En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los días del mes de febrero del año dos mil trece, reunida en Acuerdo la **Sala B** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia, con la presidencia de su titular Dra. Graciela Mercedes García Blanco y asistencia de las Sras. Juezas de Cámara Dra. Marta Susana Reynoso de Roberts y Dra. Nélida Susana Melero, para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"B., R. S. c/ V., H. A. s/ ORDINARIO", expte. nro. 575/11,** venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 2 (expte. nro. 291/05), y atento al resultado del sorteo establecido en el art. 271 del Código de Procedimientos Civil y Comercial (fs. 836), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. Graciela Mercedes García Blanco, Dra. Nélida Susana Melero y Dra. Marta Susana Reynoso de Roberts.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 783/787? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión la Dra. García Blanco dijo:

Viene a mi conocimiento el presente pleito por apelación deducida por la parte actora contra la sentencia definitiva nro. 61/2011 del Juzgado Civil nro. 2 de la jurisdicción (fs. 783/787, fs. 788).

La sentencia venida en crisis rechazó la demanda incoada por R. S. B. contra H. A. V. de reivindicación sobre el lote "X" manzana ** bis del barrio I. de la ciudad de Comodoro Rivadavia. Declaró abstracta la pretensión indemnizatoria del demandado, la nulidad de las resoluciones administrativas dictadas en el expte.

municipal nro. 2448-Z-83, caratulado "Z., M. sobre adjudicación terreno ub. Manz. ** Lote X barrio Industrial". Impuso las costas a la actora y reguló los honorarios de los profesionales actuantes.

A fs. 809/820vta. obra agregado el memorial de agravios de la parte actora apelante. Peticiona la nulidad del fallo.

Dice que la sentencia que parcialmente transcribió en sus considerandos agravia a los intereses de su parte pues al rechazar la demanda la priva de la vía para obtener legalmente la posesión del bien y lo hace:

a) sosteniendo que el actor no ha probado que la posesión por la que actúa sea anterior a la del demandado.

b) Sosteniendo que en el ámbito de las actuaciones administrativas no se observaron los principios establecidos por el art. 26 de la ordenanza N° 485/76 (ídem Ley I-18).

c) Sostiene que corresponde declarar la nulidad de las resoluciones y/o dictámenes N° 421/87; 1886/87 y 533/97 de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia.

Critica también la afirmación del A quo acerca de que esa parte no ha probado una posesión más antigua que la del demandado es falsa.

El demandado ha dicho al contestar la demanda que comenzó a poseer en 1985 según reconoce a fs. 179.

El título de la actora es el boleto de compraventa que obra a fs. 45 del expediente municipal n° 2448-Z-1983 y que corresponde a la fs. 450 de autos en la copia de autenticidad certificada del mismo.

Ese boleto data del 10 de noviembre de 1984, es decir, que es anterior a la fecha en que V. dice que comenzó a poseer

La mención del título se refiere no solo al del actor sino también al de sus antecesores a título singular, como lo fue M. Z.

El derecho de este antecesor data del 6 de setiembre de 1983 fecha de Resolución N° 2023/83 que le adjudicó el inmueble y que en copia de autenticidad certificada obra a fs. 427.

En consecuencia, la normal de CC 2789 no se aplica al caso y la defensa erigida sobre ella debe ser desestimada.

Los argumentos no considerados por la sentencia en recurso son:

a) La tradición y la posesión implícita del inmueble otorgada por la Municipalidad en virtud de la Resolución N° 2023/83, del 6 de setiembre de 1983 que le adjudicó el inmueble a M. Z., antecesor en la posesión del actor.

b) La resolución N° 533/97.

Respecto del primero, el Señor Juez A quo guarda silencio sobre el hecho que la posesión de M. Z., antecesor del actor en los derechos del inmueble, es de fecha anterior a la del demandado, pues esta data de 1985 según reconoce a fs. 179, mientras que la de aquella data del 6 de setiembre de 1983.

Especialmente significa para dilucidar y resolver el caso ha sido la resolución N° 533/97 que copia obra a fs. 360, pues ella cedió al actor la acción reivindicatoria que tenía la Municipalidad de Comodoro Rivadavia.

Es indudable que la Municipalidad pudo demandar a V. por reivindicación y en ese caso es también indudable que por la mayor antigüedad de su posesión nacida del dominio inminente, la Municipalidad hubiera

podido resistir con éxito toda invocación de la regla de CC 2789 que pudieras haber efectuado el demandado.

Señala los pretensos vicios y la declarada nulidad de los actos administrativos, los actos administrativos en cuestión son:

a) la resolución N° 1886/87 que obra a fs. 458

b) la resolución N° 533/97 que obra a fs. 522 y en copia de autenticidad certificada a fs. 360.

Sin que la sentencia haya registrado la existencia de una argumentación de la actora al respecto, que contra esos actos administrativos la demandada no ha dirigido acción ni impugnación alguna en ningún momento de este largo proceso.

En consecuencia, no hay elemento alguno que pueda servir para poner en entredicho la potencialidad legal de esas decisiones administrativas ni la vigencia a plenitud de los derechos cuya existencia declaran.

RESOLUCIÓN 1886/87. La notificación se hizo en fecha 19 de setiembre de 1997, momento en que, en el mejor de los casos para el demandado, habría comenzado a correr el plazo para interponer en sede administrativa el recurso de reposición con alcance de reclamo preliminar que regula el art. 135 y concordantes de la Ley XVI N° 46 (antes Ley 3098).

El demandado no impugnó ese acto en el tiempo que disponía para ello (tres días), ya que recién lo ataca cuando contesta esta demanda, momento en que acompaña el escrito de fs. 75, datado el 10 de noviembre de 1997 que también luce a fs. 566.

A la sazón la Resolución N° 1886/1987 ya había quedado firme y lo está actualmente, con lo que los comentarios hechos al contestar la demanda, donde no reconvino por nulidad –aun cuando ella es tardía e

inoportuna-, devienen improcedentes e insuficientes para desvirtuar su legitimidad.

La cesión solo cambió la titularidad de la acción y con ello no hubo modificación alguna de la situación de V. con relación al lote.

V. siempre estuvo en infracción y nunca gozó del reconocimiento de un derecho sobre el inmueble por parte del estado municipal y ello ni se alteró, no se agravó con la resolución N° 533/97.

La resolución en cuestión, al igual que la 1886/87, está firme, aunque a fs. 173vta., V. haya pedido que se declare su nulidad.

Ello es así pues ese pedido de nulidad es inadmisible y nunca debió ser atendido dado que la única vía habilitada para hacerlo es la del recurso contencioso administrativo que regula el artículo 135 y concordantes de la Ley XVI N° 46 (ex ley 3098) y debe tramitar ante la Excma. Cámara de Apelaciones.

Del pedido de nulidad no se dio traslado a su parte para que defendiera la validez de las resoluciones N° 1886/87 y 533/97, lo cual, a su vez, impidió que mi parte pudiera pedir que se cite a la Municipalidad para que tome la necesaria intervención como autoridad que dictó los actos administrativos, para que defendiera también su legitimidad, tal como hubiera correspondido en un procedimiento sano por aplicación analógica de las reglas de la redargución (Ley XIII N°5, art. 399).

Nada de eso se hizo y ahora enfrentamos el hecho consumado de la declaración de nulidad de dos actos administrativos que la demandada no pidió usando un procedimiento regular, y que así lo priva de una validez que nadie pudo defender, pues el señor juez a

quo no dio a nadie esa oportunidad.

Violación del principio de congruencia que se encuentra regulado e impuesto como recaudo de propio de las sentencias de Ley XIII N° 5, art. 34, inc. 4°, y art. 163, inc. 6°.

El quebrantamiento ha ocurrido desde el momento en que el señor Juez A quo ha dado trámite a un pedido de nulidad de un instrumento público que no fue articulado por la vía legal establecida ni como reconvención con lo que no es una pretensión legítimamente deducida en juicio.

El pedido de nulidad no tuvo trámite y se resolvió sin dar traslado a la actora y a la autoridad emisora del acto administrativo

Violación del principio de defensa en juicio y su garantía constitucional desde resolución N° 1886/87 y 533/97 la privación de la oportunidad de hacerlo se ha configurado desde el momento en que nunca se dio traslado a la actora del pedido de nulidad de ese acto administrativo.

El quebrantamiento del deber de valerse de las reglas de la sana crítica es vicio que descalifica al fallo como pronunciamiento jurisdiccional válido convirtiéndolo en arbitrario como se desprende de la jurisprudencia citada en las normas al pie.

El quebrantamiento ha ocurrido desde el momento en que el Señor Juez A quo afirma que se han quebrantado reglas de procedimiento en el trámite de los expedientes administrativos vinculados a la causa, siendo que todos los actos administrativos están consentidos por falta de interposición de los recursos contenciosos administrativos disponibles o de una reconvención en tal sentido, aun cuando no sea el

procedimiento legítimo.

Todos estos defectos de la sentencia solo pueden acarrear la anulación.

Efectúa reservas que corresponde atender por su necesidad, la del caso federal.

A fs. 828/832 son contestados los agravios por la parte demandada. Sostiene que el a quo tuvo los expedientes administrativos y los analizó y no puede descartarse la hipótesis de un fraude. Cita los arts. 1044, 1045 y 1047 del Código Civil. La cesión del municipio de la acción de reivindicación resultó ser el fruto del árbol envenenado, dice que el ente no pudo ceder algo que no se encontraba en el comercio, nadie puede ceder un derecho mejor que el que tenía y el municipio se había desprendido voluntariamente de la posesión. En la cesión de reivindicación, las partes son el cedente (municipio) el cesionario (B.) y el deudor cedido o tercero es el demandado. Cita lo dispuesto en el art. 1459 del CC y afirma: 1) "No está discutido en autos, que la Municipalidad se ha desprendido voluntariamente de la posesión del inmueble objeto de la litis en el año 1983 otorgándoselo en adjudicación al Sr. M. S., según confiesa en su demanda el propio actor. Razón por la cual desde esa fecha dejó de gozar de la acción de reivindicación (si se insiste en que la tenía, a pesar de lo expuesto en los renglones anteriores) por haber renunciado voluntariamente a la posesión"; 2) "Es decir, en este supuesto habiéndose la Municipalidad desprendido voluntariamente de la posesión a través de la adjudicación en venta, lo que supone que no existe colusión en perjuicio de terceros, puede decirse que no existe por parte del adjudicatario la posibilidad de

reivindicar la cosa adjudicada, y de ahí en mas transferida. Entre estos actores solo existen acciones de tipo personal por incumplimiento pero nunca reivindicación" y 3) "S. B. ha podido probar en estos autos haber estado él o su cedente al momento de la cesión en posesión del inmueble que se pretende reivindicar, ya que se había desprendido voluntariamente de él, y en consecuencia la acción de reivindicatoria nunca pudo haber sido ejercida por la Municipalidad de Comodoro Rivadavia por no tener la posesión del inmueble razón por la cual no puede haber sido transmitida al actor, esto es consecuencia del principio Nemo plus iuris que consagra el Artículo 3.270 del Código Civil al prescribir: "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"".

Hace reserva del caso federal.

Análisis:

Para que la motivación de la sentencia reúna las características de válida y eficaz, debe contener una exposición de los motivos que justifiquen la convicción del juez en cuanto al hecho y las razones jurídicas que determinan la aplicación -o no- de una norma. A su vez, todo ello dispuesto bajo el cumplimiento de reglas propias de la argumentación jurídica que, como tales, desplazan la posibilidad de una discursividad viciada por defectos de sofismas o falacias. El mandato legal no solo se ve infringido cuando la referida exposición de motivos no exista, sino también cuando sea ilegítima o aparente, en síntesis no existe justificación del fallo.

Es entendimiento que el juzgador no puede reemplazar su análisis crítico con meras expresiones asertivas, pues si esto fuera posible el pronunciamiento viviría solo en su conciencia.

La carencia de motivación, tal como se detallo precedentemente, conllevaría a la declaración de nulidad, pero no se observa prima facie que la sentencia atacada adolezca de las deficiencias señaladas.

"Toda vez que la declaración de nulidad se presenta como remedio extremo, como última ratio del orden jurídico, no corresponde hacerlo siempre que el examen por el Tribunal de los agravios vertidos en sustento del recurso de apelación brinde protección adecuada a los derechos que el recurrente entiende conculcados". (elDial.com - BG9D). Tal y como ocurre en la especie por lo que se desestima el planteo del apelante.

Por ello, trataré conjuntamente los agravios de la actora en el marco del recurso de apelación interpuesto.

Se ha entendido que para el ejercicio de la acción reivindicatoria es necesaria la titularidad del derecho real respectivo. Se ha desechado la posibilidad de ver en dicho poseedor a un poseedor legítimo, o al titular de un dominio imperfecto. Lo cierto es que el poseedor con boleto de compraventa aun no adquirió el derecho real (art. 1184, inc. 1° del CC), lo que en este caso sería un obstáculo insalvable para el ejercicio de la acción real. No hay que olvidar que el boleto de compraventa no es título suficiente y carece, salvo excepciones de publicidad registral, lo que impide trasladar el régimen indicado en el punto 2) para el

comprador sin tradición. Claro que en este caso, como sucede con todos los poseedores, es posible ejercer acciones posesorias (Claudio Kiper, "Código Civil Comentado. Derechos Reales", Tomo III, art. 2611-2969, pág. 482, 491 ed: Rubinzal – Culzoni).

El Sr. B. acudió a la jurisdicción para obtener la reivindicación del lote X de la manzana "** bis" del Barrio I. H. B. respaldando su petición en dos actos administrativos, el primero de ellos la resolución administrativa del municipio local nro. 533/97 que cede la acción de reivindicación, y el expte. administrativo (acompañado también en copia) nro. 2448-Z-1983 (ver fs. 52/54, fs. 52vta.) donde consta la cesión de derechos del adjudicatario al actor autorizada por acto administrativo Res. nro. 1887/87 del municipio, el título en sentido genérico con que se presentó el actor resultó controvertido por el demandado.

Brevemente detalló que según el demandante ese predio había sido adjudicado al Sr. Z. y sus representantes venden sus derechos, acciones, mejoras, instalaciones y construcciones existentes al mismo.

El demandado, quien fuera denunciado por el actor como ocupante del lote que pretende reivindicar contesta demanda a fs. 172/180, dice entre las negativas de estilo que haya existido desposesión, que la Resolución 1887/87 sea legítima, desconoció la legalidad y legitimidad del expte. nro. 2448-Z-1983 atribuyéndole vicio de nulidad absoluta, niega y desconoce la legalidad y legitimidad de la Res. Adm. nro. 533/97. Que la denuncia de ilegitimidad de las decisiones está planteada en sede administrativa. Pidió la suspensión del proceso hasta la decisión del ejecutivo municipal. Planteó la defensa de falta de

legitimación del actor en el entendimiento que los actos administrativos que autorizaban la cesión de derechos de los representantes de Z. a B. eran nulos y consecuentemente la presente acción y la Resol. 533/97.

Lo que es importante señalar es que al contestar demanda V. (fs. 178vta.) sostiene un interés legítimo en poseer el predio, argumentando que es oriundo de la ciudad, que lo despojarían de su patrimonio por una felonía del actor que se abusa por su instrucción; que desde 1983; que paga los impuestos inmobiliarios, que implícitamente el municipio aprobó la construcción efectuada, en el lote en cuestión.

Relata también que el 1ro. de septiembre de 1978 se inició el expte. administrativo nro. 2974/P/78 pidiendo dicho lote, que por Resolución nro. 251/80 se reservó para la instalación de un taller mecánico todo ello a favor del Sr. A. P.

Las manifestaciones en la oportunidad procesal pertinentes desplegadas por el accionado, señala que en el año 1983 por encontrarse baldío el lote previa constatación del organismo pertinente, el municipio dicta la Resolución nro. 911/83 por la cual dejó sin efecto la adjudicación, según el demandado es nula, y estuvo viciada, que se reclamó ante el municipio pero no tuvo eco favorable por la administración municipal, mientras tanto ya se encontraba en trámite el expte. 2448-Z-1983.

Este último es la actuación administrativa del pedido de Z. del lote X de la manzana "** bis" del Barrio I. H. B.

En cuanto al único expediente administrativo incorporado como prueba de la parte actora (acompañado por el municipio local a fs. 590-591) por mandamiento

diligenciado por la accionante. Para la obtención de dicha prueba se libró mandamiento que fuera dispuesto a fs. 359 a los fines del reconocimiento del judicial, estado y condición del expte. administrativo a los efectos de que se proceda a extraer fotocopias.

En el diligenciamiento de dicho mandamiento consta que se retiró del municipio el expte. en cuestión para extraer las fotocopias y que se devuelve en el mismo estado con todas sus fojas. Previamente se había dejado constancia que se encontraba en el archivo desde 1997, deteriorado dado el paso del tiempo) a la causa, el nro. 2448/83, se desprende a fs. 427 la ordenanza nro. 2023/83 que adjudica el lote "X" de la manzana "**-bis" del Barrio I. de esta Ciudad a M. Z., para la instalación de una fabrica de bloques.

La prueba de trascendencia, a mi modo de ver, la constituye el expediente administrativo incorporado –como indiqué en fotocopias a la causa-, por lo cual me detendré en la exposición de algunas piezas que son ilustrativas para su aclarar este entuerto.

A fs. 427, la Ordenanza nro. 2023/83 otorga el lote con condición y suspende el cumplimiento de la misma la escritura traslativa de dominio.

En 1984 L. V. y V. invocando ser representantes de Z. peticionan se autorice a enajenar la propiedad (fs. 443/444).

A fs. 446/447, solicitud de B. (el accionante) pide autorización para comprar, a fs. 449/450 luce "el contrato de compraventa y cesión de derechos" del predio que se entrega en el estado en que se encuentra, (cláusula tercera), se compromete a hacer las gestiones ante el municipio para el título traslativo de dominio.

A fs. 456, Dictamen nro. 421/87: se autoriza la

venta de derechos y acciones del lote X de la manzana **bis del Barrio I. que corresponden a Z. a favor de B. Otorga 60 días para efectuar un organigrama de obra y cumplimiento de los requisitos exigidos en la ordenanza 2262/84

A fs. 458, Ordenanza 1886/87 sale como el dictamen

A fs. 459 de acuerdo a lo manifestado –se desconoce por quién- la DIRECCION DE TIERRAS ordena una inspección para verificar si hay mejoras de terceros 31-5-1988), introducidas en dicho lote.

A fs. 460, surge quien denuncia en enero de 1988 es B. que dice que hay mejoras precarias que impiden el cumplimiento de lo establecido en la ord. 1886/87

A fs. 462 obra el informe de la INSPECCION DE TIERRAS en los siguientes términos: "Corresponde al expediente N°2448-z-83 mes.

A LA DIRECCION DE TIERRAS:

Informo a ud. que en el día de la fecha se procedió a realizar a la inspección solicitada al lote: "X" de la manzana "** bis" del Barrio I. H. B. Pudiéndose constatar que en el lote de referencia se encuentra ocupado con una vivienda prefabricada- madera con techo canaleta, ocupando una superficie de 60m2 aproximados. Además se está construyendo un galpón, del cual ya se tienen levantado dos paredes (de una altura aproximada de 3,50 m.) y parte del contrapiso. Dicho lote se encuentra cercado en su totalidad (de materia –block).Todo lo construido es propiedad del señor V., H. Según manifestaciones de la señora, ellos compraron las acciones y todo lo edificado fue construido por el Sr. V. El mismo se presentara en esa dirección a los efectos de acreditar su compra.

Ver croquis de lo edificado. Fdo. INSPECCION DE

TIERRA, 29/06/1988.F:… -JEFE DIV. INSP.- MUNICIPALIDAD DE COMODORO RIVADAVIA”

A fs. 466 consta la citación al Sr. V., el ocupante, por el término de 24 h por las cuestiones que se le harán saber. Ello se produjo, me refiero a la notificación el día 23/9/1991.- Este no se presentó y se ordenó una nueva inspección (fs. 468).-

A fs. 472, el municipio local da cuenta de la siguiente situación: “DIRECCIÓN DE INSPECCIONES Y HABILITACIONES. Esta dirección cumple en informar que por expte. N° 2974-P-78-MES., se dejo sin efecto la reserva a favor de “A. A.” (Sr. P. J.) según resolución N° 911/83, asimismo se le propone por Dictamen N° 466/87 otro lote al Sr. J. P., quien presenta transferencia sin autorizar a favor del Sr. V. H., a su vez por expte: 2448-z-83-MES., se adjudicó en venta dicho lote a favor del Sr. Z. M., quien transfiere a favor del Dr. B. R. S., autorizado por Resolución N° 1886/87.- A fin de ampliar información se eleva la presente para ser adjuntada a la habilitación. Dejando constancia que los expedientes nombrados quedan a consideración y posterior dictamen de una próxima Comisión.DIRECCION GENERAL DE TIERRAS, 06 de Abril de 1992.- Fdo. ….JEFE DIVISION ADMINISTRATIVA DIRECCION Gral. De Tierras MUNICIPALIDAD DE C. RIVADAVIA “

A fs. 473/79, copia incompleta de un contrato de cesión entre J. H. y A. respecto de la parte indivisa de la mitad (de fecha 1985) del lote X parcela * manzana XXXV del barrio i. cuyo titulo tramitó por expte. 2974/P/78 a nombre de A. P.

A fs. 480 nota de P. al intendente municipal solicitando tramitación del titulo de propiedad del inmueble fiscal que se designa como lote X parcela *

manzana ** del Barrio i. que tramitó ante ese municipio en expte. 2974/p/78 a favor de V. de fecha 25 de noviembre de 1991.

Para mayor desconcierto porque diez años antes había el municipio revocado la adjudicación; de lo cual tenía conocimiento. No solo desconcierto sino perplejidad respecto de estos actos que se supone deberían ser la causa y motivación de los actos administrativos que acompaña el actor para iniciar la presente acción de reivindicación.

Seguidamente a fs. 488 (siempre refiriendo al expediente municipal acompañado 2448/Z-83), la directora de catastro informa que "V. no tiene antecedentes".

Siguiendo, a fs. 489 a 492 surge el siguiente informe: "Que por Dictamen N° 421/87 de fecha 10 de junio de 1987, como se procede a autorizar la venta de los derechos y acciones del lote en cuestión, que corresponde al Señor M. Z., a favor del Señor R. B.; debiendo presentar en término de 60 días la presentación del cronograma de obra y dar cumplimiento al mismo; como también cumplimentar con los requisitos exigidos en la Ordenanza N° 2262/84; del cual se surgen la Resolución N° 1886/87 de fecha 22 julio de 1987.

Que con fecha 04 de enero de 1988, el Señor R. B., presenta nota a los efectos de solicitar se realice una inspección al lote autorizado; dado que en el mismo se encuentra una construcción precaria y considerando que el lote se encuentra ocupado no pudiendo de esta forma dar cumplimiento al 2° Art. de la resolución N° 1886/87, a tal fin solicita suspende el plazo establecido hasta tanto el lote se encuentra desocupado totalmente.

Que se efectúa una nueva inspección con fecha 29/06/88, verificando que en dicho lote se encuentra una vivienda prefabricada de madera con techo de chapa canaleta, además está construyendo un galpón del cual ya posee 2 paredes y parte del contrapiso, dicho lote se encuentra cercado en su totalidad; siendo su ocupante y propietario el señor H. V., y según manifestaciones de la esposa del mismo, dijo: que adquirieron las acciones y todo edificado fue construido por ellos.

Que con fecha 23/09/91 se realiza una inspección, pudiéndose constatar que se ratifica lo informado a fs. 51 y 51vta., por lo que se procedió a notificar al Sr. V., de su presentación en la Dirección de Tierra, tal como consta en el Acta de notificación 221, adjunta a fs. 53.

Que de acuerdo a una nueva inspección ejecutada con fecha 25/10/91, no pudiéndose ubicar al mismo ausente. Aunado a lo reseñado se encuentran como señalo seguidamente la secuencia de actuaciones administrativas desplegadas por el demandado, el actor y la administración municipal.

Que según a fs. 55 figura fotocopia de una habilitación a nombre del Señor H. A. V.

Que de acuerdo a fs. 57 consta Boleto de Cesión de Derechos de parte de Don J. H. P., a favor del Sr. H. V.

Que con fecha 16/03/92, el Sr. V., solicita una habilitación provisoria por el término de seis mese, lapso en que presentará los planos aprobados.

Que la Dirección de Catastro (27/08/92), informó que el lote "X" de la manzana "**- bis" parcela "*", se halla adjudicado en venta a favor del señor B. R.,

según Resolución N° 1886/87, asimismo, que el señor V. y su cónyuge no registran antecedentes como corresponde al expediente N° 2448-Z-83-MES.

Sr. SECRETARIO DE GOBIERNO Y PLANIFICACION GENERAL: Del análisis del presente expediente, se desprende lo siguiente:

Que con fecha 28 de junio de 1983, el Sr. M. Z., presenta nota a los efectos de requerir la adjudicación del lote "X" de la manzana ** del Barrio I. de esta ciudad para la instalación de una fábrica de bloques y corralón de materiales de construcción.

Por dictamen N° 858/83 de la fecha julio de 1983, se procede a proponer al Sr. M. Z. el lote "X" de la manzana "XX-bis" del Barrio I.

Que obrando de acuerdo a la propuesta de fecha 07-83, el peticionante presenta nota (26/07/83) a fin de solicitar la compra del terreno indicado por los miembros de la Comisión de Adjudicaciones de Tierras Fiscales; ofertando para tal fin la suma de pesos argentinos ocho (a.8,00) por metro cuadrado.

Que según fojas 22 consta el Edicto N° 19/83, en cumplimiento a lo dictaminado en la Ordenanza N° 803/81, abriendo el Registro de Oposición. (26/07/83).

Que de acuerdo al Dictamen N° 983/83 de fecha agosto del 83, se procede a Adjudicar en Venta a favor del peticionante, el lote "X" de la manzana "XX-bis" del Barrio I. de esta Ciudad; del cual surge la Ordenanza N°2023/83, de fecha 6 de septiembre de 1983.

Que la Dirección de Rentas con fecha 10 de septiembre de 1984, informa que el Sr. M. Z., adjudicatario del lote en cuestión, ha cancelado la última cuota del documento que firmó, el día 31/08/84, bajo Recibo de Pago N° 262452.

Que ha presentado nota de fecha 7 de abril de 1987 y Boleto de Compraventa por el cual los Sres. H. J. V. y L. P. V., quienes adquirieron los derechos sobre el lote "X" de la Manzana "**-BIS" del Barrio I. de esta ciudad; solicitando autorización para transferirlo a favor del señor R. S. B.

Que con fecha 13 de mayo de 1987, se efectúa una inspección al lote referenciado, verificando que en el mismo se encuentra enclavada una vivienda prefabricada de ladrillo (revestimiento) y dicho lote se encuentra subdividido por dos paredones de block formando 3 lotes, consultando el ocupante del mismo dijo ser el propietario D. H. V.

ASESORIA LETRADA:

Se gira el presente expediente para su conocimiento y dictamen de acuerdo a lo solicitado por la Dirección Comisión de Tierra que obra a fs, 65-65vta. y 66 de autos.

SECRETARIA DE GOBIERNO Y PLANIFICACION GENERAL, 4 de noviembre de 1992. Corresponde al expediente N° 2448-Z-1983.Consta de 66 fs. útiles".

A fs. 494, el último dictamen y mantenido por la asesoría letrada, da cuenta que "Nota A.L .N° 325/92

A la secretaria de Gobierno:

Conforme a las constancias de autos, el Sr. B. resulta adjudicatario del lote en cuestión, en virtud de cesión de derechos, consentida por este Municipio (fs. 49 – Resol. N° 1886/87 del expte. N° 2448-Z-1983), no existen derechos consentidos por este municipio respecto del Sr. V., quien adquirió la posesión del Sr. P. – no legitimado para tal acto, en virtud de haberse revocado anteriormente su derecho.

Pasando inadvertido por la administración que el

boleto de compraventa que B. había celebrado también con una persona no legitimada.

En consecuencia, corresponde seguir adelante con el trámite tendiente a la titularidad del lote por parte del Sr. B. y en su caso proceder al desalojo del Sr. V., aconsejando conceder la ocupación de otro lote a los efectos prácticos de recuperar la posesión.

Cabe acotar que la concesión de otro lote al Sr. V. corresponde realizarlo dentro de las prescripciones de la Ord. 2262/84 y en cuanto proceda la acreditación del fin para el que se requiere.

Sin embargo, se señala que debe expedirse en forma definitiva la Comisión de Tierras Municipales, en virtud de su competencia original otorgada por Ord. 2262/84 y la intervención que ha tomado con sus dictámenes en sendos expedientes n° 2974-P-78 Y 2448-Z-83. Lo expuesto salvo mejor criterio del Sr. Secretario. (consta de 67 fs. útiles).

ASESORIA LETRADA, NOVIEMBRE 17 DE 1992 Fdo...."

A fs. 500, 502 y ss. se dijo: "CORRESPONDE A LOS EXPEDIENTES 2974-P-78 MES Y 2448-Z-83 MES.

AL SEÑOR SECRETARIO DE GOBIERNO Y PLANIFICACION GRAL.

Se elevan las presentes actuaciones a su conocimiento y consideración, sugiriendo sean destinadas a Asesoría Letrada, atento a que en su oportunidad con fecha 13/11/92 se había expedido dicha asesoría y ante el cambio de la composición de la misma, solicito tenga a bien, atender nuevamente este caso; en el que se encuentran involucrados los expedientes 2974-P-78 MES y 2448-Z-83 MES. y los cuales se remiten conjuntamente a tales efectos.

Consta de setenta (70) fs. Útiles DIRECCION DE

TIERRAS DISCALES, 25 DE NOVIEMBRE DE 1994

F:...DIRECCION DE TIERRAS FISCALES MUNICIPALIDAD DE COMODORO RIVADAVIA.

"Nota A.L. N° 352/95

SECRETARIA DE GOBIERNO

S / D

Tengo el agrado de dirigirme a ud. a los efectos de hacerle saber que se comparte plenamente el dictamen agregado a fs. 67, pues se encuentra debidamente fundado. A la fecha no han sucedido hechos que modifiquen el criterio allí desarrollado.

Asesoría Letrada, 14 de julio de 1995.

FDO.... – ASESORIA LETRADA- MUNICIPALIDAD DE C. RIVADAVIA.F:"

"A LA DIRECCION DE TIERRAS FISCALES

Se giran las presentes actuaciones, a fin de tomar conocimiento de lo dictaminado precedentemente por la Asesoría Letrada Municipal.-

Cde. Al expediente N° 2448-z-83 y 2974-p-78.

Secretaría de Gobierno y Planificación general 24- de julio- 1995.

Consta de 71 fs. útiles.

f. Eduardo Nicolás Bernal -Secretario de Gobierno y Planificación General"

Así llego a otro informe del cuerpo de abogados en que se deja constancia que V. posee por compraventa a P. quien no se hallaba legitimado ni estaba autorizado por ese municipio, que las mejoras introducidas en el lote fiscal se encuentran sin plano ni autorización (fs. 518) y al proyecto de resolución fundando en que la transferencia fue autorizada por ese municipio, que el terreno fue cancelado y que la comuna adeuda el titulo de propiedad y que según los registros figura

como fiscal (firmado por el letrado) en esos términos exactos fue emitido el acto administrativo Resolución nro. 533/97 que cedió la acción de reivindicación conforme art. 2758 del Código Civil al actor.

Anoticiado de la interposición de la demanda tal y como da cuenta al responder la acción el demandado, presenta en el municipio recurso de nulidad el 10 de noviembre de 1997.

El sentenciante de grado consideró el dictamen agregado a fs. 541/544 de fecha 30 de junio de 1986 en el que se detalla en el expte.2974-P-1978, que reitero éste último no está agregado en el presente pleito, obra la resolución nro. 251/80 y 911/83 en que se dejó sin efecto la reserva dispuesta por incumplimiento del peticionante, y que el reclamo efectuado fue extemporáneo. Esta situación es denunciada, por lo tanto reconocida por el propio demandado al contestar la acción.

Lo cual, y los antecedentes reseñados me permite afirmar que V. carece de acto administrativo que conceda derechos sobre el inmueble, existe un reconocimiento de la ocupación con el otorgamiento de la habilitación.

Volviendo a dicho dictamen el letrado comienza a detallar la secuencia del expte. 2448/Z-83, dice que no recomienda una decisión favorable.

Es veraz que la representación invocada por V. y P. V. no fue suscripta por Z. ni tampoco fue acompañado un instrumento público, que de cuenta de la veracidad de dicha representación que se invoca. Ni por las copias que acompaño el actor en que el sello del municipio de recepción no dice que se presenta la nota con otros instrumentos, la informalidad del

procedimiento administrativo no significa ignorar o abstenerse de indagar la calidad de los representantes, invocada por los presentantes. No obstante ello y que los dictámenes no son vinculantes, la administración municipal a través de su ejecutivo autorizó la cesión por Resolución nro. 1886/87, lo que acarrea que la misma sea inmotivada y consecuentemente nula.

El Sr. B., como dijera al inicio, pretende la reivindicación del inmueble invocando la cesión de la acción de reivindicación efectuada por el municipio local.

"El título a que se refieren los artículos 2790 a 2792 del Código Civil, es el traslativo de dominio, pero no implica necesariamente que sea la escritura pública. "Cuando el Código Civil exige la presentación por el reivindicante del título que acredite su derecho a poseer, se refiere a la causa en que se funda el derecho de dominio, y no el título en el sentido documental y formal" (Superior Tribunal de Justicia – Rawson, citar: elDial.com - AS1288).

Es precisamente en este punto donde se asienta el criterio de verificar el derecho de poseer en análisis de la documental acompañada del actor. "Los arts. 2758 y cc. del Código Civil no se oponen a la aplicación del art. 2790 del mismo ordenamiento legal cuando el reivindicante invoca a su favor títulos de dominio de quienes le precedieron en tal derecho hasta remontarse a uno anterior a la posesión del demandado, aunque no probare la preexistencia de la propia posesión. Ello así, porque el título de sus antecesores permite presumir que éstos tuvieron la posesión y autoriza al actual titular para accionar en su propio interés aunque no medie cesión expresa (SCBA, Ac. 30.238 del 6-

6-87)” (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de San Isidro - Sala II, citar: elDial.com - SI9FA).

Por ello, encuentro la necesidad de verificar los extremos que facultan al actor para obtener la reivindicación del inmueble.

Acompaña para ello la Res. 533/97. Los fundamentos y motivación de dicho acto administrativo, fueron detallados precedentemente, no esta demás decir la esterilidad de los pasos previos, ni tampoco la incongruencia de los realizados, fundamentos que se supone motivaron la emisión de dichas resoluciones.

El demandado al contestar demanda niega específicamente la legitimidad. No obstante haber sido resuelto por esta Alzada a fs. 281 por sentencia interlocutoria nro. 30/2000 como cuestión prejudicial el planteo; ello no obsta a que sean verificados los títulos en el sentido dado precedentemente, el derecho del actor a poseer el lote X manzana ** del barrio I.

La motivación de dicho acto administrativo, la causa como se detallara era que solo restaba al actor Sr. B. obtener la escritura traslativa de dominio por parte del municipio local, por cuanto había sido autorizada la cesión y se encontraba paga la deuda fs. 522.

En apretada síntesis y concluyendo el análisis de lo actuado digo que de los distintos actos preparatorios y de los actos administrativos emitidos fs. 37 Ord. 2023 adjudican a Z. para instalación de fábrica bloques y corralón de materiales fs. 444/445 fs. 46 fs. 444/5 –fs. 446 y 449/451 V. y P. L. V. vienen invocando la representación nunca acreditada de Z. hacen hincapié en que había sido adjudicado a Z., pero en el boleto de compraventa de fs. 48 B. dice que

por escritura otorgo poder a V. y P. L. V. quienes lo adquieren en nombre de P. SRL y que B. lo adquiere de P. SRL y no de los supuestos apoderados, cabe preguntarse ¿dónde esta, la notificación al municipio? No obra un pedido de Z. para vender a P. SRL, solo la invocación ya mencionada de la representación. El boleto de compraventa se hace en representación de dicha firma y no de Z., cuando estas dos personas físicas no acompañaron algún instrumento acreditante, además tampoco invocaron que ellos adquirían para una persona ideal.

Ahora bien la resolución nro. 1886/87 por la cual se autorizó la cesión es un acto administrativo nulo, donde nunca se acreditó la personería de los supuestos representantes de Z., y la confusa situación contractual detallada en el boleto de compraventa en que estos actúan como compradores representando a una empresa. No debe pensarse que cualquier disposición emanada de la administración, reúne inexorablemente las condiciones de presunción de legitimidad y exigibilidad: tanto si se admite, la teoría de la inexistencia de los actos administrativos, como en su lugar se habla de las "vías de hecho" de la administración, o de los simples "hechos" administrativos, en todos esos casos es evidente que la actividad administrativa no tiene siempre presunción de legitimidad ni es por lo tanto base suficiente para generar obligaciones exigibles a los administrados, con todo que el principio ha sido formulado con latitud, pues no alcanza a cualquier manifestación de la actividad administrativa, sino solo a los actos válidos y anulables (actos regulares); no alcanza, pues, a los actos irregulares (nulos e inexistentes siendo este el

caso) (ver Gordillo, A. "Tratado de Derecho Administrativo", T.III, pág. V-28/29).

Si la ley (en sentido lato) dispone que un objeto determinado habrá de dictarse ante una determinada situación de hecho, el acto estará viciado en el objeto si a) se dicta ese objetivo del acto ante una situación de hecho distinta de la prevista por la ley, como b) si ante la situación de hecho prevista por la ley, se dicta un distinto objeto del determinado por ella. En sentido similar, Huber, op. cit., t.II, p.745, quien agrega una tercera variante, en que el administrador valora equivocadamente una situación de hecho realmente existente. Cuando el acto desconoce hechos acreditados en el expediente, o se fundan en hechos o pruebas inexistentes, o carece de todos modos de una situación de hecho que los justifique (autor y obra citada, Tomo III, pág. IX-30/31).

"La distinción entre los tipos de vicios que dará lugar a las consecuencias señaladas es una cuestión de práctica jurisprudencial; un problema de evaluación concreta a resolverse más o menos elásticamente de acuerdo a las circunstancias del caso" (Gordillo Tomo III página 11/42) Lo cierto es que en la especie el error muy grave de derecho que acarrean las resoluciones (los actos administrativos traídos por el actor) conllevan la nulidad de las mismas, lo que impide cualquier condescendencia respecto a los vicios que tienen. En virtud de estos entendimientos es que estimo que de los documentos acompañados por el actor actos administrativos que portan un error en la motivación y causa que hacen perder su presunción de legitimidad y por lo tanto la ejecutabilidad tal y como se pretende en esta acción, me refiero a ambas

resoluciones y en particular hincapié en la cesión de la acción de reivindicación.-

Dijo la doctrina que “A pesar de existir mala fe de la contraria (me refiero a la ocupante o la ausencia de derecho, en la especie) nadie piensa que el actor no debe acreditar su titularidad” (ver “curso de derechos reales”, t.3, pág. 182, M. Mariani de Vidal). El actor inicia con una cesión de derecho que esta motivada en una situación errónea que no puede convalidarse, y además resulta insuficiente para probar su derecho a reivindicar para sí.

"Creo importante resaltar que quien deduce una acción reivindicatoria en relación a un inmueble, debe indispensablemente invocar un título que justifique un mejor derecho que el del demandado, a la posesión de dicho bien. La carga de la prueba de este extremo pesa sobre el accionante (art. 375 C.P.C.)”, elDial.com - AA5579.

En la especie y según lo detallado precedentemente encuentro que debe rechazarse la acción de reivindicación entablada, confirmando el fallo venido en crisis.

Las costas de la Alzada se imponen a la actora recurrente conforme principio objetivo de la derrota (art. 69 del CPCCCh), difiriendo la regulación de los honorarios profesionales al momento del Acuerdo.

A la segunda cuestión la Dra. García Blanco dijo.

Propongo,

1) Desestimar los agravios de la actora apelante, confirmar la sentencia, rechazando la acción reivindicatoria incoada, según los argumentos expuestos.

2) Las costas al apelante vencido según

considerando respectivo. Diferir la regulación de los honorarios profesionales al momento del acuerdo.

A la primera cuestión la Dra. Melero dijo:

I. Considerando que a tenor de la exigencia del art. 169 de la Constitución de la Provincia del Chubut, es innecesaria la repetición de los argumentos formulados por las partes en cada uno de los votos de la Alzada, razón por la cual a fin de evitar reiteraciones estériles que afectan los principios de celeridad y concentración procesal y resultando de quienes votan precedentemente la síntesis suficiente del caso traído a decisión, a las mismas me remito.

I.A.) La parte apelante actora, expresa agravios a fs. 809/820vta. contra la sentencia definitiva del 01/06/11, registrada bao el nro. 61 (fs. 783/787), corrido el traslado de los mismos a fs. 823, son contestados por la parte demandada a fs. 828/832.

I.A-1) En principio y en cuanto a la declaración de nulidad solicitada por la demandada apelante (pto. 25to. (fs. 820), considero que no es suficiente para hacer lugar a dicha petición el hecho de que el mismo contenga una deficiente valoración y/o una omisión de considerar presunciones graves, ya que todos estos defectos pueden ser subsanados por vía de apelación.

Ello así, ya que el recurso de nulidad pierde virtualidad y sentido práctico en aquellos supuestos en que la Cámara, ejerciendo la jurisdicción que la apelación le ha "devuelto", puede revisar el fallo impugnado no solo en punto a sus pretensos errores "in iudicando", sino también respecto de sus posibles deficiencias estructurales. Con el avance de la ciencia del Derecho Procesal, el recurso de marras, amén de perder autonomía al ser abarcado en el de apelación, ha

visto estrechado su campo de actuación hasta quedar limitado a lo que en realidad es: un remedio excepcional de aplicación restrictiva, que no cabe utilizar si existe otra posibilidad saneadora.

Por los entendimientos expuestos corresponde el rechazo de la declaración de nulidad peticionada por la apelante actora en el pto. 25to. –fs. 820-.

I.A-2) Advirtiendo que la línea argumental expuesta por la actora (pto.II, fs. 812vta./820) se entrelaza entre los distintos agravios planteados, he de tratar los mismos en forma conjunta.

Se agravia la actora por haber el juez decidido la nulidad de las Resoluciones nro. 1886/87 y nro. 533/97 dictadas por el Ente Municipal conforme expte. administrativo nro. 2448-Z-83, caratulado "Z., M. sobre adjudicación terreno ub. Manzana ** bis, Lote "X", Barrio I. H. B.

Después de un exhaustivo análisis de los términos de la demanda por reivindicación (fs. 52/54) presentada el día 08/05/97 (cf. cargo de la Secretaría de Archivo a fs. 54) y de la contestación de demanda (fs. 172/180vta. presentada por el demandado el día 10/11/97 cf. cargo de Prosecretario a fs. 82vta., advierto (tal como se merituó a fs. 280/vta. de la sent. int. nro 30 del 06/04/00 de esta Sala B de la Cámara de Apelaciones), que el mismo día hizo el accionado la presentación del escrito de denuncia de legitimidad (fs. 75/82vta.) ante la Municipalidad de esta ciudad.

Tal como lo analiza pormenorizadamente la colega preopinante en cuanto al expte. administrativo nro. 2448-Z-83, caratulado "Z., M. sobre adjudicación terreno ub. Manzana ** bis, Lote "X",Barrio I. H. B., por ser el único expediente administrativo incorporado

como prueba de la parte actora (acompañado por el municipio local a fs. 590/591 por mandamiento diligenciado por la accionante, según lo dispuesto a fs. 359 a los fines del reconocimiento del judicial, estado y condición del expte. administrativo a los efectos que se proceda a extraer fotocopias.

En el diligenciamiento de dicho mandamiento consta que se retiró del municipio el expte. en cuestión para extraer las fotocopias y que se devuelve en el mismo estado con todas sus fojas. Previamente se había dejado constancia de que se encontraba en el archivo desde 1997, deteriorado dado el paso del tiempo a la causa, el nro. 2448/83, se desprende a fs. 427 la ordenanza nro. 2023/83 que adjudica el lote "X" de la manzana "**-bis" del Barrio I. de esta Ciudad a M. Z., para la instalación de una fábrica de bloques.

A fs. 427 Ordenanza nro. 2023/83 otorga el lote con condición y suspende al cumplimiento de la misma la escritura traslativa de dominio.

En 1984 L. V. y V. invocando ser representantes de Z. peticionan se autorice a enajenar la propiedad (fs. 443/444).

A fs. 446/447 solicita el actor autorización para comprar, a fs. 449/450 obra "el contrato de compraventa y cesión de derechos" del predio que se entrega en el estado en que se encuentra, comprometiéndose a hacer las gestiones ante el municipio para el título traslativo de dominio.

A fs. 456, obra el Dictamen nro. 421/87 en el cual se autoriza la venta de derechos y Acciones del lote X de la manzana ** bis del Barrio I. que corresponden a Z. a favor de B. Otorgando sesenta (60) días para efectuar un organigrama de obra y cumplimiento de los

requisitos exigidos en la ordenanza 2262/84

A fs. 458 obra la Resolución N° 1886/87 de fecha 22/07/87 mediante la cual se autoriza la venta del inmueble en cuestión que correspondía al Sr. M. S. a favor del actor Sr. R. S. B.

A fs. 466 y 468 mediante Acta 221 la Municipalidad de Comodoro Rivadavia se cita al demandado el día 23/09/91, el cual recién se presenta el día 06/04/92 al efecto de solicitar la habilitación para explotar el rubro de taller de Chapa y Pintura y Taller Metalúrgico Liviano (fs. 470).

Y he aquí que asiste razón al actor apelante en cuanto que el demandado no se presentó a la citación efectuada por el Ente Municipal ni impugnó ese acto en el tiempo que disponía para ello, que era de tres (03) días para que comenzara a correr el plazo para interponer en sede administrativa el recurso de reposición con alcance de reclamo preliminar que regula el art. 135 y concordantes de la Ley XVI N° 46 (antes Ley 3098) observando que recién lo acata cuando contesta esta demanda (fs. 75 y 566 - el 10/11/97).

La conducta desarrollada por el demandado precedentemente individualizada, implica que en cuanto a la resolución N° 1886/87, la misma quedara firme.

A fs. 494 el último dictamen mantenido por la asesoría letrada, da cuenta que "Nota A.L .N° 325/92, a la Secretaria de Gobierno Asesoría Letrada el día 17/11/92 que dice que conforme a las constancias de autos, el Sr. B. Resulta adjudicatario del lote en cuestión, en virtud de cesión de derechos, consentida por este Municipio (fs. 49 –Resol. nro. 1886/87 del expte. N° 2448-Z-1983), no existen derechos consentidos por este municipio respecto del Sr. V., quien adquirió

la posesión del Sr. P., no legitimado para tal acto, en virtud de haberse revocado anteriormente su derecho, correspondiéndole seguir adelante con el trámite tendiente a la titularidad del lote por parte del Sr. B. y en su caso proceder al desalojo del Sr. V., aconsejando conceder la ocupación de otro lote a los efectos prácticos de recuperar la poses. Acotando que la concesión de otro lote al Sr. V. correspondía realizarlo dentro de las prescripciones de la Ord. 2262/84 y en cuanto procediera la acreditación del fin para el que se requiere, señalando que debía expedirse en forma definitiva la Comisión de Tierras Municipales, en virtud de su competencia original otorgada por Ord. 2262/84 y la intervención que ha tomado con sus dictámenes en sendos expedientes n° 2974-P-78 Y 2448-Z-83.

A fs. 500, 502 y ss. consta nota al Señor Secretario de Gobierno y Planificación Gral. efectuada por la Dirección de Tierras Fiscales, de fecha 25/11/94, en la cual dice que correspondía a los exptes. nro. 2974-P-78 MES y 2448-Z-83 MES, elevándose las actuaciones a su conocimiento y consideración, sugiriendo sean destinadas a Asesoría Letrada, atento a que en su oportunidad con fecha 13/11/92 se había expedido dicha Asesoría y ante el cambio de la composición de la misma, le solicita, atender nuevamente este caso; en el que se encuentran involucrados los expedientes 2974-P-78 MES y 2448-Z-83 MES y los cuales se remiten conjuntamente a tales efectos.

Por nota A.L. N° 352/95 Asesoría Letrada del día 14/07/95 dirigida a la Secretaria de Gobierno se le hace saber que comparte plenamente el dictamen agregado

a fs. 67, pues se encuentra debidamente fundado. Agregando que a la fecha no han sucedido hechos que modifiquen el criterio allí desarrollado.

Obra informe del cuerpo de abogados en que se deja constancia que V. posee por compraventa a P. quien no se hallaba legitimado ni estaba autorizado por ese municipio, que las mejoras introducidas en el lote fiscal se encuentran sin plano ni autorización (fs. 518) y al proyecto de resolución fundando en que la transferencia fue autorizada por ese municipio, que el terreno fue cancelado y que la comuna adeuda el título de propiedad y que según los registros figura como fiscal (firmado por el letrado) en esos términos exactos fue emitido el acto administrativo Resolución nro. 533/97 que cedió la acción de reivindicación conforme art. 2758 del Código Civil al actor.

Considero que, conforme el correlato de las actuaciones administrativas, aunque el demandado pueda haber estado ocupando el inmueble en cuestión durante todo el tiempo que dijo hacerlo, en tanto no logró adquirir el dominio por prescripción, ello carece de relevancia para repeler la reivindicación (arts. 2758, 2759, 2772, 2794 Cód.Civil).

Así como que hace plena fe el título de propiedad corroborado con la certificación registral de la vigencia de la inscripción, sirviendo de suficiente base para la reivindicación (arts. 993/995, 2758, 2772, 2777, 2790 C.C.), lo que impone al reivindicado la carga probatoria de los hechos impeditivos o extintivos de lo que así se comprueba (art. 381 de la Ley XIII, nro. 5, Anexo A –DJ-), la presunción de posesión que la ley acuerda al reivindicante con título, solamente cede si el reivindicado prueba que ninguno de los

antecesores en el dominio, y no solo quien presenta el título, tuvieron la posesión del inmueble lo que el demandado de ninguna manera demostró.

Es que los arts. 2758 y cc. del Código Civil no se oponen a la aplicación del art. 2790 del mismo ordenamiento legal cuando el reivindicante invoca a su favor títulos de dominio de quienes le precedieron en tal derecho hasta remontarse a uno anterior a la posesión del demandado, aunque no probare la preexistencia de la propia posesión. Ello así, porque el título de sus antecesores permite presumir que estos tuvieron la posesión y autoriza al actual titular para accionar en su propio interés (SCBA, Ac. 30.238 del 6-6-87, Ac. 35.681 del 24-3-87, SCBA. 28-4-70 en E.D. 35-254).

De forma que aunque el reivindicante no hubiere recibido nunca la tradición del bien, ello no obsta a que pueda ejercer la acción, pues puede invocar la de sus antecesores en el dominio (cf. SCBA, entre otras, Ac. 54.399 del 20.11.96, Ac. 91.362 del 14.12.05; causa n° 107.177 rsd. 69/09 del 12.5.09 de esta Sala IIª), tal como ha ocurrido en el caso -Resolución nro. 533/97 mediante la cual el Municipio de está ciudad, dueño de dicha tierra, cedió la acción de reivindicación conforme art. 2758 del Código Civil al actor, quedando legitimado el actor para ejercer las acción para reivindicar dicho inmueble (arts. 1457, 1458 y 1462 del C.Civ.).

Y cuando el reivindicado carece de título, nada puede alegar respecto al del actor ni al que corresponde a sus antecesores, por cuanto se hallan revestidos de una presunción de legitimidad que para él es absoluta e irresistible (doctr. arts. 2789, 2790,

2791, 2792 C.C.; PAPAÑO y otros, "Derechos Reales" t. III, pág. 147; en igual sentido, Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de San Isidro - Sala II: elDial.com - SI9F7). Que en el caso en estudio se refuerza, asimismo, con la presunción legal de validez y legitimidad de los actos administrativos.

Por la valoración probatoria desarrollada y los entendimientos expuestos, arribo a la convicción de que ha de hacerse lugar parcialmente a los agravios expuestos por el apelante actor a fs. 809/820vta. y, en consecuencia, revocar la sentencia definitiva obrante a fs. 783/787.

I.B) En cuanto a la imposición de las costas, atento a lo decidido en el presente voto, corresponde la aplicación de los arts. 69 y 282, de la Ley XIII, nro. 5, Anexo A – DJ- razón por la cual las costas tanto de primera como de segunda instancia son impuestas al demandado vencido. Difiero para el momento del acuerdo la regulación los honorarios de los profesionales intervinientes, tanto de primera como de segunda instancia, la que se efectuarán de conformidad a la labor desarrollada, el mérito y extensión de la misma, la trascendencia para las partes según las pautas del art. 5to., 29 y 13 de la Ley XIII, nro. 4 – DJ).

A la segunda cuestión la Dra. Melero dijo:

Propongo como fórmula postulatoria para el caso de coincidencia la siguiente:

1) Hacer lugar parcialmente a los agravios expuestos por el apelante actor a fs. 809/820vta. y, en consecuencia, revocar la sentencia definitiva obrante a fs. 783/787, haciendo lugar a la acción reivindicatoria en su calidad de adjudicatario del lote terreno ub.

Manzana ** bis, Lote “X”, Barrio I. H. B., que fuera interpuesta por el Sr. R.S. B. contra el Sr. H. A. V.

2) Imponer las costas tanto de primera como de segunda instancia al demandado vencido (arts. 69 y 282 de la Ley XIII, nro. 5, Anexo A – DJ-. Diferir para el momento del acuerdo la regulación los honorarios de los profesionales intervinientes tanto de primera como de segunda instancia arts. 5to., 6to. y 13 de la Ley XIII, nro. 4 – DJ).

A la primera cuestión la Sra. Juez de Cámara Marta Susana Reynoso de Roberts dijo:

El Sr. juez de la instancia de grado rechazó la demanda ordinaria por reivindicación promovida por R. S. B. contra H. A. V., sobre el Lote “X” de la Manzana ** bis del Barrio I.; declaró cuestión abstracta la pretensión indemnizatoria deducida en subsidio por el demandado H. A. V., declaró la nulidad de las Resoluciones N° 1886/87 y N° 533/97 dictada por los Intendentes de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia en el expte. Municipal N° 2448-Z-83 Caratulado “Z., M. sobre Adjudicación terreno ub. Manz. ** bis Lote “X” Barrio I.”.

Impuso las costas a la parte actora y reguló los honorarios.

El actor apela la sentencia y cumple con la carga procesal (arts. 262 y 263 CPCCCh).

Sostiene el apelante que la sentencia es arbitraria. Transcribe el resuelvo y las consideraciones 3, 4 y 5 efectuadas por el sentenciante para arribar a tal decisión.

Sostiene que la afirmación del sentenciante en cuanto a que su parte no ha probado una posesión más antigua que la demandada, es falsa.

Alude a lo invocado por el demandado en cuanto a la norma aplicable, el tiempo en que comenzó a poseer y a lo sostenido por su parte en cuanto al boleto de compraventa de fs. 45 del expte. Municipal, anterior al del demandado. Recuerda que la mención del título se refiere no solo al del actor, sino también al de sus antecesores, el que data de septiembre de 1983. Señala que la sentencia no da respuesta a las razones jurídicas relevantes que expusiera.

Enumera los argumentos no considerados por la sentencia, así la Resolución N° 2023/83 de septiembre de 1983 que le adjudicó el inmueble a M. Z., la Resolución N° 533/97 por la que se cede al actor la acción reivindicatoria que tenía la Municipalidad de Comodoro Rivadavia. Menciona luego los pretensos vicios y para ello a la resolución N° 1886/87 y 533/97 transcribe lo que dice la sentencia y señala que esos actos administrativos gozan de la presunción de ejecutoriedad que plasman los arts. 84, 85, de la Ordenanza N° 485/76 y que la demandada no ha dirigido acción ni impugnación en ningún momento del largo proceso. Considera que no obstante el tratamiento unificado que la sentencia hace de los actos administrativos que declara nulos la situación de cada uno merece ser examinado en particular. Resolución N° 1886/87, V. se notificó el 19 de septiembre de 1997, no interponiendo recurso alguno, por lo tanto se encuentra firme y los comentarios efectuados en la contestación son tardíos.

Resolución N° 533/97: considera que la cesión de la acción de reivindicación no alteró la situación del Lote X de la manzana **. La municipalidad dispuso de esa acción para recuperar la posesión perdida, la que

tenía desde que V. inició la posesión en el año 1985 y pudo ejercitarla hasta el momento que la cedió.

Alega que V. siempre estuvo en infracción y la resolución está firme.

Afirma que si se quisiera dar a la manifestación de fs. 173vta. el valor de una contrademanda donde el demandado ataca a la resolución de marras, debió dársele el trámite de reconvención, lo que no se hizo y el demandado consintió.

Del pedido de nulidad no se dio traslado a su parte para que defendiera la validez de las resoluciones e impidió que citara como tercero a la MCR, no obstante se declara la nulidad de dos actos administrativos que la demandada no pidió usando un procedimiento regular.

Se refiere al principio de incongruencia, de defensa en juicio, del deber de apreciar los hechos de la causa que se produjo ante la situación a la que hiciera referencia en el párrafo anterior, lo que trae aparejada, considera, la nulidad de la sentencia.

Corrido el traslado el demandado contesta los agravios, da las razones por las que coincide con la decisión del sentenciante y subsidiariamente plantea la misma reconvención que ejerciera en 1era instancia y que el Juez no hiciera lugar por considerarla una cuestión abstracta.

Ambos hacen reserva del caso federal.

Mis colegas han coincidido en punto al rechazo de la nulidad articulada por el actor, razón por la que no he de expedirme haciendo uso de las facultades que me otorga el art. 274 del CPCCCh.

Tampoco haré una pormenorizada transcripción de las decisiones a las que ha arribado el municipio, toda

vez que las Sras. Jueces preopinantes, la han efectuado de manera detallada, y reiterarlas significan solo un dispendio temporal. Lo que no implica que no haré mención detenida cuando la fundamentación así lo requiera.

Y he de avanzar con principios básicos sobre los que asentaré, adelanto, el rechazo de la demanda.

Es criterio de esta sala en torno a que los actos administrativos gozan del principio de legitimidad por emanar de la administración y la consecuente ejecutividad del mismo (Sent. Int. N° 49/99, del 17.03.99 en autos "T. Comodoro S.A. c/ Municipalidad de Comodoro Rivadavia s/ medida cautelar (legajo de copias art. 250 CPr.)", expte. N° 10.819). Estos actos realizados por intermedio de los órganos del Estado en uso de facultades regladas, gozan de presunción de legalidad, su ejecutoriedad no puede ser detenida por la justicia, sino mediando graves circunstancias, debiendo el peticionante probar la arbitrariedad del acto recurrido o la violación "prima facie" de la ley para hacer caer la mentada presunción de legalidad del acto administrativo y, por lo tanto su ejecutoriedad.

Asimismo, cuestión ardua y dificultosa es la de determinar cuándo un acto es razonable o no. La doctrina anglosajona aporta algunos razonamientos que, por su universalidad, nos resultan útiles, así en "Associates Provincia Pictures Houses Ltda. V. Wednwabury Corn" de 1948 se sienta el principio de que lo irrazonable existe cuando la administración realiza una actuación tan absurda que ninguna persona sensible podría soñar que se halla dentro de los poderes de la autoridad, aclarando aún más el concepto en "Secretary of. State for Educations and Sience v. Metropolitan

Bourgh of Timeside" se sostiene que "dos personas razonables pueden llegar razonablemente a conclusiones opuestas. Solo hay irracionalidad cuando la decisión es tan errónea que ninguna persona razonable podría sostenerla". En nuestra doctrina nacional –que es la que verdaderamente debe guiarnos- Gordillo, con mayor criterio de practicidad, no define la razonabilidad, sino que plantea distintos supuestos de actos administrativos irrazonables. Tales son: el acto autocontradictorio, es decir, aquel en el que la contradicción entre los fundamentos y lo que resuelve es en tal grado antitético, que imposibilita su aplicación. El acto desproporcionado, donde los fines perseguidos no guardan una lógica relación con los medios elegidos. El acto absurdo, contrario a las reglas de la lógica y que resulta de razonamientos falsos (Gordillo Agustín "Tratado de derecho administrativo", Tomo 3, 9ª ed. Fundación de Derecho Administrativo, Buenos Aires 2007, VIII 26) - CAEsquel. SD N°38/2012).

En el derecho argentino –y en un enclave muy robusto en el derecho administrativo-, goza de singular jerarquía el principio o estándar de razonabilidad y que se grafica en la necesidad de que las medidas que adopten guarden en sí ponderación, sea intrínsecamente razonables en proporción a los fines buscados.

Y otro de los principios cardinales del derecho administrativo, está relacionado con el suficiente y último contralor judicial necesario, de allí que el deber de motivación, que guarda implicancia con el objeto y la voluntad del acto administrativo, en la esfera de la decisión debe conformarse de una manera, asimismo, adecuada al derecho vigente, de suerte que no

sea el producto de la sola discrecional y muchas veces arbitraria voluntad del funcionario.

Tal contralor se reviste de notas enérgicas en la que hace a la faz de legalidad, y se neutraliza con relación al obrar administrativo, respetando el valor sabiduría y discreción superior que veda el de oportunidad o de conveniencia.

Por otra parte es de recordar junto con Morello en "Derecho Administrativo. Doctrinas esenciales", Revista Jurídica Argentina, La Ley, Director Gorduillo, págs. 858 y siguientes, que respecto a la formulación del informalismo en el derecho argentino, ello es así sólo para el administrativo, lo que se explica no bien se acota que "es únicamente el administrado quien puede invocar para sí la elasticidad de las normas de procedimiento, en tanto y en cuanto ello lo beneficia, más tal informalismo no puede ser empleado por la administración para dejar de cumplir con las prescripciones que el orden jurídico establece respecto a su modo de actuación ni para eludir el cumplimiento de las reglas elementales del debido proceso.

Y si nos remitimos a la Ordenanza N° 803/81 que es la que se encontraba vigente y es la que se menciona en la Ordenanza 2023/83, el artículo 13 establece que percibido el total del precio fijado para la venta y cumplidas las restantes obligaciones, la Municipalidad otorgará el correspondiente titulo de propiedad a favor del adquirente y procederá a inscribirlo en el Registro Real de la Propiedad y tales obligaciones surgen del art. 43 de la Ordenanza, la que el Municipio transcribe en la Ordenanza de Adjudicación.

Y como también consta el Sr. S. no cumplió dentro del plazo previsto las obligaciones a su cargo,

en consecuencia ningún derecho aún tenía.

En tales condiciones en el año 1984 se presentan V. y V., alegan que concurren a favor de don M. S., conforme consta en escritura N° 338, que no acompañan, y que no consta en el expediente, a fin de solicitar autorización para proceder a enajenar a favor de terceros, el lote "X", de la Manzana ** bis del Barrio I.

Y es allí donde aparece la primera irregularidad que vicia el resto de los actos, toda vez que no existe documentación alguna que avale que se presentan por S., más allá de que este no se encontraba en condiciones de enajenar.

Las presentaciones posteriores son solo manifestaciones no respaldadas por documentación alguna.

Y el 7 de abril de 1987 B. se presenta y aludiendo a la misma escritura, manifiesta que V. y V. adquieren en nombre y representación de P. SRL, el inmueble en cuestión y el presentante (B.) a esta última, adjuntando fotocopia del contrato de compraventa, solicitando autorice la compra efectuada por este (fs. 446).

Dicho contrato de compraventa es entre V. y V. en nombre y representación de P. SRL y R. B., en donde consta que el lote fue adquirido por los vendedores a D. M. S. y este a su vez a la Municipalidad de Comodoro Rivadavia mediante Ordenanza 2023/83 de fecha 6 de septiembre de 1983.

Lo que no es tan cierto, porque reitero no solo no existe poder de S. a favor de V. ni de V., no consta la compra por medio de estos del lote, y no existe la representación que invocan de P.

El municipio cumplió aparentemente con el procedimiento para la adquisición del Lote “X” de la manzana ** bis, por los particulares.

Ya que no solo no advirtió las irregularidades a partir de la adjudicación en venta de dicho terreno a M. S., sino que desoyó el dictamen del Asesor letrado, el 30 de junio de 1986 que más allá de no ser vinculante, resultaba esencial, ya que puso de manifiesto que la invocación de un supuesto poder a favor de V. y V. extendido por S., no había sido acompañado, más en el punto 7 considera que no debe autorizar las transferencias, ya que no se cumplió con una serie de requisitos previos y obligaciones posteriores.

No obstante ello el 10 de julio de 1987 la Comisión de Adjudicación de Tierras Fiscales sin merituación alguna de las irregularidades, tiene por cierto que V. y V. adquirieron a S. el lote en cuestión y dictamina, autorizar la venta a R. S. B.

Y mediante Resolución N° 1886/87, con fundamento en el dictamen al que aludiera, se autoriza la venta del Lote “X” de la manzana ** bis del barrio I.

Y más allá de entender que dicha venta es nula por vicios en el procedimiento e inobservancia de aquellos recaudos vinculados al orden público administrativo en cuanto sirven de garantía a los actos administrativos ante las irregularidades en la adjudicación, observo que el Sr. B. continúa efectuando presentaciones que no reflejan la realidad, así a fs 460 consta una nota donde da cuenta que en el lote existe una edificación de tipo precaria, mientras que a fs 462 otra es la realidad que muestra la inspección.

Todo lo expuesto impedía reitero dicha

adjudicación, y por ende la reivindicación otorgada.

El acto por el cual se concede derechos a B. resulta el tipo de actos no justificables, los que se caracterizan por no producir efectos jurídicos en la esfera de los particulares.

Por las razones expuestas rechazo los agravios y confirmo la sentencia de fs. 783/787.

Impongo las costas al actor vencido y difiero la regulación de los honorarios para el momento del acuerdo, momento en que valoraré el trabajo profesional, el resultado obtenido, la posibilidad que las pretensiones prosperen y demás pautas de los artículos 5 y 13 de la ley de aranceles.

A la segunda cuestión la Sra. Juez de Cámara Marta Susana Reynoso de Roberts dijo:

1) Desestima los agravios y confirma la sentencia de fs. 783/787.

2) Impone las costas al vencido y difiere la regulación de los honorarios para el momento del acuerdo.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar, con la disidencia de la Dra. Melero, la siguiente

SENTENCIA:

1) Desestimar los agravios y confirmar la sentencia de fs. 783/787.

2) Imponer las costas al actor vencido, a cuyo fin se regulan los honorarios profesionales del Dr. O. J. R. en el treinta por ciento (30 %) y del Dr. J. M. F. D. l. C. en el veinticinco por ciento (25 %), porcentajes a calcular sobre lo respectivamente regulado a cada parte por su labor en la instancia de grado.

3) Tener presente las reservas efectuadas a fs. 820vta.

4) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro. DEL AÑO 2013
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "CyC"