En la ciudad de Puerto Madryn, a los días del mes de Abril del año dos mil veinticinco, se reúne la Excma. Cámara de Apelaciones con la Presidencia del Dr. Julián Emil JALIL. y la asistencia de los Sres. Jueces de Cámara Dr. Guillermo Daniel HANSEN. y Dr. Heraldo Enrique FIORDELISI para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **"<Persona 24> SA C/ Municipalidad de Puerto Madryn S/ Contencioso Administrativo" (Expte. N° 170 - Año 2019)**. Los magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones:

PRIMERA CUESTIÓN: ¿Es procedente la demanda?; **SEGUNDA CUESTIÓN:** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse conforme el sorteo practicado el 28/11/2024.

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

1 – Antecedentes

Llegan estos autos a despacho a los efectos de dictar sentencia definitiva y de los que resultan las siguientes actuaciones:

1-a) A fs. 5/13 vta. obra la demanda promovida por **<Persona 24> S.A.** conforme el art. 132 y sigs. de la Ley XVI – 46. a los efectos de **interponer Recurso Contencioso Administrativo** contra la **RESOLUCION N° 1871/19 I.** dictada por el **<Persona 11> DE LA CIUDAD DE PUERTO MADRYN** el día 25/09/2019 mediante la cual se resolvió rechazar el Reclamo Administrativo individualizado bajo el N° de trámite 931464, por resultar desajustado a derecho y contrario a la normativa vigente.

Refiere la accionante que el presente recurso se dirige contra una resolución definitiva de la Municipalidad de Puerto Madryn, en los términos del art. 74 de la Ley I – N° 18 (Ley de Procedimiento Administrativo). Afirma que la Resolución vulnera derecho de carácter administrativo establecidos a favor

de la Empresa por una Ordenanza y que el recurso es procedente porque no se cumple ninguno de los supuestos establecidos en el art. 134 del Régimen de Corporaciones Municipales.

Esgrime que el recurso es interpuesto dentro del plazo legal de 15 días hábiles, toda vez que la Resolución le fue notificada a la accionante el 26 de Septiembre de 2019. Agrega que se encuentran satisfechos la totalidad de los presupuestos que habilitan la instancia judicial, esto es: a) se agotó la vía administrativa; b) existe una denegación expresa del Sr. Intendente Municipal del reclamo interpuesto oportunamente; c) el recurso se interpuso dentro del plazo legal y d) no existe otro recurso paralelo.

Al dejar constancia de los antecedentes, dice la actora que <Persona 16> S.A. es una sociedad dedicada, principalmente, a la prestación del servicio de alojamiento en hoteles; que cuenta con diversos activos, entre los cuales se encuentra el <Lugar 4> en nuestra ciudad, fundado en el año 2006. Deja constancia que el mismo está en la zona sur de la ciudad, sobre el lote de su propiedad individualizado como <Lugar 1>, Departamento Biedma, Provincia del Chubut, que fue adquirido a <Persona 25> S.A. mediante <Lugar 1> pasada por el <Persona 8> de la Capital Federal.

Afirma que desde la compra del lote hasta la fecha, la empresa se ha visto impedida de usufructuar el inmueble en su totalidad, en razón de distintas medidas de hecho adoptadas por la Municipalidad. Dice que desde el momento de su adquisición el lote lindaba con una media calle como consecuencia de un loteo de un predio lindero identificado originalmente como "<Lugar 2>", que no había cedido el ancho total como hubiera correspondido. Continúa diciendo que ello llevó a que exista de hecho una vía dentro del lote de su propiedad (ahora denominada <Lugar 3>), de aproximadamente 4,7 metros sin sustento jurídico alguno que la avale. Refiere que frente a este panorama, en el año 2006 y para no entorpecer la

circulación vehicular existente de hecho, en forma voluntaria y transitoria se decidió construir un muro perimetral de 4,7 metros aproximadamente dentro del lote, quedando un paso de 11,8 metros totales de ancho entre las líneas municipales.

Continúa exponiendo que ante la imposibilidad de poder usufructuar el total de la superficie adquirida, se propuso a la Municipalidad –de forma amigable— que la misma procediera a compensar económicamente a la empresa por el ancho de la calle limitado de 11,8 metros. Ante la falta de respuesta, dice que la empresa no tuvo otra opción que dar inicio a su reclamo en el marco de los Expedientes *"<Lugar 4> Acuerdo de Partes"* (Expte. 751/2003) y *"<Persona 16> s/ Reclamo Administrativo"* (Expte. N° 173/14), los cuales finalizaron con el dictado de la Resolución por intermedio del presente se recurre.

Luego realiza un análisis de los planos y antecedentes del inmueble de su propiedad y se refiere seguidamente al estudio del título de propiedad. Hace referencia a que de este último se desprende que no existe restricción alguna al dominio que posee la empresa respecto del inmueble, con excepción del servicio de servidumbre permanente y gratuita de acueducto específica. Deja constancia que no existe anotación registral alguna que determine que el titular del inmueble deba efectuar cualquier tipo de cesión de tierra o de calles a la Municipalidad.

Muestra su disconformidad con el Dictamen N° 140/18 de la Asesoría Letrada del Municipio referido que sirvió de sustente al rechazo de su pretensión y que dejó constancia que el reclamo no prospera en tanto la reclamante adquirió de un tercero un lote por las medidas que ya tenía la cesión del espacio destinado a calle.

En el punto referente al Reclamo Administrativo dejó constancia que el reclamo formulado por la Empresa a la Municipalidad tramitó en los Exptes.

N° 751/2003 “<Lugar 4> Acuerdo de Partes” y N° 173/14 “<Persona 16> s/ Reclamo Administrativo”. Dice que la empresa reiteró la pretensión de lograr una justa compensación como consecuencia de la cesión de parte del inmueble a los efectos de

posibilitar a la Municipalidad la apertura y traza de la <Lugar 3>.

Hace mención del Dictamen N° 140/18 de la Asesoría Letrada de la Municipalidad y al Dictamen N° 636/19 de la misma Asesoría. En ambos se desestimó la pretensión de la empresa de percibir una compensación económica. Luego se dictó la **Resolución N° 1871/19 I.** que es el objeto de la acción aquí interpuesta que rechazó el reclamo administrativo de la empresa por resultar desajustado a derecho y contrario a la normativa vigente.

Continúa su exposición la actora haciendo referencia a las normas del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Puerto Madryn en lo que hace a la propuesta de apertura de vía pública y parcelamiento y afirma que la Municipalidad yerra al pretender aplicar las normas citadas al caso, toda vez que su parte es titular de un inmueble que no fue fraccionado ni subdividido y que tampoco pretende serlo.

Sostiene que resulta absolutamente irrazonable y abusivo pretender que su parte deba ceder gratuitamente una media calle, por el mero hecho que un tercero haya dispuesto realizar un fraccionamiento o desarrollo inmobiliario en un inmueble lindero, del cual la empresa actora no es beneficiaria en modo alguno.

Afirma después que *“…el recurso contencioso administrativo que se interpone tiene la finalidad de cuestionar la procedencia, legalidad y constitucionalidad de la Resolución y sus antecedentes y obtener una declaración de V.E. por intermedio de la cual se haga lugar a los planteos introducidos por esta parte y, consecuentemente, se ordene a la Municipalidad que resarza a la Empresa por la cesión de media calle a valores de mercado, con más intereses y costas…”*.

Continúa haciendo referencia a la existencia de un enriquecimiento sin causa por parte de la Municipalidad y deja constancia que ante el hipotético e improbable caso en que esta Alzada considere que no procede el resarcimiento, se debería ordenar a la Municipalidad que restituya la media calle cedida de 4,7 m a lo largo de los 50,8 m del lado del lote sobre la media <Lugar 3>.

Culmina su exposición inicial solicitando que se haga lugar a sus planteos y se ordene a la Municipalidad que resarza a su parte por la cesión de media calle a valores de mercado, con más intereses y costas.

1-b) A fs. 21 se ordenó el traslado de la demanda a la Municipalidad de Puerto Madryn.

1-c) a fs. 26/33 obra la **contestación de la demanda** presentada por la Municipalidad de Puerto Madryn. En ella se expresa una negativa pormenorizada de las afirmaciones contenidas en la demanda. Dice que la vía de hecho ya existía en el momento en que la empresa adquirió el inmueble; que el Municipio no invadió ningún metro y que no tomó ninguna medida de hecho como afirma la actora; que la Municipalidad nunca intimó a la actora a la cesión de superficie alguna, ni invadió ni realizó medidas de hecho; reitera que conforme la Minuta de Inscripción N° 116242 obrante en el Expte. Administrativo N° 173/14, la vía de hecho ya existía al momento de adquirir el inmueble y que los metros efectivamente abonados fueron el resultado de restar los que deben cederse para vía pública; que la actora presentó los planos ya con la integración y reconocimiento de la calle <Persona 26> en el año 2004 y este plano fue aprobado, sin solicitud de cesión, siendo llamado como un "camino consolidado"; que no es comprensible el reclamo de la actora; que nunca le fue exigido cesión alguna

y reitera que en los planos presentados por la actora y que se aprobaron, indican una futura cesión de la media calle faltante de <Lugar 3>.

Deja sentado que a la pretensión de compensación solicitada por la actora le dice que no. Niega exista un obrar ilegítimo del Estado Municipal y que hayan intimado a la actora a suscribir convenio alguno.

Insiste en que la actora pretende una compensación por ceder para la vía pública una superficie que la Municipalidad no le requirió; reitera que esa vía ya existía al momento de la adquisición del inmueble y que no le corresponde resarcimiento alguno a la accionante.

Niega que se haya cuestionado acabadamente la procedencia, legalidad y constitucionalidad de la Resolución 1871/19 I; sostiene que para que pueda cuestionarse un acto administrativo que se presume legítimo, deben acreditarse perfectamente los vicios que ostenta. Afirma que aquí se evidencia una Resolución que no hace lugar al pedido de compensación reclamado por la cesión de media calle que no se le ha peticionado y que no debe ni puede tomarse como algo coercitivo para la Municipalidad.

Niega exista enriquecimiento sin causa de su parte; que proceda el resarcimiento y que corresponda restituir media calle, la cual nunca fue cedida. Niega sea aplicable la normativa invocada por la accionante. Insiste en que la Municipalidad no tiene posesión de un solo metro correspondiente a la empresa.

Reitera la improcedencia del reclamo administrativo de compensación realizado por parte de la actora e insiste en que la cesión de la calle nunca existió y que la misma ya existía. Deja sentado que la pretensión de la demanda tiene por objeto interponer un Recurso Contencioso Administrativo contra la Resolución 1871/19 I, mediante la que se rechazó el reclamo administrativo cuyo objeto era la compensación a valores de mercado por la superficie a ceder correspondiente a media calle de la vía

existente <Persona 26>. Sobre esta petición reitera que la cesión referenciada en los hechos nunca existió y que la actora pretende imponer su solicitud de compensación con tierras de dominio municipal.

Reitera que al comprar el inmueble la empresa pagó por los metros que efectivamente el mismo tenía dado que fueron restados los metros de una calle ya existente, para la futura cesión y que hoy pretenden cobrarle a la Municipalidad. Insiste en que no ha existido ninguna turbación, ocupación ni medida de hecho realizada por la Municipalidad que haya causado un perjuicio a la actora.

En lo que hace a la RESOLUCION N° 1871/19 I. que es el objeto de la acción aquí entablada, afirma que la accionante no expresa cuáles serían los vicios que dicho acto posee y que no ostenta ninguno que la hagan anulable.

1c-) A fs. 37 se abrió la causa a prueba.

1d-) A fs. 41 se decretó la clausura del período probatorio (art. 486 CPCC), ordenándose agregar los cuadernos de pruebas de las partes.

A fs. 132 se pusieron los autos para alegar. A fs. 135 consta la reserva realizada del alegato presentado por la parte demandada y a fs. 136 consta la reserva del alegato de la parte actora. Los mismos fueron incorporados a estos autos a fs. 136/138 vta. y 139/145, conforme constancia de fs. 146. A fs. 150 se pasaron las actuaciones a despacho a los fines de dictar sentencia.

A fs. 151 obra la constancia del resultado del sorteo realizado para establecer el orden de emisión de los respectivos votos por los Jueces de esta Alzada.

Con motivo de la petición realizada por ambas partes (conf. fs. 152), se suspendieron los plazos por el término de diez días (conf. fs. 153).

A fs. 156 se reanudó el llamado de autos a sentencia suspendido a fs. 153.

A fs. 159/163 esta Alzada dispuso medidas para mejor proveer.

A fs. 268 se dispuso que a partir de la fecha (08/03/2023) las presentes actuaciones tramitarán en esta Azada de manera digital.

Con fecha 15/08/2023 se pasaron las actuaciones a despacho a los fines de dictar sentencia, notificándose de ello a las partes.

El 26/12/2023 esta Cámara dictó sentencia (N° 02/23 SDCA).

En razón del recurso de apelación interpuesto por la parte actora, los autos se radicaron por ante el STJCH, el que dictó sentencia el 17/09/2024 (Reg. N° 0213/2024) revocando lo decidido y ordenando que se dicte nueva sentencia por esta Excma. Cámara.

Dando cumplimiento a lo ordenado por el STJCH, con fecha 16/10/2024 se pasaron las actuaciones a despacho a los fines de dictar sentencia.

Finalmente, se practicó el sorteo que prescribe el art. 271 del CPCC y el 28/11/2024 pasaron los autos al Acuerdo.

2 – <u>Cumplimiento de los recaudos legales</u>

2.1 – <u>Recaudos de la Ley XVI N° 46</u>

En primer término, es necesario comprobar el cumplimiento de los recaudos necesarios para la admisibilidad de la demanda conforme los postulados de la Ley XVI Nº 46, estando el Tribunal habilitado para hacerlo de oficio.

La empresa <Persona 24> S.A., por intermedio de sus letrados apoderados, ha interpuesto Recurso Contencioso Administrativo contra la RESOLUCION N° 1871/19 I. dictada por la MUNICIPALIDAD DE PUERTO MADRYN, mediante la cual se resolvió rechazar el Reclamo Administrativo individualizado bajo el Número de Trámite 931464, "<Persona 16> S.A. s/ Reclamo Administrativo", por resultar desajustado a derecho y contario a la normativa vigente (conf. fs.5/y vta.).

Destaca la procedencia de la acción en razón de cumplirse los requisitos de admisibilidad de la misma.

A fs. 11 de su presentación inicial expresa: *"…**el recurso contencioso administrativo que se interpone tiene la finalidad de cuestionar la procedencia, legalidad y constitucionalidad de la Resolución y sus antecedentes** y obtener una declaración de V.E. por intermedio de la cual se haga lugar a los planteos introducidos por esta parte y, consecuentemente, se ordene a la Municipalidad que resarza a la Empresa por la cesión de media calle a valores de mercado, con más intereses y costas…"* (la negrita es propia).

Conforme la norma del art. 132 y sigs. de la Ley XVI Nº 46, la competencia originaria para las acciones contencioso-administrativas de plena jurisdicción y nulidad la tiene la Cámara de Apelaciones.

Ahora bien, previo a avanzar en la cuestión, es necesario verificar que se hayan cumplimentado tres requisitos: a) el agotamiento de la instancia administrativa; b) que la petición haya sido denegada por la Administración y c) que la acción judicial se haya interpuesto en término.

Entre la documentación incorporada a estas actuaciones obra copia de la **RESOLUCION N° 1871/19 I** dictada el día 25 de Septiembre de 2019, por la cual se dispuso: *"…**ARTICULO 1°:** Rechazar el Reclamo Administrativo individualizado bajo el Número de Trámite 931464, "<Persona 16> S.A. S/ Reclamo Administrativo" por resultar desajustado a derecho y contrario a la normativa vigente…"*.

La actora fue notificada de esta Resolución el día 26 de Septiembre de 2019, conforme el propio reconocimiento de la accionante de fs. 5 vta.

Corresponde determinar si se ha dado cumplimiento adecuado al primer requisito de admisibilidad de la acción que he referido precedentemente, esto es: **"el agotamiento de la instancia administrativa"**, lo cual es esencial y previo a analizar y resolver el resto de la problemática planteada por la accionante.

Oportunamente, esta Alzada dictó sentencia con fecha 26 de Diciembre de 2023 mediante el voto del suscripto y del Dr. Julián Emil Jalil. En dicha

decisión se rechazó la demanda por entender que no se había cumplido el primer requisito que acabo de referir, esto es, el agotamiento de la instancia administrativa.

Apelado el fallo de esta Alzada por la parte actora, se expidió el STJCH mediante sentencia dictada el día 17 de Septiembre de 2024, por la que revocó lo decidido por esta Cámara, consideró cumplimentado el requisito de agotamiento de la instancia administrativa y ordenó que esta Alzada dictara nueva sentencia en el caso. Con fecha 16/10/2024 se pasaron las actuaciones a Despacho a los fines de dictar sentencia y el 28/11/2024 se practicó el sorteo que prescribe el art. 271 del CPCC y pasaron los autos al Acuerdo.

Con respecto a los dos requisitos restantes: b) que la petición haya sido denegada por la Administración y c) que la acción judicial se haya interpuesto en término, surge de los presentes actuados, conforme Ley XVI N° 46, que los mismos se encuentran cumplimentados para la admisibilidad inicial del trámite promovido.

3 – <u>Objeto de la acción interpuesta</u>

La parte actora ha interpuesto recurso contencioso administrativo contra la RESOLUCION N° 1871/19 I. Dictada por el Sr. Intendente Municipal de Puerto Madryn (Chubut) el 25/09/2019, mediante la cual resolvió: *"**ARTICULO 1°:** Rechazar el Reclamo Administrativo individualizado bajo el Número de Trámite 931464 "<Persona 16> S.A. S/ Reclamo Administrativo" por resultar desajustado a derecho y contrario a la normativa vigente"*.

En la presentación inicial la parte actora expresa que *"… el recurso contencioso administrativo que se interpone **tiene la finalidad de cuestionar la procedencia, legalidad y constitucionalidad de la Resolución y sus antecedentes** y obtener una declaración de V.E. por intermedio de la cual se haga lugar a los planteos introducidos por esta parte y, consecuentemente, **se ordene a la Municipalidad***

que resarza a la Empresa por la cesión de media calle a valores de mercado, con más intereses y costas*…"* (negrita propia).

Luego agrega que *"… ante el hipotético e improbable caso en que V.E. considere que no procede el resarcimiento,* ***se debería ordenar a la Municipalidad que restituya la media calle cedida de 4,7 m a lo largo de los 50.8 m del lado del lote sobre la media <Lugar 3>*** *…"* (negrita propia).

4 – <u>Los antecedentes, hechos acaecidos y documental probatoria</u>

A-) El inmueble que genera la promoción de estas actuaciones (<Lugar 8>, Ejido de la ciudad de Puerto Madryn, Chubut; NOMENCLATURA CATASTRAL: Ej. <Lugar 7>, fue de propiedad de <Persona 17>. quien lo adquirió del <Persona 27> el día 08 de Abril de 1999. En esa oportunidad y al celebrarse el acto escriturario el Escribano interviniente, <Persona 9>, presentó al inscribir el título por ante el Registro correspondiente la MINUTA DE INSCRIPCIONES N° 116242, conforme surge de fs. 7/8 del EXPTE. N° 173/2014 tramitado por ante la Municipalidad de Puerto Madryn y que en este acto tengo a la vista.

Surge del instrumento que en las Indicaciones de la Minuta, en el N° 18 el Escribano plasmó lo siguiente: *"CONTINUA DE LA MINUTA DE INSCRIPCIONES N° 116242. (*) Rubro 18: Me manifiestan las partes que deje constancia que exclusivamente para la determinación del precio de venta del inmueble* ***se ha considerado la superficie efectiva resultante de restar a la total, un área de 50,84 Mts. lineales por 7,50 mts. lineales, correspondientes al lado Este del lote por encontrarse dicha área ocupada por una vía abierta de echo; resultando de esto 4.638,68 mts 2. los que multiplicados por el valor establecido de $ 137 por m2, equivalen al precio real y efectivo abonado por la compradora…****"* (negrita propia).

De lo expuesto y transcripto surge con claridad meridiana que ya en el mes de **Abril del año 1999** existía un área ocupada del inmueble por una vía abierta de hecho, cuyas medidas son coincidentes –centímetros más centímetros menos— con la fracción de tierra que la parte actora pretende le sea indemnizada o restituida por el Municipio de Puerto Madryn y que ha motivado los presentes actuados.

Inclusive, es de una total evidencia que en dicha oportunidad la adquirente **(<Persona 17>.) pagó el precio de la operación por la superficie real del inmueble que adquiriera, esto es, descontando de la misma --y que le correspondían según título (5.019 m2)—, la fracción correspondiente a la vía abierta de hecho y de allí que la superficie restante (real) fue de 4.638,68 m2** conforme surge de la Minuta de Inscripción N° 116242.

Cabe destacar que las constancias que obran en el EXPTE. N° 173/2014 de la Municipalidad local fueron ofrecidas como prueba por las dos partes que constituyen este proceso. Por otra parte, el Registro de la Propiedad Inmueble de esta Provincia envió copia auténtica de la Minuta que estoy analizando (conf. fs. 234/237).

Lo expuesto es relevante a los efectos de dejar sentado que cuando la empresa <Persona 17>dquirió el inmueble bajo análisis (año 1999), sobre el mismo ya existía un área ocupada por una vía abierta de hecho de aproximadamente 50,84 m. lineales por 7,50 m. lineales y de allí que la adquirente haya recibido una superficie "real" de 4.638,68 mts2, según dejara constancia en la Minuta de Inscripción de dominio N° 116242 el Escribano actuante y no una superficie de 5.019 mts2 como surge de su título.

A continuación de la referida Minuta de Inscripciones obra en el mismo EXPTE. MUNICIPAL la Minuta de Inscripciones N° 150121 del 22/03/2002 de la cual surge el cambio de denominación por fusión por absorción de <Persona 28> **S.A.** Por lo tanto, la titular del dominio del inmueble motivo

de este proceso pasó a estar en cabeza de <Persona 29> S.A. El Registro de la Propiedad Inmueble de esta Provincia remitió también a estos actuados copia auténtica de este documento (conf. fs. 238/y vta.).

Y así llegamos al día 20 de Mayo de 2004 en que se concretó la operación de Venta del mismo inmueble de <Persona 29> S.A. a <Persona 24> S.A., con la intervención del <Persona 8> de la ciudad de Buenos Aires. En la oportunidad, el referido Notario presentó al Registro respectivo la Minuta de Inscripciones N° 174703 en la cual se plasma la venta del <Lugar 9> que es parte del <Lugar 10> Ejido, de la Ciudad de Puerto Madryn, Dpto. Biedma, Provincia del Chubut, Superficie 5.019,13 mts2, que le correspondía a la vendedora por fusión por absorción de <Persona 17>. por <Persona 29> S.A., siendo compradora <Persona 24> S.A. Con respecto a este instrumento, también el Registro de la Propiedad Inmueble envió copia auténtica del mismo a estas actuaciones (conf. fs. 239/y vta.).

B-) Lo hasta aquí constatado y analizado me permite arribar a una primera conclusión y ella es la siguiente: **cuando la actora de autos, <Persona 24> S.A., adquirió el inmueble antes referido (año 2004) y sobre el cual ha construido el <Lugar 4> de esta ciudad, ya existía un área de aproximadamente 50,84 mts. lineales por 7,50 mts. lineales, correspondientes al lado Este del lote, ocupada por una vía abierta de hecho, lo que hizo que la superficie real del mismo fuese de 4.638,68 mts2 y no de 5.019 mts2 como dice su título**.

Llegar a esta conclusión no resulta para nada complicado y la misma documentación obrante en autos la avala. En efecto, si ya he dicho que cuando <Persona 17>. (luego llamada <Persona 29> S.A.) adquirió el inmueble, el mismo tenía una franja ocupada por una vía de hecho y de allí que la superficie real adquirida fuese de 4.638,68 mts2, es indiscutible que cuando <Persona 29> vende dicho bien a <Persona 24> S.A., la superficie

"real" del mismo permaneció inalterable y de allí que la vendedora le haya transmitido a la adquirente la referida superficie "real" (4.638,68 mts2) en razón de la franja del lote que estaba ya ocupada por la vía de hecho tantas veces mencionada aquí. Resumiendo: **<Persona 24> S.A. adquirió el inmueble en Mayo del año 2004 estando parcialmente afectado (ocupado) el mismo por una vía abierta de hecho de aproximadamente 50,84 mts. lineales por 7,50 mts. lineales**.

C-) Hay una base normativa elemental sobre la cual se sustenta también mi conclusión. Me refiero a lo dispuesto por el entonces vigente Art. 3270 del Código Civil Velezano, que decía: ***"Nadie puede transmitir a otro sobre un objeto, un derecho mejor o más extenso que el que gozaba; y recíprocamente, nadie puede adquirir sobre un objeto un derecho mejor y más extenso que el que tenía aquel de quien lo adquiere"***.

Esta norma tiene su similar en el nuevo CCyCN. Me refiero al actual Art. 399, que dice: *"Regla general. Nadie puede transmitir a otro un derecho mejor o más extenso que el que tiene, sin perjuicio de las excepciones legalmente dispuestas"*.

Con respecto a lo normado por el anterior art. 3270 CCiv. se ha decidido que el principio consagrado por el mismo se aplica a todos los contratos en que se transmiten derechos y que el mismo no ve limitada su aplicación por el hecho de que el adquirente no conociera la limitación al dominio, ya oponible al enajenante (conf. CNEsp.Civ.Com., Sala 4ª., 16/06/1988, "Latorre", AP; CNCiv., Sala C, 20/08/1981, JA 1982-I-626; LOPEZ MESA, M.J., *"Código Civil Anotado con jurisprudencia"*, Abeledo Perrot 2011, pág. 1743).

En virtud de esta norma, el adquirente de un inmueble no puede pretender un derecho mejor o más extenso del que gozaba su antecesor o quienes lo precedieron en su derecho de propiedad (conf. CNCiv., Sala H, 14/02/2003, JA 2003-II-689; LOPEZ MESA, ob. cit., pág. 1743).

En una clara referencia a la situación aquí planteada es que se ha decidido que la seguridad constituye uno de los fines del derecho. Por ello **el derecho no puede desconocer la vigencia de ciertas situaciones de hecho revestidas de una apariencia de solidez y rectitud, por cuanto su destrucción u olvido sólo acarrearían efectos nocivos en el desarrollo de las relaciones económicas y sociales** (conf. CNCiv., Sala H, 22/11/1993, LL 1994-D-320; LOPEZ MESA, ob. cit., pág. 1745; negrita propia).

Con respecto a la normativa de referencia que formaba parte del anterior Código Civil vigente en nuestro país, se ha dicho que en lo pertinente a efectos del negocio jurídico, la norma derogada establecía el principio básico del *nemo plus iuris* según el cual nadie puede transmitir a otro sobre un objeto un derecho mejor o más extenso que el que gozaba; y recíprocamente, nadie puede adquirir sobre un objeto un derecho mejor y más extenso que el que tenía aquél de quien lo adquiere. Su aplicación se propagaba a todos los negocios jurídicos en que se transmiten derechos incluso en los casos de apariencia y buena fe. Tal principio contenía situaciones de excepción o que morigeraban su aplicación, como ser que la regla no impacta respecto al poseedor de cosas muebles, los subadquirentes de buena fe y a título oneroso de las cosas o bienes objeto de negocios viciado de fraude o simulación, la protección de los terceros subadquirentes de derechos personales o reales sobre inmuebles de buena fe y a título oneroso, las acciones revocatorias o de nulidad entre las que se encontraban las del art. 970, por ende su aplicación no era absoluta.

En lo que hace a la actual norma contenida en el CCyCN, la misma ha mantenido el principio esencial del *"nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet"* en lo pertinente a la transmisión de derechos tal como lo había implementado el Código Civil, con la única modificación de que se refiere en forma genérica a la transmisión de derechos eliminando la

referencia a la transmisión de un derecho sobre un objeto, lo que hace más precisa la mención del principio. Se mantienen excepciones legales que moderan su aplicación (conf. BUERES, A.J. (dirección), *"Código Civil y Comercial de la Nación analizado, comparado y concordado"*, T.1, Hammurabi, pág. 329).

De conformidad con la normativa aplicable, es de una total evidencia que de ninguna manera <Persona 29> S.A. pudo transmitir a <Persona 24> S.A. un derecho mejor o más extenso que el que tenía sobre el inmueble que le vendiera conforme la escritura traslativa de dominio del día 20/05/2024. Ya hemos visto y analizado aquí el alcance que tenía el derecho de <Persona 29> S.A. sobre el inmueble en cuestión que ya estaba afectado (ocupado) parcialmente por una vía de hecho de las características analizadas precedentemente.

Asumiendo el riesgo de ser reiterativo, debo dejar sentado que la transmisión del dominio del inmueble que hizo <Persona 29> S.A. a <Persona 24> S.A., mediante escritura pública del día 20 de Mayo de 2024, no eliminó ni purgó de ninguna manera la existencia de la vía de hecho existente sobre el mismo (ocupación parcial) con las medidas aproximadas antes mencionadas aquí. Y ello, por la sencilla razón que nadie puede transmitir un derecho mejor o más extenso que el que tenía sobre el objeto vendido (conf. arts. 3270 C.Civil y 399 CCyCN). Por lo tanto, es de una total certeza que **<Persona 24> S.A. adquirió el inmueble en el año 2004 existiendo sobre el mismo la vía de hecho (ocupación parcial) ya individualizada aquí**.

D-) Continuando con el análisis de la documentación obrante en autos, debo destacar el contenido del instrumento (poder por escritura pública) presentado por la parte actora para acreditar personería. Me refiero a la copia de la escritura Nº 849 del 15/10/2019, mediante la cual el Presidente de

"<Persona 16> S.A." otorgó poder general judicial a favor de los letrados que representan a dicha sociedad en estos actuados (conf. fs. 14/18 de autos). Del texto de dicho instrumento surge lo siguiente: *"… Toma la palabra el Sr. Presidente y dice que le han informado que el Municipio de Puerto Madryn ha realizado un reclamo por cesión gratuita de una porción de terreno con el fin de la apertura de una calle denominada <Lugar 3>. Sigue diciendo, que* ***esto es una contingencia de vieja data, que se inició a poco de haber finalizado la obra del hotel*** *…; … Para resolver de forma amigable el asunto se intentó realizar una compensación con tierras municipales linderas en el fondo del lote, alternativa que contaba con la aceptación formal del municipio, situación que tuvo un giro a posición opuesta por parte de la autoridad* ***luego de varios años de negociación, con dos administraciones*** *…"* (negrita propia).

Lo transcripto constituye una claro y terminante reconocimiento volcado en un instrumento público por el Presidente de la parte actora, al decir que lo referido al inmueble motivo de este proceso ***es una contingencia de vieja data*** y que la cuestión llevó ***varios años de negociación con dos administraciones***.

Es evidente que se trata de una contingencia *"de vieja data"* si tenemos en cuenta que el inmueble fue escriturado por la parte actora (compradora) en el año 2004 existiendo ya en ese momento la ocupación parcial del inmueble por la vía de hecho aludida aquí. Con lo cual, es también indudable que este reconocimiento expresado por el Presidente de la sociedad actora no hace más que avalar mis conclusiones volcadas en el presente voto con anterioridad y a las cuales me remito por respeto a la brevedad.

E-) Me remito ahora al EXPEDIENTE Nº 751 – LETRA H – AÑO 2003 – SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS – DEPENDENCIAS: OBRAS PARTICULARES de la Municipalidad de Puerto Madryn. En su

carátula figura “Obra: Hotel. Titular: <Persona 24> S.A. Visados “<Lugar 4>”, obrante en autos como prueba y que en este acto tengo a la vista. A fs. 40 de este Expte. obra un “Certificado de Amojonamiento” (del inmueble adquirido por la parte actora), siendo en ese momento su Propietario “<Persona 17>.”. Este certificado es del 23 de Diciembre de 2003 y lleva la firma del <Persona 7>. En el mismo se incluye un plano de ubicación del inmueble objeto de estos actuados y surge con nitidez y está trazada *“1/2 calle <Persona 26>”*. Con lo cual, esto no hace más que ratificar –una vez más— mi conclusión con respecto a la muy antigua existencia de la ocupación parcial del inmueble por la vía de hecho. Si el croquis plasmó la existencia de *“1/2 calle <Persona 26>”* en Diciembre de 2003, es porque ya existía la ocupación parcial del bien por la vía de hecho.

En este mismo expediente municipal obra un Informe Técnico – Estudio de Suelos – de fecha Abril – Mayo de 2004 (fs. 145 y sigs.) y a fs. 156 se volcó un “Croquis Aproximado Ubicación Exploraciones”, firmado por el <Persona 3>, en el cual se dibujó el inmueble bajo análisis y del mismo surge claramente la existencia de la vía de hecho lindera a la calle <Persona 26>.

Sigo avanzando dentro de este mismo Expte. Nº 751 y encontramos una presentación realizada el 20 de Julio de 2004 por <Persona 24> S.A., dirigida al Gobierno de la Provincia del Chubut – Secretaría de Turismo – Ref: PROYECTO DE INVERSION HOTEL <Persona 24> (conf. fs. 159/162 del Expte.). Pues bien, a fs. 162 esta presentación contiene lo que se titula “DATOS CONSTRUCTIVOS DEL PROYECTO Y REQUERIMIENTOS” y al comienzo de estos datos hay un cuadro que dice: **”DATOS TERRENO Localización <Lugar 2>. Superficie m2 4.638”**. Por lo tanto, vemos que en este documento que la empresa actora presentó al Gobierno Provincial el 20/07/2004, volcó con total claridad que la superficie del lote sobre el cual se construiría el hotel tenía una Superficie de 4.638 m2 (Cuatro Mil Seiscientos

Treinta y Ocho Metros Cuadrados) y no 5.019 m2 como dice su título. Esto condice exactamente con lo volcado por el Escribano actuante en la MINUTA DE INSCRIPCIONES Nº x. cuando se escrituró el inmueble a favor de <Persona 17>. y a lo cual ya me he referido antes aquí. De todos modos, lo destacable es que la actora reconoció ya en el año 2004 qué superficie real tenía el inmueble que adquiriera a <Persona 29> S.A., a lo cual también ya he hecho referencia precedentemente.

Culmino mi análisis de este Expediente Nº X. – Letra H – Año 2003, haciendo referencia a los Planos Nº 01 y 02 aprobados por la Municipalidad y que corresponden a los años 2004 y 2006. En ambos figura la porción del inmueble que constituye una vía de hecho lindera a la <Lugar 3> (fs. 377 y 378 del expte.). Otra demostración documental de la antigüedad de la misma.

5 – <u>La pericia de agrimensura – Su valoración</u>

A esta altura de mi análisis debo hacer referencia a la última Pericia de Agrimensura practicada en autos y que fuera ordenada por esta Alzada como "medida para mejor proveer". La misma fue realizada por el <Persona 4> (ID 1146971) y no mereció impugnación alguna de las partes.

El primer punto pericial solicitado al experto fue que determine cuál era la superficie real que tenía el inmueble que actualmente es de propiedad de <Persona 16> S.A., individualizado como <Lugar 11> <Lugar 11>, ubicado sobre el <Lugar 2> entre las calles <Lugar 5> y <Lugar 3>, de Puerto Madryn, inscripto el dominio en la Matrícula X. a la fecha en que el mismo fue adquirido por <Persona 17>l <Persona 27>, conforme Minuta de inscripción Nº X. y su Anexo obrante por ante el Registro de la Propiedad Inmueble de esta provincia.

El perito respondió:

"Según se desprende de la Minuta de Inscripción Nº X. y anexo obrante en el registro de la propiedad inmueble y parte documental del expediente, la superficie real adquirida por <Persona 17>l <Persona 27> es de 5.019 m2 según consta en el apartado 3 de la minuta (MEDIDAS Y LINDEROS)".

"Cabe aclarar que según se desprende del apartado 18 (OBSERVACIONES Y ENMENDADURAS) se considera una superficie de 4638.68 m2 "exclusivamente para determinación del precio de venta del inmueble" debido a que ya en la fecha de compra el lado Este se encontraba "ocupado por una vía abierta de echo".

En el punto "6" se le requirió al experto que determine –con la mayor aproximación posible— cuánto tiempo hace que se conformó y está abierta como vía pública la <Lugar 3> desde el <Lugar 2>, en la ciudad de Puerto Madryn, específicamente en la porción que linda con el inmueble donde está construido el <Lugar 4> de propiedad de <Persona 30> S.A. El mismo contestó:

"Según se desprende del expediente de <Lugar 13>, en dicha mensura, en fecha de Marzo del año 1991 se cede media calle <Lugar 12> frente a la <Lugar 6> en Autos sin modificar la línea de título de la fracción".

Como vemos y en lo que aquí interesa, al responder el punto "1" el experto hace expresa y clara referencia a lo volcado por el Notario interviniente en la Minuta de Inscripción N° X. cuando se escrituró la venta del inmueble del <Persona 27> (vendedor) a la empresa <Persona 17>. (compradora) con respecto a la real superficie del inmueble (4638,68 m2), que era inferior a la que expresaba su título (5019 m2), en razón de encontrarse un área ocupada por una vía abierta de hecho. Con lo cual queda perfectamente en claro qué superficie del inmueble adquirió la parte compradora, que es la misma que posteriormente le vendiera a <Persona 24> S.A. y a lo cual ya me he referido aquí.

Y en la respuesta al punto "6" ha sido también muy claro al determinar que **en Marzo de 1991 se cede media calle <Lugar 12> frente a la <Lugar 6> sin modificar la línea de título de la fracción**. Con lo cual, en principio, debemos tener presente que la cuestión relativa a la ocupación parcial del inmueble por la vía de hecho comenzó en el mes de **Marzo de 1991**. Reitero que este dictamen no fue impugnado por ninguna de las partes intervinientes en el proceso.

He dicho ya que es para mí esencial tener en cuenta que lo que legitima (hace admisible) la prueba pericial es, en realidad, el hecho de que la apreciación de los hechos controvertidos requiera de conocimientos especiales en alguna ciencia, arte, industria o actividad técnica especializada (art. 461 CPCC). Eso basta.

En definitiva la prueba pericial tiende a legitimar la decisión jurisdiccional y a reforzar la confianza acerca de su certeza, e incluso permite a las partes actuar y contradecir durante el mecanismo de recepción de la prueba, lo que no podría hacerse en el caso del juez-perito. Aunque, la praxis nos impone reconocerlo, la real operatividad, utilidad y valía de la prueba pericial radica en el complemento del conocimiento del magistrado en saberes no jurídicos (conf. QUADRI, G.H., *"La prueba en el proceso civil y comercial"*, Abeledo Perrot, ed. 2011, T. II, pág. 1266).

El Código procesal establece que la fuerza probatoria del dictamen pericial será estimada por el juez al tener en cuenta la competencia del perito, los principios científicos o técnicos en que se funda, la concordancia de su aplicación con las reglas de la sana crítica, las observaciones formuladas por los consultores técnicos o los letrados y los demás elementos de convicción que la causa ofrezca (art. 481 CPCC).

Es totalmente cierto que el juez puede apartarse del dictamen pericial, pues –como es sabido—éste, en principio, no lo constriñe. Pero para apartarse de

las conclusiones del experto existe un requisito insoslayable: expresar las razones (suficientes y objetivas) que tiene para ello, fruto de un análisis crítico, profundo y serio tanto de sus fundamentos como de sus conclusiones que desacredite, y así descalifique como tal, el peritaje realizado con base en otros elementos no menos convincentes. Ello así, pues debe evitarse que el apartamiento represente el ejercicio de su sola voluntad y trasunte un proceder arbitrario, caprichoso o infundado y una (indebida) sustitución del sistema de la sana crítica racional por el de la íntima convicción. Concretamente: la argumentación descalificatoria de las conclusiones periciales debe ser razonable y fundada. Así el juez no puede ignorar lisa y llanamente la opinión del facultativo, dejar de valorarla o apartarse del resultado de la pericia sobre la base de razonamientos subjetivos, que no consultan la realidad de las constancias de la causa y llevan ínsito un claro voluntarismo. Tampoco puede descartar las conclusiones periciales so pretexto de su propia falta de capacitación técnica para entenderla (cuando el método y las conclusiones se han expresado suficientemente), ni apartarse de ellas en virtud de acudir solamente a sus conocimientos privados, técnicos o científicos, pues ello implicaría sustituir al perito en los conocimientos propios de la ciencia de que se trate y, al igual que no es lógico que el perito sustituya al juez, tampoco es dable que éste sustituya a aquél (conf. QUADRI, G.H., ob. cit., T. II, pág. 1357).

Se habla de dos presupuestos para aceptar la fuerza probatoria de la peritación: a) el presupuesto de que el perito no cae en error y b) el presupuesto de que no tiene intención de engañar (conf. Cám. 1ª. Civ. Com. La Plata, Sala 3ª., 11/08/92, Juba, Sum. B200841).

A la luz de los principios hasta aquí analizados, considero que el dictamen producido en autos por el <Persona 4> está científicamente fundado y emana de un profesional con sólida versación en su especialidad, cuya objetividad,

idoneidad e imparcialidad se encuentran garantizadas y sus conclusiones no han sido desvirtuadas científicamente durante el desarrollo del proceso, no mereciendo ninguna objeción de las partes (arg. art. 481 y concs. CPCC).

En base a lo que acabo de referir y conforme lo expresara en casos similares, una de las probanzas en las cuales he de sustentar mi decisión está constituida por la pericia que estoy aquí analizando, no existiendo motivo que avale un apartamiento al no contarse con elementos científicos probatorios y sólidos que no permitan considerar válidas estas conclusiones profesionales.

Nada se ha demostrado aquí acerca de que el perito haya incurrido en un error o que existan probanzas científicas serias que demuestren que sus conclusiones son incorrectas o carentes de bases científico-técnicas; por lo tanto, corresponde otorgarle pleno valor probatorio y avalar sus conclusiones (arg. art. 481 y concs. CPCC).

6 – <u>Lo expuesto en la demanda y la realidad</u>

Cabe aquí hacer referencia a lo expuesto en la demanda por la parte actora y lo que surge de las probanzas de autos.

Dice en su escrito inicial la accionante: *"… desde la compra del Lote hasta la fecha la Empresa se vio impedida de usufructuar el Inmueble en su totalidad, en razón de distintas medidas de hecho adoptadas por la Municipalidad …"* (fs. 6).

La afirmación no es correcta y no lo es porque **no se ha acreditado en autos cuáles han sido las medidas de hecho adoptadas por la Municipalidad**. Cabe preguntarse: ¿a qué medidas de hecho se refiere aquí la actora…?. No lo sabemos y nada se acreditó en autos al respecto.

En el párrafo siguiente al transcripto, la actora **reconoce que desde el momento de su adquisición el lote lindaba con una media calle y que ello llevó *"… a que exista, de hecho, una vía dentro del Lote de nuestro mandante (ahora denominada <Lugar 3>)* …"** (fs. 6). Queda expresamente reconocido, entonces, que la accionante nunca tuvo la posesión de la superficie que

indica en su título el inmueble en cuestión, conforme hemos visto aquí precedentemente.

A fs. 7 de autos la actora dice: *"… se evidencia no solo la cesión forzada a la que se vio obligada nuestra mandante…"*. Cabe aquí plasmar que ninguna prueba se produjo en autos para acreditar esta circunstancia. **No se acreditó la "cesión forzada", ni tampoco que se haya "obligado" a la actora a cumplir determinado procedimiento**.

A fs. 8 ha dicho la accionante: *"… la Empresa reiteró la pretensión de lograr una justa compensación como consecuencia de la cesión de parte del Inmueble a los efectos de posibilitar a la Municipalidad la apertura y traza de la <Lugar 3> …"*. Advierto y reitero que no se ha acreditado aquí que la actora haya concretado alguna "cesión" del inmueble a favor del Municipio demandado. Por otra parte, nadie puede "ceder" algo que nunca tuvo (tal el caso de autos). Tengo presente que **la actora afirma haber "cedido" a la Municipalidad una parte del inmueble que ha reconocido que nunca la tuvo en su poder**. Por lo tanto, es imposible "ceder" lo que no se posee.

A fs. 10 vta. dice la actora: *"… la fracción de nuestra representada, antiguamente designada como "<Lugar 6>'" y actualmente como "12", se mantuvo incólume a través del tiempo …"*. Hemos visto aquí que esta afirmación no es correcta dado que **la existencia de la "vía de hecho" en el inmueble data de mucho tiempo atrás**.

Dice seguidamente la accionante: *"… resulta absolutamente irrazonable y abusivo pretender que nuestra mandante deba ceder gratuitamente una media calle, por el mero hecho que un tercero haya dispuesto realizar un fraccionamiento o desarrollo inmobiliario en un inmueble lindero, del cual nuestra representada no es beneficiaria en modo alguno …"*. **No hay ninguna acreditación en estos actuados con respecto a una supuesta "*pretensión*" de que la actora "*deba ceder gratuitamente una media calle*"**. Nada se ha demostrado aquí que lo pruebe .

Continúa diciendo la reclamante: *"… el recurso contencioso administrativo que se interpone tiene la finalidad de cuestionar la procedencia, legalidad y constitucionalidad de la Resolución y sus antecedentes …"* y solicita *"… se ordene a la Municipalidad que resarza a la Empresa por la cesión de media calle a valores de mercado, con más intereses y costas …"*.

Advierto que **ninguna prueba se ha producido en este proceso que sea claramente demostrativa de la improcedencia, ilegalidad y/o inconstitucionalidad de la Resolución Municipal atacada**. Con respecto a la solicitud del resarcimiento por la cesión de media calle, debo reiterar que **ninguna prueba se produjo acreditando la supuesta "cesión" de media calle**. Ya dije que no es posible "ceder" algo que no se tiene. Y lo que es más importante: **la actora pretende un resarcimiento por una fracción del inmueble que nunca tuvo en su poder** conforme surge de estos actuados, su propio reconocimiento y conforme hemos visto y analizado antes.

Concluye su exposición la accionante –en lo que aquí interesa— diciendo: *"… en los hechos operó un **enriquecimiento sin causa** por parte de la Municipalidad …"*. Sólo diré que **no se advierte en qué radicó el "enriquecimiento" por parte del Municipio demandado. Nada se ha acreditado al respecto**.

7 – <u>Los hechos y pretensión expuesta al demandar y las pruebas producidas</u>

Es necesario destacar que juega en el caso lo normado por el art. 381 del ritual cuando dice: *"Incumbirá la carga de la prueba a la parte que afirme la existencia de un hecho controvertido… Cada una de las partes deberá probar el presupuesto de hecho de la norma o normas que invocare como fundamento de su pretensión…"*.

Las partes asumen, por lo tanto, la carga de aportar la prueba de sus afirmaciones, o en caso contrario, soportar las consecuencias, de incumplir ese imperativo que hace a su propio interés. Es que pesa sobre la parte actora

la carga de traer la verdad de los hechos constitutivos del derecho que invoca (conf. SCBA, Ac. y Sent., 1985, III, p. 424; DJBA, 128, p.324).

Y téngase en cuenta que no puede requerirse a la parte demandada que acredite los presupuestos necesarios de su defensa, cuando no se han demostrado los correspondientes a la acción entablada. En efecto, la carga del accionado de probar un hecho extintivo sólo existe cuando el actor ha demostrado hechos idóneos para fundar la demanda.

Es que no existe la carga procesal de aportar prueba de descargo o contrapruebas, y por ello la parte está en libertad de hacerlo o no hacerlo según lo estime más conveniente para los intereses de su defensa. Su opción por una actitud pasiva no acuerda expectativa, ventaja procesal o chance favorable a la contraria (conf. GOLDSCHMIDT, J., *"Teoría General del Proceso"*, pág. 52), ni autoriza a suponer la exactitud de la descripción hecha por ésta del cuadro fáctico que constituye el objeto de su prueba (conf. SCBA, Ac. y Sent., 1957, I. p. 88; ROSENBEG, *"Tratado de Derecho Procesal Civil"*, I, pág. 222; Cám. 2ª., Sala II, La Plata, C. 90-615, reg. sent. 254/58; 93.027, reg. sent. 125/59; La Ley <Teléfono 1>, 16.658-S).

Ante lo dicho, cabe la pregunta: ¿qué ocurre cuando no existe prueba?, cuando no existe prueba, las alegaciones o hechos articulados conducentes que han sido controvertidos, no pueden ser admitidos como ocurridos, concluyéndose en una sentencia desfavorable. Este es el gravamen que se sigue de la insatisfacción de la actividad probatoria, aspecto o sector de la carga procesal que configura un imperativo del propio interés. Ante el incumplimiento de la carga procesal probatoria, la duda se resuelve en contra de la parte que no la satisfizo (conf. SCBA, Ac. y Sent., 1964, III, p. 863; 1966, II, p. 25; DJBA, 74, p.169; 83, p. 14).

Tampoco es posible sostener que un hecho se prueba simplemente narrando o explicando cómo se produjo. Ello conduciría realmente a exterminar todos

los principios y normas vigentes que deben aplicarse en materia de actividad probatoria en un proceso. Sería extremadamente sencillo detallar minuciosamente un hecho que invoque una de las partes para que, gracias a ese solo proceder, se lo tenga por efectivamente sucedido. Es decir, narro detalladamente lo ocurrido y quedo eximido de aportar prueba para acreditarlo. Esta pareciera ser la postura de la reclamante en estos autos.

Ante la evidente ausencia de probanzas que surge de los presentes actuados, considero necesario remarcar que se requiere inexcusablemente una adecuada actividad probatoria de la actora para acceder al reclamo formulado por ella. Debe estarse ante requisitos cumplimentados para tener por acreditada la razonabilidad, procedencia y legitimidad de su pretensión, dado que ello no puede ser simplemente inferido o conjeturado.

Tengo en claro que la actora no demostró la existencia de un derecho de su parte que justifique su pretensión plasmada al demandar.

"Pesa sobre el actor la carga probatoria de los hechos constitutivos de la demanda…" (CNCiv., Sala C, 30/06/92, LL, ejemplar del 22/10/92).

Anticipo que ninguno de los principios que acabo de referir han sido cumplimentados por la parte actora en estos actuados y de allí que, de pretender la admisión de su reclamo, debió cumplir con la carga que estoy analizando.

Los principios que acabo de exponer y la orfandad probatoria que emerge de autos me conducen a volcar mi decisión en contra de lo pretendido por la accionante.

8 – <u>Breve comentario sobre los límites al dominio</u>

Las limitaciones al dominio encuentran su fundamento en la Constitución Nacional que dispone que todos los derechos allí consagrados –y entre ellos, el derecho de propiedad— son susceptibles de reglamentación legal,

particularmente, en lo que hace a las condiciones de su ejercicio (art. 14 C.N.).

El derecho urbanístico reposa en tal posibilidad, desde que debe proveer al ordenamiento de las ciudades debiendo conciliar el interés público con el interés privado de sus habitantes.

La mera "restricción" administrativa (art. 2611 del C.C. de Vélez) consiste en la fijación de límites al ejercicio normal u ordinario del derecho de propiedad. Son una condición inherente al derecho de propiedad, al extremo de que representan condiciones normales de su ejercicio (conf. MARIENHOFF, M.S., *"Tratado de Derecho Administrativo"*, T. IV, 3ª. edic. actualizada, Abeledo-Perrot, Bs. As., 1980, págs. 46 y sigs.).

En toda restricción de tal naturaleza, la afectación realizada se caracteriza por su generalidad, ya que rige para todos los propietarios en igualdad de condiciones; por su actualidad al constituir un límite normal y permanente de la propiedad; por su constancia porque dada su razón de ser, existe siempre; por su extinción por el no uso y, fundamentalmente, **por no ser indemnizables**.

Esta última característica viene dada porque la restricción no apareja, desde el punto de vista técnico, ningún sacrificio especial para el que la sufre. **Nada se le quita al propietario, puesto que la restricción actúa en el ámbito jurídico cuya titularidad no le corresponde a dicho propietario, sino a la comunidad, y consiguientemente, el daño que pueda experimentarse, en principio, no tiene relevancia jurídica** (conf. MARIENHOFF, ob. cit., pág. 59; TSJNeuquén, in re *"<Persona 20>, M.B. c/ Municipalidad de Plottier s/ Acción Procesal Administrativa"*, 25/04/2012, LLOnline AR/JUR/34132/2012).

En definitiva, las restricciones exigidas legalmente para destinar ciertos sectores a reservas afectadas al uso público **no importan violentar el derecho de propiedad ni es necesario que la autoridad administrativa**

indemnice al propietario interesado (conf. Fallos: 277:313 y 320:222).

Las particulares circunstancias que rodean la presente causa, llevan a propiciar un resultado acorde con los principios expuestos, que tornan inviable la procedencia del reclamo formulado por la parte actora, teniendo presente –a todo evento— que, aun cuando existiese una restricción en el dominio, la misma **no es indemnizable** (conf. STJNeuquén, 25/04/2012 cit.). Insisto --de darse aquí el caso— que las restricciones al dominio son una condición del ejercicio del derecho de propiedad, una limitación **que debe ser soportada por el propietario con motivo de interés público** y que, en tanto sea de fuente legal y razonable, no necesita ser indemnizada. Ello constituye una forma de conciliar el interés privado del propietario con el interés público de la sociedad. Esta exigencia, impuesta por ley al propietario, tiene su razón de ser en la finalidad para la cual se destinan las superficies cedidas. Dicho destino de fin público es el que otorga razonabilidad a la limitación impuesta, participando de los caracteres de generalidad, actualidad, constancia y no sujeta a indemnización (conf. STJNeuquén, cit.).

9 – Conclusión

En razón de no resultar acreditado por la accionante la improcedencia, ilegalidad e inconstitucionalidad de la Resolución N° 1871/19 I dictada por la Municipalidad de Puerto Madryn (Chubut) y no habiendo tampoco probado la parte actora que le asista el derecho a ser resarcida o indemnizada por una ocupación parcial del inmueble que menciona en su demanda y/o que la Municipalidad demandada deba restituirle fracción alguna del mismo, es mi conclusión que corresponde rechazar la demanda (Recurso Contencioso Administrativo) en todas sus partes. Así lo voto.

10 – <u>Imposición de las costas del proceso</u>

Corresponde imponer las costas del proceso a la parte actora que resulta vencida en el mismo (art. 69 CPCC).

Con respecto a la regulación de honorarios de los letrados intervinientes, teniendo en cuenta la naturaleza del proceso, el resultado obtenido, la relación entre la gestión profesional y la satisfacción de la pretensión reclamada y la calidad, eficacia y extensión del trabajo profesional, considero que corresponde regular los honorarios de los letrados apoderados de la accionante, Dres. <Persona 5>, <Persona 13> y <Persona 14>, en conjunto, en el 12% del monto del proceso y regular los que corresponden a la letrada apoderada de la parte demandada, <Persona 12>, en el 18% del monto del proceso (conf. arts. 5, 6, 37, 46 y concs. Ley XIII N° 4 y modificat.); en ambos casos, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de corresponder. Asimismo, se regulan los honorarios de la <Persona 6>, del <Persona 2>, del <Persona 1>, de la Consultora Técnica Agrimensora <Persona 10> y del <Persona 4>, en el 5% del monto del proceso a cada uno de ellos (art. 60 Ley XIII N° 4 y modificat.).

<u>A LA PRIMERA CUESTIÓN</u>, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi vota por la **NEGATIVA**.

<u>A LA PRIMERA CUESTIÓN</u>, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL dijo

1.- Las cuestiones fácticas traídas a decisión. Las cuestiones fácticas han sido ampliamente referidas por el colega que me precede en el voto, motivo por el cual no redundaré en ellas, dando por transcriptos los desarrollos efectuados al respecto por el Sr. Magistrado preopinante. Centraré la

atención, para el sustento individual de mi argumentación, en el análisis de los aspectos jurídicos objeto que han sido planteados a fin de que se pronuncie esta Cámara.

2.- Metodología empleada para el tratamiento de las cuestiones. Es jurisprudencia arraigada de la CSJN que los jueces no están obligados a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino sólo aquellos que estimen pertinentes para la solución del caso, ni tampoco a ponderar todos los elementos y pruebas aportados al juicio, bastando sólo aquellos que consideren conducentes para fundar sus conclusiones. (Conf. CSJN, Fallos, t. 294, p. 466, t. 295, ps. 135, 356 y 362; t. 276, ps. 132 y 311; t. 280, p. 320 y t. 302, p. 1564 -Rep. LA LEY, t. XXXVIII, J-Z, p. 1182, sum. 20; p. 1183, sum. 21; p. 1182, sum. 20; Rev. LA LEY, t. 139, p. 764, fallo 24.057-S; t. 139, p. 617; t. 144, p. 611, fallo 27.641-S; Rep. LA LEY, t. XLII, J-Z, p. 2370, sum. 45-, entre otros; CNCiv., sala B, E. D., t. 59, p. 250 -Rep. LA LEY, t. XXXV, J-Z, p. 1670, sum. 141-; ídem, sala C, E. D., t. 59, p. 154 -Rev. LA LEY, t. 156, p. 850, fallo 31.874-S-; ídem, sala D, L. 272.208, del 2/9/82; ídem, sala E, E. D., t. 80, p. 272; ídem, sala F, L. 208.621, del 21/6/83. Asimismo: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala E, J., F. M., 16/02/1984, LA LEY 1984-C, 414, AR/JUR/192/1984. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala F, Vieyra, Witcomb, Jorge R. c. Caisso, María M, 27/08/1982, AR/JUR/1829/1982; y jurisprudencia local: CACR, en autos: "V, J y otro c/ T. C. M. SA (M) s/ Sumarísimo", Expte. Nro. 556/15, entre otros).

Teniendo en cuenta el art. 7 de la Carta de Derechos de los Ciudadanos de la Provincia del Chubut ante la Justicia (Ley V - Nº 108), el presente acto jurisdiccional se redactará de la forma más clara y comprensible para sus destinatarios, intentando emplear una sintaxis y estructura sencilla, sin perjuicio del rigor técnico que sea necesario. En base a lo expuesto, separaré

las cuestiones por títulos, siguiendo el orden empleado por el Sr. Magistrado que me precede en el voto.

3.- Cuestión liminar: los recaudos de la Ley XVI N° 46. Se impone previo a todo corroborar la verificación de los extremos necesarios para la admisibilidad de la demanda conforme los postulados de la Ley XVI Nº 46, a cuyos efectos esta Alzada cuenta con facultades suficientes para obrar de oficio.

Necesario es verificar si se ha dado cumplimiento puntual a tres requisitos, v.gr. a) el agotamiento de la vía o instancia administrativa; b) el hecho de que la petición haya sido denegada por la administración; y, c) que la acción judicial se haya interpuesto en el término prescripto por la ley.

Conforme obra en el expediente, la Res. N° 1871/19 dictada el día 25/09/2019, dispuso el rechazo de un reclamo administrativo interpuesto por la actora (Número de Trámite 931464), habiendo sido notificada la interesada el día 26/09/2019.

La parte actora interpuso Recurso Contencioso Administrativo contra el referido acto administrativo.

Esta Cámara mediante pronunciamiento del 26/12/2023, rechazó la acción interpuesta por entender que no se había cumplido el primer requisito que acabo de referir, esto es, el agotamiento de la instancia administrativa.

La actora recurrió dicho pronunciamiento ante el STJCH, que por medio de sentencia del 17/09/2024, revocó la decisión de esta Alzada por considerar que se había dado cumplimiento al requisito de *"agotamiento de la instancia administrativa"*, ordenando a esta Alzada dicte nueva sentencia en el caso, estando los obrados en condiciones de ser decididos, por cuanto los

extremos individualizados en los puntos b) y c) se encuentran cumplidos conforme el ordenamiento vigente.

4.- La resolución administrativa cuestionada y el objeto del reclamo. Concretamente la Res. N° 1871/19 dictada el día 25/09/2019, dispuso el rechazo del reclamo administrativo interpuesto por la actora en los siguientes términos: *"…Rechazar el Reclamo Administrativo individualizado bajo el Número de Trámite 931464, "<Persona 16> S.A. S/ Reclamo Administrativo" por resultar desajustado a derecho y contrario a la normativa vigente…"*

La accionante por su parte expresamente pone de relieve en su libelo de inicio: *"… el recurso contencioso administrativo que se interpone tiene la finalidad de cuestionar la procedencia, legalidad y constitucionalidad de la Resolución y sus antecedentes y obtener una declaración de V.E. por intermedio de la cual se haga lugar a los planteos introducidos por esta parte y, consecuentemente, se ordene a la Municipalidad que resarza a la Empresa por la cesión de media calle a valores de mercado, con más intereses y costas…"* agregando asimismo que *"… ante el hipotético e improbable caso en que V.E. considere que no procede el resarcimiento, se debería ordenar a la Municipalidad que restituya la media calle cedida de 4,7 m a lo largo de los 50.8 m del lado del lote sobre la media <Lugar 3> …"*

5.- Análisis de la cuestión relativa al dominio y los límites del dominio de la parte actora sobre la heredad objeto de las presentes.

5.1.- Antecedentes del dominio en las transmisiones previas. Es necesario determinar la medida y los alcances del derecho de la accionante, remontando el tiempo y las sucesivas transmisiones acontecidas.

En este sentido, el inmueble en cuestión (<Lugar 6>, Ejido de la ciudad de Puerto Madryn, Chubut; Nom. Catast: Ej. <Lugar 7>), fue adquirido en propiedad por <Persona 17> <Persona 27> el 08/04/1999.

Surge de la minuta que instrumentó la adquisición que hubieron de manifestar las partes a fin de que se deje constancia de ello que *"exclusivamente para la determinación del precio de venta del inmueble se ha considerado la superficie efectiva resultante de restar a la total, un área de 50,84 Mts. lineales por 7,50 mts. lineales, correspondientes al lado Este del lote por encontrarse dicha área ocupada por una vía abierta de echo; resultando de esto 4.638,68 mts 2. los que multiplicados por el valor establecido de $ 137 por m2, equivalen al precio real y efectivo abonado por la compradora…"*

Así las cosas, hace ya 26 años por el año 1999 la documentación notarial da cuenta de que existía una superficie del inmueble ocupada por una vía abierta de hecho. Las medidas en lo sustantivo coinciden con el área de en mérito a la cual la parte que acciona en las presentes procura ser compensada por el Municipio de Puerto Madryn.

Lo expuesto da cuenta de que la compradora, en ese entonces <Persona 17>., efectuó un pago que guardaba estricta correspondencia con la superficie real del inmueble que adquirido, vale decir, 4.638,68 metros cuadrados resultado de restarle a los 5.019 metros cuadrados del total, la superficie de aproximadamente 381,3 metros cuadrados correspondientes a la vía abierta de hecho superficie que resulta de multiplicar 50,84 por 7,50.

La minuta cotejada y que acredita lo apuntado es parte del expediente teniéndola a la vista al momento de producir el presente voto (fs. 234/237).

Lo señalado habrá de resultar de importancia capital a la hora de resolver las presentes, pues pone de relieve sin hesitación alguna que en el origen, el inmueble que da lugar a las presentes fue adquirido por la empresa <Persona 17> sabiendas de que ya existía un área ocupada por una vía abierta de hecho de aproximadamente 381,3 metros cuadrados (50,84 m. lineales por 7,50 m. lineales), habiendo sido la superficie real comprada de 4.638,68 metros

cuadrados, guardando ello correspondencia estricta con el precio de la operación.

El 22/03/2002 <Persona 17>. merced un proceso de fusión por absorción de sociedades cambió su denominación pasando a llamarse <Persona 29> S.A.

Finalmente, el día 20/05/2004 se concretó la venta del inmueble, siendo la adquirente <Persona 24> S.A., interviniendo el <Persona 8> de la ciudad de Buenos Aires. La minuta de Inscripciones N° X. que instrumenta la operación individualiza el objeto de la transacción como <Lugar 14>, de la Ciudad de Puerto Madryn, Dpto. Biedma, Provincia del Chubut, Superficie 5.019,13 mts2. (conf. fs. 239/y vta).

5.2.- El principio *nemo plus iuris* en el ordenamiento nacional. Es principio pacífico en nuestro derecho, que nadie puede transmitir un derecho más perfecto ni más extenso que aquel con el que cuenta.

Tal máxima ha recibido consagración normativa en el texto velezano, merced el art. 3270: *"Nadie puede transmitir a otro sobre un objeto, un derecho mejor o más extenso que el que gozaba; y recíprocamente, nadie puede adquirir sobre un objeto un derecho mejor y más extenso que el que tenía aquel de quien lo adquiere".*

Se trató de la consagración legislativa de la máxima romana cuya autoría fuera atribuida al jurista <Persona 21> expresada en el Digesto de Justiniano (D.50.17.54) que reza: *"Nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse haberet"*

El actual art. 399 del CCC consiente en consagrar la misma máxima: *"Nadie puede transmitir a otro un derecho mejor o más extenso que el que tiene, sin perjuicio de las excepciones legalmente dispuestas".*

La fuerza del concepto se deriva su condición de verdadero precepto lógico que obra a modo de representación de la misma naturaleza de las cosas, tanto así que el derecho lo abreva del saber filosófico, habiendo sido materia

de abordaje ya en los albores del pensamiento griego (Platón, *El Banquete*, 196e; Aristóteles, *Refutaciones sofísticas*, 22, 178a29-37; Séneca, *De los beneficios*, 5,12,7).

Es por ello que suele revestir la calidad de petición de principio en el análisis de la transmisión de la propiedad, visto que representa cabalmente la idea según la cual sólo el dueño puede enajenar y en la medida de su propio derecho sobre la cosa.

Desde antiguo las excepciones al principio fueron valoradas con criterio restrictivo (ALTERINI, Código Civil y Comercial Comentado, Tomo II, La Ley, 2016, pág. 1273), sin perjuicio de los avances de la doctrina que protege la buena fe del adquirente que hubiera habido la cosa de quien aparentemente contaba con derecho suficiente para enajenarla (BUERESHIGTHON, *Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial*, Ed. Hammurabi, tomo 6-A. pág.25).

Tal como se lo verá, quien cuente con tenencia no puede transmitir posesión (STJCh, *"B., N. F. e I. del C. C. c/ Municipalidad de Comodoro Rivadavia s/ Recurso Contencioso Administrativo"*, Sentencia del 15 de junio de 2012, Nro. Interno: 09-C-12, Id SAIJ: FA12150068), de la misma manera que quien haya adquirido con restricciones, no puede transmitir una propiedad más extensa ni más perfecta que aquella con la que cuenta.

5.3.- La prueba aportada a la luz del principio *nemo plus iuris* y la normativa vigente. Del cotejo de la prueba obrante en el expediente surge *prima facie* que la actora adquirió el inmueble en cuestión en el año 2004 de la empresa <Persona 29> S.A., existiendo ya en ese entonces una superficie de aproximadamente 381,3 metros cuadrados (equivalentes a 50,84 metros por 7,50 metros) que conforman el predio por su lado este, encontrándose dicha franja ocupada por una vía abierta de hecho, lo cual situ aba ya en aquel

entonces la superficie real adquirida 4.638,68 metros cuadrados y no de 5.019 metros cuadrados.

Esto es así porque <Persona 29> S.A. (antes <Persona 17>.) hubo el inmueble con una franja ocupada por una vía de hecho y de allí que la superficie real adquirida fuese de 4.638,68 metros cuadrados.

De ahí que <Persona 29> al enajenar el referido predio a <Persona 24> S.A. en mayo de 2004, transmitiese la superficie real 4.638,68 metros cuadrados del mismo la cual no pudo haber variado, aumentado, ni mejorado permaneciendo incólume e inalterable.

La parte actora es conocedora del déficit apuntado desde hace largo tiempo lo que se encuentra reconocido en documentación aportada al expediente.

El Exp. N° 751, Letra H, del año 2003, caratulado *"Obra: Hotel. Titular: <Persona 24> S.A. Visados "<Lugar 4>"*, a fs. 40 da cuenta de un *"certificado de amojonamiento"* del inmueble en cuestión, instrumento que data del 23/12/2003 suscripto por el <Persona 7>, que incluye un plano de ubicación de la heredad en la

que consta con claridad meridiana el trazado de *"1/2 calle <Persona 26>"*.

Siendo que 2003 es un momento anterior a la adquisición del inmueble por parte de la actora, no puede alegar que desconocía las restricciones al derecho que iba a adquirir, ante la existencia de la ocupación parcial del bien por la vía de hecho.

La calle <*Persona 26*> también se encuentra representada en un Informe Técnico – Estudio de Suelos – de fecha Abril – Mayo de 2004, donde se incluyó un "Croquis Aproximado Ubicación Exploraciones", suscripto por el <Persona 3>, en el cual se dibujó el inmueble objeto de la disputa.

Lo que es aún más relevante es que en el mismo Expte. Nº 751 una presentación realizada el 20/07/2004 por la actora dirigida al Gobierno de la

Provincia del Chubut – Secretaría de Turismo, reconoce que el metraje del terreno se sitúa en 4.638 metros cuadrados y no en los 5.019 metros cuadrados declarados en el título.

Ahora bien, si bien es cierto que el ordenamiento no debe ser indiferente ante situaciones de hecho revestidas de una apariencia de entidad y certidumbre, tales como para generar en el adquirente, convicción suficiente acerca de la bondad y la extensión del derecho que se le está transmitiendo, y que su buena fe pueda erigirse como excepción ante la regla general del *nemo plus iuris* vigente, *no lo es menos* que en materia de transmisión de inmuebles la publicidad registral, y la intervención en las operaciones del notario encargado de efectuar el correspondiente estudio del título, minimiza la posibilidad de que el adquirente se vea perjudicado por una creencia asentada en error invencible, acerca de la extensión de su derecho.

En este sentido "el sistema de notariado latino exige la intervención forzosa de un notario que actúa conforme a la ley, la ética y la equidad en la instrumentación de los negocios jurídicos, a fin de cumplir con dos misiones fundamentales, que son la seguridad jurídica y la protección al consumidor […] Es indiscutible la importancia que tiene en el quehacer notarial y para el tráfico jurídico inmobiliario la tarea de estudiar los títulos y antecedentes dominiales. Ello responde a distintas normas que se conectan entre sí y las más importantes son los artículos 3270 13, 4009 14 y 1051 15, 902, 909, del Cód. Civil, y el artículo 4 16, 34 y 35 de la ley 17801." (ABELLA, Adriana, *Estudio de títulos. Observaciones frecuentes. Formas de saneamiento,* (Disertación pronunciada por la autora el 18 de mayo de 2005 en el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, coordinada por la Comisión de Capacitación y Extensión Profesional y la Comisión de Escribanos Referencistas), cotejado en web registro del día 03/03/25 https://www.colegio-escribanos.org.ar/biblioteca/cgi-bin/ESCRI/ARTICULOS/45066.pdf).

El principio *nemo plus iuris* en consecuencia mantiene su firmeza frente al adquirente que no ha indagado en la historia del título la medida y la perfección del miso, dado que como lo ha sostenido la más calificada doctrina "si el comprador no se preocupa de verificar las condiciones del título, de adquirir su bondad, la ley no cubre su negligencia: la mejor prueba de tal preocupación estará dada por la realización del estudio de los antecedentes dominiales del inmueble" (HIGHTON, E., *Solución a algunos problemas que plantea el Art. 1051 del Código Civil*, La Ley 1980-D –290).

No es obligatorio realizar el estudio del título, empero sí resulta un imperativo para fundar la buena fe del comprador de cara a torcer el destino por el cual se le aplicará el principio general en materia de transmisiones. En sentido concordante se ha sostenido: "No obstante no existir disposición legal que exija a los escribanos los estudios de títulos, la cantidad de problemas notariales suscitados indica la imprescindible necesidad de que los escribanos agoten los medios a su alcance para dar garantía de los actos que pasan ante su presencia" (CNCiv, Sala F, LL 1980D-290).

La responsabilidad del notario en este aspecto de su actividad profesional, reviste el carácter de obligación de resultado, dado que "El escribano es responsable ante el cliente y frente a terceros –si en este último caso ocasiona un acto ilícito– por el defectuoso estudio de títulos […] La buena fe contenida en el artículo 1051 demanda un comportamiento activo del subadquirente, que debe proceder con cuidado, previsión, prudencia, diligencia, etc. El estudio de títulos es necesario siempre a fin de que ese obrar activo del tercero pueda considerarse culpable, salvo que se demuestre que dicho examen habría sido irrelevante. El deber jurídico calificado de estudiar títulos es primordial a efecto del fiel y acabado cumplimiento del quehacer notarial" (BUERES, A., *Responsabilidad civil del escribano*, Hammurabi, Buenos Aires, 1984).

5.4.- La carga de la prueba en autos y las supuestas restricciones impuestas por el municipio. El imperativo adjetivo que surge del art. 381 del CPCC pone en cabeza de la actora la prueba del extremo alegado y más aún, de aquellos hechos en mérito a los cuales sea pasible efectuar la subsunción al derecho que debe ser aplicado para resolver el caso.

En este sentido, el derecho sobre la propiedad de marras, al momento de ser adquirido por la parte actora <Persona 24> SA se encontraba ya limitado desde el origen, dado que la parte que se lo transmitió, esto es, <Persona 29> S.A., no pudo mejorar el propio sin una causa fuente que sea base suficiente para cambiar, modificar, mejorar o incrementar el estado de su derecho y sus potestades y facultades sobre el terreno en cuestión.

En cualquier caso, debió haber acreditado la actora que su buena fe fue óbice suficiente frente al principio general consagrado normativamente por los arts. 3270 del CC y 399 del CCC, lo cual no ha acontecido, visto que contaba con la posibilidad de conocer el estado del derecho que iba a adquirir con sencillez tal –solicitando el estudio del título-, que su negligencia se torna inexcusable.

Por lo demás, tampoco ha acreditado la existencia restricciones a su dominio que den cuenta de la vulneración de su derecho sobre la explotación comercial que hace de la heredad que adquirió.

Más allá de sus afirmaciones al interponer la demanda en orden a que diversos actos municipales le han usufructuar el inmueble en forma plena o total, no se ha probado nada de ello en el expediente.

La parte actora reconoció que desde el momento de su adquisición el lote lindaba con una media calle existiendo una vía dentro del lote de lo que se sigue que nunca tuvo la posesión siquiera, por lo que mal pudo existir lo que

recalca con posterioridad relativo a una *"cesión forzada"* a la que dice haberse visto obligada.

El hecho de que nunca haya poseído siquiera la franja de la heredad sobre la cual carecía de derecho, es óbice a que la haya cedido ya sea voluntaria o forzadamente –tal como lo esgrime-, lo que termina echando por tierra su pretensión de ser compensada por el municipio.

6.- Conclusión. De conformidad con los razonamientos vertidos, -y toda vez que en los presentes autos se ha acreditado de manera clara que la actora no cuenta con el derecho que invoca sobre la franja de terreno que físicamente ocupa la <Lugar 3>, visto que adquirió la propiedad del inmueble con las limitaciones que le fueran legadas por la empresa <Persona 29> S.A. en el año 2004, no existiendo asimismo posibilidad alguna de que se considere que medio cesión de su parte ya sea voluntaria o forzada de la superficie en cuestión para con el municipio-, es que la demanda será rechazada.

En autos, no ha acreditado específicamente la parte actora la improcedencia, ilegalidad e inconstitucionalidad de la Resolución N° 1871/19 I dictada por la Municipalidad de Puerto Madryn, ni ha probado que le asista el derecho a ser resarcida o indemnizada por una ocupación parcial que menciona en su demanda, ni que el municipio deba restituirle superficie alguna de terreno. fracción alguna del mismo.

El recurso contencioso administrativo, esto es la demanda incoada, será rechazada en todas sus partes.

7.- Imposición de costas. La imposición de costas al vencido forma parte del principio objetivo de la derrota, siendo que este sólo puede dejarse de lado en caso de que se demuestren circunstancias objetivas especiales que justifiquen lo contrario (Ver, entre otros: Cámara Nacional de Apelaciones

en lo Comercial, sala F, <Persona 22> y Mar S.A. c. <Persona 19> José y otro, 10/06/2010, Exclusivo Doctrina Judicial Online, AR/JUR/38811/ 2010. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala E, "Frigorífico La Colorada S.A. s/conc. prev. s/ inc. de verific. por: AFIP -DGI", 24/ 06/2010, AR/JUR/39782/2010; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala B, "Club ciudad de Buenos Aires asociación civil", 12/ 04/ 2010, La Ley Online, AR/JUR/21510/2010; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala E, "<Persona 23>, <Persona 15> y otro c. O.S.F.A. (Obra Social de la Fuerza Aérea) y otros", 19/04/2010, La Ley Online, AR/JUR/15518/2010), ello por cuanto, quien resulta vencido debe cargar con los gastos que debió realizar su contraria para obtener el reconocimiento de su derecho.

Bajo este criterio, y teniendo el rechazo de la demanda que se propone en este voto, corresponde imponer las costas a la parte actora vencida conforme el criterio objetivo de la derrota (Conf. arts. 69 CPCC).

8.- Regulación de honorarios. A los fines de la regulación de honorarios por los trabajos realizados en esta instancia se tendrá en cuenta la labor desarrollada, naturaleza del proceso, éxito obtenido en esta alzada y demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados. Al ser el presente un proceso susceptible de apreciación pecuniaria, dicha regulación se efectuará en porcentual (cfr. art. 46 Ley XIII N° 4).

Teniendo en cuenta el destino de la demanda incoada, corresponde regular honorarios a los <Persona 5>, <Persona 13> y <Persona 14>, en conjunto, en el 12% del monto del proceso y a la <Persona 12>, en el 18% del monto del proceso (conf. arts. 5, 6, 37, 46 y concs. Ley XIII N° 4 y modificat.); en ambos casos, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de corresponder. En orden concordante se regulan los honorarios de la <Persona 6>, del <Persona 2>, del <Persona 1>, de la Consultora Técnica

Agrimensora <Persona 10> y del <Persona 4>, en el 5% del monto del proceso a cada uno de ellos (art. 60 Ley XIII N° 4 y modificat.).

A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL vota por la **NEGATIVA**.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Sr. Juez de Cámara Dr. Heraldo Enrique Fiordelisi, dijo:

De ser compartidos mis fundamentos por el Sr. Magistrado que debe emitir el segundo voto, el pronunciamiento que corresponde dictar sería el siguiente:

1ero.) RECHAZAR la demanda (Recurso Contencioso Administrativo) instaurada por **<Persona 24> S.A.** contra la **MUNICIPALIDAD DE PUERTO MADRYN**.

3ro.) IMPONER LAS COSTAS del proceso a la parte actora en su condición de vencida (art. 69 CPCC).

4to.) REGULAR LOS HONORARIOS de los letrados apoderados de la accionante, Dres. <Persona 5>, <Persona 13> y <Persona 14>, en conjunto, en el 12% del monto del proceso y regular los que corresponden a la letrada apoderada de la parte demandada, <Persona 12>, en el 18% del monto del proceso (conf. arts. 5, 6, 37, 46 y concs. Ley XIII N° 4 y modificat.); en ambos casos, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de corresponder. Asimismo, se regulan los honorarios de la <Persona 6>, del <Persona 2>, del <Persona 1>, de la Consultora Técnica Agrimensora <Persona 10> y del <Persona 4>, en el 5% del monto del proceso a cada uno de ellos (art. 60 Ley XIII N° 4 y modificat.).

El monto del proceso está constituido por el valor actual del inmueble que constituye el objeto de la acción interpuesta por la parte actora.

5to.) REGISTRESE, NOTIFIQUESE y oportunamente, **ARCHIVESE**.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Sr. Juez de Cámara Dr. Julián Emil JALIL, dijo:

Que de conformidad con los argumentos vertidos en los párrafos que anteceden, el pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por mi distinguido colega, el Sr. Magistado FIORDELISI.

Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dejándose constancia que el Dr. Guillermo D. HANSEN no emitió opinión por haberse formado la mayoría (arts. 7 y 8 de la Ley V N° 17), pasándose a dictar sentencia.
Puerto Madryn, de Abril de 2025.

En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Puerto Madryn pronuncia la siguiente:

S E N T E N C I A

1ero.) RECHAZAR la demanda (Recurso Contencioso Administrativo) instaurada por **<Persona 24> S.A.** contra la **MUNICIPALIDAD DE PUERTO MADRYN**.
3ro.) IMPONER LAS COSTAS del proceso a la parte actora en su condición de vencida (art. 69 CPCC).

4to.) REGULAR LOS HONORARIOS de los letrados apoderados de la accionante, Dres. <Persona 5>, <Persona 13> y <Persona 14>, en conjunto, en el 12% del monto del proceso y regular los que corresponden a la letrada apoderada de la parte demandada, <Persona 12>, en el 18% del monto del proceso (conf. arts. 5, 6, 37, 46 y concs. Ley XIII N° 4 y modificat.); en ambos

casos, sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 7 de la Ley Arancelaria y más el IVA de corresponder. Asimismo, se regulan los honorarios de la <Persona 6>, del <Persona 2>, del <Persona 1>, de la Consultora Técnica Agrimensora <Persona 10> y del <Persona 4>, en el 5% del monto del proceso a cada uno de ellos (art. 60 Ley XIII N° 4 y modificat.).

El monto del proceso está constituido por el valor actual del inmueble que constituye el objeto de la acción interpuesta por la parte actora.

5to.) REGISTRESE, NOTIFIQUESE y oportunamente, **ARCHIVESE**.

REGISTRADA BAJO EL N° /25 SDCA