

Poder Judicial de la Nación

2010 - Año del Bicentenario

//nos Aires, 14 de junio de 2010.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en esta causa número **6.219/01** caratulada “**MENEM, Carlos Saúl y otros s. Delito de Acción Pública**” de este Juzgado Nacional en lo Criminal y Correccional Federal n° 12, a mi cargo, Secretaría n° 23, del Dr. Diego Javier Slupski, y respecto de la situación procesal de:

1) **Carlos Saúl Menem**, DNI 6.705.066, de nacionalidad argentina, nacido el 02 de julio de 1930 en Anillaco, Provincia de La Rioja, casado, hijo de Saúl y de Mohibe Akil, con domicilio actual en Ferreyra y Córdoba, Anillaco, Pcia. de La Rioja.

2) **Domingo Felipe Cavallo**, DNI 6.444.294, de nacionalidad argentina, nacido el 21 de julio de 1946, casado, con domicilio actual en Avda. Libertador 2201, piso 23 de esta ciudad, hijo de Felipe y de Florencia Francotto, de profesión Dr. en Ciencias Económicas y de ocupación consultor.

3) **Eduardo Agustín Carlos de Zavalía**, CI (m) 4.160.974, de nacionalidad argentina, nacido el 28 de agosto de 1935, casado, con domicilio actual en Maipú 726, piso 8vo. “B” de esta ciudad, hijo de Carlos Máximo Gabriel y de Delfina Seoane.

4) **Juan Alberto Ravagnan**, L.E. 4.517.382, de nacionalidad argentina, nacido el 07 de enero de 1945, casado, con domicilio actual en Libertad 1550, piso 5to. “A” de esta ciudad, hijo de Alberto y de Delia Victoria Elias, siendo se ocupación empresario agropecuario.

5) **Gastón Ramón Figueroa Alcorta**, DNI 4.524.115, de nacionalidad argentina, nacido el Buenos Aires el 07 de junio de 1945, de estado civil divorciado, con domicilio actual en Camino Real, Maipú, de la localidad de Ayacucho, Pcia. De Bs. As., establecimiento “La María Elena”, hijo de Mario Nicanor y de Lia Mercedes Scotti.

6) **Matías Lucas Ordóñez**, DNI 7.597.874, de nacionalidad argentina, nacido el 01 de octubre de 1947, de estado civil casado, con domicilio real en Paraná 945, piso 5to. de esta ciudad, hijo de Santiago Lucas y de Ercilia Gimenez Zapiola.

7) **Raúl Orestes Angelini**, DNI 4.152.767, de nacionalidad argentina, nacido el 03 de mayo de 1935 en la Ciudad de Buenos Aires, de estado civil casado, con domicilio actual en Domingo Repetto 145, Martínez, Pcia. De Bs. As..

8) **Jorge Frost**, L.E. 4.172.966, de nacionalidad argentina, nacido el 18 de febrero de 1936 en la Ciudad de Buenos Aires, casado, con domicilio en Corrientes 4724, piso

10mo. "29" de esta ciudad, hijo de Mauricio y de Cecilia Schleider.

9) **Carlos Alberto Ratto**, DNI 4.529.331, de nacionalidad argentina, nacido el 15 de junio de 1945 en la Ciudad de Buenos Aires, casado, con domicilio en Caboto 462 de esta ciudad, hijo de Jacinto y de Nélida Garzino.

10) **Daniel Ivan Ivakhoff**, CI (m) 4.369.985, de nacionalidad argentina, nacido el 29 de mayo de 1941 en la Ciudad de Buenos Aires, de estado civil divorciado, con domicilio actual en República Arabe Siria 2659, primero D de esta ciudad, hijo de Porfidio y de Renee Camille Bensard, de profesión arquitecto

11) **Ricardo Isidoro Schapiro**, CI (m) 4.157.995, de nacionalidad argentina, nacido el 22 de septiembre de 1935 en la Ciudad de Buenos Aires, de estado civil casado, con domicilio actual en Ciudad de la Paz 3080, piso 1ro. de esta ciudad, hijo de Adolfo y de Adela Kerschner, de profesión agrimensor y actualmente jubilado.

12) **Juan Manuel Insua**: dni (triplicado) 13.235.938, argentino, nacido el 01 de septiembre de 1957 en la Ciudad de Buenos Aires, casado, con domicilio actual en San Francisco 691, Morón, Pcia. de Bs. As., hijo de Nicolás y de Ramona López, de ocupación taxista.

Se deja constancia que en relación a Juan Carlos Raco se ha resuelto conforme lo dispone el art. 59, inc. 1º del Código Penal y art. 336, inc. 1ro. del Código Procesal Penal de la Nación - fs. 1686-.

Y CONSIDERANDO:

1.- Inicio del sumario:

En razón de la declaración de incompetencia efectuada en la causa n° 21.666 del Juzgado Criminal de Instrucción Nro. 14 se remite testimonio a este Fuero para que se investigue la venta del predio ferial de Palermo, en la que interviene el más alto nivel del Poder Ejecutivo Nacional, conformando así el objeto de esta investigación la génesis, desarrollo y efectos de dicha venta por parte del Estado Nacional Argentino a la Sociedad Rural Argentina.

Para ello se agregó copia del requerimiento de instrucción formulado en el marco de la causa n° 21.666/99 de la Justicia Nacional en lo Criminal de Instrucción, en el que el Sr. Fiscal a cargo de la Fiscalía de Instrucción n° 33, siguiendo la presentación de Osvaldo Guerrica Echavarría, presidente de la Asociación Amigos del Lago Palermo requiere se investigue las instalaciones ubicada en el Parque Tres de Febrero y las afectaciones que se podrían estar sucediendo al dominio público del Estado, resaltando que en la venta del Predio de Palermo a la "Sociedad Rural" no interviene el Congreso Nacional y se individualiza al bien

Poder Judicial de la Nación

2010 - Año del Bicentenario

como parte del “dominio privado del Estado Nacional”.

2.- El objeto de imputación:

Con el avance de esta compleja investigación se llamó a prestar declaración indagatoria a Carlos Saúl Menen, ex- Presidente de la Nación; a Domingo Felipe Cavallo, ex Ministro de Economía y Obras y Servicios Públicos; a Matías Lucas Ordóñez y Gastón Ramón Figueroa Alcorta, ambos funcionarios de la Comisión Venta Inmuebles Estatales Ministerio de Economía Obras y Servicios Públicos; a Eduardo Agustín Carlos Zavalía y Juan Alberto Ravagnan, al momento Presidente y Secretario, respectivamente, de la Sociedad Rural Argentina; a los tasadores del Banco Ciudad de Buenos Aires Juan Manuel Insua, Raúl O. Angelini, Ricardo Schapiro y Juan Carlos Raco y a los tasadores del Banco Hipotecario Jorge Frost, Daniel I. Ivakhoff y Carlos A. Ratto.

Se les enrostró haber participado en la operatoria de compraventa en la cual el Estado Nacional Argentino vende a favor de la Sociedad Rural Argentina del Predio Ferial de Palermo, acto aprobado por medio del decreto del Poder Ejecutivo Nacional nro. 2699 del 20 de diciembre de 1991, operación que efectúa por un precio total y definitivo de treinta millones de dólares estadounidenses, pagándose diez millones al inicio y acordándose para el saldo el pago de diez cuotas anuales, iguales y consecutivas de dos millones de dólares estadounidenses, cada una, venciendo la primera cuota el quince de marzo de mil novecientos noventa y cuatro, cuando los Peritos Tasadores Oficiales de la Corte Suprema de Justicia de la Nación informaron que el valor del predio era de \$ 131.800.000.-

En la firma del boleto de compra-venta participa en representación del Estado Nacional el Dr. Domingo Felipe Cavallo y por la Sociedad Rural Argentina su presidente, Eduardo A. C. de Zavalía y el Secretario Juan A. Ravagnan.

En la escritura de venta e hipoteca, celebrada en la ciudad de Buenos Aires a los 27 días del mes de mayo del año mil novecientos noventa y dos que lleva número ochenta y cuatro de la Escribanía General de Gobierno de la Nación, se refleja que el Estado Nacional Argentino vende a favor de Sociedad Rural Argentina el predio de Palermo, el que ésta ocupa al momento de la operación en virtud de la Ley 5.114, prorrogada sucesivamente por la Ley 11.635; decreto ley 3.581/58; 15.794; 22.036; 22.730 y 23.333 y la Resolución M.E. número 27 del 20 de enero de 1989 que le cediera el uso precario y gratuito en los términos del art. 53 de la ley de Contabilidad, participan Domingo Felipe Cavallo, en su carácter de Ministro de Economía y Obras y Servicios Públicos y los Sres. Eduardo Agustín Carlos de Zavalía y Juan

Alberto Ravagnan por la Sociedad Rural Argentina.

Se reflejaron las distintas posiciones de los escribanos actuantes como peritos en los que se informa el carácter dominial del predio, el que se encuentra ubicado en la Capital Federal, con frente a Avenida Santa Fé y Sarmiento y las calles Cerviño y Oro, cuyas medidas lineales, linderos y superficie son las siguientes: Según plano de mensura particular, aprobado por la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires con fecha 20 de abril de 1992, bajo las características M-77-92, el inmueble se ubica en la Zona Norte de esta Capital, con frente a la Avenida Santa Fé números 4215, 4299, 4363 y 4387 esquina a la avenida Sarmiento números 2690, 2698, 2700, 2704, 2710 y 2802 y Avenida Cerviño sin número, se designa como Parcela Dos de la Manzana Dieciseis A, integrado por el polígono ABCDEFGHIJKLMN, que mide y linda: por su frente al Sud Oeste sobre la Avenida Santa Fe lado N-A, 160 metros 72 centímetros, lindando con la misma; a continuación también con frente a la Avenida Santa Fé y con rumbo Sur en la línea curva formando un arco, puntos M-N, mide 77 metros 69 centímetros y una cuerda recta formada también por los puntos M-N de 76 metros 08 centímetros con un radio de 109 metros 70 centímetros y un ángulo de 40 grados 43 minutos 44 segundos, luego con rumbo Sud Este sobre avenida Sarmiento, puntos L-M, mide 449 metros 14 centímetros, lindando con la misma avenida y Jardines General Francisco Ramirez en medio, Ochava con rumbo Este, puntos K-L de 9 metros 92 centímetros; su costado Nord Este, puntos J-K mide 225 metros 17 centímetros, lindando con la fracción "B" de su manzana, y en su parte final con la Avenida Cerviño; su costado Nord Oeste está formado por nueve tramos los que miden y lindan partiendo desde su frente con la Avenida Santa Fé: primer tramo, punto A-B, 54 metros 91 centímetros, lindando con la parcela 25 a de la manzana 17, segundo tramo, puntos B-C, 52 metros 68 centímetros, lindando con la parcela 26 de la manzana 17; tercer tramo, puntos C-D, 17 metros 37 centímetros, lindando calle Beruti; cuarto tramo, puntos D-E, 109 metros 35 centímetros lindando con las parcelas 21 y 22 de la manzana 26; quinto tramo, puntos E-F, 17 metros 23 centímetros, lindando con calle Juncal; sexto tramo, puntos F-G, 60 metros 55 centímetros, lindando con la parcela 22 de la manzana 53, séptimo tramo, puntos G-H, 63 metros 37 centímetros, lindando con la parcela 11 c, 11 b, 11 a y 10 y 9 de la manzana 53; partiendo del punto H los tramos octavo y noveno forman un martillo en contra los que miden y lindan: el tramo octavo con rumbo Este, puntos H-I, 60 metros 18 centímetros y el tramo noveno con rumbo Norte hasta dar con la Avenida Cerviño, puntos I-J, 70 metros 20 centímetros, lindando estos dos últimos tramos con la parcela 1 de la manzana 53, todo lo que encierra una Superficie

Poder Judicial de la Nación

2010 - Año del Bicentenario

Total para el polígono, según mensura de ciento catorce mil seiscientos veinte metros setenta y tres decímetros cuadrados - Superficie según título de Noventa y Seis mil Ochocientos cuatro metros cuarenta y un decímetros cuadrados - Diferencia en mas: Diecisiete mil ochocientos diecisiete metros treinta y dos decímetros cuadrados. Conforme surge de la documentación obrante, la venta del predio se realiza conforme el pedido realizado por la Sociedad Rural Argentina y de acuerdo surge del boleto de compra - venta celebrado, cláusula segunda, y la escritura de venta en el punto 2), la Sociedad Rural Argentina se compromete a destinar el inmueble para la construcción y funcionamiento de un Centro Internacional de Exposiciones y Congresos.

3.- Los descargos presentados:

A fs. 1218/1248 obran las presentaciones efectuadas por **Zavalía y Ravagnan**, de las que solicitan en oportunidad de prestar declaración indagatoria sean consideradas parte del descargo. Allí afirman la licitud de la venta por parte Estado Nacional y la compra por parte de la Sociedad Rural Argentina. Para ello llevan adelante un análisis sobre el carácter del dominio del predio, sosteniendo la ausencia de afectación del mismo al dominio público del Estado Nacional y respecto del valor de venta sostienen que “... el precio nunca pudo ser vil, ya que se encuentra dentro de los parámetros propios de un bien que carece de valor de mercado y altamente condicionado por los cargos impuestos para su venta ...”. Se remiten a la Ley Nacional nro. 658 - art. 4 - y la ley de la Provincia de Buenos Aires del 11 de junio de 1874, y que en virtud de ella resulta la ausencia de uno de los elementos del dominio público, el subjetivo, por cuanto el Estado Nacional se disponía a realizar construcciones en terrenos que no le pertenecían sino que eran de dominio de la Provincia de Buenos Aires. Señalan también que faltaba el elemento teleológico, ya que no había uso público de la tierra. Refieren al contrato del 4 de noviembre de 1875, fecha en la cual el “Parque 3 de Febrero” no era parque constituido ni liberado al uso público, siendo el objeto de la cesión era para que la Sociedad Rural Argentina realizara en el mismo “ferias y exposiciones”.

Por escritura del 16 de diciembre de 1905 se formalizó la compra por parte del Gobierno de la Nación a la Provincia de Buenos Aires, tomando como antecedentes el fallo de la C.S.J.N. en autos “Provincia de Bs. As. C/Municipalidad de la Capital s. reivindicación” y los demás antecedentes citados, tales como el arbitraje autorizado por ley 4218 del 29 de septiembre de 1903, el compromiso arbitral de agosto de 1904 y el laudo arbitral del 26 de octubre de 1904.

A partir de la adquisición del predio por parte Estado Nacional este le otorgó a la Sociedad Rural Argentina sucesivas concesiones y prórrogas, a saber: ley 5114, - 31/5/1907 - ; ley 11.365 del 25/9/1926; decreto ley 3581 del 25/3/1958; ley 15.794 del 28/12/1960; ley 22.036; ley 22.730 y ley 23.333, esta última del 30 de julio de 1986, en las que permitía el uso de los terrenos o inmueble fiscal, todo lo cual a su criterio fortalece su posición en cuanto a que se trata de un bien del dominio privado del Estado Nacional.

Por otra parte, en el punto VII - afirman que la tasación se realizó sin la participación de su parte y que el profesional actuante, el Perito Tasador Arquitecto Juan José Bialek Salas, desconoce las tasaciones efectuadas en 1991, sin fundamento argumental ni científico y agrega en este sentido que la “ ... tasación efectuada por el Banco de la Ciudad de Buenos Aires, solicitada por el Ministerio de Economía, Obras y Servicios Públicos de la Nación, evaluó las características del inmueble, su ubicación, estado de conservación, superficie cubierta, potencial rentable y otras variantes, concluyendo en un valor de pesos/dólares 30.000.000.-”, agregando que el Perito Tasador de la C.S.J.N. no distingue el precio de venta de los cargos que la S.R.A debía cumplir como integrado al mismo. Sostienen que no puede ser admisible que se pretenda integrar el precio de venta con las mejoras que la S.R.A. había introducido en el predio antes de su venta y a su propio costo, sumando a ello que surge de los balances que las inversiones realizadas muestran la falta de rentabilidad del predio y que la construcción del Centro Internacional de Exposiciones y Congresos debería sumarse al precio de compra.

Sobre la pericia multidisciplinaria llevada adelante argumenta que la misma adolece de falencias, como ser la remisión a estudios periciales anteriores y al método indirecto aplicado, a lo que agrega que no puede adicionarse el valor de las construcciones existentes.

A fs.1253/1257 obra el acta labrada en oportunidad de recibir declaración indagatoria a **Eduardo Agustín Carlos de Zavalía**, entonces Presidente de la Sociedad Rural Argentina, el que una vez puesto en conocimiento de los hechos que se investiga, ratifica la presentación obrante a fs. 1218/1233 y solicita que la misma sea parte integrante de su declaración. Agrega que la Sociedad Rural Argentina no ocupaba el predio en virtud de la ley 5114 sino que, conforme se expresa por escrito a fs. 1220/21, la Sociedad Rural Argentina recibió la tenencia del predio por el contrato del 4 de noviembre de 1875, celebrado con la Comisión de Recuperación de los Bienes que fueran de Juan Manuel de Rosas y luego llamada Comisión Parque 3 de Febrero, formada por Domingo Faustino Sarmiento y Carlos Pellegrini.

Aclaró que la Sociedad Rural Argentina en ningún momento gestionó la compra

Poder Judicial de la Nación

2010 - Año del Bicentenario

del predio de Palermo sino que en varias oportunidades hizo gestión para lograr una concesión para el uso del predio, lo que llegó casi a concretarse durante el gobierno del Dr. Alfonsín y durante el gobierno del Dr. Menem no hubo gestiones pero se recibió, luego de dictada la ley de convertibilidad un reclamo de la Comisión Administradora de Bienes del Estado, que presidía el Sr. Matías Ordóñez, un reclamo para que se abone una suma de varios millones de pesos en concepto de alquiler por el uso del predio en meses anteriores. Que al recibir esa citación se hizo presente que se ocupaba el predio de Palermo en virtud de una autorización del Ministro de Economía y que no se había fijado alquiler alguno, a lo cual se les manifestó que desde la ley de convertibilidad nadie podía ocupar un bien propiedad del Estado sin pagar por su uso.

Ante la queja por el valor del alquiler, el Sr. Ordóñez le hizo saber que debían concurrir a hablar del tema al Ministerio de Economía, reunión en la que Ordóñez manifestó que era política del Ministro Cavallo que el Estado no conservara inmuebles que no fueran de utilidad para la gestión pública, ofreciendo la posibilidad de comprar el predio y que en caso de no hacerlo la S.R.A. debía abandonarlo. Señaló que luego de dicha reunión la Comisión Directiva de la S.R.A. decidió realizar negociaciones para ver si era posible comprar el predio y luego de varias reuniones y estudios de ambos lados se convino el precio y las condiciones, señalando que a la S.R.A. le dijeron lo que había que pagar, siendo el pedido original que realiza el Sr. Ordóñez y el Sr. Figueroa Alcorta era de 35 millones de dólares. Luego de las negociaciones se llegó a un acuerdo en el cual el precio era de 30 millones de dólares, pero se debía abonar además dos millones y medio de pesos por los alquileres anteriores. La S.R.A. aceptó un precio fijado por el Estado Nacional, no correspondiéndole profundizar sobre el mismo, ya que una vez que nos hicieron la oferta por dicho valor se aceptó la misma.

Sostuvo además el Estado había realizado sus propias valuaciones y agrega que el precio fijado aparece como muy razonable si tomamos en cuenta la limitación que significa la exclusividad del uso ferial y observamos los balances de la S.R.A. y la utilidad que dejó el predio en los años anteriores a la compra y también las obligaciones accesorias pero de importancia como la de construir un centro de exposiciones a nivel internacional, respetar espacios libres y una contribución a pagar sobre el precio de las entradas. Afirmó que con todo ello el precio aparecía como muy razonable y los hechos han demostrado que ha sido muy difícil para la S.R.A. poder satisfacerlo en los tiempos posteriores.

En cuanto al destino del predio refirió que el mismo fue sumamente discutido al

momento de la compra, admitiéndose solamente que el destino del mismo sea el uso ferial y tres actividades que se consideraron complementarias: un centro de Congresos y Convenciones; un Hotel y un centro de esparcimiento para jóvenes, que son actividades que en todos los centros del mundo acompañan a la actividad ferial. No estaban permitidos otros usos y en cuanto al posible rendimiento de la inversión que se proyectaba respondió que al momento de la compra la S.R.A. en lo único que se encontraba ocupada era en reunir el dinero al que se comprometía con la compra, para lo cual tuvo que solicitar un crédito bancario.

A fs. 1258/1262 obra el acta correspondiente a la declaración prestada por **Juan Alberto Ravagnan**, Secretario de la Sociedad Rural Argentina, el que ratifica la presentación obrante a fs. 1234/1248 y agrega que la Sociedad Rural Argentina fue fundada el 10 de julio de 1866, habiendo recibido el predio de Palermo aproximadamente diez años después. Cree saber que la primera exposición se hizo en el predio de Florida y Paraguay y que luego le fue otorgado el predio en concesión con anterioridad a la formación del Parque Tres de Febrero.

En cuanto a las gestiones relacionadas con la compra del predio informa que un día el gerente general recibió una carta remitida por el Estado reclamando una suma muy importante en concepto de alquileres no pagados correspondientes al predio de Palermo, por ello el Dr. Zavalía concurrió a una reunión que fue informada a la Mesa Directiva y luego a la Comisión Directiva presentándose tres alternativas: pago del alquiler, compra del predio o retirarse del mismo y agregó que el Gobierno fijó el precio de la operación, eran treinta millones de dólares.

Sobre sus funciones como Secretario de la Sociedad Rural Argentina señaló que firma el boleto de compra-venta y la escritura traslativa del dominio relacionados con la compra-venta del predio ferial de Palermo por razones estatutarias, con el acuerdo de toda la comisión directiva y de la asamblea de socios, aclarando que no intervino en la negociación de la compra, agregando que el cargo de Secretario de la Sociedad Rural Argentina era un cargo honorífico y que lo realizado en su gestión fue en base a las decisiones sociales.

A fs. 1790/1792 el Dr. José Ignacio Garona, en su calidad de defensor de Juan Alberto Ravagnan y de Eduardo Agustín Carlos de Zavalía agrega al expediente las valuaciones efectuadas sobre el predio para determinar su relación con el valor del impuesto de Alumbrado, Barrido y Limpieza (ABL) de las que surgen los informes del Banco Ciudad de Buenos Aires en el que se establece para el mismo un valor de \$ 182.000.000 (en dólares al cambio de \$ 3.80 = u\$s 47,9 millones; la firma Badino Asesores Inmobiliarios informó que el valor actual del predio es de u\$s 53.453.400.-, que incluyen todas las nuevas construcciones que insumieron

Poder Judicial de la Nación

2010 - Año del Bicentenario

unos u\$s 26.000.000.-, a lo que la defensa considera que la suma de hoy es de u\$s 27 millones.; la tasación realizada por Armando Pepe S.A. donde se establece un valor para el terreno de u\$s 32.324.688 y un valor de superficies edificadas – incluyendo las nuevas – de u\$s 25.723.561, lo que implica un total de u\$s 58.048.249, a lo que resta los edificios ya existentes valuados en u\$s 2.225.000.-

A fs. 1320/26 obra el descargo efectuado por **Domingo Felipe Cavallo**, quien ocupaba el cargo de Ministro de Economía de la Nación, y donde se refiere recordar en forma parcial el hecho por el cual se lo llamara a prestar declaración y luego de exponer sus críticas a que no se hay fundamentado dicho llamado, sin perjuicio de conocer que ello no se presenta como requisito procesal y sostiene no haber concertado con ningún funcionario de entonces para delinquir en perjuicio del Estado Nacional y que tampoco lo hizo con los directivos de la sociedad compradora del predio.

Afirma no recordar haber tenido reunión o intervenido en reunión alguna referida a esa venta, más que con algunos escasos colaboradores del Ministerio de Economía, los que lo impusieron acerca de la conveniencia de llevarla a cabo, de las facultades del Poder Ejecutivo para disponer su venta; de la corrección de la tramitación cumplida, en la que se requirieron las correspondientes tasaciones y se respetaron las pautas legales aplicables al caso y del precio estimado que resultaba equitativo por la naturaleza del inmueble y de las distintas imposiciones que a perpetuidad efectuaba el Estado Nacional a la sociedad adquirente.

Agregó haber leído las constancias del expediente administrativo antes de imponer su firma en el boleto de compraventa y en el decreto del Poder Ejecutivo Nacional y no recuerda haberlo vuelto a leer al momento de suscribir la respectiva escritura traslativa de dominio. Da por descontado que al momento de imponer su rúbrica el expediente administrativo había superado el doble control de legalidad final que validaba la corrección de la operación que se investiga y el informe o dictamen de la de Venta de Inmuebles Fiscales. Por último sostiene que no estaba obligado a más comprobaciones que las que hizo y no tenía razones para emprender una investigación a su respecto, desconociendo si alguien - o más de uno - cometió algún delito con motivo de la compraventa en cuestión.

Asimismo, a fs. 1585/1590, se presenta el Dr. Eduardo R. Oderigo y solicita el sobreseimiento de su defendido, argumentando para ello que el valor del terreno en u\$s 30.000.000.- era el correcto, que las mejoras que representarían otros u\$s 30.000.000.- habían sido construidas por la propia S.R.A.; que las obras impuestas como cargo importaron muchos

millones que deben añadirse al precio de la operación, para luego cuestionar la actuación del perito tasador oficial el que fija el valor del predio en u\$s 131.800.000.-, basándose en la rentabilidad.

Afirmó el defensor que el Ministro de Economía no era tasador y no podía investigar si las tasaciones encomendadas por los funcionarios del ministerio eran correctas o no y menos podía considerar un usufructo que se sucediera cuatro años después de realizada la venta.

A fs. 1331/1343 luce el descargo del fallecido **Juan Carlos Raco**, el que informó sobre su cargo administrativo y negó tener capacidad técnica para realizar la tasación.

A fs. 1352/1363 obra la presentación de **Gastón Ramón Figueroa Alcorta**. Relata la historia del Predio Ferial de Palermo y señala que las autoridades oportunamente reconocieron que el mismo pertenecía a la Provincia de Buenos Aires y que luego pasó al Estado Nacional, en su carácter de bien afectado al dominio privado del Estado Nacional.

Se refirió a la situación económica en la que se encontraba el país en el final del gobierno del Dr. Raúl Alfonsín y el comienzo de la presidencia del Dr. Carlos Saúl Menem y a la sanción de la ley 23.697, con referencia directa a los arts. 60, 61 y 62 donde se dispone la venta de los bienes del Estado que no sean necesarios para el cumplimiento de sus funciones o gestión, otorgando un plazo de 30 días para la elaboración del listado de bienes y su remisión a la Secretaría de Hacienda. Cita también el decreto PEN 407/91 mediante el cual se impone a la Administración General de Inmuebles Fiscales la obligación de confeccionar la nómina de los inmuebles desafectados total o parcialmente del servicio por organismos centralizados y de aquellos cuya venta fuera encomendada por entidades autárquicas nacionales, empresas y sociedades del Estado, en los términos del art. 62 de la ley 23.697, agregando que por el art. 13 se impone dar cuanta al Congreso de la Nación del contenido del Decreto en cumplimiento de lo normado por el art. 91 de la Ley 23.697.

Que por decreto 2137/91 se dispuso que el proceso podía ser llevado a cabo por entidades bancarias oficiales con especialización inmobiliaria y en caso de licitación pública será determinada por el Tribunal de Tasaciones de la Nación o por las mencionadas entidades bancarias. Que por la misma norma se autorizó la venta por el sistema de contratación directa. La Sociedad Rural Argentina, presentó una nota el 14 de noviembre de 1991 con el propósito de encontrar una solución jurídica que les permita ocupar el Predio de Palermo definitivamente y que motivara el pedido de tasaciones. Indicó que la ley 23.333 había perdido virtualidad por el transcurso de los plazos allí fijados y el dictado de la ley 23697, agrega que si el comprado

Poder Judicial de la Nación

2010 - Año del Bicentenario

hubiera tenido que pagar por las mejoras por él introducidas se hubiese producido un enriquecimiento sin causa por parte del Estado Nacional.

Agregó que ingresó al Poder Ejecutivo por designación del Dr. Carlos Saúl Menen en la Administración de Inmuebles Fiscales, en mayo de 1991, cargo al que renunciara en julio de 1992 refiriéndose nuevamente a que el trámite para la venta de un inmueble del Estado estaba establecido por decretos de necesidad y urgencia y por leyes, refiriendo que los decretos fueron firmados en el marco de la ley de emergencia económica nro. 23697/91 y fueron los decretos 407/91, 2137/91 y la ley 22423 y algunas otras leyes que indica en su presentación por escrito. Los decretos referidos establecían un procedimiento a seguir y la ley 23697 en los arts. 60, 61 y 62 ordenaban la venta de los inmuebles del estado innecesarios a la gestión. Consideró que el Predio Ferial de Palermo era un bien del dominio privado del Estado Nacional, ya que este a raíz de un laudo arbitral que determinó los inmuebles propiedad de la Provincia de Buenos Aires, entre ellos la rural, y que el Estado Nacional debió compensar a la Provincia por esos inmuebles, cosa que finalmente se hace y se hace la escritura de dominio en 1905, donde el Estado Nacional paga a la Provincia con letras de Tesorería y escritura a su nombre los inmuebles.

En relación a las tasaciones refiere que las únicas entidades oficiales autorizadas a tasar los inmuebles, sea en caso de remate o de licitación pública o en su caso en caso de venta directa, que preveían y regulaban, eran el Tribunal de Tasaciones de la Nación y entidades Bancarias Oficiales, Nacionales, Provinciales o Municipales con especialización inmobiliaria. Esas eran las únicas entidades autorizadas a realizar una tasación y de incumplirla significaba un reparo o perjuicio fiscal y era pasible de alguna observación por el Tribunal de cuenta y las construcciones no entraban en el precio de venta porque fueron hechas por la Sociedad Rural y eran necesarias para el desarrollo de las actividades que como cargo se le imponían y que además constituyen un conjunto edilicio considerado patrimonio histórico, inmodificable, para agregar que el predio estaba tabulado como Urbanización Parque y eso se pide que se mantenga, salvo en lo referente a la construcción del centro internacional de exposiciones y congresos que se le ponía como cargo, circunstancia en la que necesariamente tendría que intervenir la Municipalidad de la ciudad de Buenos Aires.

Refirió que el valor de venta fue fijado por las tasaciones oficiales, quienes tomaron en cuenta para efectuarla la zonificación del área y los cargos y obligaciones que asumía la Sociedad Rural y que en las demás tasaciones que obran en la causa no se exponen

los motivos o fundamentos del valor que se indica y tampoco se toman en cuenta las restricciones al dominio, la superficie ocupada por los pabellones históricos y la zonificación.

Señaló también que fue la Sociedad Rural Argentina la que solicitó una solución jurídica que permita ocupar el predio de manera definitiva, - haciendo referencia a la nota de fs. 170 del expediente administrativo - y piden que se tase el predio para evaluar la posibilidad de adquisición del predio en los términos de los decretos 407/91 y 2137/91, en relación a este punto afirma que la Sociedad Rural eran los únicos que jurídicamente se encontraban con aptitud legal de poder acceder a una compra directas, las que estaban permitidas si el ocupante fuese una asociación o fundación de las previstas en el art. 33, parr. 2do. Inc. 1ro. De la ley 22423 - (persona jurídica de derecho privado) -el que decía que si el ocupante fuese una sociedad civil que efectivamente ocupara el inmueble y hubiese desarrollado obras de infraestructura en el mismo y lo destinase al uso de sus fines estatutarios se podía acceder a la venta directa o se podía autorizar la venta directa, en cuyo caso se debía realizar una tasación oficial, como se hiciera. Sostuvo que los pedidos de tasación se realizaban en los términos de los decretos, las notas con solicitud de tasación eran dirigidas a los presidentes de los Bancos.

En resumen de su descargo refiere que el Estado Nacional se encontraba en condiciones de vender por tratarse de un bien del dominio privado del Estado. Que se siguieron todas y cada una de las disposiciones que regían la venta de inmuebles estatales no necesarios para la gestión. Que el valor de venta se corresponde con lo informado por las entidades bancarias oficiales, las que tomaron en cuenta las restricciones al dominio y la zonificación. Que la tasación también tiene en cuenta la inversión que la Sociedad Rural tendría que realizar para la construcción de un “Centro internacional de exposiciones y congresos”, las que consideraba correcta dado que el predio en su 40 % estaba ocupado por construcciones que debían ser respetadas y agregó que el boleto previó un pacto comisorio y una cláusula penal por mora de u\$s 10.000.- y se agregó en la escritura que la falta de pago de dos anualidades consecutivas daba derecho al Estado a declarar la operación como de plazo vencido.

A fs. 1384/1390 se agrega el acta correspondiente a la declaración prestada por **Matías Lucas Ordóñez**, Director de la Comisión de Venta de Inmuebles Estatales, el que en su descargo señala que el cargo fue creado por Decreto P.E.N. de necesidad y urgencia que lleva número 2137/91 y era una modificación del decreto 407 del mismo año y tuvo como objetivo impulsar la venta de los inmuebles innecesarios del Estado en cumplimiento de la ley de emergencia económica 23697 que en sus artículos 60, 61 y 62 ordenaba al P.E.N. impulsar, entre otras cosas, las acciones tendientes a agilizar las ventas de los inmuebles del dominio

Poder Judicial de la Nación

2010 - Año del Bicentenario

privado del Estado.

Que el Congreso Nacional, por ley 22423 ya había facultado al P.E.N. a vender todos los inmuebles del dominio privado del Estado que no sean necesarios para el cumplimiento de su función. En el marco de esta legislación esta Comisión de Venta de Inmuebles Estatales que era la encargada de agilizar e impulsar la venta de estos inmuebles innecesarios. Tanto el Congreso Nacional a través de la ley de emergencia económica como el Poder Ejecutivo habían tomado la política, no solamente de vender los inmuebles innecesarios, sino el de dejar que el Estado ocupe espacios que el sector privado podía llegar a cumplir.

En ese marco la Sociedad Rural tenía un proyecto de hacer un Centro Internacional de Exposiciones en el predio que ocupaba en la localidad de Palermo y los miembros de la Sociedad Rural tenían el proyecto de desarrollo para el predio, pero también sostenían que era de muy difícil la realización del mismo sin contar con la titularidad del predio, a los efectos de obtener créditos y apoyo económico para su construcción.

Que los artículos y normativa citada obligaban al P.E.N. a desprenderse de los bienes que no fueran necesarios para la gestión pública, los miembros de la Sociedad Rural Argentina solicitan encontrar una solución jurídica que les permitiera ocupar el predio en forma definitiva. (fs. 170 expte. MOSP nro. 25587/88). En la misma nota la S.R.A. solicita la valuación del predio y en función de ese pedido se piden sendas tasaciones, a dos bancos oficiales, al Banco de la Ciudad de Buenos Aires y al Banco Hipotecario Nacional. El decreto 2137/91 era un decreto de necesidad y urgencia y como tal la característica de ley, autorizaba al P.E.N. a pedir la tasación a entidades bancarias oficiales. Las entidades bancarias especializadas en tasaciones de inmuebles eran los bancos referidos. El decreto en realidad sólo requiere una tasación a los efectos de fijar el valor, dada la importancia del predio se consideró en ese momento oportuno en la Comisión de Venta de Inmuebles Fiscales y en la Administración de Inmuebles Fiscales, que es la que pide la tasación, de requerir dos tasaciones oficiales a los bancos arriba mencionados y como en ese momento el Ministerio de Economía había contratado como asesores, a los efectos de valuación y gestión de la venta de los inmuebles, a cinco inmobiliarias de prestigio en la Capital Federal, se consideró también oportuno solicitarles a ellos una opinión de valor sobre el predio en cuestión.

Reafirmó que se cumplió con lo previsto por la normativa en cuanto a solicitar las tasaciones correspondientes a los banco oficiales, siendo el valor de venta del predio correspondiente con las tasaciones efectuadas, las que se requirió por nota a los bancos, no

remitiéndose el expediente pero si aclarándose la forma en que podría ser transferido. Refiere que los cargos que se impondrían a la S.R.A. eran limitantes en el valor del predio, ya que se fijaba la obligación de la construcción de un “Centro Internacional de Exposiciones y Congresos”, la obligación de pagar un canon y de otro tipo de obligaciones a favor del Estado, como ser entradas gratuitas, que de alguna forma implicaban restricciones al dominio. Agregó a ello que al considerarse a las construcciones existentes como “monumento histórico” ello también implicaba una restricción al dominio, dado el impedimento para realizar cualquier tipo de modificación sobre las mismas.

Preguntado que fuera el criterio por el cual no eran parte de la operación las construcciones existentes refiere que dado que el predio era ocupado por la Rural desde hacía mas de cien años, las inversiones esas habían sido realizadas por La Rural por lo que no parecía razonable hacerles pagar lo que ya habían pagado, teniendo en cuenta además el cargo al cual obligaba el Estado de construir allí el Centro Internacional de Exposiciones y el otro punto es que en caso que la concesión hubiese terminado y el Estado hubiese recuperado el inmueble esa es una norma general en el Estado que las mejoras quedan a favor del Estado, pero ello se daba en el supuesto que la concesión hubiera cesado. El sentido de esa norma era para no generar un conflicto entre el Estado y los ocupantes de los inmuebles por el valor de las mejoras. Que el objetivo del Estado con esta venta era la construcción de un centro de exposiciones y se consideraba un elemento valioso que se mantuviera esa actividad o función en el predio. La otra restricción importante que se presentaba era que al encontrarse zonificado el predio en la categoría “UP” - urbanización parque - que prevé que uno puede continuar haciendo lo que estaba haciendo sin que se puedan generar cambios en la actividad salvo que la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires lo autorizara. De hecho se intentó instalar unos cines que fueron prohibidos por la Legislatura. Agrega a lo dicho que esta venta, por pedido del Congreso Nacional, provocó que se remita un informe al Congreso Nacional - fs. 221 de expediente citado - por lo cual se remite, entre otras cosas, copia del el boleto de compra-venta y otra documentación pertinente, informe remitido con fecha 2 de julio de 1992. Luego de cumplido ello no se efectuaron otros requerimientos, cuando en su caso se podían remitir los antecedentes a la comisión de seguimiento de las privatizaciones lo que no surge que se haya realizado, lo que da a pensar que no se presentaban objeciones a lo realizado.

En cuanto a la discusión si el predio se trataba de un bien del dominio público o privado del Estado, refirió que el inmueble claramente era del dominio privado del estado, en el cual por más de cien años, conforme a distinta normativa, fue utilizado por la misma entidad,

Poder Judicial de la Nación

2010 - Año del Bicentenario

en forma ininterrumpida y pacífica, lo que lleva a que no pueda dudarse que se trataba de un dominio privado del Estado.

A fs. 2001/2005 amplía su declaración indagatoria, ratifica lo expresado y acompaña una nueva tasación del “Predio Ferial de Palermo” realizada por la consultora “Enrique Cortelletti y Asociados”, del 23 de marzo de 2010. Cita que al momento de evaluar las tasaciones ofrecidas por los tasadores oficiales se tuvieron en cuenta dos ventas que había hecho el estado en las inmediaciones de “La Rural”, ventas que se habían efectuado por licitación pública de terrenos sin ningún tipo de condicionamientos y con la posibilidad de edificar en altura, una de la calle Cerviño 4747 del mes de septiembre del año 1991 y otra de la calle Seguí 4747 ambos de esta ciudad. Este informe pericial, que se agrega a fs. 1981/2000, reconoce que en el caso estamos ante un bien que “imposibilita la aplicación directa de las metodologías comparativas que se basan en que un bien vale en relación a cómo se comportan otros de idéntica o similar aptitud en el mercado inmobiliario” y adoptando un método indirecto, con la premisa de que “el inmueble no puede valer más que la misma tierra con posibilidades de desarrollar el mejor destino económico en la zona, que es el uso residencial” se concluye para diciembre de 1991 un valor de u\$s 28.000.000.-, luego de multiplicar valor de la tierra de u\$s 246 el metro cuadrado por la superficie del predio 113.500 m².

Reitera también que el valor de venta era libre de mejoras ya que estas habían sido introducidas por “La Rural” durante su permanencia en el Predio y se preveía que retornaban al Estado en el supuesto que se terminara la concesión. Agregando que en este caso particular el Estado tenía por un lado el objetivo político que se construya un “Centro Internacional de Convenciones” como condición esencial para acceder a transferir el predio a La Rural y para cumplir con ese cargo esas mejoras introducidas eran parte esencial de ese proyecto, a las cuales La Rural se comprometía a mejorarlas y ampliarlas.

A fs. 1391/1400 luce el descargo de **Raúl Orestes Angelini**, empleado del Banco de la Ciudad de Buenos Aires en el área en el sub- área pignoraticio, rubro inmueble, como jefe técnico. En dicho acto manifestó que ingresó al Banco Ciudad de Buenos Aires en mayo de 1979 y se jubiló en agosto de 1992 y que su profesión era la de arquitecto, profesión que no ejercía en forma liberal. Indicó que dentro del organigrama del área pignoraticio de la entidad bancaria ocupaba el segundo escalón, lo que se desprende del orden de firmas de la tasación presentada y que la institución bancaria tenía toda una serie de reglamentos que ordenaban la labor de cada de los funcionarios intervinientes, con un régimen de firma. El

orden de las firmas indica el orden de jerarquía y el orden de intervención en la tasación. En el caso el declarante junto con Schapiro eran los responsables de asignar la tarea a un tasador, que fue el Sr. Juan Manuel Insúa y fue éste quien visitó el Predio, relevar el estado, recabar toda la información que fuera necesaria, lo que es llamado tarea de campo y preparar junto con el declarante y Ricardo Schapiro la valuación luego presentada.

Preguntado que fuera sobre las circunstancias que rodearon a la valuación efectuada sobre el Predio de Palermo refiere que dicha valuación se corresponde a un pedido que ingresara por la Presidencia del Banco y ello siempre llevaba un pedido de pronto despacho, siempre verbales. Agregó también que junto con el pedido que llega al Banco de una valuación se forman las correspondientes actuaciones, en las que se agregan las constancias colectadas, órdenes de trámites, recolecciones que se realizan a efectos de la valuación encomendada y que en el expediente administrativo solamente se observan las conclusiones y no dichas actuaciones, las que deberían estar en el Banco, agregando que la tasación que se realizó fue en base al pedido del Ministerio de Economía el que pidió descartar las mejoras, por ello es que en la tasación se da la descripción detallada, poniéndose énfasis que la valuación es libre de mejoras, se contemplan las restricciones del código de planeamiento urbano y la incompatibilidad con respecto a los valores del mercado, sin despremiar su privilegiada ubicación, haciéndose además la previsión, para el caso de variar el código de planeamiento urbano, de realizar una nueva valuación.

Refirió que no está dicho, pero en su momento valorar el predio de Palermo era casi como valorar una plaza pública, con lo que quiere referir que el único fin era el de uso público, espacio verde para el medio ambiente, agregando que son espacios que carecen de valor comercial, afirmando que la valuación que se realizó es un valor que se estimó para un espacio que es de uso público, sin valor comercial.

Agregó que en el Banco Ciudad de Buenos Aires no se tenía noticia del destino que se fuese a dar al Predio y tampoco que se encontraba proyectado la construcción de un “Centro Internacional de Exposiciones y Convenciones”, refiriendo a ello que en su momento se indicó que se debía realizar una nueva tasación en caso de cambiar el código de planeamiento urbano y que al momento de referenciar el valor no se consideró de relevancia la actividad que se venía desarrollando en el Predio de Palermo ya que en el Banco Ciudad se tenía como norma que al momento de adjudicar un valor trabajar sin suposiciones o proyecciones sobre destinos hipotéticos de un bien, que se trabajaba con la realidad concreta a ese momento.

Poder Judicial de la Nación

2010 - Año del Bicentenario

Preguntado que fuera la forma en que se llega al valor informado de Australes 300.000.000.- o u\$s 30.000.000.- refiere que el mismo era el que a su entender correspondía a las características del predio, su destino a la fecha y las restricciones del código de planeamiento, sin haber recibido ningún tipo de condicionamiento para la firma de la tasación presentada, agregando que entre los tasadores existe el derecho a negarse a firmar todo aquello con lo que no se está de acuerdo.

Seguidamente refiriéndose a la valuación efectuada por el Cuerpo de Peritos Tasadores de la C.S.J.N. señala que puede adelantar que no es comparable con la tasación del Banco Ciudad por sus propios enunciados, se tasa después que sucedieron hechos que modificaron los valores, que se formula su valor en otra moneda y no se registra el estudio de equivalencia de cambio de signos monetarios, como se debe en una homogenización de valores, ya que la ley de convertibilidad es posterior a la valuación en tratamiento.

Sostuvo que para el cálculo de rentabilidad se parte de valores que van del año 1991 al año 1995, por lo tanto son hechos posteriores a la valuación por él presentada, cuando el cálculo de rentabilidad debió ser de un período anterior a la venta y no de uno posterior y que una valuación estimativa como la que se realizara no requiere de métodos de cálculo, es decir que se trabajaba con visita al lugar, datos catastrales, restricciones a la construcción y para este caso en particular sin información sobre valores de mercado dado lo especial del predio, ignorando el futuro destino que podría asignarse.

A fs. 1402/1411 obra el descargo por escrito del Dr. **Carlos Saúl Menem** y a fs. 1412/1416 el acta correspondiente a su indagatoria, donde luego de señalar la forma en que se diera inicio al sumario refiere en forma concreta que todas las consideraciones y aspectos que incidieron en la formación del precio del Predio Ferial de Palermo deben ser contemporáneas a la fecha del boleto de compra - venta - 20/12/1991 - y de escrituración - 27/5/1992.

Sostiene que no resulta adecuado establecer un presunto valor potencial del contrato de cesión de usufructo que suscribiera la Sociedad Rural Argentina el 1 de diciembre de 1995, es decir casi cuatro años después de realizada la venta del predio, aspecto que el Estado Nacional no pudo haber contemplado en esa oportunidad y señaló también que la cesión de dicho contrato por parte de la Sociedad Rural Argentina y su explotación se formaliza mediante sociedades anónimas comerciales aprobadas por la inspección general de justicia, facilitando la capacidad gerenciadora de realizar inversiones importantes que implican asumir riesgos y que los resultados proyectados puedan ocurrir o no, todo eso contrapuesto con las

funciones regulares del Estado.

Ubica el objeto de autos en la oportunidad en que ejerciera la Primera Magistratura del país, en la que afirma obró conforme a derecho y cumpliendo con sus funciones de Presidente de la Nación para señalar que la actuación del Presidente de la Nación en el marco de la competencia exclusiva del Poder Ejecutivo Nacional son actos de gobierno no justiciables, en relación a la naturaleza y alcance de la responsabilidad asumida, siendo que la responsabilidad funcionaria del presidente se verifica mediante un juicio político seguido en su contra y que, en su caso, puede llevarlo a la destitución.

Resalta que el único supuesto de responsabilidad penal que se reconoce al presidente de la república es el de “alta traición” o aquellos que son contra la “seguridad del estado”, siendo ajena toda discusión sobre el mayor o menor acierto de la política y sobre la oportunidad y conveniencia de llevarla a cabo y agrega que la delegación de funciones supone la creación de un ámbito especial de competencia y responsabilidad del delegado penalmente responsable, concluyendo que nada en su obrar puede configurar delito alguno.

Afirma también que la división de funciones, la organización jerárquica y la delegación de tareas persigue asegurar ámbitos de competencia con autonomía y libertad que permitan obtener una mayor dedicación a los temas específicos, un mayor grado de especialización y un mayor grado de compromiso, delegación que considera necesaria para cumplir con una tutela mayor de los bienes jurídicos, lo que implica una transferencia de tareas y funciones. En ese razonamiento afirma que corresponde asignar el rol de garantes a aquellos delegados en las funciones, respecto de los cuales se crea un ámbito especial de competencia y responsabilidad y de los que destaca su capacidad y disposición de los medios para la ejecución de los cometidos.

A fs. 1472/1477 obra el acta correspondiente a la indagatoria de **Carlos Alberto Ratto**, a fs. 1418/1463 la documentación por él agregada y a fs. 1463/1469 las explicaciones por escrito acompañadas en dicho acto.

Expuso que se recibió como Arquitecto en la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Ciudad de Buenos Aires e ingresó al Banco Hipotecario en el año 1974, en la actividad de tasaciones, habiendo ingresado al sector de tasaciones en el año 1979, donde permaneció hasta marzo de 2003, en que se retira.

Entrando ya en la tasación del Predio Ferial de Palermo informa que los pedidos de tasación eran canalizados a través de la Gerencia de Desarrollo, es decir llegaban los pedidos externos a dicha gerencia y mediante una nota se enviaba el pedido al área tasaciones a

Poder Judicial de la Nación

2010 - Año del Bicentenario

la Gerencia Técnica. En cada pedido se indicaba lo que se solicitaba. En el caso del Predio de Palermo se solicitó exclusivamente el valor de la tierra libre de toda mejora y el pedido vino acompañado solamente por un proyecto de boleto de compra -venta.

Recordó que los compradores estaban obligados a una serie de mejoras y puesta en valor de los edificios, todo en el marco de no desvirtuar el uso o destino del predio. El mecanismo de tasación que se utilizaba en el banco en todas sus tasaciones era el que dictaba el Tribunal de Tasaciones de la Nación y eran tasaciones de valor estimativo y se refiere a lo dicho en el escrito que agrega en cuenta a las tres categorías de tasaciones, pero agrega que este caso se trató de una tasación estimativa, no contando con elementos para otro tipo de tasación.

Reconoció como propia la firma obrante en la foja 204 del expte. 25587/88 del MOSP y aclara que se trata del formulario tipo para las tasaciones que entregaba el Banco Hipotecario Nacional y del que se desprende a quien se presenta la tasación, en el caso la Gerencia de Desarrollo. Que la tasación era estimativa correspondiente al predio de avenida Santa Fe esquina avenida Sarmiento. La nomenclatura catastral correspondía bien a las planchetas de antecedentes que había en el Banco o a lo que surgía del boleto de compra-venta acompañado en copia. En cuanto al valor informado de Australes 300.000.000.000.- indica que el mismo correspondía a la superficie del terreno. El informe del perito oficial del año 2006 indica que en la Capital Federal en la zona de Palermo, Belgrano, Recoleta el valor de los terrenos rondaba los mil dólares americanos el metro cuadrado para el año 1996.

A párrafo siguiente dice que en el año 1992 el valor promedio del terreno era de seiscientos cincuenta dólares por metro cuadrado. Está de acuerdo que el valor que era ese pero no se debe olvidar que ese valor está referido a un lote de 400 m² con indicadores urbanísticos R2 A o C3 – que permite construir entre 7 y 10 pisos de acuerdo al ancho de la calle- en contraposición con el predio de Palermo, que no posee indicadores urbanísticos que permitan construir libremente como tampoco habilitar actividades comerciales y además refiriéndonos a una parcela de casi doce hectáreas. La influencia de las dimensiones son explicadas por Mario Chandías en su libro “Tasación de Inmuebles Urbanos” del que acompaña copia y donde se indica - (p. 38) - “el costo unitario de una fracción urbana es tanto menor cuanto mayor sea el área o superficie de la misma a igualdad de las demás condiciones”. Aquí tampoco se cumplen las demás condiciones de urbanización ya que el predio era U.P. (urbanización parque) en tanto que el valor promedio averiguado por el perito oficial corresponde a R2a1 y C3.

Señala que a mayor superficie el valor por metro cuadrado se achica. Acompaña

copia del libro “Manual de tasaciones” del Ingeniero Dante Guerrero, el que cuenta con una tabla de “factores para reducir precios desde lotes urbanos hasta fracciones de cincuenta hectáreas - fs. 51” indicando que la bibliografía que acompaña era de uso en el banco y también fue utilizada en la valuación del Predio Ferial de Palermo y considera en hipótesis un lote promedio de 400 m² para el barrio el coeficiente sería de 0,60 y para una fracción de 113.500 m² el coeficiente es de 1,78 entonces haciendo el $k = 0.60 / 1.78 = 0.33$ (coeficiente kb). Ese coeficiente multiplicado por el valor del lote tipo adoptado para la fracción y por la superficie nos da un valor aproximado a los treinta millones de dólares americanos. Así determinándose como valor promedio para la fracción el de 800 dólares norteamericanos por metro cuadrado x 113.500 m² x coeficiente 0.33 arroja una suma aproximada a los 30 millones de dólares.

Destacó que existen otros caminos que llevan a un valor muy similar, pero con una fórmula polinómica en la que intervienen intereses y gastos, etc, pasaje de lote a block. Para ello acompañó las Normas TTN 5.2, esta para determinar el valor de la superficie y la Norma TTN 12.2, ambas del Tribunal de Tasaciones de la Nación y expuso que la tasación que se solicitó es libre de mejoras y lo que se informó fue el valor del predio libre de toda mejora - solo el valor de la tierra sin ninguna consideración de toda edificación-, aclarando que dentro de sus competencias en el Banco Hipotecario Nacional no tenía ninguna posibilidad de cuestionar lo solicitado, es decir una tasación del predio libre de mejoras y agregó que al momento de realizar la tasación desconocía a quién pertenecían las mejoras y además no tenía que saber ello.

Señaló también que el método de tasación por rentabilidad es un método en el cual intervienen profesionales en economía, para ello hay que ir a los balances no estando el declarante habilitado para ello, siendo lo que se le pidió una tasación de la tierra libre de mejora.

A fs. 1479/1491 se encuentra el descargo por escrito y el acta de indagatoria de **Jorge Frost**, el que informa sobre su profesión de agrimensor recibido en la Facultad de Ingeniería UBA, que ingresó al Banco Hipotecario Nacional en el mes de junio de 1984 retirándose con la opción del retiro voluntario en septiembre de 1997.

Informó que cuando se solicitaba la tasación de un inmueble en las que existen construcciones y/o edificios el valor de la tierra (como se solicitara oportunamente) es un componente del valor venal del inmueble, ello significa que en el caso del Predio de Palermo nos solicitaron solamente el valor de la tierra sin tener en cuenta las construcciones existentes. Con respecto al método de la rentabilidad adoptado por el perito tasador oficial refirió que

Poder Judicial de la Nación

2010 - Año del Bicentenario

nunca se realizaron tasaciones de esa manera, por no tener incumbencias en el mismo, ya que intervienen profesionales de la economía. Agregó a ello que tomaron como valor de venta para el predio el valor estimado para la tierra, como valor final, obviando todo lo construido. Que ello no era de su asunto y que no tuvo ninguna injerencia o relación con la venta luego realizada y agregó que el informe de fs. 204 del expte. 25587/88 del MOSP - es parte de un sumario administrativo tramitado en el Banco Hipotecario Nacional ya que el pedido ingresó por la Gerencia de Desarrollo y fue remitido a la sección en la que se encontraba el declarante por la Gerencia Técnica.

A fs. 1503/ 1543 obra el descargo efectuado por **Daniel Ivan Ivakhoff**, Arquitecto, integrante del cuerpo de tasadores del Banco Hipotecario entre los años 1973 y 1999, cuando optó por el retiro voluntario.

En su presentación indicó que la tasación fue realizada por pedido de la Administración General de Inmuebles Fiscales y que la misma siguió los lineamientos trazados para todas las tasaciones, cumpliendo los mecanismos formales establecidos y resultando el valor informado correspondiente con una tasación estimativa siguiendo las pautas requeridas. Que se hizo una valuación del predio libre de mejoras, como era solicitado y que avaló con su rúbrica lo actuado por Ratto y Frost, ya que no se encontraba presente, por uso de licencia, el Arquitecto Luceño.

A fs. 1544/1553 se encuentra el descargo de **Ricardo Schapiro**, funcionario del Banco Ciudad de Buenos Aires, lugar en el que prestó tareas desde 1951 hasta 1999, fecha en la que se desvinculó del Banco. Circunscribió su actuación a satisfacer el pedido realizado por el Poder Ejecutivo Nacional, conforme la nota remitida el 18 de noviembre de 1991 por la Comisión de Venta de Inmuebles Estatales. Refirió que por posición jerárquica su actuación fue aprobada por Juan Carlos Raco, remarcando que suscribió el informe solicitado con la seriedad que ello ameritaba, para lo cual se reunieron los antecedentes y determinando el valor de manera estimativa, cumpliendo con los pasos de la institución, que es la que en definitiva realizó la mismo, en su carácter institucional.

Remarca que a su criterio el Perito Tasador Oficial arribó a un mismo valor al postulado por los peritos del Banco Ciudad, cuando se señaló que el valor de u\$s 30.000.000.- puede estipularse como el 50% de un total comprensivo de tierras y mejoras, y que él no tenía ni podía estimar mejoras o inversiones que luego se hagan en el predio al momento de cumplir con la valuación que se le requirió.

Agregó que el Banco Ciudad realizaba valuaciones estimativas y no extraordinarias, como puede ser una que se ocupe de la posibilidad de rentabilidad económica del predio.

Sostuvo que la tasación se realizó siguiendo los lineamientos trazados para todas las tasaciones que se realizaban, cumpliendo los mecanismos formales establecidos, resaltando que el valor informado se corresponde a una tasación estimativa siguiendo las pautas requeridas, es decir de un predio libre de mejoras. Dejó asentado la particularidad que se trataba de un predio con nomenclatura catastral UP, es decir urbanización parque que no admite construcciones sino que era destinado como espacio verde.

A fs. 1570/1579 obra el descargo de **Juan Manuel Insua**, tasador del Banco de la Ciudad de Buenos Aires actuante en la tasación del Predio Ferial de Palermo.

Por escrito informa que la requisitoria fue cumplida siguiendo un pedido del Poder Ejecutivo Nacional al Presidente del Banco Dr. Saturnino Montero Ruiz y que como ayudante del Rubro Inmuebles se reunieron los antecedentes, se produjo el informe y fue elevado a sus superiores. Refirió que junto con Schapiro y Angelini dependía del Área Pignoraticio y Ventas que se encontraba a cargo de Juan Carlos Raco. Reitera lo dicho en el sentido que el valor dado al terreno, sin mejoras, por el Perito Tasador Oficial es similar al que se fijara en el Banco de la Ciudad de Buenos Aires, remarcando que su valuación era estimativa.

Agrega, preguntado sobre los pormenores de la tasación efectuada, señala que la misma corresponde a una valuación estimativa del valor del predio, que el “potencial rentable” se refiere a la categoría de urbanización que presentaba el predio, el que estaba catalogado como UP urbanización parque, remarcando que el Banco Ciudad realizaba valuaciones estimativas y no extraordinarias como puede ser una que se ocupe de la posibilidad de rentabilidad económica del predio.

Sostuvo también que la tasación se realizó siguiendo los lineamientos trazados para todas las tasaciones que se realizaban, cumpliendo los mecanismos formales establecidos, resaltando que el valor informado se corresponde a una tasación estimativa siguiendo las pautas requeridas, es decir de un predio libre de mejoras.

Corresponde referir que Ravagnan, Zavalía, Menem, Figueroa Alcorta y Angelini han planteado la prescripción de la acción penal, lo que fuera rechazado por este Tribunal, desistiendo los dos primeros del recurso interpuesto y resolviendo la Sala II de la Cámara del Fuero confirmando lo resuelto en esta instancia en relación a los demás nombrados.

4.- Antecedentes del predio

Previo al análisis de la prueba, siguiendo el dictamen que da inicio al sumario, se efectúa una reseña sobre la constitución del predio, sus antecedentes, las leyes, decretos y resoluciones que lo involucran al Parque 3 de Febrero, destacando que entre los años 1838 y 1848 el gobernador de la Provincia de Buenos Aires, Juan Manuel de Rosas compra a distintos propietarios los terrenos del “Bañado de Palermo” y construye sobre el mismo su residencia, la que se ubicaba en la actual intersección de las Avenidas Sarmiento y Del Libertador, frente a donde hoy se encuentra el Jardín Zoológico. El lote del predio de Palermo habría sido adquirido en el año 1843 y es individualizado con el número 31.

El 3 de febrero de 1852 se sucede la batalla de Caseros y el 16 de febrero del mismo año son confiscadas las propiedades de Juan Manuel de Rosas, pasando sus tierras a pertenecer al patrimonio público. Esto fue ratificado por la Legislatura de la Provincia de Buenos Aires el 29 de julio de 1857, siendo paulatinamente incluidas en el perímetro del Parque 3 de Febrero.

El parque fue creado por ley 658, la que preveía que los terrenos debían ser cedidos y puestos a disposición del Estado Nacional por el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, necesidad atendida por el Primer estado de las Provincias Unidas del Río de la Plata por ley del 13 de julio de 1874, en la que se dispone que se destinara el terreno denominado de Palermo con todas las existencias que le pertenecen al establecimiento del “Parque 3 de febrero”, y el mismo puesto a disposición del Gobierno Nacional a los efectos de la ley citada y que oportunamente se someterá a la aprobación de la Legislatura el plan definitivo de la organización, atribuciones y jurisdicción de la comisión encargada del parque, cuando sea entregado a las autoridades de la Provincia, conforme a Ley Nacional.

El 17 de julio de 1874 se crea la Comisión Auxiliar del Parque 3 de Febrero y el 26 de octubre de ese mismo año se lo nombra a Domingo F. Sarmiento presidente de la comisión. El 21 de Agosto de 1875 se cede el lote 31 del parque a la Sociedad Rural a título gratuito por el término de 20 años, con derecho a prórroga, dicha cesión es efectuada por la Comisión Auxiliar del Parque. En el año 1878 se organiza la exposición rural en el predio “ad hoc” del Parque 3 de Febrero, cedido temporalmente a la Sociedad Rural Argentina.

En el año 1880 el gobierno de la Provincia de Buenos Aires -propietario hasta ese momento de los terrenos- firma con las autoridades federales el acuerdo por el cual el primero hace entrega formal del Parque 3 de Febrero al gobierno de la Nación y el 6 de febrero

del año 1887, la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires tomó a su cargo el parque, asumiendo todos los gastos que genere su mantenimiento. Paralelamente la Legislatura de la Provincia de Buenos Aires sanciona la ley n° 1899, por la cual se cede a la Nación los partidos de San José de Flores y Belgrano, quedando estos incorporados a la Capital Federal.

En el año 1905 se celebra la escritura 289 del registro de la Escribanía General de la Nación, documento mencionado como antecedente en el acto de la escritura de venta del predio Ferial del 27 de mayo de 1992 y el 5 de agosto de 1907, la ley Nacional n° 5114 concede la primer prórroga a la concesión antes otorgada por al Comisión del Parque 3 de Febrero, por el término de 20 años y bajo la condición que destine esos terrenos a las instalaciones de exposiciones de Agricultura y Ganadería. En 1926 se prorroga nuevamente la concesión, con la misma condición. El 25 de marzo de 1958 se dispone una nueva prórroga, mediante el decreto ley 3581.

En 1960 el Congreso Nacional legisla sobre el uso del ya tradicional sector de exposiciones del Parque 3 de Febrero y el 27 de julio de 1979 se prorrogó el plazo de concesión, por 5 años y por igual plazo en el año 1983 y la última prórroga a la concesión la dispone el Congreso de la Nación el 30 de julio de 1986 y por la misma ley se buscó consolidar la situación de los terrenos, dándosele instrucciones al Poder Ejecutivo para que ante sus organismo la Sociedad Rural presentara un proyecto constructivo que debía ser aprobado para después ser sometido a consideración del Congreso Nacional con la propuesta de un plazo razonable de explotación que le permitiera a aquella asociación recuperar sus inversiones y luego entregar el terreno al Estado Nacional, sin derecho a indemnización. La misma ley prorrogaba el uso por el término de 3 años.

Lo dispuesto por el Congreso Nacional comienza a ejecutarse con la presentación de la Sociedad Rural ante el Poder Ejecutivo un proyecto para la construcción de un “Centro de Convenciones”, formándose el expediente n° 25.587/88 del Ministerio de Economía y obras públicas, en el cual, el 20 de enero de 1989 se dictó la resolución n° 27 del Ministerio de Economía, por la que, resolviendo provisoriamente y atento a la inminente caducidad de la prórroga de la ley 23.333, se dispone la concesión del uso precario y gratuito del predio a la Sociedad Rural Argentina en los términos del artículo 53 de la ley de contabilidad. Después de sancionada la ley de reforma del Estado y sus decretos reglamentarios, la gratuidad en la concesión no podía mantenerse y la Sociedad Rural debía abonar un canon por el uso de predio, dando lugar a un reclamo por parte del Estado Nacional.

5.- Las pruebas reunidas

Poder Judicial de la Nación

2010 - Año del Bicentenario

En este capítulo se ha de realizar una descripción de los elementos probatorios reunidos a lo largo de la investigación desarrollada sobre el hecho que es objeto del proceso, la cual siguió tres ejes: el primero con los estudios llevados adelante por los escribanos referencistas a efectos de determinar su carácter dominial; el segundo que involucra los informes de los peritos tasadores y contadores realizados para determinar el valor del Predio al momento en que se transfiere a favor de la Sociedad Rural Argentina y el último es sobre el trámite del expediente administrativo nro. 25.587/88 en el cual se refleja lo actuado por la administración en las distintas gestiones, se dispone la venta del predio y se reflejan los actos posteriores a ello.

Se agregó también - a fs. 387/420 - los antecedentes de la creación del Parque 3 Tres de Febrero y a fs. 397/402 el primer testimonio de venta e hipoteca entre el Estado Nacional y la Sociedad Rural Argentina del predio Ferial de Palermo, escritura ochenta y cuatro y el testimonio de modificación de pago entre la Sociedad Rural Argentina y el Estado Nacional, Escritura ciento Noventa y seis, seguidamente se encuentra agregada la escritura doscientos treinta y dos de modificación de plazos de pago entre el Estado Nacional y la Sociedad Rural, todos ellos aportados por el Escribano General del Gobierno de la Nación.

5.1. Los estudios sobre el título del Predio Ferial de Palermo

A fs. 652 son agregados los estudios periciales encomendados sobre los títulos que resultan antecedentes de la venta del predio, realizada por escritura pública del 27 de mayo de 1992 y pasada al folio 375 del protocolo de la Escribanía General del Gobierno por el Estado Nacional a favor de la Sociedad Rural, encomendado a las Escribanas Haydee Gover y Renata I. Heilborn de Lipschit, profesionales que comienzan su tarea analizando cuando un bien es del dominio público o privado, destacando que el dominio público es inalienable e imprescriptible y debe estar afectado al uso público.

El hecho de ser inalienable no significa que no pueda ser objeto de negocios jurídicos ya que el Estado puede darlos en concesión, en uso u otra figura jurídica y percibir o no por ello un canon o pago y que en ejercicios de sus facultades, la Nación estableció que bienes públicos y al hacerlo contemplo a aquellos que integran el dominio público natural y al artificial. Señalan que hay coincidencia en doctrina en que para determinar que un bien sea del dominio público artificial es menester fijar esta condición jurídica por ley, y sostienen que el artículo 2340 del Código Civil no contiene una enumeración taxativa, refiriendo para ello que el inciso 7 habla de “Cualquier otra obra pública construida para utilidad o comodidad común”

con lo que comprende toda clase de trabajos, obras o construcciones realizadas por el Estado, con un fin inmediato de utilidad pública.

Coinciden con Marienhoff cuando este dice que: “La autoridad competente en nuestro país para establecer el carácter público de un bien -sea este natural o artificial- es la Nación, a través de una ley, por cuanto a ello implica legislar sobre cuestión sustantiva o de fondo” y aclaran que estos bienes públicos pueden ser desafectados de su destino y desafectar un bien significa sustraerlo de su destino al uso público, haciéndolo salir, por lo tanto, del dominio público para ingresar al dominio privado, sea del Estado o de los administrados. Tal es el concepto general. El efecto general consiste en el cambio de la condición jurídica del bien que de público pasa a ser privado. Ello implica que la desafectación no actúa como causa extintiva de dominio, sino simplemente modificatoria de un régimen jurídico y agregan que “es evidente que la venta de un bien “Dominial”, es decir que aún no fue desafectado, es nula. No es posible atribuirle a tal venta efectos de desafectación implícita, por cuanto la desafectación, como tal, supone un acto lícito, en tanto que la venta en cuestión constituye un acto ilegítimo, ya que los bienes que están fuera del comercio de derecho privado no pueden ser objeto de enajenaciones o ventas: los bienes inalienables no son susceptibles de semejantes actos jurídicos. Actos que sólo serán ilegítimos en tanto se trate de ventas directas de bienes públicos, es decir que no han sido previamente desafectados, pero serán plenamente válidas y eficaces cuando las ventas se efectuaren sobre la base de una ley -dictada por autoridad competente- que se limita a autorizar dichas enajenaciones pues entonces dicha ley surte efectos de desafectación tácita. Remiten a que la posición mayoritaria de la doctrina sostiene que la desafectación sólo puede hacerse por Ley del Congreso Nacional, salvo en aquellos casos en que se admite lo sean por acto del poder administrador, cuando la cosa ha dejado de servir al uso y goce público.

Seguidamente, en su análisis de los antecedentes del predio cuya venta se está investigando, expresan que en el mismo corresponde a la fracción o parcela 31 de las tierras que habían pertenecido a Juan Manuel de Rozas y forman parte del Parque Tres de Febrero, respecto del cual en 1880 se dicta la ley 1029, por la que la Ciudad de Buenos Aires, que hasta entonces era capital de la Provincia de Buenos Aires, pasa a ser capital de la Nación y el 17 de diciembre de 1880 el parque fue transferido formalmente por la Provincia de Buenos Aires a la Nación. En 1895 la Provincia inicia contra la Ciudad de Buenos Aires un juicio de reivindicación por tierras que según aquella no le habrían sido abonadas por la Federalización de la ciudad.

Poder Judicial de la Nación

2010 - Año del Bicentenario

Respecto al espacio que ocupa el predio vendido a la Sociedad Rural Argentina, indican que se llega a un acuerdo en el laudo arbitral mencionado, por el cual la Nación debía abonar esos sobrantes no pagados oportunamente y ello se cumple mediante el acto escriturario de 1905, en el cual la Ciudad paga a la Provincia por la fracción de 9 hectáreas del predio que hoy ocupa la Sociedad Rural. En la escritura de 1905, se deja constancia que en virtud del pago efectuado, se retrotraía la situación “tal como si la Nación hubiese pagado en los arreglos de la federalización de la Capital todos los terrenos”.

Por otra parte indican que el 4 de noviembre de 1875 se firma el convenio entre la comisión auxiliar del Parque 3 de Febrero y la Sociedad Rural en el cual se le concede el uso de un área dentro del parque por 20 años; que el 5 de agosto de 1907 se promulga la ley 5114 por la cual se concede “a la Sociedad Rural por el término de 20 años el uso de los terrenos que actualmente ocupa con las instalaciones de exposiciones de agricultura y ganadería, situados en el parque de Palermo en esta Capital, mientras los destine a los mismos objetivos”, para dichos actos se sancionaron leyes del Congreso, para luego agregar que lo que caracteriza a un bien del dominio público del Estado es la posibilidad del aprovechamiento y goce directo de esos bienes por el pueblo. Siempre hay una utilidad común lo cual es concepto mas amplio que el uso directo o la afectación a un servicio público, lo que no hay que confundir con un uso o ingreso irrestricto.

Ambas peritos concluyen que el bien objeto de pericia es del dominio público de Estado Nacional – fs. 669 – con opiniones diferentes en cuanto a las posibilidades de enajenación del inmueble y en cuanto a la legitimidad de la venta.

A este respecto la perito escribana Renata I.H. de Lipschitz expone - 660/662- “que nunca se modificó por ley del Congreso Nacional la afectación a Parque que surgió de la ley 658 de creación del Parque tres de Febrero, o sea que jamás fue cambiada la afectación al dominio público que naciera con dicha ley. Que desde el inicio de la concesión hasta la ley 23.333 de 1986 que prorroga por tres años la concesión, siempre estas fueron dadas por el Congreso de la Nación, agregando que cuando se dicta esta última ley ya se encontraba en vigencia la ley 22.423 que autorizaba la venta de bienes inmuebles del dominio privado por lo que no se hubiese necesitado el dictado de una ley del Congreso para prorrogar las concesiones, sino simples decretos del ejecutivo. Que en la escritura de 1992, se invoca como antecedente un boleto de compraventa suscripto el día 20 de diciembre de 1991, en el cual los representantes de la nombrada ofrecen construir - cláusula segunda - un centro internacional de

exposición y congresos, para lo cual “la Sociedad Rural Argentina podrá solicitar ante la municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, la re zonificación del predio” el cual era y sigue siendo UP. Que en el mismo boleto de compra-venta se establece que se crearía un restaurante permanente y la construcción eventual de un hotel y demás instalaciones, todos estos permisos del proyecto según la escribana antes mencionada contravienen la ley 22.423. A lo que agrega que en el boleto de compraventa se dice que el predio enajenado es un bien del dominio privado por lo que su enajenación se produce en el marco del artículo 60 de la ley 23.697, pero esta sola manifestación no alcanza para considerarlo como tal, cuando siempre se entendió que formaba parte del Parque Tres de Febrero. Para que ello hubiera sido posible, debería haberse desafectado -Por ley del Congreso- el predio en cuestión.

Finalmente concluye la perito Escribana, que el predio de la Sociedad Rural esta dentro del Parque tres de febrero y como tal es un bien del dominio público; este predio tiene afectación muy clara a destino público – “espacio para exposiciones y ferias”; que el predio era de enajenación posible a la Sociedad Rural, pero mediante ley del Congreso Nacional (art. 4 del art. 67 de la Constitución entonces vigente), que decidiera la modificación del dominio público o la venta.

Seguidamente, la Escribana Hayde Gover informa – fs. 664/668 - que el bien resulta parte del dominio público, pero ello fue así hasta el decreto 2699/91 y que la Sociedad Rural gozo de derechos reales administrativos que le permitieron usar y gozar del predio ferial de Palermo, lo que resulta compatible con la vigencia de un régimen de derecho público. Afirma que no resulta necesaria una ley para que proceda la desafectación del bien al régimen de Derecho público al que era sometido y no distingue un diferente régimen jurídico que gobierne a las cosas, según se trate de bienes del dominio público natural o bienes del dominio público artificial. En el caso de los bienes declarados públicos en razón de su naturaleza, la consagración operaba “ministerio Legis” tratándose de bienes del dominio público “artificial” como es obviamente el caso que nos ocupa, puede efectuarse por ley o por acto administrativo fundado en ley, y aún por acto administrativo autónomo, según las circunstancias e inclusive, la afectación puede resultar de un “hecho” de la Administración, cuando se trata de bienes “artificiales”. Señala que no debe confundirse la asignación de carácter público de un bien con su afectación al dominio público, ya que son cuestiones distintas. La asignación del carácter público de una cosa sólo significa establecer que dicha cosa tendrá calidad dominial, como integrante o dependiente del dominio público, en cambio la afectación significa que un bien declarado dominial queda efectivamente incorporado al uso público.

Poder Judicial de la Nación

2010 - Año del Bicentenario

Postula que en caso de autos es indubitado que en su momento se declaró como un bien del dominio público el predio de referencia, pero ello no determina “per se” su afectación al dominio público y que el Poder Ejecutivo legítimamente, en todo momento, puede comprobar que el bien declarado como bien dominical no se halla real y directamente afectado al uso común o a un servicio público y por lo tanto puede proceder a su desafectación. Los efectos de ello son resumidos por Marienhoff de la siguientes forma: “la cosa sale del dominio público, cesan los derechos de uso común o especial, cesan las consecuencias derivadas de su carácter de inalienable” y en el supuesto de marras la comprobación de la ausencia de un interés público, condición “sine qua non” para que resulte dable la desafectación del bien, fue comprobada por el decreto 2699/91.

A fs. 670 se agrega el estudio realizado por el Escribano Ernesto Tissone, actuante a propuesta de la defensa de los integrantes de la Sociedad Rural Argentina, el que expresa, siguiendo a Marienhoff, que “la determinación de carácter “público” o “privado” de un bien implica una cuestión de carácter civil y significa establecer la distinción o clasificación básica en la condición legal o naturaleza jurídica de las cosas, materia propia de la legislación substantiva” desarrollando su exposición afirma que “en nuestro país, la facultad de establecer o determinar cuales son públicas y cuales son privadas es exclusivamente Nacional, porque es la Nación a quien le corresponde la facultad constitucional de dictar los códigos substantivos del país, verbigracia, el Código Civil”.

Así, se requiere ley formal -el Código Civil- para determinar el régimen legal del dominio público y establecer que bienes han de integrarlo, pero no es por ley formal, en el ámbito nacional, que se afecta un bien determinado al llamado dominio público “artificial”, como es el caso del predio de marras, ni como se desafecta de él. La ley formal, constitucionalmente requerida, se refiere al régimen legal de los bienes, pero no a la afectación de cada uno de ellos en particular a dicho régimen, cada Provincia puede establecer, dentro del ámbito de sus facultades reservadas, y en el ámbito de su derecho público los procedimientos de afectación y desafectación, determinando que órganos de su gobierno estarán facultados para tales actos. Pero no podrán las leyes provinciales, establecer el régimen del dominio público en el ámbito de su territorio, ni que bienes habrán de integrarlo, por ser esta una facultad delegada a la Nación.

Agregó que la afectación es el hecho o la manifestación de voluntad del Poder Público, en cuya virtud la cosa queda incorporada al uso y goce de la comunidad y que sin

dedicación a un fin, el uso público, ningún bien podrá formar parte del dominio público y tratándose de bienes artificiales, la autoridad local crea el bien -y sea por ley o por acto administrativo- lo destina al fin previsto, lo que implica “afectación”, aunque su condición Jurídica de bien público derivara de lo dispuesto por el Legislador nacional. En consecuencia debe efectuarse por ley nacional si se trata de bienes naturales, o por ley provincial o por acto administrativo si se trata de bienes artificiales. Para surtir efectos jurídicos se requiere el cumplimiento de determinados requisitos, entre los cuales señala que la afectación tiende a hacer efectiva la satisfacción de una necesidad o de un interés público y que toda afectación deber contar indispensablemente con el asentimiento de la respectiva autoridad, expresando según lo exija la índole del bien. El bien o cosa de que se trate debe hallarse librado al uso público en forma efectiva y actual. Si así ocurre, la afectación no surte el efecto jurídico de incorporar la cosa al dominio público, sometiéndola a los principios que rigen dicha institución. Ello es fácilmente explicable y comprensible, pues si no hay uso público efectivo y actual, falta uno de los elementos esenciales integrantes de la noción de dominicalidad: el teleológico o finalista.

Expresa que para que la Administración Pública pueda efectuar válidamente una cosa al uso público, es indispensable que dicha cosa se halle en Poder del Estado en virtud de un título jurídico que le haya permitido adquirir el dominio de esa cosa. Tal exigencia es fácilmente comprensible, pues el estado no puede afectar al uso público cosas que no le pertenezcan. Advierte que la afectación o consagración de un bien de propiedad del Estado al uso público, para producir la incorporación de éste al dominio público con la consecuente aplicación del régimen jurídico de la dominicalidad, debe reunir requisitos no verificados en el predio en cuestión. Los primeros artículos de la ley 658 resulta la ausencia de uno de los elementos del dominio público: El Subjetivo. Ello así, por cuanto el Estado Nacional se disponía a realizar construcciones en terrenos que no le pertenecían, sino que eran del dominio de la Provincia de Buenos Aires y los terrenos involucrados en las obras que se proponía llevar adelante el Estado Nacional, mediante el dictado de la citada ley 658, de propiedad de la Provincia de Buenos Aires, integraban su dominio privado, porque, hallándose en su territorio, carecían de otro dueño.

Que también faltaba el elemento teleológico pues no había uso público de las tierras. No había ni podía haber afectación, en el sentido de efectiva u actual liberación al uso público del bien pretendidamente perteneciente al dominio público. Suma que el predio cedido no era parque, por lo que carecía de afectación real y efectiva al uso público, elemento

Poder Judicial de la Nación

2010 - Año del Bicentenario

teleológico indispensable para su afectación al dominio público, ni pretendía serlo ya que el destino previsto en el contrato no era parque sino exposiciones y ferias y además, el predio, tal como fue cedido, no era apto para la finalidad prevista, toda vez que requería la ejecución de obras que permitieran cumplir con dicha finalidad, inexistentes a la fecha de la cesión. En consecuencia la mención contenida en el contrato del 4 de noviembre de 1875 a “un área del terreno del Parque Tres de Febrero” no se correspondía con ningún acto de afectación, actual y efectiva, al citado parque, que no existía por entonces como tal, ni habría tampoco de existir como tal en el futuro.

En cuanto a quien figura como cedente en dicho contrato es la Comisión Auxiliar del Parque Tres de Febrero, tal mención resulta anodina, inocua, nada aporta a la cuestión en debate, toda vez que no actúa como gestora de un “Parque”, sino de un “proyecto de parque” el que, por definición no es idóneo para configurar el elemento teleológico o finalista “actual” y “efectiva” afectación al uso público, y consiguiente sometimiento del predio al régimen del dominio público.

Continúa el notario agregando que la comisión auxiliar del Parque Tres de Febrero, no tenía facultades para fijar un destino público de afectación, distintos de las normas que autorizaron la ejecución del parque. Cabe destacar al respecto, que tales facultades no se encontraban previstas en el reglamento que regía su funcionamiento. Ello sin perjuicio de señalar que el destino público de afectación ya había sido establecido por esas normas como parque, concretándose sobre otro predio (la sección Primera, única ejecutada por entonces).

Señala también que los bienes del dominio público no se inscriben en los Registros de la Propiedad Inmueble, porque el objeto de la referida inscripción es hacer oponible el derecho real de que se trata a los terceros interesados en prevalerse de u oponerse a las respectivas transmisiones lo que lo lleva a concluir el hecho de hallarse inscripto el dominio a favor del Estado Nacional, determina su condición de bien del dominio privado.

Detalla que las cinco fracciones incluidas en la precitada escritura fueron sobrantes de aquellos terrenos, de algo mas de 45has., ocupados por el Estado Nacional, pero destinados a otros fines distintos que la formación del Parque, es decir, no formaban parte del Parque y que dentro de las prorrogas concedidas a la concesión de la que gozara la Sociedad Rural en varias oportunidades se denominó al inmueble como “Inmueble Fiscal” y los bienes privados del Estado son los bienes fiscales. Son bienes que tiene el estado con semejante tratamiento al de la propiedad particular, por lo cual su uso no pertenece a todos los habitantes.

Continúa y manifiesta que la resolución n°27/89 por la cual se cede el predio ferial a la Sociedad Rural se encuadra en el artículo 53 de la ley de contabilidad la que prescribe “la Autoridad superior en cada poder podrá conceder el uso precario y gratuito de inmuebles afectados a su jurisdicción y que por razones circunstanciales no tengan destino útil” y tales cesiones solo pueden tener por objeto bienes del dominio privado del Estado, dado que el presupuesto básico de las mismas es que el inmueble a ceder carece de destino útil.

Al dictar, el Ministerio de Economía, la resolución n°27 del 20 de enero 1989, consideró que el predio ocupado por la Sociedad Rural Argentina carecería de destino útil y si no tenía destino útil era imposible que estuviera afectado al uso público, razón por la cual era imposible también que perteneciera al dominio público del Estado Nacional, resultando así un bien de dominio privado, integrante del conjunto de inmuebles “sin destino” y como tal, estaba dentro del comercio y podía perfectamente ser vendido.

El 19 de julio de 1991, se dictó la Resolución n° 117 emanada de la Subsecretaría de Hacienda del Ministerio de Economía de la Nación, en virtud de esa resolución el mencionado organismo resolvió aprobar los valores que en concepto de compensación por uso deberán abonar a partir del 1 de noviembre de 1990, los ocupantes de inmuebles fiscales registrados en la jurisdicción de la Administración General de Inmuebles Fiscales, en conformidad a las planillas que formaban parte como anexos de la resolución mencionada, en el anexo de dicha resolución figura la Sociedad Rural de Palermo, por la ocupación del predio de marras.

De la normativa reseñada, resulta que el predio en cuestión revistaba en jurisdicción de la entonces Administración General de Inmuebles Fiscales, que era el organismo del Estado, en el ámbito de la entonces Subsecretaría de Hacienda del Ministerio de Economía. Ello implica que en dicho inmueble revestía el carácter de “sin destino” de conformidad con lo prescripto en el artículo 2 del decreto 2045/80 por carecer de afectación. Este tipo de inmuebles dentro de los cuales se encuentra el predio ferial, están a la espera de que se adopte con ellos una decisión administrativa: sean reasignados en uso a algún organismo al que les resulten útiles para la prestación del servicio a su cargo, o bien sean dados en locación, concesión u otra figura que genere una renta en favor del Estado Nacional, o bien sean concedidos en uso precario y gratuito a entidades públicas o privadas. Esas cesiones no involucran transferencia de dominio. Sin embargo, sucesivas leyes dictadas a través del tiempo autorizaron al Poder Ejecutivo Nacional a vender tales bienes, en los casos y bajo los procedimientos que en cada caso fijaron. El congreso se reservó para sí, no obstante, la facultad

Poder Judicial de la Nación

2010 - Año del Bicentenario

constitucionalmente asignada de disponer transferencias gratuitas o donaciones de esos bienes. Delegó, en cambio, la facultad de disponer transferencias onerosas.

Concluye que por el Régimen Legal el predio enajenado era del dominio privado del Estado Nacional, hallándose dentro del comercio, e idóneo como objeto del contrato de compraventa celebrado. Y por el régimen administrativo era un bien innecesario para el cumplimiento de los fines o gestión del Estado Nacional, por lo que no solo se encontraba autorizada su venta sino mas aún ordenada imperativamente.

Seguido a sus conclusiones se acompaña un análisis efectuado por el Dr. Juan Carlos Cassagne, el que obra a fs.710/751. Allí se expresa que resulta relevante al caso la clasificación que la doctrina admite entre bienes del dominio público natural y los del dominio artificial, dado que el carácter jurídico del primero deriva necesariamente de un acto legislativo de afectación o desafectación, el carácter del segundo deriva de la afectación o desafectación por circunstancias de hecho o actos administrativos. Siendo claro que el predio de la Sociedad Rural corresponde a la categoría artificial. Es así que es el uso público efectivo y actual el que, en nuestro caso “crea” el carácter público del dominio cuando la propiedad es del Estado y dicho uso cuenta con el asentimiento expreso o tácito de la autoridad competente.

Enmarcando los hechos históricos en las categorías doctrinarias expuestas, resulta que la ley nacional 658 y la provincial 982 disponen “la puesta en marcha” del Parque 3 de Febrero, como manifiesto de voluntad legislativa. Pero antes de concretarse la creación misma del parque y afectarse al uso público, un sector del mismo fue cedido a la Sociedad Rural el 4 de noviembre de 1875 por la autoridad competente, esto es, nunca fue abierto al uso público, nunca fue afectado en el sentido antes expuesto y señalando que las diversas áreas de la zona conocida como Parque 3 de febrero no son del dominio público solo por el hecho de estar enmarcadas en el perímetro formal de una zona así designada, lo serían si, además, revistieran los demás elementos atributivos de tal carácter. No es el caso del predio Ferial.

La cesión del 4 de noviembre de 1875 a la Sociedad Rural no encuadra en el inciso 7 del artículo 2340 del C.C. dado que no hay aquí dominio directo, hay una cesión para realizar actividades propias de la Sociedad Rural. En suma, la ocupación, la explotación, y las inversiones son derechos de la Sociedad Rural, que excluyen otras actividades similares, incluso las del propio Estado durante su vigencia. No hay actividad pública por delegación ni uso público del bien, lo cual demostraría que el predio vendido a la Sociedad Rural Argentina estaba sujeto al régimen jurídico del dominio privado del Estado al momento de su venta,

correspondiéndose dicha situación con los antecedentes de hecho y de derecho que motivaron su ocupación por parte de la entidad adquirente.

5.2 Informe sobre el valor del Predio Ferial de Palermo

Ya en otra vía de la investigación, a fs. 857, luce el informe efectuado por el Sr. Decano del Cuerpo de Peritos Tasadores Oficiales de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, el que manifiesta que en la Ciudad de Buenos Aires, a partir de la convertibilidad y hasta nuestros días existen tres anillos inmobiliarios claramente diferenciados por sus precios promedio.

El centro de esos semi anillos o arcos concéntricos, con los mayores valores abarca Belgrano, Palermo, Núñez, Colegiales, Recoleta, Retiro y el nuevo Puerto Madero. Los valores promedio de los terrenos en este primer arco, no bajan de U\$s 1000/m², debiéndose, cada terreno, ser analizado en función de sus cualidades particulares de tamaño, proporción y forma, servicios con que cuente, calles, avenidas espacios verdes, y fundamentalmente las características propias de potencialidad constructiva que le otorgue el código de planeamiento Urbano.

La aplicación directa de este valor promedio a los 123.000 m² del terreno de la Sociedad Rural da aproximadamente u\$s 80.000.000, pero implicaría una distorsión conceptual, ya que compararíamos sus restringidas cualidades potenciales de construibilidad, con las de los terrenos utilizados para obtener el promedio. La mayoría de estos con zonificaciones que sí permiten la edificación comercial en distintas proporciones. De esta zonificación por distritos dependerá, en definitiva lo que se pueda construir sobre cada terreno y varía aún dentro de cada barrio, lo que le permite asegurar que todo terreno, urbano o suburbano no tiene un valor objetivamente propio sino potencial. Esto es, todo terreno vale de acuerdo a dos variables, cuantos metros y que usos se le pueden construir y además depende, ese valor, de las demás características particulares o cualidades ya enumeradas.

El predio de la Sociedad Rural de Palermo, que se encuentra en una de las zonas mas jerarquizadas y valoradas económicamente de Buenos Aires, pero el código de Planeamiento Urbano la caracterizó como zona UP y los Distritos Urbanizaciones Determinadas (U) corresponden a distritos que, con finalidad de establecer o preservar conjuntos urbanos de características diferenciales, son objeto de regulación integral en materia de uso, ocupación, subdivisión del suelo y plástica urbana. Dentro de esta nomenclatura una de sus subdivisiones es la “UP”.

Respecto de esta concreta zonificación el código establece: “Distrito

Poder Judicial de la Nación

2010 - Año del Bicentenario

Urbanización Parque UP”. Corresponden a áreas destinadas a espacios verdes y parqueización de uso público y que la zonificación del predio de la Sociedad Rural fue y es una “Urbanización Parque” que, según se observa con claridad en las fotocopias de las respectivas planchetas del C.P.U., forma parte, según la línea poligonal que encierra toda el área, del conjunto del Parque 3 de febrero.

Continúa expresando el perito Tasador que a pesar de que en este caso se le atribuye una zonificación que no es la leal y que es mucho más flexible y permisiva, la valuación es igual y no obstante, por diferentes caminos, que sugieren pero explican, se opina que el terreno de 123.000m² sin mejoras vale U\$S 30.000.000. Esto es U\$S 243/m² o sea mucho menos que el mas barato de los mínimos de promedio (el cual era U\$S 650m²).

Los terrenos que se toman como base para elaborar promedios son todos susceptibles de ser construidos y por lo tanto convertirse en “emprendimientos Inmobiliarios”. El de la Rural, por su característica UP, no puede convertirse en conjunto habitacional. Sin embargo, mas allá de que no se le puedan construir torres de propiedad horizontal, si se le pueden construir, ya se lo ha hecho, y ahora se anuncia la construcción de 11.000m² cubiertos mas, espacios cubiertos arquitectónicos, que son los que aumentan año a año los usos posibles y la rentabilidad de este predio.

Continúa manifestando el perito tasador en su estudio que, si bien es cierto que estas 12has. no pueden ser homologadas con los terrenos ni áreas circundantes el lugar donde está implantada es importantísimo. Si exactamente el mismo predio, en forma, tamaño e instalaciones, estuviera en el parque Roca, evidentemente no produciría la misma rentabilidad. Tampoco podría explotárselo todo el año, con todo tipo de espectáculos, exposiciones sectoriales, etc.

Estas actividades, todas rentables son las que durante prácticamente todo el año convierten a las construcciones que se han ido levantando y se siguen construyendo, no en una obligación o carga penosa impuesta en el boleto de compraventa sino en los espacios que permiten la creciente rentabilidad permanente del predio. Este convencimiento lo lleva a razonar que las tres “tasaciones” efectuadas y, en definitiva, el precio cobrado, debió incluir el terreno y todas las mejoras efectuadas hasta ese momento. Los cinco edificios históricos (pabellón Freers, restaurante principal, la pista y sus tribunas, y los dos pabellones de equinos) deben ser valorados junto al terreno al que están adheridos. Lo mismo sucede con las “mejoras” funcionales que posibilitan el uso del predio para las múltiples actividades que en el se realizan

y aceptando por vía de hipótesis, el unánime valor de U\$S 30.000.000, que se estipuló para el terreno vacío y libre de mejoras, consideró que en este caso ese valor razonablemente constituyó sólo el 50% del precio total y comprensivo de terreno y mejoras.

Esto le permite estimar un primer precio mínimo para el predio de la Sociedad Rural en Palermo, con las mejoras habilitadas hasta el momento de su venta en U\$S 60.000.000.- para lo cual parte del porcentual que adjudicó el perito al terreno vacío, basándose en que no solo se lo vendió con las históricas instalaciones preexistentes, sino con la potencial y ahora efectiva posibilidad de construir nuevos y muy modernos espacios cubiertos multifunción, dando como ejemplo el de terrenos que se compran con una espléndida casa construida en ellos, pero que se adquieren no por la casa sino por la posibilidad de construir una mayor superficie rentable en ellos, a raíz de las nuevas disposiciones del Código de Planificación Urbano - C.P.U.-. Luego reiterando la atipicidad del caso estimó un valor posible para 1991/92, para el predio ferial, en un mínimo de U\$S 60.000.000 y solicitó la elaboración de un estudio contable complementario que permita determinar su valor en relación a la rentabilidad.

A fs. 970/983, luce la pericia efectuada por el Cuerpo de Peritos Contadores Oficiales de la Corte Suprema de Justicia de la Nación para la cual se requirió a la Sociedad Rural Argentina los informes de memoria y balances de los ejercicios finalizados entre el 30/06/91 y el 30/06/2006, los que fueron remitidos por el Gerente de Administración y Finanzas de la entidad y fueron requeridos y compulsados los balances de las Sociedades vinculadas con las operaciones que afectan la explotación del predio, las que resultan ser: La Rural de Palermo S.A. periodo 1992-2005, Ogden Argentina S.A. desde la fecha de su constitución (año 1995) hasta el año 2005, los balances de la UTE -constituida entre La Rural de Palermo S.A. y Ogden Argentina S.A. de los años 1995 hasta su cierre 1998, los balances de Ogden Rural S.A. desde su constitución 1998 hasta el año 2005.

Con esta documentación se procedió a la confección de las planillas que se acompañan, en las que constan, en forma resumida, las cifras principales de cada uno de los balances analizados, tanto en lo que hace a los activos, pasivos y patrimonio neto, como así también respecto de los Estados de Resultados o Estado de Recursos y Gastos, según corresponda, en los que constan el total de los ingresos, egresos y resultados finales.

Se destacó que durante gran parte del periodo examinado rigió la paridad cambiaria de un dólar igual a un peso, establecida a partir del mes de marzo de 1991. Durante todo el periodo de vigencia de la convertibilidad las operaciones habituales del mercado a largo

Poder Judicial de la Nación

2010 - Año del Bicentenario

plazo y los contratos se nominaban en moneda “dólar estadounidense”, estableciéndose sistemas de ajuste o normas de procedimientos para cancelarlos en la hipótesis que dicha paridad se cancelará en el futuro. Los peritos efectúan unas consideraciones previas a su dictamen en las que manifiestan que la Sociedad Rural Argentina es una Asociación civil sin fines de lucro, con lo cual, por su característica social, no debe generar fondos mas que para cumplir con los fines sociales para los que fue creada.

Agregan que mediante boleto de compra venta firmado el 21 de diciembre de 1991 la Sociedad Rural Argentina define la compra al Estado Nacional del predio de Palermo, perfeccionando dicha operación por escritura n° 84 el 27/5/1992. En esta última fecha la Sociedad Rural Argentina constituye a La Rural de Palermo S.A. con el 99.9% del paquete accionario, conforme el contrato constitutivo agregado por la IGJ a fs. 57/113. El 1% restante se pone en cabeza del Presidente de la Sociedad Rural Argentina. A fines del año 1995 se instrumenta un convenio de usufructo en el que participan en partes iguales “La Rural de Palermo S.A.” y un tercero, en un marco de discutida procedencia en lo que a autorización por parte del Estado respecta, según manifestaciones del escrito Fiscal en su página 102. El 3 de noviembre del año 1995, la sociedad comercial constituida por la Sociedad Rural Argentina, en asociación con “Ogden Argentina S.A.” forma una unión transitoria de empresas a los fines de la explotación del predio en calidad de usufructuarios.

El análisis de la rentabilidad por los peritos contadores se entiende en función de determinar cual es el capital que razonablemente debería ser el que origina esa rentabilidad, a valores de inversión normales de mercado. Siguiendo este criterio, se comienzan el desarrollo del dictamen expidiéndose acerca de la Valoración de Rentabilidad del predio a partir de sus Estados Contables. Es así que comienzan expresando que de las cifras expresadas conforme los balances analizados, han de tomar por un lado los resultados -ganancias- operativos en los periodos bajo investigación y por otro lado, dichos guarismos son comparados contra el patrimonio neto expresado en cada balance al inicio del período del que se trate, es decir se toma la utilidad operativa que muestra por ejemplo al cierre al 30 de junio de 2000 y se compara con el PN al 1 de julio de 1999. Todo ello a los efectos de conocer cuanto rindió un ente, cuanto fue la rentabilidad en relación al capital de inicio de un determinado periodo.

Analizada la rentabilidad operativa a partir del ejercicio en que se incorporo el predio ferial al patrimonio de Sociedad Rural Argentina, se desprende que en los años 1992 a 1994 el porcentaje de rentabilidad sobre el capital fue altamente significativo con valores del

13,14%, 66,31% y 111,82% respectivamente. En los años 1995 y 1996 los resultados fueron negativos y desde el año 1997 al año 1999 de valores muy bajos, en los años 2000 al 2002 se vuelve a porcentajes negativos y se revierte del año 2003 a la fecha. En virtud de lo expuesto los peritos expresan que del análisis a partir de la rentabilidad que surgen de los estados contables, no daría satisfactoria respuesta al tema que nos ocupa, ya que solo representa la mera expresión de valores absolutos.

Asimismo, el perito de parte de la Sociedad Rural Argentina expresa que el cuadro que luce a fs. 8vta de la pericia (fs. 973vta) al hacerse referencia al “resultado operativo” se ha omitido computar entre otros, los gastos financieros incurridos en la Sociedad Rural Argentina y que constituyen un costo relevante. En efecto, debe señalarse que a efectos de poder hacer frente a la operación de compra del predio, la Sociedad Rural Argentina debió recurrir a la obtención de préstamos bancarios, tanto para efectuar el primer pago al suscribirse el boleto de compraventa, como para el monto abonado en el acto de la escrituración, con lo cual tuvo que asumir los costos financieros resultantes.

Continúan los peritos manifestando que con fecha 27 de mayo de 1992 y por escritura n°84, la Sociedad Rural Argentina compra al Estado Nacional el Predio Ferial de Palermo, en 30.000.000 millones de dólares estadounidenses. La modalidad de pago, como así también las condiciones pecuniarias establecidas a tal efecto resultan: La cantidad de U\$S 3.000.000 fueron oblatos al momento de firmarse el boleto de compra venta en fecha 20 de diciembre de 1991. La suma de U\$S 7.000.000 pagados la momento de la escrituración. Para el saldo de U\$S 20.000.000 se estableció que sean pagados en 10 cuotas anuales y consecutivas de U\$S 2.000.000 cada una, a vencer la primera de ellas el 15 de marzo de 1994, y así hasta el año 2003. Por una cuestión acordada entre las partes, con posterioridad se establece que a partir de la cuota 4 y las siguientes serán abonadas en fecha 15 de septiembre de cada año. Se establece que el saldo de precio devengará a favor del Estado Nacional un interés equivalente a la tasa Libor. En la misma oportunidad la Sociedad Rural Argentina también reconoce a favor del vendedor la suma de U\$S 1.516.000, la que se obliga a pagar en 10 cuotas iguales y anuales de U\$S 151.600 con idéntica fecha de vencimiento que las restantes cuotas, e iguales tasas de interés sobre saldos. Se acuerda asimismo el compromiso de Sociedad Rural Argentina de contribuir al vendedor con el 5% de la recaudación de las ventas de entradas de las boleterías de ingreso al predio de los eventos que se realicen en el mismo y depositarlos a la orden del Estado Nacional Argentino. Por último, la adquirente se obliga a realizar inversiones en el predio ferial, estableciéndose para ello un periodo de 7 años.

Poder Judicial de la Nación

2010 - Año del Bicentenario

El perito de parte Dr. Osvaldo Cacia agregó que es necesario mencionar, por su incidencia en la formación del precio, que la venta del predio Ferial se realizó considerando lo dispuesto por el decreto PEN 2699/91, que aprueba la operación en el marco de la política trazada por el artículo 60 de la ley 23.697 y las disposiciones del decreto PEN 407/91, modificado por los decretos PEN 809/91 y 2137/91, suscribiéndose el respectivo boleto de compra el 20 de diciembre de 1991. Refiere también que conforme la contabilidad de la Sociedad Rural Argentina se ha verificado pagos por las cuotas 1 a 6, fechas de pago no siempre fueron respetadas conforme los tiempos establecidos en los contrato, y que el compromiso de Sociedad Rural Argentina de contribuir al vendedor con el 5% de la recaudación de las ventas establecido en la escritura de compra de mayo de 1992 fue cumplido, ya que lo recaudado en materia de boleterías desde el 3° trimestre del año 1992 al 3° trimestre de año 1994, y desde el 3° trimestre del año 1996 al 1° trimestre de año 1994 y desde el 3° trimestre del año 1996 hasta el 1 trimestre del año 2007 fue de \$43.578.023,55 habiéndose abonado al Estado la Suma de \$2.178.877, 89 lo que resulta ser el 5% en cuestión. No obstante lo que aquí deviene importante dejar señalado es el hecho de considerar o no, como parte de esa contribución del 5% sobre los ingresos, el canon anual establecido como consecuencia de los usufructos, a partir de 1995. El perito de parte deja constancia que lo expresado, excede a su juicio, la tarea pericial encomendada, dado que se están planteando dudas respecto de si el canon percibido por la Sociedad Rural en Argentina constituye o no un ingreso de boletería, cuestión ajena a la tarea encomendada y sobre la cual los peritos no encontraron referencia alguna en el expediente.

En relación a la inversión que la Sociedad Rural Argentina debía llevar a cabo, surgen obras por los módulos II y III, que la adquirente se encargó de declinar en cabeza de usufructuarios y a casi cuatro años de la compra del predio, las sociedades La Rural de Palermo S.A. y Ogden Argentina S.A. conforman una unión transitoria de empresas. El 1 de diciembre de 1995 la Sociedad Rural Argentina cede el derecho de usufructo a favor de la UTE con una vigencia de 20 años, prorrogable por 10 años mas y el 17 de julio de 1998, “La Rural de Palermo S.A.” y “Ogden Argentina S.A.” constituyen “La Rural S.A.” que continúa con la explotación del predio, conforme los contratos celebrados. El 27 de enero de 1999 cambia nuevamente su nombre “Ogden Rural S.A.” y en igual fecha se deja sin efecto el usufructo original y se firma nuevo contrato, siendo las diferencias en relación a la vigencia y al precio, el Plazo de 20 años comienza a regir desde el 27 de enero de 1999. En tal sentido el vencimiento

operaría en el año 2019, prorrogable al 2025. Así con fecha 10 de septiembre de 1998 “Ogden Rural S.A.” obtiene un préstamo del BAPRO en el orden de los U\$S 69.000.000 con más un aporte de socios de U\$S 24.000.000.-, a los efectos de concretar el llamado módulo II.

El 12 de noviembre de 2002 se presenta como nuevo inversor el “Grupo SHAW capital S.A.”, accionista de “Ogden Rural S.A.” y controlante de “Ogden Argentina S.A.”, comprometiéndose a proporcionar los fondos necesarios para asumir pasivos de la “Sociedad Rural Argentina” y garantizar un ingreso mínimo a favor de la propietaria, estableciéndose las formas y tiempos de su devolución. Se encomienda la puesta en marcha del módulo III.

A continuación se detalla el registro por la Sociedad Rural Argentina de los hechos económicos mencionados:

Compra del Predio:

Balance al 30/06/1992:

Activo Corriente: cuenta “predio Palermo” por \$33.640.558,53.-

Balance al 30/06/06:

Pasivo Corriente: Cuenta “deudas hipotecarias” por \$18.935.108,13

Usufructo/ canon:

Balance al 30/06/1996: Usufructo \$15.000.000

Pasivo corriente: Cuenta “cobros por adelantado” por \$750.000

Pasivo No corriente: Cuenta “rentas Ejercicios Futuros” por \$13.812.500

Estado de Resultados: Cuenta “usufructo/canon” por \$437.000

Canon:

En todos los años le incluye a la cuota del canon la proporción del Usufructo (\$15.000.000) devengado en 20 años, es decir \$750.000 por año. Dicho importe varía a partir del año 2002 por la reexpresión de la moneda.

Balance al 30/6/1997:

Estado de Resultados: Cuenta “Usufructo/canon “ por 6.050.000

(Incluye los \$750.000 de usufructo devengado en el ejercicio)

Balance al 30/06/1998:

Estado de Resultados: Cuenta “Usufructo/canon “ por 6.050.000

(Incluye los \$750.000 de usufructo devengado en el ejercicio)

Balance al 30/06/1999:

Estado de Resultados: Cuenta “Usufructo/canon “ por 6.050.000

Poder Judicial de la Nación

2010 - Año del Bicentenario

(Incluye los \$750.000 de usufructo devengado en el ejercicio)

Balance al 30/06/2000:

Estado de Resultados: cuenta “Usufructo/ canon” por \$2.029.875

(Incluye los \$750.000 de usufructo devengado en el ejercicio)

Balance al 30/06/2001:

Estado de resultados: cuenta “Usufructo/ canon” por \$ 1.455.915

(Incluye los \$750.000 de usufructo devengado en el ejercicio)

Balance al 30/06/2002:

Estado de Resultados: Cuenta “Usufructo/canon” por \$1.252.194

representa la suma de \$750.000 reexpresados, lo que no resultaría ingreso por canon.

Balance al 30/06/2003

Estado de resultados: Cuenta “Usufructo/ canon” por 7.014.027

canon por 4.816.757 y usufructo por \$2.197.270

Balance al 30/06/2004

Estado de resultados: cuenta “usufructo/canon” 2.197.2700

Balance al 30/06/2005

Estado de resultados: cuenta “usufructo/canon” 2.197.2700

Balance al 30/06/2006

Estado de resultados: cuenta “usufructo/canon” 2.197.2700

La Sociedad Rural Argentina expuso en sus estados contables los ingresos por su usufructo de 15.000.000, devengando contablemente dicha cifra en el curso de los años de duración según el contrato, exponiendo en el pasivo la porción no devengada.

Ingresos a favor de la Sociedad Rural Argentina a partir de la cesión de

Usufructo:

De acuerdo a la documental analizada, desde la cesión de usufructo del año 1995 y a hasta el año 2001, fecha en que se cuenta con cifras monetarias relativamente homogéneas, en función a la existencia de la paridad cambiaria \$1=U\$S1, la S.R.A. percibió:

Usufructo.		\$15.000.000
6/1997 cuota	1	5.300.000
6/1998 cuota	2	5.300.000
6/1999 cuota	3	5.300.000

6/2000	1.279.877
6/2001	<u>705.916</u>
	32.885.793

Hasta aquí tenemos que al 30 de junio de 2001 en valores nominales la Sociedad Rural Argentina ha dado la explotación del predio a los cuatro años de su compra, por un valor de \$30.000.000 y recibió en el transcurso de los seis años posteriores la suma de \$32.885.793. Sí se para la historia en ese momento, a valores nominales, la Sociedad Rural Argentina compró el “Predio Ferial” en \$30.000.000 y lo cedió en explotación, recibiendo por ello al cabo de 6 años de dicha cesión poco mas de la suma invertida en la compra, continuando con la titularidad de la nuda propiedad del mismo por los años restantes del usufructo otorgado.

Al respecto el perito de parte por la Sociedad Rural Argentina expresa que dicha explotación implicó el cumplimiento de las obligaciones y cargos impuestos en el acto de la compra, es decir efectuar las inversiones comprometidas y asumir los riesgos empresarios propios de la actividad a desarrollar y agregó que el usufructo fue constituido sobre el predio ferial, integrado sobre la superficie adquirida en 1991, objeto de la averiguación de autos, mas la superficie que ya poseía la Sociedad Rural, de acuerdo a lo expresado en el apartado quinto del contrato de usufructo “INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LA S.R.A. QUE INTEGRAN EL PREDIO”. Dicha superficie propia adquirida con anterioridad, tiene una superficie de aproximadamente casi el doce por ciento de la total cedida en usufructo y también debe tenerse presente que el monto de \$15.000.000 constituye un cobro anticipado del usufructo por los treinta años convenidos en el acuerdo de Joint Venture celebrado el 25 de octubre de 1995. Dicho cobro anticipado es una cuestión de carácter financiero. A su vez, el monto de \$ 32.885.793 se reduce en términos de moneda de igual valor adquisitivo a \$24.651.841 tomando como referencia los índices de costo de vida a diciembre de 1991, fecha en que se fijo el precio de venta del predio ferial.

Continúan manifestando los peritos actuantes que no debe dejar de señalarse que cuando se fija el precio del usufructo, se recibe de “Ogden Argentina S.A.” la suma de \$15.000.000, con lo cual capitaliza a sus sociedad controlada “La Rural de Palermo S.A.” por el 50% de los derechos de usufructo, los que se suponen de igual valor o sea otros \$15.000.000.

Detallan ingresos brutos, lo cual no deben confundirse con utilidades:

1) **1992-1995: según balances de Sociedad Rural Argentina:**

Al 30 de junio de 1992: \$11.217.433

Poder Judicial de la Nación

2010 - Año del Bicentenario

Al 30/ de junio de 1993: \$18.698.437

Al 30 de junio de 1994: \$18.540.897

Al 30 de junio de 1995: \$19.531.186

Aquí debemos de considerar que estos ingresos incluyen los otros ingresos no vinculados con la explotación del predio .

2) **1996-1998: Según balances de UTE:**

Al 31 de diciembre de 1996: \$13.041.308

Al 31 de diciembre de 1997: \$14.583.619

Al 31 de diciembre de 1998: \$18.196.732

Se han analizado los balances de la UTE del período 1996-1998, en función de la apropiación de los resultados a sus empresas constitutivas La Rural de Palermo S.A. y Ogden Argentina S.A.

Balance al 31/12/1996:

Ganancia Operativa:	\$8.405.219
Participación Result. A Ogden Arg. S.A.	\$3.042.584
Canon Sociedad Rural Argentina	\$5.300.000
Resultado Ejercicio: pérdida	(10.640)

Balance al 31/12/1997:

Ganancia operativa:	\$10.028.709
Canon Sociedad Rural Argentina	\$5.300.000
Resultado Ejercicio: Ganancia	\$4.280.059

Balance al 31/12/1998

Ganancia Operativa:	\$14.001.637
Canon Sociedad Rural Argentina	\$5.300.000
Resultado Ejercicio: ganancia	\$7.891.174

Los resultados que se indican, luego de computarse como pérdida el canon recibido por la Sociedad Rural Argentina se Atribuyen a Ogden Argentina S.A. de acuerdo a los términos del Acuerdo de Joint Venture firmado entre los integrantes de la UTE en 1995.

En efecto, tenemos que según balances de Ogden Argentina S.A. al 31/12/1996

se encuentra el ingreso de los 3.042.584 pesos conforme la participación que figura en los balances de UTE. En Balance de La Rural de Palermo S.A. al 31/12/1996 existe una partida de pérdida de \$5.320 adjudicada como resultado de inversiones permanentes.

En balance de Ogden Argentina S.A. al 31/12/1997 figura ingreso por participación en UTE por cifra de \$ 4.606.901, correspondientes a los \$4.280.059 mas \$326.842 de retenciones de impuestos efectuados a la UTE. En balance de La Rural de Palermo S.A.al 31/12/1997 no existe partida alguna adjudicada a su participación en UTE.

3) 1999-2001: según balances de Ogden Rural S.A:

al 31/12/99: \$18.860.764

al 31/12/00: \$21.613.210

al 31/12/01: \$18.008.245

Como anteriormente se expreso la explotación del predio no fue realizada siempre en forma directa por la Sociedad Rural Argentina, esto significa que se compró el bien y a los 4 años se cedió contractualmente en usufructo, con la obligación de realización de Obras, obteniéndose por ello ingresos que significaron para la propietaria determinados valores.

El perito oficial expresa que si nos centramos particularmente en el valor potencial del predio, a la fecha en que se efectuaba el usufructo primigenio, tenderemos que la capacidad de Generar ingresos del mismo fue valuada en u\$s 80.900.000 y la Sociedad Rural Argentina recibió el 1/12/1995 la suma de \$15.000.000 por parte de Ogden Argentina S.A., ello nos lleva a cuantificar el precio del usufructo en \$30.000.000 tomando el otro 50% que corresponde a su controlada La Rural de Palermo S.A, y además se desprende que la Sociedad Rural Argentina ha tenido, a partir de la incorporación del predio ferial, la capacidad potencial de generar contratos con un ingreso potencial que en seis años le permitía recuperar el 100% de la inversión y hasta duplicar el precio final de los contratos de usufructo, recuperando la nuda propiedad al cabo de dicha concesión con mas las mejoras edilicias ya concretadas.

El perito de parte por la Sociedad Rural Argentina manifiesta que lo informado precedentemente no implica establecer el valor del Predio ferial al momento de realizarse la operación de compraventa y la circunstancia que se haya establecido en el usufructo valores anuales que supuestamente debía percibir la Sociedad Rural por canon -siempre dependiendo de que se obtuvieran resultados positivos- no faculta técnicamente a inferir que tales montos constituían evidencia de ganancias a generarse. Agrega que deben tenerse en cuenta para un análisis razonable e integro, los siguientes aspectos: al valor de la compra debe adicionarse el monto de las inversiones realizadas, dado que los \$37.702.551 antes señalados se generan en

Poder Judicial de la Nación

2010 - Año del Bicentenario

razón de haberse invertido cifras de magnitud en la realización de las nuevas construcciones efectuadas sobre el predio y el usufructo se dio una superficie que incluyó propiedades de la Sociedad Rural Argentina adicionales a la adquirida en 1991 y que la obligación de efectuar inversiones y asumir riesgos implica, como en todo negocio, que se espera recuperar la inversión y obtener una rentabilidad.

El perito de parte Dr. Osvaldo Salvador Cacia manifestó que hay que tener en cuenta el periodo de rentabilidad desde la incorporación del predio el 21 de diciembre del año 2001, el contrato de Joint Venture del 27 de octubre de 1995 y gerenciamiento por parte de sociedades comerciales, rentabilidad ordinaria de S.R.A. e ingreso potencial de la S.R.A. y hasta el 30 de junio del 2006 la S.R.A. percibió un total de \$37.702.551 de valor nominal, generados a partir de diciembre de 1995, que se conforman \$32.885.793 detallado en el punto 4 de pericia y \$4.816.758 en el año 2003 y que surgen de los registros analizados, es decir luego de transcurridos 10 años.

Continúa expresando que respecto del supuesto ingreso potencial de la S.R.A. merece señalarse que no debe considerarse a los fines de la evaluación de la rentabilidad como que capitaliza a su sociedad controlada La Rural de Palermo S.A. por un valor de \$15.000.000, por el 50% de los derechos de usufructo, por el solo hecho que “Ogden Argentina S.A.” abonó esa suma a la S.R.A. ya que ello implicaría computar ganancias adelantadas, por la duración del usufructo, para el caso de treinta años, como si las mismas se generaran con certeza en el futuro y adhiere a lo señalado en cuanto a que la suma cobrada por la S.R.A. de \$15.000.000 abonada por “Ogden Argentina S.A.”, importa el cobro adelantado del usufructo constituido, agregando como contrapartida de ello, que debe mantenerse por el término de treinta años. Para finalizar manifiesta que desde el punto de vista numérico, las cifras indicadas en ingreso potencial e incluso las de rentabilidad deben ser proporcionadas, considerando que la S.R.A. era titular de 13.118 m² y que la superficie total cedida en usufructo asciende a 109.923m², debiendo en tal caso aplicar en cualquier suma de ingreso, renta o resultado que se considere la proporción del 89,07% que corresponde a la superficie del predio adquirido o disminuir los mismos en el 11,93% por la parte cuya titularidad poseía la S.R.A.

Con estos elementos se requiere al Cuerpo de Peritos Tasadores que informen el valor del predio a la fecha en que se acordara la venta del inmueble a favor de la Sociedad Rural Argentina, siendo informado a fs.1025/1030, por el Arquitecto Juan José Bialet Salas, Subdirector General de la C.S.J.N. y la Arquitecta Mónica Silvia Grille, Perito Tasador Oficial

de la C.S.J.N., que \$ 131.800.000.- es el valor piso, no opinando respecto del valor techo, el cual surgiría con mayor claridad, si se hubiera efectivizado el proyecto realizado por un Banco de Inversión referido a la obra total terminada, tan cuestionada y cuya realización no permite por ahora el Código de Planeamiento Urbano.

En el informe se agrega lo dicho por el Perito Contador Oficial C.S.J.N., Dr. Eduardo Feldman el que manifiesta que “ ... Las conclusiones elaboradas por los Peritos Tasadores Oficiales recogen cifras que son congruentes con las vertidas en el desarrollo de la pericia contable y arriban a un rango de valor basado en tal desarrollo” y para llegar a estas conclusiones se utilizó un método indirecto que se realiza por cálculo de la rentabilidad y el valor histórico de las construcciones que allí se encontraban, sumando para ello los montos acordados con la usufructuaria, los cánones anuales a pagar por 10 años y sus equivalentes, cuya sumatoria arroja los \$ 131.800.000.- (fs. 1029) y a lo que también habría que considerar el valor residual de recupero del predio y destacando que las diferencias expuestas entre el porcentaje de los terrenos que se anexan al predio como propiedad de la Sociedad Rural Argentina - menos del 10 % - no afectan la potencialidad del predio y dichas diferencias no resultan significativas.

A fs. 1096/1099 se presenta el Dr. Pedro Baldi, defensor de Carlos Saúl Menem quien cuestiona las conclusiones a las que arribaran los peritos tasadores, toda vez que a su criterio se toma en forma equivocada como base para el cálculo el informe de potencialidad de valor que surge del contrato de usufructo del 1 de diciembre de 1995, es decir 4 años después de efectuada la venta y a acto a partir del cual comienzan a intervenir sociedades comerciales con mayor capacidad de inversión y gerenciadora.

Cuestiona que no se haya prorrateado el monto del acuerdo - \$ 15.000.000 - en función de la duración del mismo, 20 años prorrogables por 10 años más, a lo que se agrega que cuestiona el criterio por el cual con lo pagado se capitaliza en el mismo monto a la controlada “La Rural de Palermo S.A.”, impugnando también los \$ 50.900.000.- como monto de los cánones anuales a pagar a la Sociedad Rural Argentina por parte de “Ogden Argentina S.A.”.

5.3 El expediente nro. 25.587/88 del M.O. y S.P.

Se inició en la Secretaría Privada de la Presidencia de la Nación en septiembre de 1988, en razón de la ley 23.333 y el proyecto de construcción del Centro Internacional de Exposiciones en el Predio de Palermo, el que recibió la opinión del Secretaría de Transporte y obras públicas, el que destaca lo privilegiado de la ubicación, la posibilidades de obtener

Poder Judicial de la Nación

2010 - Año del Bicentenario

créditos y los ingresos que por la actividad se pueden obtener, por la alta rentabilidad teórica previsible para el predio. - (fs. 8).

Se generaron grupos de trabajo para el cumplimiento de la ley 23.333/86, integrados por funcionarios del Poder Ejecutivo Nacional, de la Ciudad de Buenos Aires y de la Sociedad Rural. - fs. 10- y dadas las dificultades para contar con financiación, se evalúa la posibilidad que participe en la financiación el Estado Nacional, para que la comunidad disponga de las obras en el menor tiempo posible. - fs. 29- agregándose como anexo I el proyecto de la obra - fs. 33/149-. Los ingresos previstos son de u\$s 3.491.932,5 por año - fs. 57- con cálculo de financiamiento y el aumento de la recaudación por aumento de capacidad y servicios - (hotelería - comida - centros de convenciones). También se proyecta ingresos por publicidad y alquiler de espacios. La tasa de rentabilidad del proyecto era del 20,01 %. - fs. 46 -

A fs. 153 se encuentra copia del Decreto PEN nro. 299 del 13 de febrero de 1990, firmado por el Dr. Carlos Saúl Menem y los Ministros Erman Gonzáles y José Roberto Dromi, en el que se indica que Corresponde al Honorable Congreso de la Nación la fijación del régimen definitivo del predio y se dispone la remisión de las actuaciones al mismo para que tome intervención. - fs. 154 - agregándose a fs. 160/162 el proyecto de ley por el que se prorrogaba por 35 años la concesión de uso otorgada a la Sociedad Rural Argentina del Predio de Palermo, con el cargo de llevar adelante el proyecto aprobado, sin que ello implique erogación alguna por parte del Estado Nacional y al término de la concesión todas las inversiones y mejoras quedaban a beneficio del Estado Nacional sin derecho a indemnización. - fs. 162 -. Se aclaró que la concesión no es gratuita ya que se debía contribuir con el 10 % de los ingresos de boletería - fs. 166 - dejándose constancia que ello atendía a los principios que sustentan la reforma del Estado y la situación de emergencia económica.

El 9 de agosto de 1991 el Dr. Matías L. Ordoñez, de la Comisión Fiscalización de Enajenación Inmuebles, da intervención la Administración de Inmuebles Fiscales - fs. 168 - agregándose seguidamente la nota de la Sociedad Rural Argentina por la que se solicita “encontrar una solución jurídica que permita ocupar el predio en forma definitiva” - fs. 170 - (14/11/1991) y el 18 del mismo mes, el Dr. Gastón Ramón Figueroa Alcorta, como director de la Comisión Venta Inmuebles Estatales solicita la tasación del predio al presidente del Banco Ciudad de Buenos Aires, informando que el mismo podría ser adquirido en los términos de los Decretos 407/91 y 2137/91. - fs. 172 -

En su tasación, los funcionarios del Banco Ciudad, Juan Manuel Insua, Raúl O.

Angelini, Ricardo Schapiro y Juan Carlos Raco estiman un valor para el terreno, libre de mejoras en base a la ponderación de sus actuales condiciones de funcionamiento, potencial rentable y privilegiada ubicación en Australes 300.000.000.000.- equivalente aproximadamente a u\$s 30.000.000.- fs. 174.

Con fecha 18 de diciembre de 1991 se agrega el dictamen de Gastón Ramón Figueroa Alcorta, Director Comisión Venta de Inmuebles Estatales y de Matías Lucas Ordoñez, Presidente de la Comisión Venta Inmuebles Estatales, en el cual concluyen “ ... que no se encuentran objeciones desde el punto de vista jurídico a la transferencia del precio en cuestión a través de una venta directa a la Sociedad Rural Argentina”. Para ello se enumeran las leyes por las cuales la Sociedad Rural Argentina ha ocupado el predio, se hace referencia a la nota por la cual se ofrece adquirir el predio, se afirma que el mismo se trataría de un inmueble del dominio privado del Estado innecesario para su gestión, por lo que su enajenación se efectuaría en concordancia con la política fijada por el art. 60 de la ley 23.697 y el decreto 407/91. A párrafo siguiente se indica que los eventos que se desarrollan en el predio beneficia a la comunidad, lo da la posibilidad de diferir los pagos del precio que se acuerde.

A fs. 181/182 (refoliado) se agrega el dictamen del Subdirector de Asuntos Legales Dr. Alejandro María Canese en el que se analizan las condiciones que se fijan para una futura venta, dejándose constancia que no puede comprobarse que la institución que lo adquiere le “daría un destino exclusivo al cumplimiento de sus fines estatutarios (ley nro. 22.423, art. 2do. inc. a) y d) - extremo que no ha podido ser verificado, toda vez que no luce en el expediente ni los estatutos ni la documentación pertinente que acredite esos fines” y se agrega que el precio de inmueble es objeto de polémica ya que se habría indicado para el predio valores que van entre u\$s 70.000.000.- y u\$s 200.000.000.-. También pone en cuestión el mecanismo de venta, toda vez que podrían encontrarse otros oferentes, concluyéndose que queda a criterio del Poder Ejecutivo Nacional la aprobación del proyecto en trámite.

A fs. 183/185 obra el Decreto PEN nro. 2699 del Dr. Carlos Saúl Menem, por el cual, el 20 de diciembre de 1991, se aprueba la venta del predio Ferial de Palermo a favor de la Sociedad Rural Argentina, instrumentada mediante el boleto de compraventa suscripto en el mismo día por el Ministro de Economía y Obras y Servicios Públicos, Domingo Felipe Cavallo - fs. 186/192 y anexo de fs. 193/198.

A fs. 199 se agrega un informe del Consorcio de Empresas Inmobiliarias, dirigido a Matías Ordoñez, del 29 de octubre de 1991, en el que luego de calcular un destino de parque y preveer una superficie de 48.000 mc para la construcción de altura informan un

Poder Judicial de la Nación

2010 - Año del Bicentenario

valor de 31/32 000.000.- de dólares estadounidenses. El informe de los tasadores del Banco Hipotecario Nacional se agrega a fs. 204 del expediente administrativo, lleva fecha del 18 de diciembre de 1991, y en el se fija un valor venal de Australes 300.000.000.-, indicándose que el mismo corresponde a una venta al contado y en block y con entrega desocupado, con la observación que se han tenido en cuenta las obligaciones del comprador con respecto a las inversiones a realizar obrantes en el proyecto de boleto de compraventa y anexos de zonificación Municipal E-4. No estimándose las mejoras.

Luego se agrega la nota por la que Gastón Ramón Figueroa Alcorta, Administrador General de la Administración General de Inmuebles Fiscales, hace llegar al Domingo F. Cavallo, Ministro de Economía, el modelo de boleto de compraventa que luego sería firmado. Destaca el cumplimiento del proyecto de construcción aprobado, que se bajaba al 5 % canon a favor del Estado por la venta de ingresos de boletería y la obligación de ceder el predio durante 15 días al año. Al precio de venta informado por las entidades bancarias oficiales lo considera razonable teniendo en cuenta las limitaciones urbanísticas del inmueble y las obligaciones que asume la compradora. Agrega a ello que el Estado Nacional además de seguir percibiendo el 10 % de los ingresos de boletería, además percibía un valor de u\$s 30.000.000.- y considera conveniente la aprobación de la operación. - fs. 207-

El 9 de marzo de 1992 se remite lo actuado al Tribunal de Cuentas de la Nación, el dictamina el 13 de marzo del mismo año - informe 220/92 - fs. 209/215 y el cual se refiere a la normativa por la cual la S.R.A. era tenedora del predio y que la ley 23.697 - del 25/09/1989 - dispone que el P.E.N. centralizará, coordinará e impulsará las acciones tendientes a agilizar la venta de los inmuebles del dominio privado que no sean necesarios para el cumplimiento de sus funciones o gestiones. Se hace referencia a que el bien - Predio Ferial - podría tener un marco legal propio, lo que podría implicar la necesidad de la participación directa del Poder Legislativo en la determinación del destino definitivo del bien.

También se señalan las distintas valuaciones efectuadas sobre el bien, reflejándose la de u\$s 943.396.226,40.- para todo el desde los proyectos; las de las entidades bancarias de u\$s 30.000.000.-; la del Consorcio de Empresas Inmobiliarias de u\$s 32.000.000.- y los valores estimados en informes periodísticos - entre u\$s 200.000.000.- y u\$s 70.000.000.-, indicándose que todos parten desde lugares distintos, por lo cual no pueden ser comparados. Aclarándose que no queda en claro la situación de las mejoras con las que contaba el predio.

Indican que el saldo por la venta alcanzaba a los u\$s 20.000.000.- a pagarse con

interés de tasa libor al igual que las suma de u\$s 1.500.000.- reconocidas como valor locativo vencido. Se deja constancia que el nuevo valor fijado importa un reducción en el 40,80 % del valor mensual por compensación de uso. Se agrega a ello que cuanto surge del Anexo referido a la construcción del predio, modifican los presupuestos tenidos en cuenta a los fines de la tasación del terreno del inmueble en cuestión, y en consecuencia surge la duda sobre la conveniencia de los criterios evaluativos utilizados, siendo útil que sea consultado el Tribunal de Tasaciones de la Nación.

El Tribunal de cuentas sigue el mismo curso y considera imprescindible recabar el avalúo del Tribunal de Tasaciones de la Nación - fs. 218 - y el 30-04-1992 obra el pedido de informe que sobre la venta del predio solicita la Cámara de Diputados de la Nación Argentina.

En agosto de 1992 el Dr. Matías Lucas Ordoñez, como Presidente de la Comisión de Venta de Inmuebles Estatales se dirige al Tribunal de Cuentas de la Nación descalificando las valuaciones distintas al precio de venta, reafirma que el Poder Ejecutivo no podía solicitar a la Sociedad adquirente que nuevamente abone las mejoras por ella realizada. Se indica también que la legislación en vigor no hacia necesario requerir la tasación del Tribunal de Tasaciones de la Nación y que la ley 23.333 había perdido vigencia habida cuenta de la ley 23.697 de Emergencia Económica.

A fs. 241/242 un nuevo dictamen del Tribunal de Cuentas de la Nación se refleja la interpretación realizada sobre la normativa en juego por el Poder Ejecutivo del Nación, la circunstancia que la venta de predio ya se había realizado y que lo actuado debía ser analizado por el Honorable Congreso de la Nación.

A fs. 254/255, por nota del 12 de julio de 1995 dirigida al Sr. Ministro de Economía Dr. Domingo Cavallo, la Sociedad Rural Argentina informando que se mantienen negociaciones con inversores de origen norteamericanos a efectos del desarrollo del Centro de Convenciones y se solicita que el pago de las cuotas pactadas se traslade para el mes de septiembre de cada año. También se agrega copia de la resolución del Ministerio de Economía del 18 de octubre de 1993 por el cual se estable el régimen de ingreso a los fines de lo establecido en el apartado 3 de la cláusula 3ra. Dela Escritura de venta.- fs. 264/267-

El proyecto de construcción presentado se aprobó - en febrero de 1997 - por decisión administrativa del Sr. Jefe de Gabinete - fs. 447/454 y 544, y se establece que el Ministerio de Economía y Obras Públicas, resulta autoridad de aplicación para el dictado de las normas de interpretación, pudiendo esta acordar las fechas de pago, se aclara que las entradas gratuitas al Predio Ferial de Palermo y los descuentos a estudiantes y jubilados y pensionados,

Poder Judicial de la Nación

2010 - Año del Bicentenario

impuestas en los instrumentos de venta del Predio y reglamentadas mediante resolución del Ministerio de Economía, sólo comprenden a las ferias y exposiciones organizadas por la Sociedad Rural Argentina y a la exposición Anual de Agricultura, Ganadería e Industria, cualesquiera sea su organizador y el 7 de marzo se fija que las cuotas vencerán los días 15 de septiembre de cada año. fs. 570 -.

El 15 de julio de 1998 se presenta una nota en la que se informan modificaciones para el proyecto a desarrollarse en el predio, con mejoras, el que habría sido aprobado por el Ministerio de Economía, informándose por nota del 13 de octubre de 1998, una modificación en los cargos de construcción - fs. 677 - extendiéndose los plazos hasta diciembre de 1999 pero el 15 de septiembre de 1999 la S.R.A. solicita se tenga por cumplido el cargo fijado al momento de la venta del predio, con un pedido de prórroga para la parquización de la Plaza Central. - fs. 692 -

El 11 de septiembre de 2000 la S.R.A. presenta un pedido de espera por cuatro años, para el pago de la cuota anual, de las que restaban abonar cuatro, para ello explica de la inversión realizada del orden de los 100 millones de dólares, la baja en las recaudaciones y una proyección de ingresos de fondos. El 6 de octubre de 2000 la Dirección de Administración de Bienes del Estado, por intermedio de su director Juna Gandolfo Ghan, intima, en el plazo perentorio de 15 días, al pago de la cuota correspondiente al año en curso - fs. 746 - lo que merece la presentación de la S.R.A. de fs. 748 por la que reitera su pedido y expone las dificultades económicas que le impiden cumplir. El 21 de mayo de 2001, la Subcontadora General de la Nación informa sobre la deuda de la S.R.A. por la compra del predio - fs. 792 - de la que surge que la misma asciende a \$ 3.041.661,81.-, la que involucra cuota de amortización, intereses sobre saldo, intereses punitivos, cuota compensación uso inmueble, intereses sobre saldo e intereses punitivos.

Luego, la S.R.A. deposita la suma de u\$s 2.000.000.- correspondiente a la cuota vencida - fs. 828/832 -. Ya en el trámite del pedido plazo para el pago de las cuotas vencidas, se agrega el informe sobre recaudación de boletería del Predio de Palermo, correspondiendo al Estado Nacional, por el período 01/01/2001 al 31/03/2001 la suma de \$ 304,40 - - fs. 880 - al resultar que de los 8 eventos realizados en solamente dos se vendieron entradas. En noviembre de 2001 se solicita una reforma de las condiciones de venta, lo que merece la intervención de la ONAB - fs. 904/911 - la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría Legal y Técnica de la Presidencia de la Nación - fs.924/930 - y de la Subprocuradora del Tesoro de la

Nación, resultando la decisión de la Jefatura de Gabinete de fs. 981/988, por la que se habría aprobado el convenio de refinanciación.

La crisis económica, el silencio de la Administración y el incumplimiento de los compromisos asumidos al momento de celebrarse la compraventa del predio, provocan la presentación de la Sociedad Rural Argentina del 20 de agosto de 2003, por la cual se efectúa una propuesta cancelatoria, esta vez en pesos, fijando la deuda en \$ 11.274.588,79.- fs. 1076 y 1141 – presentándose el interrogante si la misma debía ser cancelada en moneda nacional ó dólares americanos o en pesos más C.E.R. - fs. 1144/1146 o la última opción más un reajuste equitativo del precio - 1180/1183 - por lo que se solicitan nuevas valuaciones en las mismas condiciones que al momento de la venta.

El Banco Ciudad informa que “no es factible realizar una tasación de una fracción con zonificación UP (Distrito Urbanización Parque) , que se encuentra fuera del mercado inmobiliario ...” - fs.1190 - el Tribunal de Tasaciones de la Nación fija para el bien un valor de \$ 182.000.000.-, al 17 de mayo de 2005 en las mismas condiciones de fines de 1991 - (al contado - desocupado - libre de mejoras). - fs. 1196 - y el Director de la ONABE opinó que no resulta aplicable al caso - (deuda de la SRA con el Estado Nacional por la venta del Predio de Palermo) - el reajuste equitativo de precio - fs. 1217/1218-.

A fs. 1204/7 obra una nueva liquidación de deuda realizada por la ONABE de la que surge que se encontraban sin cancelar las cuotas de capital - (\$ 2.000.000.-) números 8, 9 y 10 y que de la cuota nro. 7 sólo se abonó el capital debiendo los intereses por pago fuera de término. De las cuotas compensatorias (\$ 151.600.-) restaban abonar las números 9 y 10, estableciéndose una deuda al 31/12/2004 de \$. 12.521.215,66.- También se informa de la falta de constancia de cumplimiento de la contribución del 5 % por recaudación. La deuda al 14 de octubre de 2005 se calculaba en \$ 14.322.585,20.- fs. 1224- y al 06 de abril de 2006 a \$ 18.283.610,87.- - fs. 1249 -

A fs. 1260/1453 se agregan los comprobantes correspondientes a los depósitos del 5 % de la recaudación obtenida por boletería del predio desde el 3 trimestre de 1996 hasta el 1er. Trimestre de 2006; a fs. 1456 la deuda se determina en \$ 18.915.222,89.- y a fs. 1462/1464 la S.R.A. prestan conformidad con la liquidación practicada y con la pesificación y consolidación de la deuda, efectuando una propuesta de pago; lo que genera las actuaciones administrativas de fs. 1471/1482.- Al 7 de diciembre de 2007 no hay constancia que la deuda haya sido cancelada o arribara a un acuerdo de pago.

6.- Valoración de los elementos reunidos

Poder Judicial de la Nación

2010 - Año del Bicentenario

La herramienta que otorga el Código Procesal Penal de la Nación a la hora de enfrentar la tarea que nos aborda en el presente capítulo, en el que se busca establecer el alcance probatorio de los elementos aunados a la investigación, es el método de la sana crítica racional.

Dicho esto, se ha de reafirmar que los hechos que se investigan son aquellos que importaron la operatoria de venta por parte del Estado Nacional Argentino a favor de la Sociedad Rural Argentina del Predio Ferial de Palermo, acto aprobado por medio del decreto del Poder Ejecutivo Nacional nro. 2699 del 20 de diciembre de 1991, operación que se efectúa por un precio total y definitivo de treinta millones de dólares estadounidenses, pagándose diez millones al inicio y acordándose para el saldo el pago de diez cuotas anuales, iguales y consecutivas de dos millones de dólares estadounidenses, siendo el valor luego informado para el predio por los Peritos Tasadores Oficiales de la Corte Suprema de Justicia de la Nación informaron el de ciento treinta y un millones ochocientos mil pesos.

En esta operatoria se pueden identificar sucesivas etapas en las que actúan distintos actores, una primera directamente vinculada al momento en que los funcionarios de la administración pública a cargo del bien toman contacto con los ocupantes del mismo y le requieren el pago de los derechos correspondientes al uso del predio provocándose a partir de allí el posterior acuerdo para que el mismo pase al dominio definitivo de la Sociedad Rural Argentina y fijando el valor del predio, a partir de allí tenemos una segunda que esta marcada por las maniobras que se realizan a efectos de lograr la documentación que respalde el valor que ya había sido acordado entre las partes, le sigue otra directamente vinculada a los pasos administrativos tendientes a la instrumentación de la operatoria ya acordada y una distinta que guarda relación en forma directa con la perfección de la maniobra, en donde interviene la máxima autoridad del Poder Ejecutivo.

Entonces, conforme surge del expediente n° 25.587/88 del ME y OSP, el Secretario adjunto del Presidente de la Nación elevó al entonces Ministro de Obras y Servicios Público, Rodolfo Terragno, la presentación de Guillermo Alchouron, Presidente de la Sociedad Rural, con el proyecto del centro de exposiciones, complementándolo con sus fundamentos y características técnicas, y solicitando su aprobación y la determinación de los plazos y condiciones para recuperar gastos e inversiones, el que luego de algunas modificaciones es aprobado. Por decreto 1757/90 se establece que no se podía hacer uso gratuito de un bien del Estado Nacional obligando al pago de un canon, lo que importaba que la Sociedad rural debía

pagar por el uso que estaba realizando del predio, determinándose que el se debía abonar un canon mensual de 253.396 dólares americanos por el uso del predio.

El día 14 de noviembre de 1991 se glosó al expediente una nueva nota de la Sociedad Rural Argentina, en la que se solicita encontrar una solución jurídica que permitiera ocupar el predio de una forma definitiva. En declaración indagatoria Eduardo de Zavalía y Juan A. Ravagnan han dicho que la misma se presentó luego que el Sr. Ordoñez les manifestara que “era política del Ministro Cavallo que el Estado no conservara inmuebles que no eran de utilidad para la gestión pública” ofreciéndole la posibilidad de comprar el predio o abandonarlo, siendo el valor fijado en un primer momento por Ordoñez y Figueroa Alcorta el de 35 millones de dólares. Acto seguido, estos funcionarios, solicitan se practique una tasación oficial en los términos de decretos 407/91 y 2137/91 y sus resoluciones complementarias, evaluando la posibilidad de adquirir el inmueble en forma directa. No surgen del expediente administrativo el trámite referido al cobro de una suma por el uso sino directamente los pasos dados para su venta, para lo cual se piden las tasaciones al Banco de la Ciudad de Buenos Aires y Banco Hipotecario Nacional y una más a la Cámara de Empresas Inmobiliarias.

En la tasación del Banco de la Ciudad de Buenos Aires, del 29 de noviembre de 1991 se realiza una sintética descripción del bien a tasar y sin descripción de los métodos, datos o procedimientos empleados, se informa un valor de u\$s 30.000.000.-, sin dejar de remarcar que se trata de una tasación estimativa y libre de mejoras, aclarando que por ser un distrito U.P. los valores del entorno no son compatibles, por lo que se considera al bien fuera del mercado inmobiliario convencional. La tasación del Consorcio de Empresas Inmobiliarias formado por cinco conocidas inmobiliarias de Buenos Aires realiza lo que ellos mismos llaman una opinión de valor del inmueble y su proyección para la construcción de inmuebles, la que no se corresponde con el destino que tendría el bien y hablan de la cesión del 60% de la tierra y una superficie de 48.000m² aptos para construcción en altura, con una relación a las zonificaciones linderas C31 sobre Santa Fe y R2AI sobre las calles citadas. La valuación efectuada el 18 de diciembre de 1991 por el Banco Hipotecario Nacional también es estimativa y no hay descripción solo datos catastrales de superficie y de tipo “fracción de terreno”. Simplemente en el reglón correspondiente a valores complementan el espacio: A 300.000.000" o sea U\$S 30.000.000, manifestando como única explicación, en observaciones, que se han tenido en cuenta para el presente avalúo las obligaciones del comprador con respecto a las inversiones a realizar obrantes en el proyecto de Compra-venta y anexos Zonificación Municipalidad: E4.

Poder Judicial de la Nación

2010 - Año del Bicentenario

En la primera etapa que fuera señalada se determina el valor del Predio. Todos los citados a indagatoria han defendido el valor fijado por los tasadores del Banco Hipotecario Nacional y del Banco de la Ciudad de Buenos Aires de u\$s 30.000.000.- el que resulta muy diferente del de \$ 131.800.000.- establecido como base por el Cuerpo de Peritos Tasadores de la Corte Suprema de Justicia de la Nación. En este punto se encuentra que los funcionarios del Ministerio de Economía que dirigen el trámite del expediente omiten dar intervención al Tribunal de Tasaciones de la Nación y remiten a las entidades bancarias el pedido de valuación del bien y estas, y los funcionarios bancarios en vez de responder como se hace a fs. 1196 del expediente administrativo diciendo que no era factible realizar una tasación “de una fracción con zonificación UP (distrito urbanización parque), que se encuentra fuera del mercado inmobiliario” llevan adelante un cálculo que fija el valor en treinta millones de dólares, explicando los actuantes en la tasación, al momento de presentarse ante este Tribunal, que para ello se realizó un calculo estimativo del valor del bien, tomando como referencia la superficie del terreno y los valores de referencia de la zona, correspondientes a inmuebles destinados a la construcción de viviendas, restando también del valor las mejoras que se encontraban en el mismo o su futuro destino comercial como de centro de exposición de carácter internacional, con lugares de comida, entretenimiento y plazas para el alojamiento de turistas.

Ante estas circunstancias se hace necesario volver al momento en que las partes decide la transferencia del dominio del predio y se observa que el precio del inmueble había sido acordado por ellas, conforme se desprende de los dichos de Eduardo A. C. de Zavalía, el que relata en su indagatoria - fs. 1257 - que en una reunión celebrada en el Ministerio de Economía con los funcionarios Ordóñez y Figueroa Alcorta estos le informan que el precio del predio es de 35 millones de dólares y luego de una serie de negociaciones que involucra el pago de alquileres vencidos se acuerda el mismo en 30 millones de la moneda norte americana.

Destacamos que fue el Decano del Cuerpo de Tasadores de la Corte Suprema de Justicia de la Nación el que dadas las especiales características del predio manifestó que se debe aplica un método distinto para calcular el valor del bien, recurriendo al de la rentabilidad que traza el cálculo del capital razonable que origina una renta, aplicando el mismo a la rentabilidad alcanzada por el predio a valores de inversión normal de mercado y no como pretenden los citados al proceso de la renta anterior a que se efectúe la venta.

En base a este método, que exige un control de la contabilidad de las entidades involucradas en el desarrollo de las actividades con fines comerciales proyectadas en el predio,

se informa que la rentabilidad del capital en los primeros años fue altamente significativo, con valores del 13,14 %; 66,31 % y 111,82 %, revirtiéndose en los períodos de crisis económica. Se opone el perito de parte a este cálculo e indica que no se consideraron los gastos en que incurrió la Sociedad Rural para la obtención del capital invertido, a lo que hay que referir que los costos de aquel que encarara una proyecto de inversión sin contar con el capital no modifica el negocio general en sí, sino que dicha circunstancia resta a su rentabilidad al tener que recurrir a terceros para el financiamiento.

En el análisis se destaca que la Sociedad Rural Argentina ha tenido, a partir de la incorporación del predio ferial, la capacidad potencial de generar contratos con un ingreso potencial que en seis años le permitía recuperar el 100% de la inversión y hasta duplicar el precio final de los contratos de usufructo, recuperando la nuda propiedad al cabo de dicha concesión con mas las mejoras edilicias ya concretadas, lo cual lleva al Arquitecto Juan José Bialek Salas, Subdirector General de la C.S.J.N. y la Arquitecta Mónica Silvia Grille, Perito Tasador Oficial de la C.S.J.N., a fijar en \$ 131.800.000.- el valor piso del Predio a la fecha de su enajenación por parte del Estado Nacional, no opinando respecto del valor techo, el cual surgiría con claridad si se hubiera efectivizado el proyecto realizado por un Banco de Inversión referido a la obra total terminada, tan cuestionada y cuya realización no permite por ahora el Código de Planeamiento Urbano.

El valor para el predio al que arriban los Peritos Tasadores de la Corte Suprema de Justicia de la Nación es el que se considera más aproximado al valor real del bien, ello por los complejos mecanismos puestos en marcha para determinarlo y en los cuales se consideró el rendimiento económico del espacio y las edificaciones en él construidas, y para lo cual se requirió la realización de complejos estudios contables sobre las distintas empresas que tienen a su cargo la explotación del mismo y no cálculo matemático que parte de un estimativo valor de la tierra y la posibilidad de construcción, circunstancias que llevan a que las explicaciones dadas por los tasadores al momento de prestar indagatoria o los informes agregados por el Dr. Garona y por Matias Lucas Ordóñez, - el primero refiere al valor del Predio Ferial a efectos del pago del impuesto de Alumbrado, Barrido y Limpieza (ABL) al G.C.A.B.A. a fines del año 2009 y el segundo un informe de valor siguiendo un método indirecto que toma como mejor uso económico para el espacio el destino residencial- no modifican las conclusiones a las que arriban los expertos de la C.S.J.N. donde se contemplan las circunstancias específicas del bien en cuestión y el emprendimiento económico que en el se proyecta y lleva adelante.

Ya con las tasaciones, se remitió copia de la misma a la Sociedad Rural,

Poder Judicial de la Nación

2010 - Año del Bicentenario

incorporándose al expediente copia del dictamen efectuado por Gastón Figueroa Alcorta y Matías Ordoñez, ambos a cargo de la Comisión de Venta de Inmuebles Estatales, quienes obviando el régimen que regulaba la concesión del Predio desde un inicio, una Ley del Poder Legislativo y un acto de la propia administración y sin explicar los motivos de ello se muestran a favor de la venta directa del predio a la Sociedad Rural, afirmando que “de acuerdo con los antecedentes del predio se trataría de un inmueble de dominio privado del Estado, innecesario para su gestión, por lo que su enajenación se efectuaría en concordancia con la política fijada por el artículo 60 de la ley 23.394 y por las disposiciones del decreto 407/91”.

Aquí debemos retomar otro de los ejes por los que se guiaba la investigación y que esta dirigido a establecer el carácter dominial del predio, ya que la ley civil establece el régimen jurídico aplicable que en el caso de los bienes de dominio público, el que se diferencia de la propiedad privada. En el caso de los llamados bienes públicos "artificiales" - como es el caso de un parque - dicha condición jurídica derivará de lo dispuesto por el legislador nacional y se trata de una propiedad de derecho público, sometida a un régimen especial por la forma en la que se hace efectiva su tutela. Los estudios periciales efectuados por los escribanos referencistas no resultan concluyentes a la hora de definir si el bien se encontraba dentro del dominio privado del Estado o era parte del dominio público y tampoco alcanzaron acuerdo sobre el mecanismo jurídico que debió emplearse a la hora de su venta por parte del Estado Nacional, lo cual lleva que el análisis recaiga sobre el tratamiento que tuvo el predio desde que se promulga la ley 5114 en el año 1907 y hasta la ley 23.333 de 1986, ya que esta normativa que nos muestra el marco legal que permite a la Sociedad Rural Argentina la instalación de ferias de exposiciones en el Predio de Palermo, régimen que resulta propio por ser fijado para la regulación de dicho espacio.

Este régimen que exige la intervención del Poder Legislativo a la hora de resolver sobre el manejo del espacio público, respetado hasta que se produce la venta que ahora nos ocupa, preveía - conforme surge del expediente del Ministerio de Economía y Obras Públicas nro. 25.587/88 - el desarrollo de un centro internacional de exposiciones por intermedio de la inversión privada y contemplaba un plazo de explotación que permita el recupero de la inversión, reservando para el Estado Nacional el dominio del predio, el volvía a su esfera en forma completa una vez cumplidas el período de tiempo fijado para el retorno de la suma invertida.

Este marco legal al que nos referimos fue reconocido al dictado del decreto PEN

nro. 299 del 13 de febrero de 1990, en el que se considera que “de conformidad con lo prescripto por el artículo 4to. de la ley n° 23.333, corresponde al Honorable Congreso de la Nación la fijación del régimen definitivo del predio” y luego desconocido en la hora de acordar la transferencia del dominio del predio, invocándose la ley de emergencia económica - nro. 23.697- de septiembre de 1989 y la ley 22.423 del 6 de marzo de 1981 que regula la venta de bienes privados del estado.

Pero ello fue dejado de lado en la etapa en que ambas partes dan los pasos administrativos necesarios a la instrumentación de la operatoria ya acordada para lo cual los funcionarios responsables omiten la intervención del Poder Legislativo como se hizo desde la ley 5114 del 31 de mayo de 1907 y se ordena por ley 23.333, desconocen actos de la propia administración como es el Decreto PEN nro. 299 del 13 de febrero de 1990 donde se fija que corresponde al Honorable Congreso de la Nación establecer el régimen definitivo del predio; no se presta atención al informe del Subdirector General de Asuntos Legales del Poder Ejecutivo, Alejandro Canese, el que señaló que en el caso se encontraba ante normas usuales y otras no tan usuales y un precio que no se correspondía con cotizaciones que fluctuaban entre los 70 y 200 millones y luego se resignó de manera gratuita e injustificada lo estipulado en un inicio, prorrogándose las fecha de vencimiento pactadas y los cargos fijados. A los mismos fines la entidad compradora constituye la persona jurídica “La Rural de Palermo S.A”, la que tiene por objeto hacer que la Sociedad Rural Argentina, una asociación sin fines de lucro, interactúe como sociedad comercial en la administración del predio, dirigir inversiones y abonar honorarios a los directores y lograr para sí lo que la ley 23.333 pretendía para toda la sociedad, esto es la construcción por medio de la inversión privada de un Centro Internacional de Exposiciones en el Predio Ferial de Palermo y recuperar su potestad absoluta sobre el mismo una vez cumplidos los plazos estimados para el retorno de la inversión.

Esta voluntad ya formada en la administración de desplazar el dominio que se ejercía sobre el predio se perfecciona a partir del 20 de diciembre de 1991, cuando se comienzan los pasos para la venta directa del predio, respetándose el valor que había sido acordado. El mismo día se firma el boleto de compraventa convalidando allí los valores acordados y la forma de pago. El primero lleva la rúbrica del jefe de Estado y su Ministro de Economía y en el segundo interviene el Dr. Cavallo en representación del Estado Nacional y Eduardo de Zavalía y Juan A. Ravagnan por la Sociedad Rural Argentina. El 27 de mayo de 1992 se lleva adelante la escrituración del predio a favor de la Sociedad Rural Argentina. El precio de venta es de u\$s 30.000.000.-, de los cuales se abonan 10 millones y por el resto se

Poder Judicial de la Nación

2010 - Año del Bicentenario

acuerdan cuotas que a la fecha no habrían sido cumplidas en su totalidad, todo lo cual permite afirmar, luego del análisis de los elementos de juicio reunidos en el legajo y con el grado de certeza que la instancia requiere, que las conductas que se investigan tuvieron por fin sustraer al patrimonio estatal el Predio Ferial de Palermo.

7.- Calificación legal y autoría

Entonces, una vez fijado con el grado de certeza que la instancia requiere el desarrollo que habrían tenido los hechos, corresponde determinar si nos encontramos dentro de una de las conductas merecedoras de reproche previstas por el Legislador y en su caso la participación de cada uno de aquellos cuya indagatoria fuera recibida en estos autos, encontrando para ello que, conforme ya lo sostuviera el Sr. Fiscal a la hora de pronunciarse en los incidentes de prescripción de la acción que fueran tramitados, el art. 261, primer párrafo del Código Penal reprime al funcionario público que sustrajere caudales o efectos cuya administración, percepción o custodia le haya sido confiada por razón de su cargo.

En esta figura de peculado se comprometen varios bienes jurídico - (la propiedad, la seguridad de la preservación de los bienes públicos, el normal funcionamiento patrimonial de la Administración), resultando predominante aquel que busca la preservación de la seguridad de los bienes públicos como garantía del normal cumplimiento de la función patrimonial del Estado.

Así se ha dicho que "... la figura contemplada proviene de *peculare*: robar el peculio ajeno. La raíz común de "peculio" y de "pecunia" (dinero) es *pecus*: ganado, sinónimo de riqueza en pueblos como el romano, que fundaban su ordenamiento económico de modo principal en el pastoreo (...) y en 1801 Anselm von Feuerbach advierte que sujeto de este crimen es un funcionario del Estado o de una comunidad urbana que tenga por obligación la recaudación, la administración o el gasto de los bienes públicos (...) aclarando que el objeto del delito lo constituye el patrimonio (pecunia pública) en su sentido más amplio, mediante una acción (cualquier acción dolosa por la que se manifieste la intención de querer quedarse con esos bienes) o por omisión (por la retención de lo que se debía utilizar para ciertos fines, y el funcionario no lo entrega para ello) (...) en el Derecho cesáreo predominó el criterio de identificar la expresión como la traición a la confianza y la facilidad para delinquir. En el primero de los significados define al peculado propio como "la apropiación de cosas públicas cometida por una persona investida de algún cargo público, a la cual, precisamente en razón de éste le fueron entregadas, con la obligación de conservarlas y devolverlas, las cosas de que se

apropia". (Donna, Edgardo A.: "Derecho Penal - Parte Especial" - T III - Delitos contra la Administración Pública, Rubizal - Culzoni Editores - Bs. As. p. 257).

"El delito de peculado protege como bien jurídico a la administración pública, pero la mayoría de la doctrina y la jurisprudencia sostiene que con el peculado se comete un atentado contra la propiedad además del ataque a la administración pública (...) En punto al analizar el tipo penal del delito de peculado, más allá de ciertas divergencias doctrinarias, se sostiene que la norma en cuestión protege principalmente la recta administración del patrimonio estatal, aunque no por ello, el patrimonio deja de tener importancia –por ello la categorización doctrinaria del delito como dirigido contra la administración pública, aunque también, contra la propiedad-." "En segundo lugar, en cuanto al objeto material de la figura, se ha entendido que el art. 261 C.P. incluye, bajo la expresión "caudales" o "efectos", toda clase de bienes en el sentido del art. 2312 del CC (cfr. Soler, Sebastián, Derecho Penal Argentino, Tea, 4° edición, parte especial, 1987, Tomo 5, p. 224, quien realiza una interpretación contextual en función de lo estipulado por el art. 263 C.P.)"

Claramente la acción reprimida es la de sustraer, lo cual significa extraer o quitar los bienes de la tenencia en la esfera administrativa en que ellos han sido colocados por las leyes, reglamentos u órdenes legítimas y sustrae el que quita el bien de la esfera de tenencia administrativa, resultando la esfera de custodia o tenencia de la cual tienen que separarse los bienes para que se dé el peculado es, dentro de la actividad patrimonial del Estado, la que representa el funcionario por pertenecer a su competencia según la ley, el reglamento o la orden. Se trata de un delito doloso, que requiere el conocimiento del destino de los bienes y la voluntad de disponer de ellos para un destino distinto al correspondiente, admitiendo el dolo eventual (Creus, Carlos: "Derecho Penal - Parte Especial" T II, Astrea, Bs. As. p. 285).

Dado la forma en que se suceden los hechos y los bienes jurídicos que se encuentran en juego con las conductas aquí analizadas es dable referir que "la sustracción penada por el art. 261 del Código Penal, resulta más específica que la de la administración infiel -de carácter más amplio- desplazándola por especialidad (conf. Carrera, Daniel "Defraudación por infidelidad y abuso" en Colección de Ensayos Jurídicos (11), Ed. De Palma, pág. 103/104), donde si bien refiere al concurso ideal, afirma que la administración infiel va mas allá de la malversación y atrapa casos que ésta no sanciona; (del mismo autor "Peculado", Ed. Depalma 1968, pág. 117, sosteniendo la concurrencia ideal entre el peculado y la apropiación indebida o también un concurso aparente de leyes). Fégoli - Costa - Rodríguez

Poder Judicial de la Nación

2010 - Año del Bicentenario

Basavilbaso - Fernández Multiva, Virgilio - Boletín de Jurisprudencia. Año 1992. Pág. 159).

Además, "Entre el delito de defraudación por administración fraudulenta agravado por perjudicar a una Administración Pública (Arts 173 inc. 7° y 174 inc. 5 del C.P.) y el de incumplimiento de los deberes del funcionario público existe una relación de alternatividad que impide una doble imputación. Algo similar ocurre en el caso del delito de peculado, toda vez que si se es responsable de una sustracción de caudales, no resulta lógico pretender que ese patrimonio deba ser administrado fielmente por el usurpador." Cattani - Luraschi - Irurzun. J. 6. 20.557 "ALZOGARAY, María J. s/procesamiento". 4/12/03 21.838 CCCFed. Sala II.

El delito de peculado, previsto por el art. 261 del CP, es "un delito de los denominados especiales, toda vez que requiere que el sujeto activo tenga una calidad especial: debe revestir el carácter de funcionario público. A esa exigencia se le adiciona la relación funcional que debe existir entre el autor y los bienes objeto de sustracción, es decir, el título en virtud del cual el funcionario se vincula con ellos (...) La acción que conforma el núcleo del tipo objetivo del delito bajo estudio es la sustracción. En relación con ello, cabe tener en cuenta que "el verbo sustraer... remite a la idea de que el objeto debe ser separado o apartado de la esfera de la administración pública en la que legalmente se encuentra..." (D'alessio, Andrés José, "Código Penal comentado y anotado", ed. La ley 2004, tomo II, pags. 840/1)" y en cuanto a su alcance se ha entendido que "debe comprenderse... la aplicación privada de bienes... y el consentimiento rendido por el funcionario al tercero, a los efectos de sustraer" (Carrera, Daniel P., "Peculado de bienes y servicios públicos", ed. Mediterránea, 2005, pág. 170)".

En este contexto, los funcionarios estatales que administran el patrimonio deben cumplir su cargo con probidad y en forma regular, ya que "Sin probidad no se concibe un desarrollo regular y normal. Éste es el objeto específico de la tutela del peculado de bienes públicos de nuestro párrafo 1ro., art. 261, Cód. Penal. Las diversas manifestaciones administrativas dependen, a la postre, del comportamiento de los agentes a los cuales complete llevarlas a cabo. Consecuentemente, media respecto de su gestión, la confianza colectiva en la efectiva observancia de los deberes del cargo. La esencia de este peculado se encuentra en esa quiebra al deber de la probidad a que se encuentran sujetos los funcionarios con manejo de bienes públicos, con relación a ellos. El funcionario que falta a esa obligación (recuérdese que el peculado encierra un abuso de función), además de

perturbar la normal marcha administrativa, siembra el descrédito para toda la administración" (Peculado de bienes y servicios públicos, Daniel P. Carrera, Editorial Mediterránea, Córdoba, 2005, pág. 83)". Ballesterero - Freiler - Farah. J. 1. 41.828 " Kammerath, Germán Luis y otros s/sobreseimiento ". 4/08/09 - 743 - CCCFed. Sala I..

Ello nos lleva a que la acción de sustraer se consuma al "... separar o quitar el bien de la esfera de custodia en que se encuentra y que es ejercida por el propio autor; por consiguiente, en principio, el delito se consuma cuando el bien ha sido quitado de la esfera de la tenencia administrativa. Cuando se trata de caudales o efectos que el funcionario tiene en administración o custodia, la consumación se produce cuando aquél los saca de su propia administración o custodia sin dejarlos dentro de otras que se ejercen en la misma Administración, lo cual puede hacer por distintos procedimientos (entre otros el de transformar la administración o custodia que ejerce funcionalmente en otra a título privado). El peculado no requiere necesariamente una lesión patrimonial (pese a que numerosa doctrina sostiene lo contrario), ya que es indudable que la consumación se puede dar sin esa lesión ..." (Creus, Carlos – "Derecho Penal - Parte Especial – tomo 2 – 1998 – Astrea – 6ta. Edic. 1998 1ra. reimpresión - p. 286 y ssqte.) y en el mismo sentido se ha expresado la Cámara Nacional de Casación Penal – (Sala - II. Registro n° 2933.2. "López, Hugo Luis s/recurso de casación").

En consecuencia con todo ello, con el grado de certeza que la etapa procesal requiere, se puede sostener que se han reunido elementos para sostener que estamos ante un concierto de voluntades que tuvo por fin sustraer del patrimonio del Estado Nacional el inmueble en el cual se ubica el Predio Ferial de Palermo, y en ello han intervenido funcionarios de la administración central y dirigentes de la Sociedad Rural Argentina, contando con la necesaria colaboración de los peritos tasadores que informaron en correspondencia a los u\$s 30.000.000.- que ya había sido fijado por aquellos que actuaban en acuerdo y el cual resulta muy inferior a los \$ 131.800.000.- que se informa como valor base para el Predio.

Ello se desprende del análisis de los estudios periciales ordenados y del trámite del expediente administrativo nro. 25.587/88 del Ministerio de Obras y Servicios Públicos, el cual se inicia con un objeto que no es cumplido y es utilizado para lograr que el predio pase al dominio definitivo de la Sociedad Rural Argentina, muestra la necesidad de dar forma jurídica con carácter urgente a una decisión que no transita los canales racionales que se pretenden para la administración de la cosa común, mostrando un actuar que da cuenta de una falta de aprehensión en la tarea de la protección de los bienes que conforman el patrimonio de la comunidad, los distintos actos llevados adelante para ello contribuyen a un todo y se

Poder Judicial de la Nación

2010 - Año del Bicentenario

manifiestan desde la presentación de la nota de Eduardo A. C. De Zavalía y Juan A. Ravagnan por la Sociedad Rural Argentina del 14 de noviembre de 1991, los pedido de informe de valor de Gastón Ramón Figueroa Alcorta como Director de la Comisión de Venta de Inmuebles Estatales del 18 de noviembre de 1991, las valuaciones presentadas sabiendo el destino del predio por los integrantes del Sub área pignoraticio del Banco de la Ciudad de Buenos Aires Juan Manuel Insua, Raúl O. Angelini y Ricardo Schapiro y los miembros de la División Tasaciones, del Banco Hipotecario Nacional Jorge Frost, Carlos A. Ratto y Daniel I. Ivakhoff en el orden de los \$ 30.000.000.- el dictamen para la venta de Gastón Ramón Figueroa Alcorta y de Matías L. Ordóñez - como autoridades de la Comisión venta de inmuebles estatales – y la posterior firma del Boleto de Compraventa por parte del Domingo Felipe Cavallo, como Ministro de Economía de la Nación y Eduardo A.C. de Zavalía y Juan A. Ravagnan, por la S.R.A.. Una vez cumplido esto, el predio queda fuera del control de la administración con los fines de organizar su explotación comercial, para lo cual la S.R.A. ya tenía previsto la constitución de una sociedad comercial que le permita saltar el límite impuesto por su propio objeto constitutivo, a lo que se suman las decisiones posteriores de la misma administración que modifica a favor de la S.R.A. los cargos pautados y las prórrogas concedidas para el pago de las cuotas hasta su caída en mora.

En cuanto a la autoría, se sostiene que en este tipo de conductas puede ser autor únicamente el funcionario que actúa en el ejercicio del propio cargo y que en él posee autoridad con arreglo a los ordenamientos respectivos, lo que se comprueba fácilmente en el caso de los funcionarios de la Comisión Venta de Inmuebles Estatales Figueroa Alcorta y Ordóñez, por ser estos los que tenían a su cargo el control del Predio y llevaron a adelante el trámite del expediente para su venta del Predio Ferial de Palermo, luego de acordar su valor para instrumentar la transferencia del dominio. Pero, los conceptos de autor y cómplice - necesario y no necesario - no ignoran los datos de la realidad y en los hechos se advierte que estos se encuentran encriptados. Los cómplices primarios son aquellos que prestan una cooperación necesaria al autor para llevar adelante su hecho, pero no pueden ser considerados autores porque no reúnen los requisitos necesarios para serlo, (Zaffaroni- Alagia - Slokar – Tratado de Derecho Penal – Ediar – 2001 - p. 805) - este sería el caso de los dirigentes de la Sociedad Rural Argentina que actúan en acuerdo con la administración acordando la venta, pactando el precio y posteriormente intervienen en los actos necesarios al perfeccionamiento de la maniobra - firma boleto de compraventa y de escritura traslativa de dominio - y por último, el

mismo rol se debe asignar a los tasadores del Banco de la Ciudad de Buenos Aires Juan M. Insua, Raúl O. Angelini y Ricardo Schapiro y los miembros de la División Tasaciones, del Banco Hipotecario Nacional Jorge Frost, Carlos A. Ratto y Daniel I. Ivakhoff, los que han prestado su colaboración al hecho informando un valor de u\$s 30.000.000.- en acuerdo a lo que ya había sido acordado por los funcionarios estatales y los miembros de la S.R.L., suma muy lejana a los \$ 131.800.000.- fijados como base por los Tasadores Oficiales, dando así la apoyatura necesaria a la maniobra de sustracción en perjuicio del patrimonio del Estado Nacional, registrando un valor varias veces menor a su valor real para el Predio Ferial, actuando todos dentro de los requisitos del tipo subjetivo, que admite el dolo eventual.

Párrafo aparte merece el descargo por el Domingo Felipe Cavallo en el sentido que dio por descontado al momento de imponer su rúbrica en el expediente administrativo se había superado el doble control de legalidad final que validaba la corrección de la operación, el que debe ser descartado toda vez que ya se han señalado las distintas opiniones que obran respecto del valor del predio, lo afirmado por los funcionarios que llevan adelante el acuerdo en el sentido que el mismo era política del Ministerio a su cargo y las reuniones que con estos reconoce haber mantenido.

El análisis que se efectúa permite adelantar que en autos se han reunidos elementos suficientes para considerar, con el grado de certeza que la etapa requiere, que en la maniobra que aquí se investiga, que involucra la sustracción al patrimonio público del Predio Ferial de Palermo, ubicado entre las Avenidas Santa Fe y Sarmiento y las calles Cerviño y Oro, se ha llevado adelante un hecho delictuoso, el que se encontraría tipificado en la primer párrafo del art. 261 del C.P., y en el cual habrían intervenido Domingo Felipe Cavallo, en lo que hace a la firma del boleto de compraventa y de la escritura de venta, Matías Lucas Ordóñez y Gastón Ramón Figueroa Alcorta en calidad de autores y de Eduardo Agustín Carlos Zavalía, Juan Alberto Ravagnan, Juan Manuel Insua, Raúl O. Angelini, Ricardo Schapiro, Jorge Frost, Daniel I. Ivakhoff y Carlos A. Ratto como partícipes primarios, por lo cual se ha de disponer el procesamiento de los nombrados, sin prisión preventiva.

Por otra parte, también se ha identificado una distinta que guarda relación en forma directa con la perfección de la maniobra y allí se ubica la rúbrica por parte del Jefe del Poder Ejecutivo y del Ministro de Economía del decreto nro. 2699 del Poder Ejecutivo Nacional, fechado el 20 de diciembre de 1991, respecto de lo que aún resta investigar las facultades que para ello detentaba la máxima autoridad del Poder Ejecutivo para aprobar esa venta, remarcando en este sentido que en estructuras complejas donde la división de funciones,

Poder Judicial de la Nación

2010 - Año del Bicentenario

la organización jerárquica y la delegación de tareas persigue asegurar ámbitos de competencia con autonomía y libertad para obtener la dedicación a específicos, con un superior grado de especialización y compromiso, delegación que considera necesaria para cumplir con una tutela mejor de los bienes jurídicos, lo que implica una transferencia de tareas y funciones.

Por ello, considerando que en el caso el bien sale de la esfera de la administración cuando los funcionarios con la competencia asignada acuerdan con los integrantes de la S.R.A. la transferencia del dominio y dejan de ejercer el control que se les había encomendado por la delegación propia de funciones de la compleja estructura burocrática en las que se asignaba la tarea específica con sus responsabilidades, dándose de ello que los pasos siguientes a este momento se realizan a efectos de perfeccionar dicha maniobra, restando en el caso un mayor examen sobre la facultad presidencial para el acto oficial que importa la firma del Decreto P.E.N. 2699, suscripto por Carlos Saúl Menem y Domingo Felipe Cavallo y en apariencia con los requisitos y formalidades legales del acto, se debe concluir que en relación a esta etapa no se encuentran reunidos, en relación a la máxima autoridad del Poder Ejecutivo y al restante firmante del mismo, los elementos constitutivos del tipo bajo análisis, restando profundizar la presente investigación en relación a las facultades que se detentaban para la realización del acto que se refiere, lo que lleva a que las apreciaciones que justificaban validamente la sospecha que condujo al llamado a prestar declaración indagatoria no resulten suficientes para sustentar un auto de mérito.

8.- Embargo

En atención a la naturaleza de la decisión que habrá de adoptarse, y en cumplimiento de lo normado en el art. 518 del C.P.P.N., se fijará embargo sobre los bienes de las personas respecto de las cuales se ha de resolver su situación procesal mediante el dictado de su procesamiento.

Así, para fijar el monto del mismo se tiene en consideración el hecho atribuido, en el que intervienen funcionarios que a la fecha ocupaban los cargos de mayor responsabilidad de la Administración Pública Nacional, la gravedad institucional de los hechos que se investigan en cuanto importa un desplazamiento del patrimonio público y la calificación penal que se adopta, conducta de peculado, a lo que se agrega el carácter accesorio del embargo respecto del auto de mérito, por lo que también se evalúa el valor del Predio Ferial de Palermo que es objeto de la operatoria cuestionada, la diferencia entre el valor que fue fijado para su transferencia de u\$s 30.000.000.- y su valor base de \$ 131.800.000.- fijado por los Peritos

Tasadores Oficiales de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, por lo que se ha de imponer un monto que cumpla la finalidad de garantizar en medida suficiente la pena pecuniaria y la efectividad de las responsabilidades civiles de los eventuales condenados, todo lo cual lleva que las sumas que se dispongan a embargo alcancen los \$ 10.000.000.- para aquellos que dispone su auto de mérito en calidad de autores y de \$ 7.000.000.- a los que se enrostra la condición de partícipe primario.

Por ello, de acuerdo a lo previsto por el art. 518 y cctes. del C.P.P.N., habrá de establecerse un monto que guarde relación con los hechos y las conducta bajo examen, designándose con el objeto de cumplir con el diligenciamiento de esta medida, al titular de la Secretaría n° 23 como oficial de justicia “ad-hoc” y “ad honorem”.-

Por todo lo expuesto, es que;

RESUELVO:

I.- DICTAR EL PROCESAMIENTO SIN PRISIÓN PREVENTIVA DE GASTÓN RAMÓN FIGUEROA ALCORTA, de las demás condiciones personales obrantes en autos, por considerarlo “prima facie” autor penalmente responsable del delito previsto y reprimido en el primer párrafo del art. 261 del Código Penal, en relación a su actuación como Director de la Comisión de Venta de Inmuebles Estatales en el trámite administrativo que lleva a la venta del Predio Ferial de Palermo a favor de la Sociedad Rural Argentina, que se investiga en esta causa nro 6.219/2001 de la Secretaría nro. 23. (arts. 45, 55, 261 primer párrafo del C.P y 306 y 312 del C.P.P.N.).-

II.- DECRETAR EMBARGO sobre los bienes y/o dinero de GASTÓN RAMÓN FIGUEROA ALCORTA hasta cubrir la suma de diez millones de pesos (\$ 10.000.000.-); diligencia que deberá ser llevada a cabo por el actuario de la Secretaría nro. 23, a quien en este acto se designa como oficial de justicia “ad-hoc” y “ad honorem”.-

III.- DICTAR EL PROCESAMIENTO SIN PRISIÓN PREVENTIVA DE MATÍAS LUCAS ORDOÑEZ, de las demás condiciones personales obrantes en autos, por considerarlo “prima facie” autor penalmente responsable del delito previsto y reprimido en el primer párrafo del art. 261 del Código Penal, en relación a su actuación como Presidente de la Comisión de Venta de Inmuebles Estatales en el trámite administrativo que lleva a la venta del Predio Ferial de Palermo a favor de la Sociedad Rural Argentina, que se investiga en esta causa nro 6.219/2001 de la Secretaría nro. 23. (arts. 45, 55, 261 primer párrafo del C.P y 306 y 312 del C.P.P.N.).-

IV.- DECRETAR EMBARGO sobre los bienes y/o dinero de MATÍAS LUCAS

Poder Judicial de la Nación

2010 - Año del Bicentenario

ORDOÑEZ hasta cubrir la suma de diez millones de pesos (\$ 10.000.000.-); diligencia que deberá ser llevada a cabo por el actuario de la Secretaría nro. 23, a quien en este acto se designa como oficial de justicia “ad-hoc” y “ad honorem”.-

V.- DICTAR EL PROCESAMIENTO SIN PRISIÓN PREVENTIVA DE EDUARDO AGUSTIN CARLOS DE ZAVALÍA, de las demás condiciones personales obrantes en autos, por considerarlo “prima facie” participe primario penalmente responsable del delito previsto y reprimido en el primer párrafo del art. 261 del Código Penal, en relación a su actuación como Presidente de la Sociedad Rural Argentina en la firma del boleto de compraventa y escritura de venta e hipoteca por la cual el Estado Argentino vende el Predio Ferial de Palermo, que se investiga en esta causa nro 6.219/2001 de la Secretaría nro. 23. (arts. 45, 55, 261 primer párrafo del C.P y 306 y 312 del C.P.P.N.).-

VI.- DECRETAR EMBARGO sobre los bienes y/o dinero de EDUARDO AGUSTÍN CARLOS DE ZAVALÍA hasta cubrir la suma de siete millones de pesos (\$ 7.000.000.-); diligencia que deberá ser llevada a cabo por el actuario de la Secretaría nro. 23, a quien en este acto se designa como oficial de justicia “ad-hoc” y “ad honorem”.-

VII.- DICTAR EL PROCESAMIENTO SIN PRISIÓN PREVENTIVA DE JUAN ALBERTO RAVAGNAN, de las demás condiciones personales obrantes en autos, por considerarlo “prima facie” participe primario penalmente responsable del delito previsto y reprimido en el primer párrafo del art. 261 del Código Penal, en relación a su actuación como Secretario de la Sociedad Rural Argentina en la firma del boleto de compraventa y escritura de venta e hipoteca por la cual el Estado Argentino vende el Predio Ferial de Palermo, que se investiga en esta causa nro 6.219/2001 de la Secretaría nro. 23. (arts. 45, 55, 261 primer párrafo del C.P y 306 y 312 del C.P.P.N.).-

VIII.- DECRETAR EMBARGO sobre los bienes y/o dinero de JUAN ALBERTO RAVAGNAN hasta cubrir la suma de siete millones de pesos (\$ 7.000.000.-); diligencia que deberá ser llevada a cabo por el actuario de la Secretaría nro. 23, a quien en este acto se designa como oficial de justicia “ad-hoc” y “ad honorem”.-

IX.- DICTAR EL PROCESAMIENTO SIN PRISIÓN PREVENTIVA DE RAÚL ORESTES ANGELINI, de las demás condiciones personales obrantes en autos, por considerarlo “prima facie” participe primario penalmente responsable del delito previsto y reprimido en el primer párrafo del art. 261 del Código Penal, en relación a su actuación como Jefe Técnico del área pignoraticio del Banco Ciudad de Buenos Aires en el informe de valor

para la venta del Predio Ferial de Palermo, que se investiga en esta causa nro 6.219/2001 de la Secretaría nro. 23. (arts. 45, 55, 261 primer párrafo del C.P y 306 y 312 del C.P.P.N.).-

X.- DECRETAR EMBARGO sobre los bienes y/o dinero de RAÚL ORESTES ANGELINI hasta cubrir la suma de de siete millones de pesos (\$ 7.000.000.-); diligencia que deberá ser llevada a cabo por el actuario de la Secretaría nro. 23, a quien en este acto se designa como oficial de justicia “ad-hoc” y “ad honorem”.-

XI.- DICTAR EL PROCESAMIENTO SIN PRISIÓN PREVENTIVA DE JORGE FROST, de las demás condiciones personales obrantes en autos, por considerarlo “prima facie” participe primario penalmente responsable del delito previsto y reprimido en el primer párrafo del art. 261 del Código Penal, en relación a su actuación como miembro de la Comisión de Tasaciones del Banco Hipotecario en el informe de valor para la venta del Predio Ferial de Palermo, que se investiga en esta causa nro 6.219/2001 de la Secretaría nro. 23. (arts. 45, 55, 261 primer párrafo del C.P y 306 y 312 del C.P.P.N.).-

XII.- DECRETAR EMBARGO sobre los bienes y/o dinero de JORGE FROST hasta cubrir la suma de de siete millones de pesos (\$ 7.000.000.-) diligencia que deberá ser llevada a cabo por el actuario de la Secretaría nro. 23, a quien en este acto se designa como oficial de justicia “ad-hoc” y “ad honorem”.-

XIII.- DICTAR EL PROCESAMIENTO SIN PRISIÓN PREVENTIVA DE CARLOS ALBERTO RATTO de las demás condiciones personales obrantes en autos, por considerarlo “prima facie” participe primario penalmente responsable del delito previsto y reprimido en el primer párrafo del art. 261 del Código Penal, en relación a su actuación como Jefe de la Division Tasaciones del Banco Hipotecario en el informe de valor para la venta del Predio Ferial de Palermo, el que se investiga en esta causa nro 6.219/2001 de la Secretaría nro. 23. (arts. 45, 55, 261 primer párrafo del C.P y 306 y 312 del C.P.P.N.).-

XIV.- DECRETAR EMBARGO sobre los bienes y/o dinero de CARLOS ALBERTO RATTO hasta cubrir la suma de de siete millones de pesos (\$ 7.000.000.-); diligencia que deberá ser llevada a cabo por el actuario de la Secretaría nro. 23, a quien en este acto se designa como oficial de justicia “ad-hoc” y “ad honorem”.-

XV.- DICTAR EL PROCESAMIENTO SIN PRISIÓN PREVENTIVA DE DANIEL IVAN IVAKHOFF, de las demás condiciones personales obrantes en autos, por considerarlo “prima facie” participe primario penalmente responsable del delito previsto y reprimido en el primer párrafo del art. 261 del Código Penal, en relación a su actuación como Subjefe del Dpto. Evaluaciones Técnicas del Banco Hipotecario en el informe de valor para la

Poder Judicial de la Nación

2010 - Año del Bicentenario

venta del Predio Ferial de Palermo, el que se investiga en esta causa nro 6.219/2001 de la Secretaría nro. 23. (arts. 45, 55, 261 primer párrafo del C.P y 306 y 312 del C.P.P.N.).-

XVI.- DECRETAR EMBARGO sobre los bienes y/o dinero de DANIEL IVAN IVAKHOFF hasta cubrir la suma de de siete millones de pesos (\$ 7.000.000.-); diligencia que deberá ser llevada a cabo por el actuario de la Secretaría nro. 23, a quien en este acto se designa como oficial de justicia “ad-hoc” y “ad honorem”.-

XVII.- DICTAR EL PROCESAMIENTO SIN PRISIÓN PREVENTIVA DE RICARDO ISIDORO SCHAPIRO, de las demás condiciones personales obrantes en autos, por considerarlo “prima facie” participe primario penalmente responsable del delito previsto y reprimido en el primer párrafo del art. 261 del Código Penal, en relación a su actuación como 2do. Jefe Rubro Inmuebles del Banco Ciudad de Buenos Aires en el informe de valor para la venta del Predio Ferial de Palermo, que se investiga en esta causa nro 6.219/2001 de la Secretaría nro. 23. (arts. 45, 55, 261 primer párrafo del C.P y 306 y 312 del C.P.P.N.).-

XVIII.- DECRETAR EMBARGO sobre los bienes y/o dinero de RICARDO ISIDORO SCHAPIRO hasta cubrir la suma de de siete millones de pesos (\$ 7.000.000.-); diligencia que deberá ser llevada a cabo por el actuario de la Secretaría nro. 23, a quien en este acto se designa como oficial de justicia “ad-hoc” y “ad honorem”.-

XIX.- DICTAR EL PROCESAMIENTO SIN PRISIÓN PREVENTIVA DE JUAN MANUEL INSUA, de las demás condiciones personales obrantes en autos, por considerarlo “prima facie” participe primario penalmente responsable del delito previsto y reprimido en el primer párrafo del art. 261 del Código Penal, en relación a su actuación como Tasador del Banco Ciudad de Buenos Aires en el informe de valor para la venta del Predio Ferial de Palermo, que se investiga en esta causa nro 6.219/2001 de la Secretaría nro. 23. (arts. 45, 55, 261 primer párrafo del C.P y 306 y 312 del C.P.P.N.).-

XX.- DECRETAR EMBARGO sobre los bienes y/o dinero de JUAN MANUEL INSUA hasta cubrir la suma de de siete millones de pesos (\$ 7.000.000.-); diligencia que deberá ser llevada a cabo por el actuario de la Secretaría nro. 23, a quien en este acto se designa como oficial de justicia “ad-hoc” y “ad honorem”.-

XXI.- DICTAR EL PROCESAMIENTO SIN PRISIÓN PREVENTIVA DE DOMINGO FELIPE CAVALLO, de las demás condiciones personales obrantes en autos, por considerarlo “prima facie” autor penalmente responsable del delito previsto y reprimido en el primer párrafo del art. 261 del Código Penal, en relación a su actuación como Ministro de

Economía y Obras y Servicio Públicos en la firma del boleto de compraventa y escritura de venta e hipoteca por la cual el Estado Nacional Argentino vende el Predio Ferial de Palermo, que se investiga en esta causa nro 6.219/2001 de la Secretaría nro. 23. (arts. 45, 55, 261 primer párrafo del C.P y 306 y 312 del C.P.P.N.).-

XXII.- DECRETAR EMBARGO sobre los bienes y/o dinero de DOMINGO FELIPE CAVALLO hasta cubrir la suma de diez millones de pesos (\$ 10.000.000.-); diligencia que deberá ser llevada a cabo por el actuario de la Secretaría nro. 23, a quien en este acto se designa como oficial de justicia “ad-hoc” y “ad honorem”.-

XXIII.- DECLARAR LA FALTA DE MERITO para ordenar el procesamiento o para sobreseer de DOMINGO FELIPE CAVALLO, de las demás condiciones personales obrantes en autos, en relación a su actuación como Ministro de Economía y Obras y Servicios Públicos en la firma del Decreto P.E.N. nro. 2699 que aprueba la venta del Predio Ferial de Palermo, que se investiga en la presente causa nro. 6.219/2001 de la Secretaría nro. 23. (art. 309 del C.P.P.N.).

XXIV.- DECLARAR LA FALTA DE MÉRITO para ordenar el procesamiento o para sobreseer de CARLOS SAÚL MENEM, de las demás condiciones personales obrantes en autos, en relación a su actuación como Presidente de la Nación en la firma del Decreto P.E.N. nro. 2699 que aprueba la venta del Predio Ferial de Palermo, que se investiga en la presente causa nro. 6.219/2001 de la Secretaría nro. 23. (art. 309 del C.P.P.N.).

XXIII LIBRAR oficio al Sr. Secretario a cargo de la Secretaría Legal y Técnica de la Presidencia de la Nación requiriendo se tenga a bien disponer los medios a efectos de informar a este Tribunal sobre los requisitos que deben cumplirse para la firma de un decreto presidencial, indicando en forma concreta qué elementos son tenidos en cuenta para ello, las consideraciones que deben evaluarse y quién lo realiza y cuál es el órgano encargado de la redacción del mismo.

XXIV- NOTIFIQUESE a las partes, tómesese razón y sigan los autos según su estado.- Líbrense cédulas con carácter urgente.

Ante mi:

Poder Judicial de la Nación

2010 - Año del Bicentenario

En el misma fecha se cumplió con lo ordenado. Conste.

En la misma fecha notifiqué al Sr. Fiscal y firmó. Doy fe.-

En la misma fecha notifiqué al Sr. Defensor Oficial – (Defensoría Oficial Nro. 1)- y firmó.
Doy fe