante de las parcelas y hangares previo inventario de las existencias en el mismo y condenar al accionado y a cualquier otro ocupante a desocupar el inmueble objeto de autos en el plazo de diez días de quedar firme este pronunciamiento, ello bajo apercibimiento de ser lanzados con auxilio de la fuerza pública. Las costas de ambas instancias se imponen a la parte demandada dado su carácter de vencida en el proceso Reg. Not. en forma automatizada (Art. 1°, anexo I, Ac. 4.039 SCBA). Dev.

----- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -----



BOURIMBORDE Ana María  
JUEZ

MONTOTO Adriana Beatriz  
JUEZ

VIDOLIN Claudio Javier  
SECRETARIO DE CÁMARA

[Volver al expediente](#) [Volver a la búsqueda](#) [Imprimir](#) ^