

Usucapion Administrativa Nulidad De Acto Administrativo Actos Posesorios

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Usucapición administrativa. Nulidad de acto administrativo. Actos posesorios Se confirma la sentencia que anuló el acto que había declarado la usucapición administrativa del inmueble en cuestión, pues no se dio la posesión veinteañal requerida legalmente, lo que no fue refutado con suficiencia por el Municipio, quien sólo refiere que se parquizó el predio, se protegió de posibles intrusiones se colocó luminaria, se niveló y se conservaron tres especies de árboles existentes. En la ciudad de San Nicolás de los Arroyos, a los 2 días del mes de MAYO de 2017, la Cámara de Apelación en lo Contencioso Administrativo con asiento en San Nicolás, integrada por los Dres. Marcelo José Schreginger, Cristina Yolanda Valdez y Damián Nicolás Cebey, se reúne en Acuerdo Ordinario para dictar sentencia definitiva en los autos "TOMEI ANA MARIA Y OTROS C/ MUNICIPALIDAD DE ZARATE S/ PRETENSION ANULATORIA - PREVISION", en trámite bajo el n° 2392-2017. Según el sorteo efectuado se estableció el siguiente orden de votación: Dres. Marcelo José Schreginger, Cristina Yolanda Valdez y Damián Nicolás Cebey. ANTECEDENTES I) DEMANDA: Se inician las presentes actuaciones con la demanda iniciada por Ana Mara Tomei y Cepernich, Julián Guelvenzú y Pablo Nocetti (vendedora y compradores respectivamente del inmueble identificado catastralmente como Circunscripción I, Sección R, Parcela 32 del Partido de Zárate) planteando se decrete la nulidad de las actuaciones administrativas obrantes en el expdte. n° 4121-2755/2009, incluyendo el Decreto n° 86 del 05/01/2010 dictado en tales actuados, emanados del Intendente Municipal de Zárate Osvaldo Caffaro y sus funcionarios con la jerarquía de Secretarios de Gobierno. Sostienen que los propietarios jamás abandonaron ni cedieron la posesión y que el Municipio nunca ejerció acto posesorio alguno y aducen que -en el mes de agosto de 2010- la propiedad fue vendida a Julián Guelvenzú y Germán Guelvenzú, y luego el segundo lo vendió a Pablo Nocetti, abonando los compradores el cincuenta por ciento (50%) del precio y obligándose a abonar el saldo al momento de la escrituración. Señalan que dicho mismo día, los compradores tomaron posesión del inmueble y comenzaron las tareas de deslinde y amojonamiento, depositando en el predio diversos elementos de su propiedad y que -al día siguiente- fueron desalojados mediante el uso de la fuerza pública por personal municipal y policial, confiscando sus bienes, agregando que (en ese momento) tomaron conocimiento del Decreto n° 86 de fecha 05/02/2010, mediante el cual las autoridades municipales los habían despojado de su propiedad. A continuación reseñan una serie de vicios en el procedimiento administrativo que diera origen al Decreto aquí impugnado, en tanto no existen los informes que prescribe la Ley n° 21.477, ni se especifica el origen de la posesión por parte del Municipio, ni el destino o afectación que supuestamente tuvo el inmueble, entre otras cuestiones. Aluden, asimismo, que no se configura el presupuesto imprescindible de la posesión "animus domini", configurado por la publicidad y su exteriorización unívoca, tachando de falso el informe de dominio agregado a fs. 6/8 del expediente administrativo. Destacan también que no se acompañan al expediente las constancias que acrediten la posesión, conforme las previsiones de las Leyes n° 21.447 y n° 24.320. Concluyen que los graves vicios que afectan al acto administrativo hacen que el mismo sea nulo de nulidad absoluta, destacando la carencia de fechas de los escritos que integran el expediente administrativo, la falta de certeza sobre la fecha de inicio de la posesión, la ausencia de constancias que acreditaran la posesión, la adulteración del informe de dominio, inexistencia del plano de mensura, falta de publicación del acto, etc. Ofrecen prueba y piden entonces se decrete la nulidad de las actuaciones administrativas, incluyendo el Decreto n° 86/10, con costas y se haga lugar al planteo de inconstitucionalidad del artículo 53 del CCA. II) CONTESTACIÓN DE DEMANDA: A fs. 88/100 los Dres. Mauro Alfredo Tulia y Alan Paul Fortune (en representación de la demandada Municipalidad de Zárate) contestan traslado y presentan informe; allí sostienen que la titularidad dominial del inmueble en cuestión se encuentra en cabeza del Municipio de Zárate, y niegan la existencia de actos de despojo, afirmando que los actores nunca detentaron la propiedad del predio en cuestión. Aducen que no se avanzará con ninguna construcción en el predio en cuestión toda vez que el lugar constituye un espacio verde de uso público durante más de veinte (20) años y sobre el cual la Municipalidad ha ejercido la posesión a título de dueño durante décadas. Explican que se encuentra en juego la posesión del bien y que su parte ha desplegado toda la prueba pertinente en el proceso penal iniciado por la actora, respecto del cual ha sido ordenado el archivo. Rechazada que fue la medida cautelar a fs. 228/239 los Dres. Bruno Esteban Siviero y Alan Paul Fortune (en su calidad de apoderados de la demandada Municipalidad de Zárate) contestan demanda, formulando en primer lugar las negativas de rigor, y negando luego en particular que los actores hayan tenido la posesión del inmueble y/o que hubieran ejercido actos posesorios. Relatan que el predio en cuestión fue "tomado" a comienzos de 1970 por un grupo de personas que se radicaron en el lugar, instalando allí sus viviendas precarias, dando origen al Barrio denominado "La Carbonilla", permaneciendo en el lugar durante más de quince (15) años. Agregan que, a fines de 1980, durante la gestión del Intendente Aldo Arrighi, se inició

un plan de relocalización de los habitantes de "La Carbonilla", trasladándolos al Barrio denominado "6 de Agosto" y se suscribieron actas de entrega de posesión de las porciones inmobiliarias a favor de la Municipalidad de Zárate, agregando que la Comuna continuó la posesión que venían ejerciendo tales ocupantes sobre el predio en cuestión, llevando a cabo tareas de relleno y mantenimiento del lugar a lo largo de todo ese tiempo, por lo que el 11/06/2009 se inició el expediente administrativo n° 4121-2577/09, y el 05/02/10 se declaró operada la prescripción adquisitiva del inmueble a favor de la Municipalidad de Zárate. Sostienen que el Municipio demandado es poseedor y titular dominial del bien descrito como Parcela 32 ubicado en la ciudad de Zárate y que ha ejercido la posesión del bien desde el año 1982 en forma pacífica, pública e ininterrumpida, realizando actos posesorios típicos tales como: mantenimiento, protección de intrusiones, trabajos de suelo, siembra de césped y mantenimiento y parquización, siendo utilizado como espacio público municipal. Acompañan copia certificada de la Escritura n° 844, labrada por ante la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires en fecha 24/02/11, inscripta en fecha 20/04/11 en la Matrícula 32082. Explican que (tal como resulta de dicha escritura n° 844/2011), por expediente n° 4121-2477/09, la Municipalidad gestionó la adquisición a su favor por prescripción adquisitiva del inmueble objeto de autos, atento haber estado ocupándolo por un período superior al citado por el artículo 4015 del CC, de conformidad con la Ley n° 21.477, señalando que (mediante el Decreto n° 86/10) se declaró operada la prescripción a favor de la demandada. Resaltan la inactividad registral y desinterés de los herederos de Presti y Tomei desde 1956 y 1981, respectivamente, hasta la fecha de interposición de la demanda. Afirman que dichos herederos nada hicieron con relación al inmueble, descansaron en el accionar municipal y una vez que el Municipio prescribió legítimamente, interpusieron la demanda procurando subsanar su inacción. Cuestionan los boletos de compraventa a favor de Guelvenzú Julián y Germán, por carecer de validez y fecha cierta. Resaltan que la certificación de firmas es de fecha posterior a su firma y a aquella en la que el coactor Guelvenzú denuncia haber sufrido el supuesto despojo o turbación de la posesión. Sostienen que surge a las claras la maniobra del actor quien -al advertir la actuación de la Administración Comunal tendiente a mejorar un predio adquirido por prescripción administrativa en 2009- ideó el plan de llevar un "container", así como un obrador y un alambrado perimetral al inmueble. Señalan que el 23/08/2010 los "compradores" suscribieron un acta con el Municipio (agregada en la IPP n° 4028/10) en la cual dejaron constancia que el 20/08/2010 intentaron tomar posesión (que no tenían) y que la posesión del bien estaba en poder del Municipio. Esgrimen la presunción de legitimidad de los actos administrativos. Ofrecen prueba y solicitan el rechazo de la demanda, con costas a la parte actora. III) SENTENCIA: A fs. 493/523 la jueza de grado dicta sentencia, resolviendo hacer lugar a la demanda, en los términos que se exponen sucintamente a continuación. Luego de realizar una detallada compulsa de las probanzas de la causa, rechaza la excepción de falta de legitimación activa planteada por la demandada, e ingresa luego en el análisis del acto administrativo impugnado. Refiere que el "thema decidendum" consiste en determinar la procedencia de la siguiente pretensión actoral: Nulidad del Decreto del Intendente de la Municipalidad de Zárate n° 86/10 del 05/02/2009 y procedimiento administrativo que precedió a su dictado, en el marco del expediente administrativo n° 4121-2577/09. Así entonces, analiza los vicios invocados, teniendo en consideración todas las probanzas ofrecidas, y otros expedientes que tramitan por ante su Juzgado con similar temática. Detalla que el 11/06/2009 la Secretaría de Gobierno de la Municipalidad de Zárate dio inicio a la formación del Expediente administrativo caratulado "Ley 24.320 s/ Prescripción Adquisitiva" ("Exp. Adm."), en el cual se elaboraron dos informes con relación al inmueble de autos: el de la Directora de Planeamiento y Espacios Verdes (Arq. López Fonseca) así como del Subsecretario de Gobierno Ríos y se anejó una valuación del inmueble por parte del Banco Provincia, así como de un informe de dominio. Luego de ello, dice que fue dictado el Decreto del Intendente de la Municipalidad de Zárate n° 86 del 05/02/2010, transcribiendo sus considerandos y resolución. Expresa que la normativa aplicable al caso y que tendrá en cuenta para resolver serán los artículos 17 y 18 de la Constitución Nacional, artículo 4015 del Código Civil, Ley de Catastro Nacional n° 14.159 la cual introdujo (mediante los artículos 24 y 25) una serie de disposiciones que se incorporaron al Código Civil y que después fueron modificadas por el decreto ley n° 5756/58, estableciéndose las reglas a observarse en el juicio de adquisición del dominio de inmuebles por la posesión de los mismos en los términos del artículo 4015 del Cód. Civil, artículo 3951 del Código Civil, Ley Nacional n° 20.396, Ley Nacional n° 21.477 y Ley Nacional n° 24.320 modificatoria de la aludida Ley n° 21.477 [extendió el régimen de Prescripción adquisitiva administrativa a los inmuebles que hubiesen sido poseídos (por el plazo del art. 4015 del CC) por las municipalidades]. Refiere al marco legal vinculado con la prescripción adquisitiva o usucapión, refiriendo las opiniones encontradas respecto del instituto y analizándolo a la luz del concepto de dominio público, que detalla como "una masa o conjunto de bienes sometido a un régimen jurídico especial de derecho público", distinguido por la presencia de cuatro elementos: subjetivo: el titular del dominio público es el pueblo; objetivo: el dominio público se halla integrado por bienes o cosas corporales o incorporeales; teleológico: el bien debe estar destinado al "uso público" y normativo: debe haber una ley que determina el carácter de dominio público de un bien. Refiere también -con relación a la AFECTACIÓN de un bien al dominio público- que ella es "el hecho o la manifestación de voluntad del poder público, en cuya

virtud la cosa queda incorporada al uso y goce de la comunidad", y resalta que la afectación de un bien "artificial" (como puede ser el presente caso: una plaza o espacio verde destinado al esparcimiento general) al dominio público ciertamente puede operarse mediante HECHOS, entre los cuales se pueden reconocer al USO PUBLICO Y CONTINUADO, lo que puede dar lugar a la adquisición del bien o cosa y a su correlativa afectación mediante dos vías alternativas: por la "prescripción larga" y por el "uso inmemorial", para lo cual la CSJN ha definido que constituye condición indispensable que hayan sido incorporadas al uso y goce común con asentimiento de las autoridades y de los propietarios, mientras que -para Marienhoff- este último requisito (consentimiento de propietarios) no es necesario, siendo suficiente la pasividad o inacción de éstos y, a veces, negligencia por parte de ellos en la custodia de su propiedad que entonces quedaría desamparada. A la luz de ello, y tomando en consideración las particularidades propias del régimen de dominio público (cuestión insoslayable en el presente caso), así como las razonables críticas formuladas y los recaudos señalados por la doctrina en general con respecto al INSTITUTO DE LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA (USUCAPION) como modo particular de incorporación de un bien al dominio público, es evidente que resulta menester que el contralor judicial de esta última sea efectuado con una particular estrictez, máxime, ponderando que la aplicación del sistema (por vía administrativa) tiene lugar con prescindencia del titular dominial y de la habitual convalidación judicial (la cual es reemplazada en el caso por la intervención excluyente de la misma administración usucapiente). Dicho esto, analiza los antecedentes previos a la emisión del acto, considerando que tanto de los antecedentes del dictado del Decreto n° 86/10 como de la contestación de demanda, la accionada ha efectuado una vaga enunciación de actividades desplegadas en el predio a las que califica como "actos posesorios" y -por otro lado- ha identificado fechas también imprecisas y DISIMILES ACERCA DEL MOMENTO A PARTIR DEL CUAL SE COMENZÓ A COMPUTAR EL PLAZO DEL ART. 4015 DEL CC para el dictado del acto administrativo por el que se declaró operada la prescripción adquisitiva administrativa en crisis. En ese sentido, reseñó la a quo: -

"El dictado del Decreto 86/10 fue precedido de dos informes previos con relación a los actos efectuados por el municipio en la parcela y las fechas a partir de las cuales los mismos fueron efectuados: (i) el de la Directora de Planeamiento y Espacios Verdes: Arquitecta María Lelia Lopez Fonseca (fs. 2), en el que se sostuvo que el Municipio había realizado 'desmalezamientos, parquización y la custodia' de la parcela desde hacía 20 años. (ii) el del Subsecretario de Gobierno Ariel Francisco Ríos (fs. 3) señalando que: 'Desde el año 1985, la Municipalidad efectúa los actos de manutención, cuidado y vigilancia de dichas parcelas abandonadas...' Sin embargo, al momento de elevar el proyecto de decreto (fs. 9/10) para su firma por parte del Ejecutivo, el Sr. Ríos manifestó que: '...Desde el año 1982, la Municipalidad efectúa los actos de desmalezamiento, manutención, cuidado y vigilancia...'. Por otro lado, sostuvo que '...desde hace más de 20 años, desde el año 1981, dicho predio se encontraba usurpado', ante lo cual el Municipio llevó a cabo la relocalización de quienes ocupaban el predio '...ejerciendo desde tal fecha el cuidado, custodia y manutención del mismo...' Ahora bien, del 'Exp. Adm' detallado surge que luego de que el expediente fuera remitido a la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires (recibido el 25/08/10), esta dependencia lo devolvió el 20/09/10 sin realizar la escrituración de la usucapción administrativa petitionada, bajo la invocación de 'no encontrarse registrado aún el Plano de Prescripción'. A partir de tal devolución, en la actuación administrativa se incorporó un nuevo informe por parte de la Jefe del Departamento de Regulación Dominial y Tierra de la Secretaría de Desarrollo Humano y Promoción Social: Dra. Mariana Andrea Conturbi (fs 16). En el mismo se intentaron reforzar las explicaciones que operaban como fundamento de la prescripción administrativa que ya había sido decidida en el Decreto 86/10, enfatizando especialmente que el predio era parte de lo que fuera la 'villa miseria La Carbonilla', con relación se hizo un proceso de relocalización que '...se desarrolló durante los años 1985, finalizando dicha relocalización en los años 1993... Desde aquellos años y en la actualidad se realizaron varios trabajos sobre la zona, rellenos de bañados, nivelación de los terrenos, mantenimiento y custodia de los mismos" Con respecto a los informes reseñados, cabe destacar varios datos relevantes que surgen de la lectura de la 'Causa Tomei' en la que algunos de los funcionarios que suscribieron los mismos, fueron convocados a prestar declaración testimonial con relación a su intervención en los cuestionados precedentes del expediente administrativo que culminó con el Dto. 86/09: La Dra. Mariana Andrea Conturbi (redactora de un tercer informe luego de que el expediente retornara de la Escribanía de Gobierno sin escriturar), declaró a fs. 162/163. Al ser preguntada por la falta de fecha que lucía su informe indicó: '...que lo elaboró, dice, que en el mes de octubre de 2010, cuando el expediente volvió de la Escribanía General para que se agregara más documentación para fundamentar la prescripción del inmueble...'. Al ser preguntada sobre su conocimiento acerca de que si el inmueble en cuestión integraba el plan de erradicación de 'la Carbonilla' señaló: '...que no se individualizó catastralmente cada terreno, que formaba parte en su conjunto de los predios cercanos de la ribera de la costanera...' y al ser preguntada acerca de la referencia efectuada a la realización de actos posesorios, respondió: '...que primeramente se inició el trámite prescriptivo para posteriormente hacer obras. Que antes de la prescripción hubo bancos de plaza... que desde que el municipio recupera los terrenos protegió la propiedad, efectuó el relleno, desmalezamiento y vigilancia en el lugar y que fue y es de uso recreativo de todos los vecinos que aún lo siguen utilizando, que puso bancos de plaza y mesitas...' La arquitecta López

Fonseca prestó declaración testimonial (fs. 289/vta) y manifestó: '...que reconoce la firma que se encuentra al pie como se su puño y letra. Que preguntada por la fecha en que efectuó dicho informe dice que no recuerda. ... dice que cuando lo efectuó la dicente no concurrió a ver y observar el inmueble en cuestión. ... que el informe no fue redactado por la dicente, que desconoce quién pudo haberlo redactado ... reitera que la dicente no fue al lugar ni sabe cuáles eran las condiciones en que se encontraba el predio en el año 2009, ni tampoco le constan los datos que surgen del informe respecto a las condiciones del terreno y las tareas que se dicen que fueron efectuadas por el Municipio. ...'. Asimismo, la UFI interviniente citó a prestar declaración testimonial a los funcionarios que aparecen en el 'Exp. Adm.' (fs. 4/5 como autores del informe de Tasación efectuado por el Banco Provincia: El ingeniero Horacio Sosa (fs. 563/565) refirió acerca del mismo: '...que lo reconoce por haber intervenido en el mismo como supervisor habiendo sido confeccionado por la arquitecta Sandra Melendi ... yo no asistí al lugar, sólo supervisé ..'. Preguntado acerca del motivo por el cual del informe no surgía una valuación en pesos contestó: 'porque está cortado, este informe está incompleto ...'. Por su parte, la Arquitecta Sandra Inés Melendi (fs. 568/572) declaró: '...que lo reconoce por haber intervenido en el mismo como tasadora habiendo sido confeccionado por la deponente y con la supervisión del Ingeniero Sosa ... aclara que se trata de un informe mucho más extenso, compuesto de más de 20 páginas...'. Preguntada acerca de la fecha en la cual llevó a cabo la tarea de tasación en el aludido inmueble manifestó: 'yo fui durante el invierno de 2008, entre julio y agosto, pero no puede precisar la fecha exacta ...'.

Finalmente en la actuación penal, el Banco de la Provincia de Buenos Aires acompañó un informe de tasaciones (fs. 597/621), surgiendo especialmente a fs. 607vta./608 el específico informe relativo al predio vinculado con las presentes actuaciones. En el mismo se indica: '...no posee mejoras, no se encuentra delimitada respecto a los linderos, se encuentra parcialmente arbolada ...'. A partir de dicha reseña, concluye la iudex que resulta destacable que los "informes" invocados por la demandada para el dictado del acto cuestionado, lejos de reunir el carácter de tales, han sido desconocidos por los propios funcionarios a los cuales fueron atribuidos merced a lo que surge de las declaraciones por ellos mismos brindadas en la actuación penal (especialmente por la arquitecta López Fonseca), lo cual resta toda objetividad y certeza a las manifestaciones, hechos y circunstancias contenidos en los informes en cuestión. Y agrega que, aún soslayando esa circunstancia, ellos tampoco abastecen los requisitos que deben reunir para brindar sustento objetivo a la usucapación administrativa prevista en las Leyes Nacionales n° 21.477 y su modificatoria n° 24.320, en tanto los informes administrativos adolecen de una inaceptable insuficiencia y contradicciones tanto con relación a los actos posesorios específicamente cumplidos por el Municipio usucapiente, como a la fecha exacta a partir de la cual los mismos comenzaron a ser realizados, lo que ha quedado demostrado merced a la devolución de las actuaciones administrativas por parte de la Escribanía General de Gobierno al municipio, manifestando la insuficiencia de las probanzas necesarias para la inscripción de la usucapación, lo que dio lugar a la emisión de nuevos informes administrativos. En segundo término, considera que la incertidumbre es total al momento de la fijación de la fecha concreta y puntual desde la que comenzaron a ser ejercidos tales "actos posesorios" invocados, ya que de los dictámenes precedentes y posteriores al Decreto n° 86/10 surgen diversas fechas de inicio de la posesión comunal, las que detalla y a las que remito en honor a la brevedad. Por otro lado, de la documental adjuntada en la actuación administrativa -constituida por recortes periodísticos de Abril de 1992- en esta fecha habría comenzado la primera etapa del traslado y relocalización de las primeras cincuenta y tres (53) familias [de un total de doscientas sesenta y cuatro (264) familias] que ocupaban el predio de la costanera, por lo que (de acuerdo con los dichos de Conturbi) antes de tal fecha no se habían ejercido actos posesorios. En definitiva: resulta elocuente que tanto la falta de precisión como la disparidad de datos aportados en cuanto a los actos de la demandada y fecha desde que los mismos tuvieron lugar, hacen que los informes administrativos luzcan desprovistos de toda solvencia y capacidad para actuar como fundamento válido del acto cuestionado, lo cual tampoco ha sido despejado a criterio de la jueza en la presente acción contencioso administrativa. Resalta que en tanto el acto fue dictado en FEBRERO DE 2010, debe hallarse demostrado por parte del Municipio usucapiente que la posesión pública, pacífica y notoria con ánimo de dueño sobre la PARCELA 32 había sido ejercida AL MENOS DESDE FEBRERO DEL AÑO 1990. A continuación, realiza una detallada reseña del iter que han transitado los lotes de la zona, entre los que se incluye el de la actora, referido a la ocupación de los mismos, la constitución de un asentamiento irregular, el proyecto de relocalización de las familias que lo constituían, el proyecto inconcluso de declaración de utilidad pública de dichas tierras, a fin de expropiarlas, y finalmente la usucapación administrativa llevada a cabo por el Municipio demandado. Sentado todo el desarrollo fáctico de los antecedentes del caso, aborda las diversas líneas de defensa esgrimidas por la demandada como fundamento y motivación de su decisión de declaración de prescripción administrativa respecto de la Parcela 32. En esa línea señala que, por un lado, en la contestación de demanda, la accionada ha computado todo el tiempo durante el cual el predio de la Costanera estuvo ocupado irregularmente por las familias que conformaron el "Barrio La Carbonilla" (refiriéndose a ella como "década de 1970" o "década del 80"). En tal sentido, la demandada también argumentó que los actos posesorios por ella ejercidos consistieron en tareas de desmalezamiento, cuidado, vigilancia del predio durante todo el tiempo que persistió su ocupación por parte del aludido asentamiento barrial. Sobre ello entiende la a quo que surge de todas las actuaciones

recabadas una gran controversia que tiene que ver con el momento en que efectivamente tuvo lugar la erradicación definitiva de "La Carbonilla" de la zona de costanera, en tanto ha quedado acreditado que en abril de 1992 se efectivizó el traslado del primer grupo de pobladores [cincuenta y tres (53) familias], pero siendo que el total de viviendas ascendía a doscientas sesenta y cuatro (264), resulta claro que -a esa fecha- aún estaba pendiente la erradicación de la mayor parte del asentamiento, proceso que recién culminó hacia 1997/1998. Entiende la sentenciante que, por un lado la demandada, no ha logrado acreditar que efectivamente alguna de tales familias ocuparan el inmueble correspondiente a los accionantes (conforme los testimonios de la "Causa Tomei" el terreno de los actores era utilizado como "canchita de fútbol", testimonios de Lucero y Bello), si bien resulta claro que -cuando menos- estaba emplazado en la zona general del asentamiento. Pero aún tomando la hipótesis de la accionada acerca que el predio estaba "ocupado por viviendas", la demandada no pudo haber llevado a cabo ningún tipo de acto posesorio en terrenos que no estaban deshabitados sino ocupados al menos hasta 1997/1998 (fecha en que la zona de costanera se vio libre de pobladores). Por lo tanto, concluye inadmisibles los cómputos de actos posesorios que se remonte a FEBRERO DE 1990 como se invoca en el acto administrativo en crisis. En segundo lugar, señala la jueza, la accionada invocó como actos destinados a su pretensión prescriptiva la labor desplegada por el gobierno comunal para la reubicación de las familias ocupantes de "la Carbonilla" a otro barrio: 1982/1993. Y entiende que las pruebas testimoniales rendidas en autos demuestran que el proyecto de relocalización de "la Carbonilla", además de haber contado con la activa participación organizada de los pobladores mismos, obedeció al cumplimiento de una política pública municipal destinada a garantizar el acceso de los habitantes de la ciudad (los más vulnerables) a condiciones dignas de vivienda, siendo que la zona de costanera en la que se hallaba emplazada esta villa miseria era inundable, lo cual -a su criterio- nada tiene que ver con una actividad ejercida como acto posesorio en los términos previstos en el artículo 2384 del CC (conteste con el actual artículo 1929 CCyC), sobre el inmueble del cual fueron erradicados los ocupantes. Sobre ese tema resalta los dichos del Sr. Aldo Arrighi quien, al brindar testimonio en la "Causa Tomei" (fs. 87) como ex-intendente de la Municipalidad de Zárate en el período 1983-1995, siendo quien precisamente gestionó y llevó adelante el proceso de relocalización de "La Carbonilla", al preguntársele si durante su gestión el municipio efectuó algún acto posesorio en el inmueble de propiedad de las familias Tomei-Presti, declaró: "que no, que lo único que le interesó al municipio fue que los terrenos quedaran libres, sin ocupantes y darle una vivienda digna a los ocupantes de la villa que estaban usurpando esos terrenos", negando asimismo que el Municipio hubiera requerido a los ocupantes una cesión de derechos posesorios en favor de la Comuna. Prosigue, en tercer término, señalando que la accionada introdujo un argumento no esgrimido de manera explícita en las actuaciones administrativas (y menos aún en el Decreto n° 86/10), al señalar que "Estos habitantes del lugar fueron desde entonces poseedores del bien, cada uno en una porción distinta de acuerdo a los límites de sus viviendas", afirmando que luego de su traslado a otro barrio, dichos ocupantes "suscribieron actas de entrega de posesión de las porciones inmobiliarias que ocupaban a favor de la Municipalidad de Zárate, continuó la posesión de dichas personas, ejerciendo los típicos actos de un poseedor, detentando el corpus y con el ánimo de someter el bien a un derecho de propiedad." Reitera la iudex que NO surge clara y fehacientemente demostrado que el terreno de la actora (PARCELA 32) hubiera estado efectivamente ocupado por viviendas precarias ni que -por lo tanto- se hubiera visto especialmente beneficiado con la desocupación posterior. Y agrega que, aún en el caso que se pudiera considerar que en definitiva esta parcela estaba afectada por toda la OCUPACION IRREGULAR de la zona, resulta inadmisibles los argumentos esgrimidos en la contestación de demanda acerca que tales pobladores "tenían la posesión" de los bienes ocupados, posesión que habría sido transmitida al Municipio por conducto de un acta de entrega de posesión en favor de este último. Destaca también que los pobladores de "La Carbonilla" no invocaron posesión, tal como surge de los testimonios rendidos en la "Causa Tomei", en la que tanto la Sra. Angélica Noemí Lucero, como Eulogio Nicolás Lucero y Mario L. Bello relataron haber sido pobladores de "La Carbonilla", pero siempre reconociendo que sabían que los predios pertenecían a "privados", siendo la prueba más elocuente de lo expuesto que se avinieron a participar activamente en un proyecto de reubicación de sus propias familias en otro sector de la ciudad, comprometiéndose al pago de los créditos pertinentes para las nuevas construcciones. Por ello, concluye que tales ocupantes sólo exhibieron la calidad de tenedores precarios del lugar (cfr. artículos 2352, 2461, 2480 del CC; cfr. 1910 CCyC), no siéndoles atribuibles la de POSEEDORES, toda vez que la posesión -para ser tal- requiere además del "corpus" o poder físico sobre la cosa (que también existe en la tenencia), el "animus" o propósito íntimo de someter la cosa a un derecho de propiedad, elemento anímico que en la tenencia se halla ausente, por lo cual el tenedor no puede de ninguna manera invocar la prescripción a su favor. Por ello, desestima el argumento de la defensa tendiente a hacer valer como período para usucapir el tiempo que duró "la ocupación del predio" por parte de los pobladores con fundamento en una cesión de posesión en favor de la demandada y -por ende- de una accesión de posesiones. Por último, señala que -tanto en el expediente administrativo como en la presente instancia judicial- uno de los argumentos más destacados por la demandada ha sido el estado de abandono del inmueble por parte de quienes exhiben la calidad de titulares registrales del mismo, destacando asimismo la necesidad de que sean éstos (los accionantes) quienes acrediten en autos el efectivo

ejercicio de actos posesorios de su parte. Tal argumento también es rechazado por la magistrada, en tanto que era el Municipio quien tenía la carga de probar su propia posesión ya que precisamente ésta configuraba el hecho fundante de su pretensión de adquisición (artículo 4015 y cc. del CC). Por otra parte, agrega que -siendo que la posesión resulta conservable y retenible por la sola voluntad de permanecer en ella (artículo 2445 y cc. del CC; así como actual artículo 1929 CCyC)- no pesaba sobre el propietario del fundo la carga de acreditar la continuidad de aquélla. Y que ello guarda estricta relación con lo dispuesto por el artículo 2510 del Código Civil derogado, en tanto el carácter perpetuo del dominio hace que éste subsista independientemente del ejercicio que se pueda hacer de él, no siendo dable en el caso la invocación de pérdida de derecho de propiedad por abandono (artículo 2604 y sig. del CC; cfr. artículo 1907 CCyC) pues -aún cuando pudiera hasta calificarse de "indiferencia" la pasividad con la que pudo haber obrado la actora en el pasado- ello no varía ni modifica la situación legal analizada. Por otro lado, destaca la conducta contradictoria del propio Municipio usucapiente, en tanto que -en el tiempo durante el cual invoca haber llevado a cabo actos posesorios- continuó emitiendo las boletas por la Tasa de "conservación, reparación y mejorado de la red vial" correspondientes a la parcela en cuestión ("Causa Guelvenzú", fs. 9/10, 66/76, 78/79 y 82/89, al menos entre los años 2004/2010) y percibiendo los importes pertinentes (cfr. "Causa Guelvenzú", fs. 77, 80, 81, años 2004 y 2005), lo que sin duda contradice el "ánimo de dueño" imprescindible para la Comuna que pretende usucapir. Así entonces, concluye la jueza que ni del expediente administrativo ni de las pruebas rendidas en los presentes obrados y demás constancias analizadas surge acreditada la posesión pública, pacífica y notoria durante más de veinte (20) años (es decir: al menos desde febrero de 1990) a la fecha del dictado del Decreto n° 86/10, por lo que juzga que éste aparece desprovisto de la adecuada motivación, lo que se erige en una circunstancia claramente invalidante del mismo. A mayor abundamiento -y analizando el procedimiento llevado a cabo- señala que, si bien la legislación analizada no contempla la previa notificación a los titulares registrales del inmueble cuya usucapición se persigue, ello de ninguna manera ha de relevar a la Administración usucapiente del cumplimiento de la normativa de rito en materia de formación de la voluntad administrativa y necesaria preservación del derecho de defensa a los administrados que puedan ver afectados sus derechos merced a un acto administrativo. Así las cosas, estando en juego el principio constitucional de inviolabilidad de la propiedad privada y atento a la insoslayable excepcionalidad de este sistema especial que elude la judicialización de la usucapición cuando quien invoca el derecho es el Estado, entiende la iudex que resulta imprescindible que -en su implementación- se garantice el debido derecho de defensa de quienes pueden resultar afectados por el acto administrativo en juego. Y observa que, en el caso, el Municipio demandado omitió cualquier tipo de notificación a los titulares registrales que surgían como tales de acuerdo con los antecedentes recabados en el expediente administrativo, como la publicación de edictos en caso en que hubiera fracasado tal modo de notificación y se reputara que los propietarios destinatarios de la citación fueran desconocidos o inciertos. Por ello, juzga violado en el ?sub lite? tanto los principios propios de la publicidad de los actos administrativos, como los más elementales ?derechos de terceros? en una cuestión que reviste una crucial trascendencia en cuanto al derecho constitucional involucrado y está destinado a producir una definitiva afectación del mismo, lo que impidió el oportuno comparecimiento de quienes se presentan como accionantes en esta litis: la Sra. Ana María Tomei (titular registral del 3/12 del inmueble objeto de esta litis) y los Sres. Guelvenzú y Nocetti, quienes invocan boletos de compraventa y cesión a su favor por parte de los titulares registrales y/o sus herederos. En cuanto al objeto del acto, entiende la a quo que es evidente que el acto administrativo en crisis perseguía -en verdad- una finalidad distinta a la denunciada en el mismo, en tanto que entrañó UNA EXPROPIACIÓN DEL BIEN, AUNQUE ELUDIENDO (mediante el mecanismo de la usucapición) la obligación de pago previo del precio correspondiente. En efecto, entiende que es indudable que la afectación del inmueble de autos constituyó parte integrante del proyecto urbanístico de grandes características que comenzara hacia el año 2009 (el llamado "Master Plan Costanera"), para cuya realización la demandada en algunos casos acudió a la figura de la "usucapición administrativa" (aun cuando con anterioridad había intentado recorrer el camino en pos de una expropiación), mientras que -respecto de otros- utilizó la figura de la expropiación. En definitiva, concluye que el acto administrativo impugnado adolece de un vicio en su causa y motivación desde que -conforme lo expuesto- las circunstancias invocadas para su dictado resultan inexistentes (vicio en la causa), no mediando el motivo determinante invocado por la autoridad (artículo 108 ordenanza general n° 267/80). A su vez, ha existido asimismo una indebida afectación del debido proceso (artículos 109, 112 ordenanza general n° 267/80), así como un vicio en la finalidad del acto en tanto que se persiguió alcanzar la expropiación de una propiedad evitando las consecuencias indemnizatorias propias de la misma, a través de la utilización del instituto de la Prescripción Adquisitiva Administrativa (artículo 103 ordenanza general n° 267/80), lo que importa un vicio en el objeto mismo del acto administrativo, todo lo cual conlleva la invalidez de este último. Sin perjuicio de lo expuesto, en el punto VII de la sentencia la jueza remarca -en orden al alcance del decisorio- que, atento al objeto de la pretensión y la forma en que ha quedado trabada la litis, el mismo se ha de circunscribir a LA DECLARACION DE NULIDAD DEL ACTO ADMINISTRATIVO, mas sin que ello traiga aparejado un efecto diverso al propio de la pretensión entablada (en tanto no ha sido peticionado ni debatido ningún tipo de "restablecimiento ni

reconocimiento de derecho" accesorio a ella en los términos del artículo 12 inciso 2 del C.C.A.), ni que pueda tener un efecto jurídico equivalente a una sentencia de reivindicación (artículos 2578 y 2794 CC; concordantes con el régimen actual, artículos 2252, 2256 y 2261 CCyC) impropio de esta litis. Aduna que resulta insoslayable que EL TERRENO CORRESPONDIENTE A LAS PRESENTES ACTUACIONES ES HOY UN LUGAR PUBLICO, tal como surge del relevamiento del lugar en esta y otras actuaciones. Así las cosas, dice que surge indudable que ha existido una AFECTACION DEL BIEN AL DOMINIO PUBLICO bajo las condiciones establecidas tanto por la doctrina administrativista como por la de la CSJN. Ante tal afectación del inmueble mediante la realización de hechos concretos por parte de la demandada (evidentes obras de mejora, cultivo, ejecución de caminos), concluye que -en el caso de una eventual restitución posterior del bien a los accionantes- podría hacer nacer una obligación de reintegro a favor de la demandada de los gastos efectuados en concepto de obras y mejoras, máxime cuando es evidente que los compradores del inmueble llevaron a cabo la operación inmobiliaria del terreno de la familia Presti-Tomei (hacia agosto de 2010), cuando ya había tomado estado público que el Ejecutivo Municipal se hallaba impulsando (al menos desde julio de 2009) un trascendente plan urbanístico sobre la costa zarateña (siendo totalmente inverosímil el desconocimiento de tal cuestión que refiere el absolvente Guelvenzú a fs. 288 vta), situación que permitía avizorar a los compradores una oportunidad de negocio evidente sobre una zona llamada a adquirir un inminente valor inmobiliario. Entiende que la compleja situación planteada se halla configurada por el hecho que la ilegitimidad inicial de adquisición por declaración de usucapión administrativa tampoco puede ocultar la realidad de una afectación real y actual al uso público de un predio sobre el que la demandada ha ejecutado indudables obras de mejora en el marco de una norma consagrativa de tal destino público. Reseña algunos antecedentes jurisprudenciales de similares características en los que se diera al Estado la posibilidad de pagar a los propietarios el justo precio del bien; empero, entiende que -en las presentes actuaciones- los términos en que ha quedado trabada la litis, no le permiten avanzar hacia una decisión de tal tenor, en tanto que la única manifestación vertida en torno de una eventual posibilidad indemnizatoria ha sido la manifestación efectuada por el Sr. Julián Guelvenzú al momento de absolver posiciones (fs. 288 vta.) acerca de que -antes de la acción judicial- había estado en tratativas con la demandada por una posible indemnización en razón de la decisión del municipio de afectar el inmueble al "Master Plan?". En definitiva, dice que debe ceñirse a la necesidad de la preservación del principio de congruencia, por lo que según el estricto marco del decisorio que ha sido propuesto conforme ha quedado trabada la litis, la sentencia ha de ceñir sus efectos a la declaración de nulidad del acto administrativo en crisis, sin otro tipo de alcance ajeno al efecto declarativo señalado. Impone las costas a la demandada vencida y difiere la regulación de honorarios para su oportunidad procesal. IV) APELACION: Notificada que fue la sentencia de grado, se presenta el representante del Municipio demandado e interpone formal recurso de apelación contra la misma, a fs. 533/540. En primer lugar, se agravia respecto del rechazo de la excepción de falta de legitimación activa planteada por su parte respecto de los Sres. Guelvenzú y Nocetti, por cuanto no coincide con la magistrada que consideró que los mismos -quienes poseen un boleto de compraventa respecto del inmueble en cuestión- revestían al menos un interés legítimo. Señala que el Decreto impugnado mediante el cual se declarara operada la prescripción administrativa del inmueble es de fecha 05/02/2010, mientras que el boleto de compraventa es de agosto de ese año. Aduce que dicho instrumento sólo reglamenta las relaciones personales entre compradores y vendedor y lejos está de atribuírsele cualquier otro efecto jurídico como la transmisión de dominio. Considera que -al expedirse la magistrada sobre el punto- solamente se subsume en el interés legítimo pasando por alto las defensas que fueron opuestas respecto de la mera calidad de compradores que revisten los coactores. Asimismo, entiende que se contradice la magistrada al darles legitimación y luego reconocer que los adquirentes del terreno llevaron a cabo la operación inmobiliaria una vez que tomó estado público que el ejecutivo municipal se hallaba impulsando al menos desde julio de 2009 un plan urbanístico de trascendencia. Por ello, solicita se revoque y anule el fallo en crisis por "omisión de cuestión esencial." En otro orden, dice que se pretende anular el acto administrativo en virtud de vicios en la causa y en la motivación, y sobre ello sostiene que "...las fechas disímiles que obran en los informes no pueden traer aparejada la nulidad del acto administrativo. Por cierto, no se trata de sostener que cualquier irregularidad en el procedimiento, por intrascendente que fuere, ha de proyectar inexorablemente sus consecuencias invalidatorias." Asimismo, dice que el hecho de que la Escribanía General de Gobierno de la Provincia hubiere devuelto el expediente sin proceder a la escrituración de la usucapión administrativa, en nada puede contribuir a los elementos con los que intenta ceñirse la sentenciante a la hora de anular el acto administrativo, toda vez que finalmente la misma terminó escriturando. Respecto de los actos posesorios efectuados por el Municipio y puestos en duda por la Jueza, cita jurisprudencia en el sentido que -aunque se trate de casos dudosos- la interpretación debe volcarse a favor del poseedor de la tierra, es decir, de quien ha trabajado durante largos años y no de quien invoca un título que no ha hecho efectivo durante un largo lapso. Resalta los trabajos de parquizado, protección del predio, colocación de luminaria, nivelación del terreno, mantenimiento y conservación de arboleda existente "desde hace épocas" como así también la nueva vegetación incorporada por el Municipio, lo que constituye actos posesorios en un espacio destinado al uso público. Finalmente, y con relación a la Ley n° 24.320, dice el

recurrente que el razonamiento de la iudex resulta inadecuado, señalando que este régimen normativo de la prescripción administrativa debe considerarse en su integridad, dejando de lado una mirada parcial respecto de exceptuar al Estado del procedimiento judicial, sino que -por el contrario- dicha norma implica un instrumento de gestión de suelo con miras a la satisfacción del interés general, permitiendo la regularización de tierras ociosas o abandonadas, sobre las cuales el Municipio ejercía actos posesorios. Cita doctrina, y señala que Marienhoff sostiene que "para la procedencia de la prescripción o la inmemorial, no es necesario que exista consentimiento del propietario o de los sucesivos propietarios, sino más bien una pasividad o inacción de éstos y a veces negligencia en la custodia de su propiedad..." Hace reserva del caso federal y pide se revoque el decisorio atacado.

V) CONTESTACIÓN DE AGRAVIOS: Corrido que fue el traslado del recurso, se presentan los actores a contestarlo a fs. 546/550, planteando liminarmente que debe declarárselo desierto por no contener una crítica concreta y razonada del fallo que pretende atacar, lo que se traduce no sólo en lo escueto e infundado del desarrollo del agravio, y en la introducción de cuestiones que no fueron materia de la litis, sino también en su meridiana deficiencia técnica, que impide desentrañar el sentido de la crítica que se pretende. En subsidio señala -con relación al agravio vinculado con la excepción de falta de legitimación activa- que, si bien la magistrada la difirió para el momento de dictar sentencia, esto es, rechazó su tratamiento como de previo y especial pronunciamiento, luego le dio tratamiento formal en el Apartado I de la sentencia. En cuanto a la incorrecta valoración efectuada por la a quo en el cómputo de los plazos, que la apelante insiste en calificar como actos posesorios, sostiene que la iudex -con justicia- no sólo los ha desestimado de plano, sino que ha recalcado con justicia que la accionada no ha acreditado el efectivo ejercicio de actos posesorios con anterioridad al dictado del acto en crisis. Transcribe pasajes de la sentencia que considera acertados, para refutar los agravios planteados acerca de los actos de conservación realizados en el predio, que la recurrente califica de posesorios, en tanto la a quo sostuvo que dichas tareas tuvieron lugar recién en septiembre de 2010. Finalmente, plantea como refutación al agravio donde se sostuvo que la jueza no consideró la inactividad de los titulares registrales por décadas consecutivas en referencia al predio en cuestión, diciendo que se omite con ello el hecho que en ningún momento la Comuna demandada realizó durante todo el tiempo correspondiente a las gestiones gubernamentales de los Intendentes Arrighi y Bernués, ambos testigos en la causa. Por lo expuesto, pide se rechace el recurso, con imposición de costas. V) Arribadas las actuaciones a esta Alzada, se realizó el pertinente examen de admisibilidad, y se llamaron Autos para Sentencia, por lo que una vez firme dicho resolutorio, la Cámara estableció la siguiente cuestión a resolver: - ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? A la cuestión, el Juez Schreginger dijo: - 1) Ingresando en el tratamiento del recurso traído a resolver, cabe analizar -en primer lugar- el planteo de deserción del mismo, formulado por los actores al contestar agravios. Ante ello, es necesario verificar si se han cumplido los recaudos previstos en el artículo 56 del CPCA, fundamentalmente -en el caso- la exigencia consagrada en su inciso 3, en cuanto establece: - "El escrito de apelación debe contener la crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas. No bastará con la mera remisión a presentaciones anteriores". Nuestro Máximo Tribunal Provincial ha entendido como crítica concreta y razonada que: - "El desarrollo de los agravios a la luz del art. 260 del Código Procesal Civil y Comercial, supone como carga procesal, una exposición jurídica en la que mediante el análisis razonado y crítico del fallo impugnado se evidencie su injusticia. Requiere así una articulación seria, fundada, concreta y objetiva de los errores de la sentencia, punto por punto y una demostración de los motivos para considerar que ella es errónea, injusta o contraria a derecho (Morello y otros, 'Códigos...', t. III, pág. 335 y ss.)" (SCBA, sentencia del 31 de mayo de 1994, causa Ac. 49.561, "Municipalidad de Daireaux contra 'Pequeña Obra de la Divina Providencia'. Apremio"). 2) Debo señalar que, si bien en el escrito recursivo se observa una disconformidad con la decisión judicial de grado, en general, el recurrente realiza una iteración -inclusive mucho más livianamente- de los argumentos desarrollados a lo largo del juicio, intentando además una crítica genérica al examen realizado por la a quo al plantear que ha cometido "error in iudicando e in procedendo" y aduciendo que se han tratado "defectuosamente" cuestiones esenciales, pero sin aducir concretamente aquello en lo que consistiría el yerro en que la magistrada incurriera, el perjuicio concreto que ello le ocasiona y/o los puntos que corresponden sean revisados por esta Alzada. Evidentemente, ello no alcanza para sustentar una crítica razonada y concreta del fallo, ya que considero que la magistrada de grado ha ponderado con riguroso detallismo todos los antecedentes del caso, tanto fácticos como jurídicos, analizando la cuestión desde todas las ópticas posibles y que se fueran planteando a lo largo del proceso. En efecto, y como quedara dicho en el relato de los antecedentes de la causa, la sentenciante comenzó por realizar una detallada compulsa de las constancias y antecedentes obrantes no sólo en el presente expediente judicial, sino en todos los expedientes administrativos vinculados al tema, y aún más, remitió a otras causas de idéntica temática (por tratarse de lotes linderos) que se encuentran en trámite por ante su Juzgado y que tuvo a la vista, en las que incluso se llevó a cabo audiencia informativa acerca de la cuestión relacionada con el "Master Plan" a realizarse en la Costanera de la ciudad de Zárate, como así también se trató el tema del "origen" de las tierras en las que el mismo se proyectaba. Analizó también la excepción de falta de legitimación activa planteada por la demandada respecto de los Sres. Nocetti y Guelvenzú, que en su momento

había diferido para la hora de dictar sentencia. Respecto de ello la parte recurrente entiende que hubo una "omisión parcial" en el tratamiento, sin que logre deducirse del intento recursivo cuál sería "la parte" que la iudex omitiera al analizar este punto y, lo que es más, tampoco se esboza siquiera cuál es el agravio concreto que le produce la presencia de los señalados adquirentes por boleto de compraventa, teniendo en consideración que -aún si ellos fueran apartados de la causa- la acción hubiera continuado con la titular registral del inmueble, Sra. Ana María Tomei, y su resultado no hubiera variado en lo que al Municipio respecta. Prosiguiendo con lo que vengo señalando, se observa que la jueza -luego de despejar la cuestión de la legitimación activa- analizó el acto administrativo atacado a la luz de los elementos esenciales que deben estar presentes para que el mismo sea válido, concluyendo luego de un pormenorizado estudio de las constancias y cuestiones acreditadas en la causa, que algunos de ellos se encontraban viciados (concretamente, el la causa, la motivación, el objeto y el procedimiento). Frente a ello, el apelante intenta agravarse diciendo que "...las fechas disímiles que obran en los informes no pueden traer aparejada la nulidad del acto administrativo. Por cierto, no se trata de sostener que cualquier irregularidad en el procedimiento, por intrascendente que fuere, ha de proyectar inexorablemente sus consecuencias invalidatorias." En esta cuestión, no considero que tal afirmación pueda considerarse una crítica concreta a la parcela del fallo en cuestión, sino que se asemeja más bien a una diferencia de criterio con la sentenciante, aunque -claro está- sin fundamentación alguna, en contraposición con el extenso desarrollo realizado por la magistrada respecto de la falta de consistencia y contradicciones que surgen de la prueba rendida en la causa, conclusión a la que llega luego de contraponer y confrontar los dichos de todos los testigos intervinientes, entre sí y respecto de lo volcado en el procedimiento administrativo. También encuentro que la discrepancia de la recurrente en torno a lo que se entiende por "actos posesorios" no resulta suficiente para desvirtuar las conclusiones a las que arribara la sentenciante a la hora de analizar este punto, teniendo en consideración que la misma realizara un desarrollo histórico de lo que fue sucediendo con la zona, vinculándolo -a su vez- con las políticas públicas llevadas a cabo por los diferentes Intendentes del Municipio con relación al asentamiento irregular de viviendas que allí se había constituido, lo que -en criterio que comparto- no puede considerarse como "acto posesorio", sin perjuicio de la intención de la ocupación antecedente por parte de los moradores erradicados en aquella época. Ello condujo a la iudex a entender que no se dio en el caso la posesión veinteañal (recuerdo: desde febrero de 1990) requerida para llevar a cabo la usucapión administrativa, lo que no fue refutado con suficiencia por el Municipio, quien -en el escrito de apelación- sólo refiere que se parquizó el predio, se protegió de posibles intrusiones, se colocó luminaria, se niveló, y se conservaron tres especies de árboles existentes desde "hace épocas", lo que de ningún modo constituye agravio suficiente para rebatir el análisis -detallado y con remisión a fechas concretas que surgen de las constancias de la causa- efectuado por la magistrada de grado. Finalmente, tampoco advierto que el agravio vertido respecto de la Ley n° 24.320 se encuentre debidamente fundado, en tanto sólo se indica el criterio o la mirada con que debe enfocarse el juzgador a la hora de analizar el régimen normativo con base en el cual se decretó la prescripción administrativa, pero sin decir -una vez más- aquello en lo que se equivoca la jueza al analizar y aplicar la normativa del caso, y el perjuicio concreto que le causa con ello. A lo que debo agregar que se hizo un exhaustivo estudio de la cuestión a la luz de las normas (todas ellas) que regulan la cuestión, como así también se investigó el tema desde la perspectiva del abandono, dejando en claro la magistrada cuáles eran los alcances concretos y efectivos de su sentencia, para lo cual TUVO ESPECIALMENTE EN CUENTA TANTO LA REALIDAD HISTÓRICA Y FUNDAMENTALMENTE ACTUAL DEL PREDIO. Respecto de ello, sostuvo que la ilegitimidad original del acto no quita que la zona -y concretamente el lote perteneciente a los actores- sea hoy un ESPACIO DESTINADO AL USO PÚBLICO, lo que incluso constató personalmente mediante una inspección ocular. Así las cosas, no tuvo más remedio que anular el acto por los vicios que el mismo porta, pero dando a la sentencia ese único alcance, respetando con ello el principio de congruencia procesal, y teniendo en consideración que -en el caso- no se ha planteado en ningún momento la posibilidad de obtener el pago de una indemnización y/o el justo precio del bien; por otra parte, dejó expresamente aclarado que su decisorio no puede asemejarse a una acción de reivindicación. 3) Así entonces, y como queda dicho, el escrito recursivo no satisface -en mi opinión- los presupuestos contenidos en el artículo 56 inciso 3° del CCA, al no contener una crítica concreta y razonada del fallo que se pretende atacar. 4) Por las razones expuestas, postulo el rechazo del recurso de apelación intentado, imponiendo las costas de esta instancia a la demandada vencida, de conformidad con lo establecido en el artículo 51 inciso 1 del CCA. ASÍ VOTO. La Jueza Dra. Valdez dijo: - Que, por similares consideraciones que las expresadas por el Dr. Schreginger, VOTO en igual sentido. El Juez Cebey dijo: - Por coincidir con los razonamientos expresados, adhiero a la opinión del Juez Schreginger. ASÍ LO VOTO. En virtud del resultado que instruye el Acuerdo que antecede, esta Cámara RESUELVE: - 1° Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la demandada por carecer de crítica concreta y razonada; y, en consecuencia, confirmar el decisorio de grado en cuanto ha sido materia de agravios; - 2° Tener presente el caso federal planteado por la demandada a fs. 539 vta; - 3° Imponer las costas a la demandada, en tanto vencida (artículo 51 inciso 1° CCA s/ Ley N° 14.437); - 4° Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad procesal. Regístrese y notifíquese por Secretaría. 016944E

