

ACOMPaña DOCUMENTACIÓN. CUMPLE. AMPLÍA DEMANDA.

Sr. Juez Federal:

GUILLERMO EDUARDO CONY abogado, inscripto en la matrícula federal al Tomo 133 – Folio 816 de la Cámara Federal de San Martín, IVA - MONOTRIBUTISTA CUIT N° 20-14602797-1; en representación de la parte actora, en autos caratulados “UNIVERSIDAD NACIONAL DE MORENO c/ MUNICIPALIDAD DE MORENO Y OTRO s/ NULIDAD DE ACTO ADMINISTRATIVO (FSM 22726/2023)”, digo:

I. ACOMPaña DOCUMENTAL. CUMPLE.

De conformidad con lo ordenado por V.S. mediante despacho de fecha 13/07/2023, vengo en tiempo y forma a detallar la prueba documental ofrecida en el escrito de demanda:

Se ofreció la siguiente prueba, la que se ratifica:

- 01) Copia de Poder General Judicial, constancia de inscripción como Monotributista y constancia de CUIT de la Universidad Nacional de Moreno.
- 02) Convenio 246 de fecha 14 de octubre de 2010, entre la Secretaría Nacional de Niñez, Adolescencia y Familia del Ministerio de Desarrollo Social de la Nación -titular del predio e instalaciones del ex Instituto Mercedes de Lasala y Riglos-el Municipio de Moreno, y la Universidad Nacional de Moreno. Se destacan sus Anexos, donde se encuentran demarcadas las asignaciones de los espacios cedidos a cada una de las partes.
- 03) Ley Nacional 27068; de entrega del predio a la Universidad Nacional de Moreno.
- 04) Convenio de uso suscrito entre la DIRECCION GENERAL DE CULTURA Y EDUCACION DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, EL MINISTERIO DE EDUCACION DE LA NACIÓN Y LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE MORENO de fecha 17 de diciembre del 2020.
- 05) Protocolo Adicional a dicho convenio de uso y suscrito entre la SECRETARÍA NACIONAL DE NIÑEZ, ADOLESCENCIA Y FAMILIA (SENNAF) del MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL de la NACIÓN y la UNIVERSIDAD NACIONAL DE MORENO con fecha 22 de febrero de 2021.

- 06-07) Copia de Escritura traslativa de dominio a favor de la UNM.
- 08) Publicación Moreno en Marcha.
- 09) Resolución UNM-CS N° 193/15.
- 10) Resoluciones UNM-CS N° 487/18, UNM-CS N° 193/15, 632/20 y 651/20 de ratificación de Convenio Dirección General de Escuelas y Cultura Provincia de Buenos Aires y otros (uso Edificio ESPUNM), y de creación del ITUNM.
- 11) Plancheta Catastral Parcela 2ª (2021).
- 12) Copia del Plano 074-215-2021, con su correspondiente aprobación por la Gerencia General de Catastro y Geodesia de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires.
- 13) Copia del Plano 74-245-2012, visado por la Municipalidad de Moreno y registrado por Geodesia de la Provincia de Buenos Aires, y Copia de los siguientes Convenios (Convenio Marco de Colaboración del 27/08/2003; Convenio Marco de Cooperación del 14/09/2015 celebrado entre el Ministerio de Educación y la Universidad Nacional de Moreno en el marco del “Programa Proyecto de Creación Nuevas Escuelas Secundarias en Universidades Nacionales”; Protocolo Adicional N° 1 del Convenio 246/2010 del 2018.
- 14) Acta con la Municipalidad de Moreno de junio de 2010.
- 15) Distintas denuncias de la Unm en resguardo del predio.
- 16) Intimaciones de la Municipalidad a la Unm por deudas sobre el predio.
- 17 y 18) Notas a la AABE.
- 19) Nota a la Sra. Intendente de noviembre de 2020.
- 20) Nota del Iduar a la UNM.
- 21) Presentaciones y recursos administrativos.

En este último punto vengo a agregar la siguiente documentación:

- 22) Disposición delegada SERyC N° 89/23 de fecha 22 de junio de 2023, de la Gerenta de Servicios Catastrales de ARBA.

También solicité que se intime a la Municipalidad de Moreno a acompañar la documentación correspondiente a todas las actuaciones vinculadas con la Licitación de la Construcción del Predio Educativo en el inmueble objeto de la presente acción, así como todas las actuaciones administrativas generadas respecto del predio objeto de autos, y se intime a ARBA y al Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos

Aires a acompañar la documentación correspondiente a todas las actuaciones administrativas generadas respecto del predio objeto de autos. Mantengo el ofrecimiento.

En particular solicito se intime al Municipio de Moreno a que acompañe la siguiente documentación:1) Copias de los; Expedientes administrativos N° 4078-229819-E-2021, N° 4078-227309-S-2021 y N° 4078-225354-C-2021, N° 4078-241124-U-2022 (ver fs. 80/1180 de dichas actuaciones); y 2) Copia de cualquier otro expediente en el que tramite alguna contratación para construcción alguna en el predio objeto de autos.

Así, solicito se tenga por cumplida la intimación cursada.

II.- AMPLÍA DEMANDA.

En atención al estado de autos, no habiéndose corrido traslado de la acción a las demandadas, vengo a ampliar la demanda instaurada. Tal ampliación, como se verá, responde a los acontecimientos acaecidos con posterioridad a la interposición de la acción que nos ocupa, que requieren la incorporación de nuevas consideraciones y fundamentos.

1) Antecedentes.

Con posterioridad al inicio del presente proceso de fondo, el conflicto de base ha continuado evolucionando, por lo que resulta necesario realizar un breve *racconto* de antecedentes.

a. En primer lugar, la medida cautelar otorgada por V.S. en fecha 28/04/2023, fue revocada por la Cámara de Apelaciones del fuero en su pronunciamiento del día 22/06/2023. Para así resolver, la Alzada arguyó que el dominio exclusivo del terreno por parte de esta Universidad no se encontraba *prima facie* acreditado, ponderando la presentación en autos de un certificado de dominio a nombre del municipio demandado. Nuevamente, exhortó a las partes a “*generar espacios de diálogo y tomar medidas de acción positiva, tendientes a arribar a una solución del conflicto que se avenga con la naturaleza de los derechos en juego*”.

b. Concomitantemente, también en fecha 22/06/2023, la misma Cámara resolvió revocar la medida cautelar otorgada por el Juzgado Federal de Mercedes, por considerar que las conductas delictivas en sede penal no se encontraban lo suficientemente acreditadas, además de resaltar la existencia de “*posiciones divergentes acuñadas por*

quienes exhiben interés -y recíprocamente dicen tener derecho legítimo-sobre la parcela pretendida”. De igual modo, resaltó la existencia de este proceso y refirió su pronunciamiento reseñado en el anterior párrafo.

c. En el plano administrativo, ARBA rechazó el recurso jerárquico interpuesto por esta parte contra la disposición SERyC N° 176/22. Dicho rechazo se produjo mediante el dictado de la disposición SERyC N° 89/23, notificada el 23/06/2023. Esta errónea y agravante decisión administrativa, así como el endeble y contradictorio andamiaje argumental sobre el que reposa, serán desbancados más adelante.

d. Similarmente, el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, procedió a inscribir la parcela 2 como autónoma, con el municipio demandado como titular registral. La absoluta nulidad y carencia de fundamentos de esa inscripción, así como su inhabilidad para modificar la situación de dominio de un bien, también serán abordados en esta ampliación.

e. Por otro lado, y en el marco del proceso cautelar autónomo que tramitara ante V.S., el municipio demandado realizó agraviantes y falaces manifestaciones, en relación al futuro de la ESPUNM y de la Escuela Secundaria 37, que merecerán tratamiento en esta presentación.

f. Finalmente, habiéndose expedido el Sr. Fiscal Federal respecto de la habilitación de la instancia, se entiende pertinente formular consideraciones a ese respecto.

2) La revocación de las medidas cautelares, errores de juzgamiento.

Procedencia de la cautelar solicitada en la demanda.

En lo respectivo a las medidas cautelares que fueran revocadas por la alzada, corresponde aquí resaltar los errores de juzgamiento que allí se hicieron presentes, con la finalidad de que dichos pronunciamientos no afecten la decisión de V.S. en los presentes actuados, especialmente en cuanto a la medida precautoria solicitada.

Así, ambos rechazos respondieron al erróneo convencimiento por parte de la Alzada de que la cuestión ameritaba un marco probatorio más amplio; a la par que ponderaron un certificado de inscripción dominial como elemento de convencimiento suficiente para fundar la postura del municipio, y que anulaba la anterior a todo este proceso a favor de esta Universidad Nacional.

No obstante, es claro que la cuestión del dominio del inmueble no

requiere mayores probanzas, sino que se trata -prácticamente- de una cuestión de puro derecho, y que la registración a nombre de la contraria no es más que un yerro inhábil para generar derechos.

Es que el dominio original del predio en cabeza del Estado Nacional, su afectación por medio del Convenio N° 246/10 – ratificado por el Protocolo Adicional N° 02/21-, la reserva de la parcela para reubicar usos preexistentes y la transmisión de dominio de las tierras remanentes a la Universidad una vez reubicados aquellos, responden en su totalidad a actos administrativos de alcance general y no a cuestiones de hecho que deban acreditarse. Lo mismo sucede con la errada postura del municipio, que basa todas sus pretensiones sobre el predio en normas provinciales inaplicables al objeto de autos. En definitiva, no resulta necesario adentrarse en cuestiones de hecho o en la producción de probanzas para determinar quién tiene derecho a la parcela.

Al margen de lo expuesto, comprenderá V.S. que el otorgamiento de medidas cautelares no requiere zanjar definitiva ni completamente la cuestión dominial. De hecho, sería suficiente para otorgar medidas como las solicitadas, contar con la acreditación de una cuestión que la propia Cámara tuvo por cierta: ambas partes tienen pretensiones sobre el inmueble, que fundan en la aplicación de regímenes jurídicos diferentes. Existiendo esa discusión, y siendo lo disputado un derecho sobre un inmueble, la verosimilitud del derecho de esta parte debe ser cotejada a la luz de la verosimilitud del derecho invocado por la contraria. Por ende, la sola concurrencia de dos derechos *prima facie* verosímiles, y la necesidad de equilibrar los intereses de ambas partes de cara al proceso que nos ocupa, bastaría para disponer una medida de no innovar sobre el bien hasta tanto se resuelva cuál de esas tesituras ha de primar.

A esta altura, corresponde señalar que la *verosimilitud* del derecho invocado por el municipio que la Alzada parece ver, se desprende únicamente de una constancia registral que no tiene carácter constitutivo de derechos, y que sólo responde a un accionar administrativo antijurídico y erróneo por parte del Fisco Provincial. Ello en contraposición a la postura de esta parte que halla su génesis en actos jurídicos firmes, consentidos y perfectos.

La realidad es que, en los hechos, el municipio se ha hecho por la fuerza con el inmueble, y se encuentra realizando obras que lo transformarían de manera

permanente. Lo pedido por esta parte no fue más que la suspensión de esas modificaciones hasta tanto se dirima la titularidad del bien. Para evaluar dicha petición, debió haberse ponderado los posibles resultados del proceso y las consecuencias que acarrearía para cada parte: si esta parte resulta declarada titular, y las obras continuaron, recibirá un inmueble con edificaciones inútiles a sus fines, que tendrá que readecuar o demoler a sus expensas, además de retrasarse las obras para alojar una escuela cuyo futuro ya pende de un hilo; por el contrario si se fallara (erróneamente) a favor del municipio, y se hubiera suspendido la obra, el perjuicio para esa parte no sería más que un atraso temporal para la reubicación de dependencias administrativas provinciales que hoy funcionan sin problemas.

Lo hasta aquí resaltado añade, entonces, trascendencia a la medida cautelar solicitada en autos y aún no resuelta por V.S., tendiente a la anotación de litis respecto del inmueble objeto del pleito, cuestión que así solicito en razón de los motivos arriba expuestos y los oportunamente esgrimidos.

3) El acto administrativo de ARBA. Su nulidad.

Tal como se detallara, la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires se ha mantenido firme en su errónea tesitura, dando origen a la resolución que rechazó el recurso administrativo de esta parte, dejando habilitada la vía judicial. Así, ARBA rechazó el recurso jerárquico interpuesto por esta parte contra la disposición SERyC N° 176/22, mediante el dictado de la **disposición SERyC N° 89/23**, notificada el 23/06/2023.

En dicho acto administrativo, el organismo demandado sostuvo que, al afirmar que su actuación no hacía al supuesto derecho del Municipio de Moreno, sino que la municipalidad resultaba *titular de dominio* por la “*cesión operada en el plano del año 2012 y asentado actualmente en la Matrícula N° 105086 (074)*”.

Amén de los groseros errores conceptuales que más abajo se atenderán resulta irrisorio que a continuación de esa afirmación, el organismo sostenga que “*a través del plano transitan las alteraciones físicas del inmueble para reflejarse en los asientos registrales, no obstante, estas variaciones solo tienen efectos jurídicos en cuanto sean recogidos por documentos que los validen, pues los derechos reales solo pueden ser modificados o transmitidos conforme lo determinan las leyes de fondo*”: tras afirmar categóricamente que una transmisión de dominio había ocurrido por una “cesión” efectuada

en un plano, sostiene que los planos no tienen efectos jurídicos si no los recoge un documento que los valide.

Luego, refiere la práctica habitual en nuestra provincia de registrar planos de manera independiente -práctica reñida con la normativa de fondo en tanto consiste en inscribir instrumentos inhábiles para la transmisión de dominio-, y agrega que el plano del año 2021 “*no produjo efectos a terceros, por cuanto no operó en el Organismo Dominial*”.

Notará V.S. que ARBA, incurre en un grosero yerro al considerar la sola inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble resulta suficiente para constituir un derecho real antes inexistente. Esta interpretación del organismo recaudador surge con claridad en tanto marca que un plano constituyó una transmisión de dominio por ser inscripto y el otro no, por no serlo. Esta cuestión, que será abordada más adelante, presenta vital importancia para la solución del caso de autos. Valga a esta altura resaltar la inexistencia de título y modo en favor del Municipio, requisitos imposibles de suplirse por la sola y vacía inscripción registral, cuya naturaleza es únicamente declarativa.

Continuando con el análisis del escandaloso acto de ARBA, notará V.S. que el organismo toma como base para su decisión un informe de la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, donde afirma que el organismo registral informó “*que la parcela objeto del presente es una reserva de equipamiento comunitario en el marco de la Ley N°9533/80*”.

Esta afirmación resulta completa y absolutamente falaz, por cuanto 1) el Registro jamás informó lo que ARBA menciona; 2) ni en el plano, ni en su asiento registral, se indica que exista una reserva de equipamiento comunitario en el marco de la Ley N° 9533/80.

Muy por el contrario, en aquél plano de 2012, únicamente se consignó, para cumplimentar con exigencias formales del Municipio, que se trataba de una “reserva de equipamiento comunitario a ceder”. De este escueto formulismo, deben destacarse dos cuestiones: para comenzar, la más evidente de ellas, es que no existe ninguna alusión a la normativa que las demandadas pretenden endilgarle; en segundo término, el empleo del término “reserva”, que da cuenta de que no se trata de una parcela cedida, sino, reservada para eventualmente ser cedida. Estos detalles cobran mayor trascendencia en cuanto se los yuxtapone con los instrumentos que dieron base a la generación del plano, a saber, el

Convenio N° 246/10, que -como ya se remarcará en varias oportunidades- preveía la reubicación de los usos preexistentes (algunos nacionales, otros provinciales y otros municipales) en esta parcela, encomendando dicha tarea a esta Universidad y estableciendo detalladas instrucciones acerca del destino del predio. Recuerdo que esta cláusula resultó ratificada por el Protocolo Adicional N° 02/21.

Así las cosas, resulta irrisoria la afirmación de ARBA de que la inclusión de un formulismo (apenas seis palabras) en el plano de 2012 pueda haber constituido una cesión de derechos reales al municipio, en claro desmedro de las explícitas voluntades administrativas volcadas en un acto de alcance general suscripto por el real titular de dominio (Estado Nacional), la UNM y el propio municipio demandado.

Es que no sólo se pretende dotar de aptitud para constituir derechos reales a un instrumento técnico en contra de toda la normativa de fondo y el propio artículo 17 de nuestra Carta Magna, sino que se le otorga primacía a ese instrumento inhábil por sobre un acto conjunto de los tres estamentos del régimen federal: se da más valor a 6 palabras vacías ubicadas en un plano que a los términos expresos y precisos del convenio que motivó la realización del propio plano.

Por si esto fuera poco, vale destacar que el único instrumento con capacidad para generar derechos sobre el lote (el Convenio N° 246/10, ratificado por el Protocolo Adicional N° 02/21), abordó la cuestión en un plano que lo integra, consignando en la parcela la leyenda: “ESPACIO CON POSIBILIDAD DE SER DESTINADO A USOS PREEXISTENTES”. Nótese que el plano de 2012 no se encuentra suscripto por representantes del Estado Nacional (como sí lo está el plano que integra el Convenio), por lo que ni siquiera podría allí presumirse un cambio en la voluntad Estatal (que, de todos modos, requeriría el dictado de un acto administrativo). Por el contrario, el plano de mensura -en tanto no es sino un instrumento técnico destinado a receptor el acto administrativo que le da origen- sólo cuenta con la firma del agrimensor a quien se le encomendara su factura.

Fue ese profesional agrimensor –cuya actuación resultó validada por el Colegio profesional- quien, al intentar ingresar los planos para su visado en el municipio con la leyenda prevista en el Convenio, fue obligado por el municipio demandado a consignar la referencia a “equipamiento comunitario”, como condición *sine qua non* para

la aprobación del plano. Desde ya, este formulismo no sólo fue incluido a instancias del municipio, sino que no contó con firma ni manifestación alguna de voluntad por parte del titular dominial, por lo que jamás podría modificar o generar derechos reales sobre el bien.

En el acto cuestionado, ARBA continúa avanzando sobre la errada senda de considerar que aquél plano (y aquellas 6 vacuas palabras), produjo un cambio en el dominio del bien. Es así que deduce que al haberse anulado el plano del 2021 “*se adecúa la situación catastral con la realidad dominial*”. La interpretación del organismo recaudador no podría ser más incorrecta: confunde la “realidad dominial” con lo que se encuentra inscripto en el Registro (esfera meramente avocada a la publicidad y que jamás puede imponerse sobre la realidad jurídica). Tanto lo que se registre a nivel catastral como del RPI, no es sino una declaración que ha de ser fiel al sustrato fáctico y jurídico, pero que si difiere de aquél no puede modificarlo.

Sumergiéndose aún más en ese yerro, ARBA cita el artículo 3 de la Ley N° 9533/80, el cual me permito transcribir aquí: “*En los supuestos de cesiones futuras a las Municipalidades por aplicación de la Ley N° 8912 y normas complementarias, la aceptación de las mismas se entenderá completada al aprobarse el plano respectivo por los organismos competentes*”. Notará V.S. que a norma invocada presupone, para su aplicación, la existencia de una cesión por parte del titular de dominio a una municipalidad, otorgándole a la aprobación del plano carácter de aceptación. Ante ello, es necesario reparar en que no ha existido jamás una voluntad de ceder por parte del Estado Nacional, circunstancia que el propio Municipio conoce por la suscripción del Convenio N° 246/10, luego ratificado por el Protocolo Adicional N° 02/21. Que la norma provincial habilite esta suerte de aceptación tácita, supliendo la expresión de voluntad del cesionario, nunca puede habilitar a prescindir de la voluntad del supuesto cedente.

Son múltiples los motivos por los cuales resulta inaplicable la normativa provincial invocada por el Municipio y seguida por el ente recaudador: 1) no existió voluntad de ceder al municipio la parcela en cuestión; 2) no existe acto, norma ni expresión volitiva alguna que sirva de base para la creación de una “reserva de equipamiento comunitario” ni para la realización de un plano que implique transmisión del dominio; 3) muy por el contrario, existe una clara e inequívoca expresión de voluntad tendiente a ubicar usos preexistentes en ese terreno, y otorgar cualquier remanente a esta Universidad; 4) la

sola aparición de ese formulismo en un plano técnico y una errónea inscripción registral no pueden desbaratar la realidad fáctica y jurídica acerca del dominio del bien, lo contrario implicaría vulnerar peligrosamente el régimen constitucional de propiedad, así como la propia separación de poderes, el sistema federal y la prelación normativa del artículo 31 CN.

La argumentación de ARBA trasunta, a lo largo de todo el acto, estos mismos caminos erróneos, sin ser necesario hacer mayores análisis al respecto.

Ahora bien, el procedimiento administrativo que llevó a esa resolución atacada sí amerita ciertas consideraciones. En primer lugar, y como cuestión esencial, debe señalarse que en ningún tramo del devenir administrativo se brindó intervención a los organismos de la constitución que han de tomar vista y emitir dictamen en un asunto como el de autos. Así, no se dio intervención a Asesoría General de Gobierno (en violación al artículo 2 y concordantes del Decreto-Ley N° 8019/73, ni a la Fiscalía de Estado (violando los artículos 38 inc. g y concordantes del Decreto-Ley N° 7543/69; ni a la Contaduría General de la Provincia (violando el título VI de la Ley N° 13.767).

La ausencia de estos organismos provinciales basta de por sí para anular el acto impugnado, pues -notará V.S.- que en ese trámite administrativo no sólo se estaban afectando derechos de terceros (como esta Universidad Nacional), sino que también se estaba afectando severamente el patrimonio provincial: parte de la tierra hoy impunemente reclamada por el municipio está actualmente en uso por dependencia provinciales (valga aclarar: un profesorado y un jardín de infantes). No es casual, entonces, que el *iter* procedimental esté minado de grotescos errores y flagrantes transgresiones al orden constitucional, pues se excluyó del trámite a los mismísimos guardianes de la constitución y el erario público provinciales. Casual, o causalmente, ARBA decidió violar las normas que la atan, dejando este expediente fuera del alcance de los organismos que justamente deben controlar el apego a la ley por parte de esa Agencia.

En honor a la brevedad, y en tanto este acto administrativo es tan burdamente nulo como su antecesor inmediato, doy aquí por reproducidos los reparos y embates que se formularan en la demanda y los recursos administrativos contra la anterior decisión de ARBA.

Es sobre esta base, en consonancia con lo ya expuesto y lo que *infra* se

desarrollará, que solicito a V.S. la anulación del acto de ARBA, en tanto el mismo resulta incausado y nacido únicamente de una manifiesta desviación de poder que perjudica a esta Universidad Nacional, al Fisco Nacional y al Fisco Provincial, en beneficio injustificado y escandaloso del ente municipal. No puede desconocer V.S. que los antecedentes del caso son claros acerca de que el terreno hoy inscripto a nombre del Municipio jamás fue de propiedad de aquél y que todo lo actuado en sede catastral y registral responde pura y exclusivamente a una interpretación forzada, errónea, turbia e inconstitucional de una situación de base que goza de prístina claridad.

Debo agregar que esta anulación ignora la realidad del predio que presenta a la fecha de la anulación construcciones debidamente acreditadas y destacadas en el escrito de demanda: el Instituto Superior de Formación Docentes N°110 Mercedes de Lasala y Riglos propiedad de la Provincia de Buenos Aires, el Jardín de Infantes N° 938 Madre Clara también de la Provincia de Buenos Aires, el Jardín Maternal “Kesachay” del Ministerio de desarrollo Social de la Nación, la Escuela de Formación Técnica Laboral del Municipio de Moreno, y la ESPUNM.

4) La inscripción registral: nulidad, inhabilidad para generar derechos. Legitimado pasivo.

Como surge del relato y documental adjunta, el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, ha practicado la inscripción de la parcela objeto del presente, en favor del municipio demandado. Esta inscripción requiere, por su particular naturaleza, una serie de observaciones para comprender el porqué de su nulidad y ausencia de efectos jurídicos.

En primer término, debe abordarse una cuestión señalada por la propia ARBA, en cuanto a que *“en la provincia de Buenos Aires es práctica arraigada admitir la registración de planos independientemente de los documentos que generen derechos reales (...) En otros registros, por el contrario, no se admite la registración de planos si no es a través de documentos notariales/legales/judiciales que transmiten, constituyen o modifiquen el derecho real respectivo”*. Esta práctica roza con ser una conducta *contra legem* por parte del Registro de la Propiedad Inmueble de Buenos Aires, en tanto implica la anotación en un registro público que debería estar reservado para la información relativa a derechos reales sobre propiedades inmuebles, de instrumentos que (como reconoce el

propio organismo recaudador, no tienen efectos en el plano de derechos reales).

Desde ya, se habla de *práctica* o *costumbre* en tanto la inscripción de planos como en el caso de autos no encuentra basamento legal alguno, y configura actuaciones de hecho por parte del RPBA que no pueden ser convalidadas por su sola reiteración a través del tiempo.

Para mayor comprensión de lo aquí tratado, corresponde analizar la normativa aplicable. La cuestión es atravesada por el Código Civil y Comercial de la Nación, norma de fondo y que establece las bases inquebrantables acerca del derecho de dominio; la Ley N° 17.801, norma de alcance nacional que establece los preceptos esenciales para el funcionamiento de los registros de la propiedad a lo largo del territorio de nuestra República; y el Decreto Ley N° 11643/1963, norma provincial que organiza el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires.

Sobre ese piso de marcha, cabe iniciar por la fuente de todo derecho real, establecida en nuestro CCCN: para que nazca el derecho de dominio en cabeza de un sujeto de derecho, es necesaria la concurrencia de título y modo suficientes. Así lo establece el Art. 1892 CCCN, que comienza diciendo: “*La adquisición derivada por actos entre vivos de un derecho real requiere la concurrencia de título y modo suficientes. Se entiende por título suficiente el acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real*”.

Este tramo del artículo, amén de establecer como requisitos necesarios y concurrentes al título y modo suficientes, define lo que debe entenderse por título: un acto jurídico con las debidas formas legales, realizado con la finalidad de transmitir o constituir un derecho real. Notará V.S. -y esto es una cuestión de lo más básica y elemental- que el plano del año 2012 jamás podría interpretarse como un acto jurídico en estos términos, pues 1) No contiene una expresión de voluntad del titular de dominio (259, 260, 262 CCCN); 2) No cuenta con las formalidades legalmente requeridas para transmitir dominio sobre un bien inmueble (1552 CCCN); 3) No sólo no existe en el plano voluntad de transmitir o constituir un derecho real al municipio, sino que en el acto administrativo de alcance general en que se funda, se expresa con claridad una intención diferente.

Continuando, esta primera norma elemental reza: “*La tradición posesoria es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales que se ejercen*

por la posesión. No es necesaria, cuando la cosa es tenida a nombre del propietario, y éste por un acto jurídico pasa el dominio de ella al que la poseía a su nombre, o cuando el que la poseía a nombre del propietario, principia a poseerla a nombre de otro. Tampoco es necesaria cuando el poseedor la transfiere a otro reservándose la tenencia y constituyéndose en poseedor a nombre del adquirente". Notará V.S. que el municipio jamás tuvo posesión del bien -es decir, no tuvo modo suficiente-, y que sólo se hizo con su tenencia por la fuerza, como ya ha sido señalado. El artículo continúa diciendo: "*La inscripción registral es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales sobre cosas registrables en los casos legalmente previstos*" desde ya, esto sólo es aplicable para los bienes muebles registrables (Vgr. automotores), en tanto el propio código y la Ley N° 17.801 son contestes en que la inscripción registral de inmuebles es meramente declarativa y que "*La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes*" (Art. 4 Ley N° 17.801). Está claro, no existe -ni podría existir sin violentar el orden constitucional- norma alguna que habilite la inscripción registral de inmuebles como modo de suplir la ausencia o nulidad de título y modo suficientes.

Tan es así, que la inscripción registral guarda, según el CCCN, únicamente una función de publicidad. Más todavía: desde la sanción del código unificado, ha quedado desvirtuada una vetusta concepción que sostenía que la inscripción registral era necesaria para que el derecho real fuera oponible. Por el contrario, el CCCN establece que los derechos reales son plenamente oponibles, con la única excepción de los terceros interesados y de buena fe, que no hayan tomado o debido tomar conocimiento del derecho. (Art. 1893 CCCN).

Lo hasta aquí reseñado ha de resultar suficiente para dejar aclarado que el hecho de que exista una inscripción registral a nombre del municipio demandado no significa, ni remotamente, que éste tenga un derecho real sobre el lote. Así, la inscripción en cuestión es fruto de la cuestionable práctica del registro provincial, activada por la malicia del municipio demandado.

A este respecto, vale recordar que la Ley N° 17.801, que establece lineamientos para el funcionamiento de los registros de la propiedad, reza en su artículo 2: "*De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 1890, 1892, 1893 y concordantes del CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION, para su publicidad, oponibilidad a*

terceros y demás previsiones de esta ley, en los mencionados registros se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes documentos: a) Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles; b) Los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares; c) Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales”. No admite dudas un plano como el que aquí nos ocupa no es un documento con capacidad para transmitir, declarar, modificar o extinguir derechos reales sobre inmuebles, ni tampoco dispone medidas cautelares. Tampoco, como se verá, es un documento habilitado para ser registrado por una ley provincial o nacional.

Acerca del tercer apartado del artículo transcrito, es dable destacar que la Ley N° 17.801 prevé mediante el mismo la posibilidad de que los Registros provinciales incorporen otros documentos. Ahora bien, esos documentos, claro está, no podrán transmitir, declarar, modificar ni extinguir derechos reales (1884 CCCN). Lo que habilita la norma es la registración de otros documentos a los que quiera darse publicidad, como ocurre, por ejemplo, en la provincia de Santa Fe con los boletos de compraventa, que son registrados conforme a una ley provincial.

Ahora bien, según esta disposición normativa, los planos podrían llegar a ser inscriptos en un Registro de la Propiedad, sin virtualidad para afectar derechos reales, siempre que exista una Ley provincial o nacional que así lo disponga. No obstante, no existe en el ámbito nacional ni de la provincia de Buenos Aires norma de rango legal alguna que habilite a la inscripción de planos.

En especial se destaca que la Ley Orgánica del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires (Decreto Ley N° 11643/1963) aclara en su artículo 1: *“En el Registro de la Propiedad se inscribirán o anotarán los **títulos** que constituyan, transmitan, modifiquen, extraigan o en cualquier otra forma se refieran al dominio y los demás derechos reales, así como a los embargos, y a los que declaran la incapacidad o inhibición de las personas para la libre disposición de sus bienes, con el objeto de darles publicidad y producir los demás efectos que resultan de esta ley”.*

Por lo expuesto la práctica de registrar planos de manera independiente, sin un título que los justifique, constituye una vía de hecho administrativa y una conducta *contra legem* que no se convalida por su reiteración en tanto no es fuente de derechos (Art.

1 CCCN).

A todo evento, y por si lo ya expuesto no resultara suficiente, se recuerda -a riesgo de sobreabundar sobre los más elementales principios de los derechos reales y el derecho registral- que los registros de la propiedad registran documentos, no derechos. Registran y dan fe y publicidad acerca de la existencia de documentos que les son presentados, y no acerca de los derechos que puedan o no contener. El registro no da fe de la existencia de un derecho, sino de la existencia de un documento, y es por eso que (me permito reiterar esta cita normativa) “*La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes*” (Art. 4 Ley N° 17.801, receptado textualmente por el Art. 8 del Decreto Ley N° 11643/1963).

Abona a lo expuesto que tanto la ley nacional (en sus artículos 34 y 35) como la provincial (en sus artículos 32 y 33), tratan la necesidad y obligatoriedad de la rectificación de asientos, cuando exista una “inexactitud registral”, entendida como “*todo desacuerdo que, en orden a los documentos susceptibles de inscripción, exista entre lo registrado y la realidad jurídica extrarregistral*”. Así, en una dicotomía entre la realidad jurídica y los asientos registrales, es claro e indiscutible que ha de primar la aquella, no siendo lo registrado un elemento de convencimiento capaz de modificar los derechos existentes.

Sin perjuicio de los tajantes términos de la ley, existe un convencimiento errado en los órganos administrativos intervinientes (como ARBA), e incluso en los órganos judiciales, que han decidido resolver de manera adversa a la postura de esta parte basándose pura y exclusivamente en la errónea registración por parte del RPBA. Así, las afirmaciones del organismo registral en torno a que su actuación es meramente registral y por ende no genera perjuicios a esta parte, quedan desvirtuadas: los derechos de la UNM se encuentran conculcados, en gran parte, por el accionar registral.

Es sobre esta base que se amplía la demanda incorporando al Registro de la Propiedad Inmueble de Buenos Aires como demandado, peticionando a V.S. que ordene a ese organismo la rectificación de los asientos erróneos, que producen un serio gravamen a esta Universidad. A ese efecto, se recuerda que si bien el organismo registral posee una función de publicidad y actúa a rogación, la ley le impone el deber de controlar la legalidad extrínseca de los documentos que se le presenten (Artículo 8, Ley N° 17.801), filtro que

jamás podría pasar el plano al que se le adjudican efectos transmisivos de dominio, en contra de lo específicamente dispuesto en el instrumento que le diera origen.

5) Improcedencia de los argumentos del Municipio.

En consonancia con lo hasta aquí analizado, y atento a haber existido intercambios con el Municipio demandado en el trajín judicial previo, resulta prudente hacer alusión a los planteos esbozados por esa municipalidad, destacando de antemano su improcedencia.

En sus presentaciones, el municipio ha sostenido que su titularidad de dominio surge «*de la aplicación de normas de derecho público provincial, concretamente artículo 56 decreto Ley N° 8912 y Decreto Ley N° 9533 que en su artículo 2°, 3° y concordantes establecen la titularidad del Municipio en relación a dicho inmueble, dado que por las leyes provinciales los “equipamientos comunitarios” son propiedad de los gobiernos locales*» y que «*Habiéndose aprobado por autoridad competente y registrado el plano 74-245-2012, en donde se delimitó y estableció específicamente que la parcela en cuestión es un equipamiento comunitario, en virtud de la aplicación de las normas indicadas, no existe discusión respecto de la propiedad municipal del lote*». El carácter falaz de estas afirmaciones surge sin hesitaciones del desarrollo formulado *ut supra*.

Es que -como ya se aclaró-, ni en el plano de 2012 ni en el convenio que le dio origen se habla de la normativa provincial que livianamente invoca el Municipio. Muy por el contrario, el convenio ni siquiera menciona el término “equipamiento comunitario”, que fue incluido a instancias de agentes de la propia municipalidad en oportunidad de visar el plano. Bajo ningún punto de vista puede admitirse que la consignación en un plano técnico de ese formulismo alcance para presumir una voluntad administrativa del Estado Nacional que no se expresó en ningún momento, menos que menos a través de un acto administrativo.

No existió una cesión al municipio, y resulta irrisorio que el mismo equipare la inclusión de aquel formulismo de 6 palabras en un plano con lo operado respecto de los espacios verdes que sí fueran asignados a ese ente mediante el convenio y los planos que lo integran (especialmente el anexo 2). Sin ir más lejos, si la voluntad estatal hubiera sido la de ceder al municipio el terreno en disputa, lo hubiera incorporado en el anexo 2 (terrenos sobre los cuales se reconoció uso público para el Municipio según

cláusula 1ra del convenio); y no en el anexo 1 (terrenos específicamente asignados a la UNM).

A riesgo de sobreabundar, se recuerda: la entera tesitura del municipio demandado se cimienta en 6 palabras incluidas a instancia suya en un plano, contrariando lo expresamente consignado en un convenio del cual el propio municipio fue parte. Sin dudas nos encontramos ante un accionar manifiestamente malicioso.

En afán de construir una falsa dicotomía, el Municipio llega a decir que *“Cuestionar la titularidad de la Municipalidad respecto del equipamiento comunitario, implicaría también cuestionar la titularidad de la Municipalidad sobre la Plaza Buján, un verdadero emblema de este Distrito. Ello, en virtud de que ambos son las cesiones que establece el artículo 56 del Decreto-Ley N° 8912 y artículo 2 y 3 del Decreto - Ley N° 9533”*. Al margen de que ya se aclaró la diferente naturaleza y tratamiento tanto en el convenio como en el mismísimo plano, el municipio parece ignorar que en autos sólo se cuestiona la parcela referida, no existiendo discusión alguna respecto de aquellos lotes.

Por otra parte, la contraria alega que la anulación del plano del año 21 desvirtúa el derecho de la UNM, invocando falsamente que esta Universidad basa su reclamo en ese plano. Nada más alejado de la realidad, el derecho de esta parte nace desde el propio Convenio N° 246/10, y del Protocolo Adicional N° 02/21, siendo el plano del año 2021 apenas una manifestación del mismo. Su errónea anulación jamás podría hacer desaparecer un derecho real, de la misma manera que la inscripción del plano anterior tampoco puede hacer nacer uno.

Erróneamente convencido de que la sola aprobación del plano de 2012 alcanzó para constituir un derecho real inexistente, el municipio ha insistido en la aplicación de normativa provincial que presupone, necesariamente, una oferta de donación que no ha existido jamás. Así, la contraria incurre en una grosera contradicción, pues dice que el Convenio N° 246/10 no otorgaba más que usos -es decir, no encerraba voluntad de transmitir derechos reales, no constituía una donación ni oferta de donación-, pero luego sostiene que la aprobación del plano debe entenderse como una aceptación de oferta de donación.

Cita la Ley Nacional N° 27.068 (que transfiere a título gratuito los terrenos asignados a la UNM en el Convenio N° 246/10), alegando que la misma no incluyó

el lote bajo discusión -según su errónea postura- porque el mismo pertenecía a la municipalidad. Esta interpretación no sólo es equivocada, sino también maliciosa. El solo hecho de que el Estado Nacional haya tenido que dictar una LEY para disponer de los terrenos mencionados en el Convenio 245/10, es demostrativo de que ese instrumento no tenía entidad autónoma para transmitir derechos reales. Si no existió una transferencia a título gratuito en favor de la UNM, tampoco la hubo en favor de la municipalidad y, por ende, no había nada que “aceptar” tácita ni expresamente por parte del municipio.

Más todavía: la franja de terreno hoy disputada ni siquiera fue indicada como terreno a ceder al municipio en el convenio, ya se ha dicho hasta el hartazgo que ese lote fue reservado para ubicar usos preexistentes, debiendo adjudicarse cualquier sobrante a la UNM.

Paradójicamente, y en un accionar propio de quien se sabe embarcado en una aventura jurídica, el municipio llega al extremo de invocar la doctrina de los actos propios, alegando que esta Universidad ha reconocido su titularidad del inmueble. Tan absurdo planteo se basa en los mismos *errores* interpretativos ya denunciados. Así, manifiesta que haber participado de la creación del plano que contiene el vacuo formulismo de “equipamiento comunitario” implicó tal reconocimiento. Nada más lejos de la realidad fáctica y jurídica, tal como se ha expresado.

Resulta curiosa la invocación de la doctrina de los actos propios y el acuse de reconocimiento de titularidad, sobre todo cuando el propio ente municipal aprobó el plano de 2021, e intimó a esta UNM al pago de tasas sobre la parcela que hoy reclama como propia y sobre la cual, ridículamente, alega haber tenido posesión previa a su intrusión por la fuerza.

Tal es la malicia del Municipio demandado, que, como se destacara al interponer demanda, ha llegado a alegar que el convenio 246/10 se encuentra vencido y que no otorga facultades para elaborar el plano del año 2021. Lo irrisorio de esta última afirmación es patente: según el Municipio, el convenio cuya ejecución jamás se interrumpió y que fue renovado y ampliado en su vigencia por Protocolo Adicional 02/21, estaría inexplicablemente vencido, y -para peor- aquél acuerdo sí otorgaba a esta Universidad Nacional potestades para hacer el plano que conviene a los intereses municipales pero no el que se ajusta a la letra del Convenio. No hace falta un análisis profundo para determinar

que el discurso municipal responde únicamente al espurio interés de hacerse con bienes que no le pertenecen, y en nada se corresponde con la realidad.

Por último, y si bien la situación dominial del lote es clara en tanto a que pertenece aún al Estado Nacional y debe ser transferido a las entidades que configuraban usos preexistentes en el Convenio N° 246/10, y a la UNM el remanente, resulta imperioso hacer alusión a los motivos de Orden Público que fundamenten el derecho de esta parte y que no pueden ser desvirtuados por el municipio.

Puntualmente, esta Universidad ha expuesto ante V.S. las necesidades de la ESPUNM, escuela proyectada para desarrollarse en la parcela discutida y que se ve amenazada en su continuidad por el prepotente avance del municipio. Los alumnos y sus familias son hoy rehenes del accionar municipal. Para peor, el demandado pretende los lotes para ubicar oficinas administrativas provinciales que se encuentran en pleno funcionamiento, destinando un espacio que podría garantizar el acceso a la educación de cientos de alumnos a el traslado de oficinas burocráticas ya activas.

Increíblemente, la contraria ha llegado a citar la existencia de un plan de contingencia elaborado por esta Universidad, para intentar mitigar los profundos daños producidos por el desleal obrar municipal, como si la previsión de un plan de emergencia significara que no existen riesgos para la escuela y sus alumnos.

A estos efectos, en apartado separado, se realiza una breve descripción del actual estado de la ESPUNM y la crítica situación en la que se encuentra su comunidad educativa.

Si bien la discusión jurídica subyacente es sencilla por tratarse de una cuestión básica de derechos reales, los bienes jurídicos en riesgo son de rango constitucional. Fallar a favor del Municipio de Moreno no sólo implicaría desoír la letra del Código Civil y Comercial y la demás normativa precitada, sino fallar en contra de la educación pública y gratuita, dejando sin acceso a la educación a un importante número de alumnos, todo esto en una situación educacional ya crítica a nivel nacional.

6) Otras consideraciones

Existen además otras consideraciones respecto del proceder tanto de la Agencia de Recaudación Provincial como del Registro, que cobran particular relevancia en función de las irregularidades señaladas.

a) La total falta de formalidad en el proceso de anulación del plano, que fuera inscripto como 74-215-2021; sin dar intervención a las partes, cuando el mismo ya había causado efecto a terceros. Advierto que se ha revertido un plano que la Universidad Nacional de Moreno, cumpliendo todas las formalidades ya había inscripto y la declaraba titular dominial de la parcela 2 a. Al quedar inscripto el nuevo plano 74-215-2021; sin vicios en su tramitación, sin tener los antecedentes a la vista y sin que se haya corrido traslado a esta parte, resulta “prima facie” violatorio del artículo 114 de la Ley N° 7647/70 en virtud del cual la Administración no puede revocar su propia resolución, que ya han sido notificadas a los terceros.

La Agencia de Recaudación nada dice con respecto a esta defensa, guarda absoluto silencio, por lo que el rechazo de la revocatoria deviene injustificado y falto de motivación. Resulta inaceptable, que cuando la voluntad de las partes ha sido clara, y a partir de ella se ha llegado a la inscripción de un plano, por decisión unilateral de una sola de ellas, sin que se requiera la intervención de las otras, se anule lo actuado. Menos aún, si para llegar a ese resultado, hay no solo que desconocer esos antecedentes aludidos, sin más aún negarlos y desconocerlos.

Desde el Organismo provincial, se debió respetar los antecedentes, y ante un pedido de cualquiera de las partes que modifique lo resuelto, dar intervención a las demás intervinientes.

También corresponde poner de resalto que la Administración NO puede nulificar un acto administrativo válido, en tanto y en cuanto se haya notificado a terceros o haya causado efectos válidos (conforme artículos 113 y 114 de la ley de Procedimientos Administrativos de la Provincia de Buenos Aires).

Así cada uno de esos artículos determina: Artículo 113: La autoridad administrativa podrá anular, revocar, modificar o sustituir de oficio sus propias resoluciones, antes de su notificación a los interesados. La anulación estará fundada en razones de legalidad, por vicios que afectan el acto administrativo, y la revocación, en circunstancias de oportunidad basadas en el interés público. Artículo 114: La Administración no podrá revocar sus propias resoluciones notificadas a los interesados y que den lugar a la acción contencioso administrativa, cuando el acto sea formalmente perfecto y no adolezca de vicios que lo hagan anulable. “

Al no tener en cuenta lo expresado, el funcionario de grado de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, a la sazón el Subgerente de aprobación de Planos de Mensura, ha vulnerado la normativa citada, y debe el superior enmendar esa falencia.

b) En segundo lugar, resulta inaceptable que la Municipalidad de Moreno, que hubo participado en los convenios originarios con el Estado Nacional, hubiera acordado un uso para el predio, haya actuado en consecuencia, no solo cuando visó el plano que se confeccionó a instancias de la Universidad Nacional de Moreno es decir el 74-245-2012; sino cuando también visó y validó el plano 74-215-2021; luego, inaudita parte modifique su voluntad, y anule el plano.

El plano de 2021; no hace sino consolidar el del 2012; en función de los acuerdos plasmados, donde la Municipalidad tomó parte.

En el nuevo decisorio, que se solicita dicte el Superior, esta parte pide expresamente se tengan en cuenta éstos dos argumentos, que son los que conjuntamente con los oportunamente expresados, sostienen el derecho de la Universidad Nacional de Moreno, a sostener el plano 74-215-2021.

c) Finalmente debo destacar dos irregularidades más ocurridas en la tramitación de los recursos interpuestos ante ARBA.

Por un lado, el recurso jerárquico no tuvo revisión real y efectiva, convirtiéndose en un mero trámite ritualista afectando el debido proceso administrativo. Advierto que el recurso se interpuso el funcionario de grado de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, a la sazón el Subgerente de aprobación de Planos de Mensura, y fue resuelto por la Gerencia de Servicios Catastrales, es decir por la misma dependencia que emitió el acto recurrido. Es decir que no hubo revisión efectiva, y los argumentos volcados fueron meramente una repetición literal.

Por otro lado, la Universidad Nacional de Moreno ha señalado la existencia de certificados apócrifos utilizados tanto por la Agencia como por el Registro y nunca tuvo acceso a esos certificados y sus planteos fueron omitidos. En concreto, se presume que hubo adulteración en los certificados presentados.

d) La situación actual de la ESPUNM

Tal como se expusiera, el malicioso accionar del Municipio demandado pone en riesgo el funcionamiento de la ESPUNM y el derecho a la educación de sus alumnos. Confinada hoy a un espacio provisorio, insuficiente e inadecuado, la Escuela corre serios riesgos de convalidarse el avasallamiento municipal. Para una mejor comprensión de la situación expuesta, se procede a realizar una breve reseña de los antecedentes fácticos y jurídicos a ese respecto.

La ESPUNM fue impulsada en el año 2013, en el marco del Programa de Creación de Nuevas Escuelas Secundarias con Universidades Nacionales de la Nación y en 2015 comenzó a construirse su edificio en la parte excedentaria de la reserva de un predio cedido a la UNM donde debían alojarse los usos preexistentes dentro del edificio del ex Instituto Riglos, también cedido a esta por el mismo acto en 2010. La obra y el Programa quedaron paralizados desde el año 2016 por lo que el inicio de actividades de la Escuela recién se produjo en 2021. La Escuela comenzó a funcionar en una localización provisorio (en la que aún se encuentra), al cabo de 7 años de impulsado el proyecto, dado que en diciembre del 2019 se produjo la ocupación de su edificio por parte de la comunidad de la Escuela Secundaria N° 37 de esta localidad, como consecuencia de las dificultades edilicias que atravesaba; lo que dio lugar a la realización de un acuerdo de cooperación entre las autoridades nacionales, provinciales y de la Universidad que se suscribió el 17 de diciembre de 2020 para resolver esta situación.

El acuerdo implicó que la Dirección General de Escuelas de la provincia de Buenos Aires, entregaba a la Universidad el edificio en cuestión en el estado y avance en que se hallaba, pero transitoriamente ocupado por la Escuela Secundaria N° 37 por un plazo de 2 años (hoy ya largamente vencido) y renovable por otros 2, durante el cual se impulsaría la construcción del edificio propio de la Escuela N° 37 en un predio a localizar con el aporte del Ministerio de Educación de la Nación.

A la fecha, la construcción de un edificio propio para la Escuela N° 37 no ha tenido principio de ejecución ni se ha determinado predio alguno para su futura radicación. Por otra parte, la ampliación del edificio existente de la ESPUNM (hoy en préstamo a la Escuela Secundaria N° 37), proyectado inicialmente en 2020 para que pudiera funcionar en forma plena nuestra Escuela al momento de concretar la transferencia definitiva del edificio, debió dejarse sin efecto, dada las dificultades de cooperación con la

comunidad escolar que la ocupa; en el contexto de la indefinición sobre su futuro edificio propio por falta de asignación de un predio fiscal por parte del Municipio o compra de uno por la Provincia.

En la actualidad la ESPUNM funciona en las condiciones en que se puso en marcha, en un lugar provisorio y así fue planteado públicamente desde su inicio, dentro de un sector delimitado del Campus Universitario, ya que no podía acceder a su predio y edificio por la ocupación planteada y que diera origen al convenio del año 2020. El espacio con que cuenta, ha sido sucesivamente ampliado hasta el límite de su capacidad, con la incorporación de aulas y espacios modulares y siendo que nunca se concretó el traslado al edificio propio dentro del razonable plazo previsto, como ya se señaló, la estrategia compartida por el gobierno nacional, provincial y la Universidad entró en crisis.

De lo expuesto, surge que esta situación excepcional no ha dejado de agravarse a la luz del proceder del Municipio, las declaraciones públicas y los hechos realizados.

Es por ello que la Universidad se encuentra abocada al rediseño del Plan de Contingencia propuesto el pasado 27 de octubre de 2022, teniendo en cuenta nuevas medidas de ampliación que se procuran realizar y una nueva adecuación de la jornada escolar, dentro de los márgenes establecidos por el Consejo Federal de Educación, lo que ha de permitir mejores condiciones para el dictado del Ciclo Superior durante el turno tarde. Con estas medidas, entendemos que podremos garantizar la apertura de nuevas cohortes para dar continuidad a la ESPUNM, siempre mediante el funcionamiento en 2 turnos (el Ciclo Básico por la mañana y el Superior por la tarde), pero reducida a 216 estudiantes por turno, como ya se adelantó, dentro del espacio donde hoy funciona y mientras deba permanecer allí hasta la resolución de este lamentable conflicto.

En cualquier caso, el Plan de Contingencia al que finalmente se arribe, conlleva una lógica de funcionamiento disociada, que altera los proyectos personales de los estudiantes y las familias con esta modalidad horaria alterada a la mitad de su trayectoria, con mas las restricciones de espacio y redimensionamientos de las disponibilidades para poder permitir que tan solo 432 estudiantes puedan realizar estudios en esta escuela.

No obstante, la Universidad entiende que esta decisión implicará abandonar, al menos temporariamente, el proyecto pedagógico innovador (mediante el

abordaje de problemáticas eje, estructuradas en módulos de aprendizaje tratados transversalmente desde diferentes unidades curriculares) y la propuesta originaria de jornada extendida de nuestra Escuela, junto con la apertura de espacios y acciones diseñadas para el cuidado de las trayectorias escolares y lo que es aún más lamentable desde el punto de vista institucional; la imposibilidad de desarrollar una propuesta que pudiera trascender en procura de mejores prácticas en la docencia del nivel secundario a nivel distrital.

A la luz de lo expuesto, es evidente que la decisión de la continuidad de la ESPUNM en estas circunstancias es un dilema que debe sopesarse no solamente en términos económico-presupuestarios, sino por la pérdida del beneficio social esperado del proyecto.

Huelga remarcar que la localización actual de la ESPUNM es incompatible porque se encuentra inserta dentro de un espacio de educación superior de adultos, además de que no está en condiciones de expandirse más, ni satisface las necesidades mínimas del proyecto, y tampoco es razonable segmentar el Campus Universitario para este destino.

También es oportuno aclarar que la UNM no posee predios libres de uso. El Plan Maestro de Intervención para el Desarrollo Edificio, Infraestructura y Equipamiento y el Plan de Gestión Ambiental y Sustentabilidad del Campus implementados desde el año 2012 y periódicamente actualizados, con sustento al Plan Estratégico de Desarrollo de la Universidad (en función de las proyecciones, necesidades y demandas del territorio), ya ha orientado definitivamente y establecido los usos y destinos del predio y de las edificaciones existentes y proyectadas razonablemente.

Téngase presente que la UNM, hoy cuenta con unos 11.000 cursantes efectivos al cabo de 12 años de funcionamiento, hallándose todavía por debajo del promedio de 30.000 que poseen las universidades conurbanas como la nuestra y que ya cuentan con una más larga trayectoria. En 2023 iniciaron 4 nuevas carreras universitarias y en 2024 se prevé al menos otra más. Sus disponibilidades actuales no le permiten absorber dicha población estudiantil sin mayores inversiones, lo que implica seguir incorporando edificaciones en una cuantía que debe duplicar los metros cuadrados edificados de que hoy dispone, y cuya factibilidad de insertarse en el predio de uso universitario exclusivo con

que cuenta debe subordinarse a los indicadores urbanísticos que el mismo Municipio ha fijado. Lo dicho sin computar la formación de posgrado y otros requerimientos propios de las demás funciones sustantivas de la Universidad como lo son la investigación o extensión universitaria.

En este sentido, se ha estimado que las necesidades de la ESPUNM solamente, representan el 17,85% de las disponibilidades con que cuenta hoy la Universidad y ello sin tener en cuenta que la ESPUNM ha de funcionar conjuntamente con el ITUNM y el Nodo GETEC-UNM.

Por otra parte, cualquier medida que implique la externalización de la ESPUNM de su predio, por cualquier alternativa de compensación de suelo que pudiere ofrecerse (si bien ello no se ha mencionado explícitamente), dado los beneficios y economías que conlleva la contigüidad edilicia y los usos compartidos del campus deportivo, de los laboratorios, de las bibliotecas, entre otros, tornan inviable dicha opción, con el agravante que impide la realización del proyecto conjunto UNM-TEC que contiene a la ESPUNM. Es por ello, que tampoco resulta admisible el desmembramiento de su predio al despojar al edificio existente de la parte baldía para que el Municipio pueda realizar su obra, ya que quitándole su espacio vital y de expansión e imposibilitando la incorporación de las demás entidades articuladas dependientes de la Universidad, se impide la realización del proyecto integral que la contiene.

Por último, sépase que en las previsiones de la Universidad, las inversiones realizadas en las instalaciones provisionales de la ESPUNM iban a ser aprovechadas, destinándolas a una escuela de educación para adultos, lo cual no ofrece incompatibilidad alguna con el ámbito universitario donde se encuentra inserta, y es completamente funcional con los planes estratégicos del Área Epistémica de Educación, lo que asegura un aprovechamiento eficaz de las inversiones que debieron realizarse en estas circunstancias excepcionales.

De manera que, a la luz de la situación en que nos hallamos, entendemos que este proyecto se encuentra en crisis, atravesando un proceso que tendrá una duración incierta, independientemente de las medidas que debamos adoptar para la continuidad de la ESPUNM en forma restringida y con el debido compromiso de garantía de estudios a quienes ya son y eventualmente sean en el futuro estudiantes de la misma, lo que también

incluye a sus trabajadores.

III.- CITACIÓN DE TERCEROS.

En atención a la naturaleza de la presente causa, y a la entidad de los argumentos desarrollados, es que vengo a reiterar la citación como tercero de la Secretaría de Niñez, Adolescencia y Familia de la Nación (SENAF), en su carácter de propietario original del predio, y de la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), en tanto autoridad de aplicación del Registro Nacional de Bienes Inmuebles del Estado, ambos organismos del Estado Nacional, en los términos del artículo 94 del Código Procesal Civil y Comercial.

IV. MANTIENE RESERVA DEL CASO FEDERAL

Vengo a solicitar se mantenga la reserva del caso federal para ocurrir ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación por la vía del recurso extraordinario (artículo 14 de la Ley N° 48), por conculcarse expresas garantías constitucionales (arts. 17, 18 y 99 de la Constitución Nacional), oportunamente formulada.

V.- SOLICITA AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN.

Por otra parte, en atención a la entidad de los bienes jurídicos en juego, siendo necesario alcanzar soluciones prontas que garanticen el funcionamiento de la educación pública y la continuidad de las instituciones cuya preexistencia fuera expresamente reconocida por el Convenio 246/10 y su protocolo adicional, ubicados en la parcela que el municipio hoy reclama injustificadamente para sí, solicito la fijación de una audiencia conciliatoria con la presencia de V.S.

VI. PETITORIO

Por todo lo expuesto solicito:

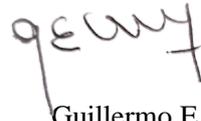
1. Por cumplida la intimación y por acompañada la documentación detallada.
2. Se tenga por ampliada la demanda con los argumentos vertidos, y contra el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires.
3. Por mantenida la reserva federal oportunamente formulada.

presentada la demanda de nulidad.

4. Oportunamente, se dicte sentencia haciendo lugar a la demanda interpuesta, declarando la nulidad de lo actuado por el Municipio y Arba – Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, y establecer que el inmueble objeto de autos es propiedad del Estado Nacional quien lo cedió definitivamente a la UNM.

Proveer de conformidad

SERÁ JUSTICIA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. E. Cony'.

Guillermo E. Cony
Abogado T° 133 – F° 816
C.F.S.M.