

Venta De Terreno Rural Nulidad De Ordenanza

JURISPRUDENCIA

Venta de terreno rural. Nulidad de ordenanza

En el marco de

un juicio sumario, se hace lugar al planteo de uno de los adjudicatarios en venta de un terreno rural contra un municipio a fin de solicitar la declaración de nulidad de la Ordenanza que declaró la caducidad de la adjudicación y de la Resolución del Ejecutivo municipal que la ratificó. Formosa, 31 de marzo de 2015. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? El

Dr. Cabrera dijo: Que como fue señalado en el relato de la causa, el demandante Aurelio Correa, acciona contra la Municipalidad de El Colorado para que se declare la nulidad de la Ordenanza N° 2480/13 de fecha 25/04/13 dictada por el Honorable Concejo Deliberante de El Colorado y de la Resolución N° 523/13 del Ejecutivo Municipal, mediante las cuales, se dispuso la caducidad de la adjudicación en venta que se le otorgó por Ordenanza N° 743/90, basando su petición en la falta de conocimiento por su parte de la intimación realizada por la demandada y "su derecho a ser oído por la totalidad del 50% del inmueble". De las actuaciones administrativas, reservadas por Secretaría en el Sobre N° 30/13, que tengo a la vista, surge que el lote rural con una superficie de 24 ha. 08 a. 26,93 ca., fue adjudicado en venta al Sr. Geoghegan en condominio con el Sr. Correa, por el Municipio a través de la Ordenanza N° 743/90. Seguidamente -a fs. 13- con fecha de presentación 26/03/12, obra el escrito del Dr. W. M., en carácter de apoderado de los herederos del Sr. Geoghegan, mediante el cual solicita copia certificada del expediente administrativo de Tierras Fiscales N° 1225/87 para ser presentado y agregado al proceso sucesorio. A fs. 14, se encuentra la citación, con fecha 30/03/12, que textualmente reza: "Me dirijo a Ud. a los efectos de solicitar que se cite por vuestra prestigiosa F.M. a los Sres. Geoghegan Patricio Tomás L.E. ... y Correa Aurelio D.N.I. ... que deberán presentarse ante el departamento de Tierras Fiscales a los efectos de regularizar su adjudicación en venta del lote denominado como parte Norte Lote 142 Sección II por el término de diez días hábiles de 6.30hs. a 12.30hs. La no concurrencia a regularizar dicha situación se tomará como falta de interés por lo que se procederá a la caducidad de la Ordenanza N° 743/90". A continuación se agregó a este Expediente Administrativo, el Acta de Constatación realizada por las autoridades del municipio el día 23/04/13, en el lote rural adjudicado a la actora, donde se dejó constancia que fueron atendidos por el Sr. Aurelio Correa y luego, a fs. 17/18vta., el acta de inspección realizado por el Departamento de Tierras Fiscales, informando el Jefe de dicha área al Intendente Municipal, solicitando que ante el incumplimiento del destino para el que fuera adjudicado el inmueble, se declare la caducidad de la Ordenanza N° 743/90; asimismo, informó que no se registra pago alguno por la adjudicación, adeudándose la totalidad de la misma y después, se agrega Certificaciones Varias N° 22/2013, emitida por la Secretaría General del Municipio, de la cual surge que cuenta con deudas en concepto de impuesto inmobiliario. Finalmente, por Ordenanza N° 2480/13 se declara la caducidad de la adjudicación en venta a favor de los Sres. Geoghegan y Correa, la cual es notificada a este último en fecha 03/05/13, mediante carta documento dirigida al domicilio del inmueble rural. A fin de resolver el presente conflicto, cabe señalar que la Ordenanza municipal N° 1706/02, reservadas por Secretaría en el Sobre N° 15/14, expresamente reza en su art. 43: "De las notificaciones: Las notificaciones que resulten de la aplicación de esta norma se efectuarán por: a) Personalmente o por Cédula. b) Por Carta Documento con aviso de entrega o telegrama colacionado al domicilio legal o a su falta al domicilio real. c) Por notificación efectuada a través de la Policía de la Provincia o del Ente Judicial con competencia en la zona. d) Por publicación efectuada por tres días en un diario de circulación masiva en la provincia y en el boletín municipal, o por la pública difusión durante siete días en las emisoras de radio de la zona y sistemas de televisión por cable o abierta." Que, como puede notarse, de las actuaciones administrativas no se advierte que los interesados hayan sido debidamente anoticiados de la citación cursada por el Municipio el 30/03/12, siendo que la misma, contenía un apercibimiento de graves consecuencias, máxime cuando quedó demostrado, que la demandada tenía conocimiento fehaciente de la identidad de los destinatarios de la citación, como así también, de sus domicilios. La demandada no pudo rebatir tal circunstancia, porque sus dichos en el escrito de contestación para alegar conocimiento por la actora de la citación giran en torno a una supuesta presentación de un abogado de las partes en fecha 27/02/13, -dirigido al Intendente que formara el Expte. N° 906/13- solicitando un informe sobre el estado de deuda del predio rural en cuestión. Sin embargo, no surge la mentada presentación de las documentales acompañadas como pruebas en autos. A ello, hay que agregar, que la única presentación en tal sentido, es la del Dr. W. M. a fs. 13 del expediente administrativo, de la cual cabe hacer dos observaciones: la primera, que es de fecha 26/03/12, es decir anterior al escrito de citación y en segundo lugar, que no acreditó debidamente el carácter de apoderado de los herederos del Sr. Geoghegan que invocó el letrado. En este sentido y analizados ciertos detalles en la tramitación del expediente hasta el dictado de la Ordenanza N° 2480/13, la Municipalidad de El Colorado, fue variando los medios de notificación sin razones que expliquen su proceder, porque si bien la citación fue hecha por medio radial, cuando notifican la Ordenanza mediante la cual declara la caducidad de la adjudicación, lo hace mediante carta documento al

domicilio del Sr. Correa, más extraño resulta su proceder, desde que obran agregadas al expediente administrativo, las actas de constatación realizadas en el mismo lote rural en el que se hicieron las respectivas inspecciones, quedando probado, que era habitado por el Sr. Correa con su grupo familiar. Por esta razón y atento a haberse afectado el derecho de defensa del interesado, en tanto el Sr. Aurelio Correa, no tuvo la oportunidad de ser oído antes de dictado el acto que decretó la caducidad de la adjudicación, corresponde la anulación del acto administrativo resultante del procedimiento llevado a cabo por la Municipalidad demandada, la que teniendo conocimiento del domicilio del Sr. Correa, el que, en el caso, es coincidente con el lote rural que le fue adjudicado, optó por el medio de notificación menos adecuado a tal circunstancia y en clara transgresión a las normas. El Decreto-Ley N° 971/1980, aplicable a los municipios conforme art. 1 in fine y art. 221 de la Ley N° 1028, en el Capítulo III, reglamenta la publicación y notificación de los actos administrativos, en su art. 34 establece expresamente que "Los actos administrativos de alcance particular, deben ser notificados a los interesados; la publicación no suple la falta de notificación, salvo el caso de comunicaciones, citaciones o emplazamientos por edictos en el Boletín Oficial de personas inciertas o cuando se ignore su domicilio.", en tanto que el art. 36, prescribe: "Deberán ser notificadas a la parte interesada: a) Las decisiones administrativas definitivas y las que, sin serlo, obstan a la prosecución de los trámites. b) Las que resuelven un incidente planteado o afectan derechos subjetivos. c) Las que dispongan emplazamientos, citaciones, vistas o traslados,...". Por último, el art. 37 del Dec. Ley N° 971, determina la consecuencia legal ante el incumplimiento de las normas antes citadas, expresando que "Toda notificación que se hiciera en contravención de las formas precedentes carecerá de validez. Sin embargo, si del expediente resultare que la parte interesada o su representante ha tenido conocimiento fehaciente del acto que la motivó, la notificación surtirá efectos desde entonces", siendo en este segundo supuesto en el que intentó ampararse la demandada, sin embargo, omitió cumplir con los recaudos previstos en el art. 35 inciso a) del Decreto Ley N° 971. Aun cuando la legislación municipal, entiéndase art. 43 de la Ordenanza N° 1706/02, no establezca expresamente un estricto orden de prelación de sus incisos, la Municipalidad en su accionar no puede desconocer los principios rectores en la materia, máxime cuando, tras su observancia, subyace el derecho constitucional a la defensa en juicio, garantía celosamente protegida por esta Magistratura. Que, tratándose la citación, de un acto administrativo cuyos destinatarios se encontraban claramente determinados, tiene eficacia, únicamente, una vez cursada la notificación a las personas particularmente interesadas en sus efectos y no con la publicación propia de los actos administrativos de carácter general. En este sentido radica la importancia que debe otorgarse a la notificación de la citación, puesto que de ella dependen sus efectos. En tal entendimiento, la nulidad de la Ordenanza N° 2480/13 dictada por Concejo Deliberante de la Municipalidad de El Colorado es consecuencia del vicio en el acto de citación, que produjo la indefensión del Sr. Correa por las irregularidades en el trámite llevado por la Administración local hasta el dictado de la misma y los demás actos que son consecuencia de ella. Tomas Hutchinson, al exponer en una de sus obras la teoría de la invalidez del acto administrativo, expresa que, "Como principio general la gravedad del vicio está en relación directa con la gravedad de la sanción... Por ejemplo, no basta cualquier omisión de un trámite en el expediente administrativo para motivar siempre la nulidad de la resolución que en él recaiga, sino que hay que ponderar en cada caso concreto las consecuencias producidas por tal omisión a la parte interesada, la falta de defensa que ella haya realmente originado..." (HUTCHINSON, Tomás, Ley Nacional de Procedimiento Administrativo. Comentada, anotada y concordada con las normas provinciales T 1, p. 303 Astrea Edición 1985. Buenos Aires.). En autos, la gravedad es evidente, pues se dispuso la caducidad de la adjudicación del terreno, que por veintidós años el actor ocupa en carácter de adjudicatario -conforme Ordenanza N° 743/90, a fs. 11 del Expte. Adm. N° 1225/87- sin que exista acto administrativo alguno hasta la citación radial del año 2012. Por último, respecto a la declaración de inconstitucionalidad de una norma, este Tribunal tiene dicho que "es una medida extremadamente excepcional, de última ratio, sólo utilizable en aquellos casos en que resulte grave y palmariamente contrariada una disposición con jerarquía constitucional, de manera tal que no quede otro camino que el de considerarla inválida para que su aplicación al caso concreto no genere perjuicios insubsanables" (Fallo N° 9315-Tomo 2010). De la demanda no se advierte que la petición de declarar inconstitucional la última parte del art. 43 inc. d) del Cód. de Tierras Fiscales de la Municipalidad de El Colorado, se encuentre debidamente sustentada, en tanto omite señalar cuál es la contradicción de esa disposición con otra jerárquicamente superior y qué derechos o garantías, concretamente son vulnerados por la misma. El hecho de que la demandada haya utilizado o interpretado en forma incorrecta la norma, no la convierte en inconstitucional. Sin dudas, el art. 43 inc. d) del Cód. de Tierras Fiscales de El Colorado, se debe armonizar con los otros cuerpos normativos aplicables por vía supletoria, conforme fue desarrollado ut supra, lo cual nos permite afirmar que, dicha norma es aplicable cuando se trata de personas inciertas o cuyo domicilio se ignora, debiendo entonces rechazarse este planteo. En este estado, corresponde regular los honorarios profesionales de la patrocinante de la parte actora, Dra. H. L. F. de C. en la suma de ..., equivalente al ..., de conformidad a la labor realizada en todas las etapas del proceso y en mérito del trabajo y resultado obtenido y a lo dispuesto en los artículos 8, 13, 41 -cuarto párrafo- y 48 de la Ley N° 512; y a la apoderada de la parte demandada, Dra. ..., por la labor realizada como letrada de la parte demandada en

todas las etapas del proceso, mérito del trabajo profesional, en la suma de ... equivalentes a ..., de conformidad a lo dispuesto en los artículos 8, 41 cuarto párrafo y 48 de la Ley N° 512. El Dr. Hang dijo: Conuerdo con los excelentes argumentos que brinda el voto del preopinante. Entiendo que su argumentación de cómo se debe hacer una notificación a un administrativo es correcta; el uso de una actividad mediática (en éste caso la radio) no puede ser sino una última razón, ante el desconocimiento del domicilio real. Sólidas pruebas surgen del expediente para determinar que los funcionarios municipales conocían el domicilio real del demandante, porque el asunto giraba precisamente alrededor del terreno que ocupaba. Ha sido todo la consecuencia de una triquiñuela indigna del Estado, que desconoce así los derechos del ciudadano. Las reglas jurídicas para ser válidas deben tener o poseer un fundamento de razonabilidad que en este caso no existe. Los doctores Alucín, Coll y Quinteros adhieren al voto del señor Ministro Dr. Ricardo Alberto Cabrera. Por ello, el Excmo. Superior Tribunal de Justicia resuelve: 1. Hacer lugar parcialmente a la demanda incoada por el Sr. Aurelio Correa y en consecuencia declarar la nulidad de la Ordenanza N° 2480/13, de fecha 25/04/13 dictada por el Honorable Concejo Deliberante de El Colorado y de la Resolución N° 523/13, de fecha 30/05/13 del Ejecutivo Municipal. 2. Rechazar el planteo de inconstitucionalidad del art. 43 inc. d) del Cód. de Tierras Fiscales de la Municipalidad de El Colorado-Ordenanza N° 1706/02. 3. Costas a la demandada (artículo 68 del CPCC) en función del modo en que se resuelve el litigio principal. 4. Regular los honorarios profesionales de la patrocinante de la parte actora, Dra. H. L.F. de C. en la suma de ... -equivalente al ...-, con más la suma que en concepto de Impuesto al Valor Agregado le corresponda tributar según su condición impositiva, de conformidad al trabajo realizado en todas las etapas del proceso y en mérito del trabajo y resultado obtenido y a lo dispuesto en los artículos 8, 13, 41-cuarto párrafo- y 48 de la Ley N° 512 5. Regular los honorarios profesionales de la Dra. ..., por la labor realizada como letrada de la parte demandada en todas las etapas del proceso, mérito del trabajo profesional, en la suma de ... -equivalentes a ...-, con más la suma que en concepto de Impuesto al Valor Agregado le corresponda tributar según su condición impositiva, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 8, 41 cuarto párrafo y 48 de la Ley N° 512. 6. Regístrese, notifíquese, devuélvase la documental a origen y oportunamente, archívese. Ricardo A. Cabrera. Eduardo M. Hang Guillermo H. Alucín Ariel G. Coll. Marcos B. Quinteros. 013630E