

En la ciudad de General Roca, a los 7 días de marzo de 2017. Habiéndose reunido en Acuerdo los Sres. Jueces de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería de la Segunda Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, con asiento en esta ciudad, para dictar sentencia en los autos caratulados: "IGLESIA LLANOS RODRIGO C/ MUNICIPALIDAD DE GENERAL ROCA S/ CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO " (Expte.n° C-2RO5-CC2014), previa discusión de la temática del fallo a dictar, procedieron a votar en el orden de sorteo practicado, transcribiéndose a continuación lo que expresaron:

EL SR. JUEZ DR.GUSTAVO A. MARTINEZ, DIJO: 1. Se presenta el actor promoviendo demanda contra la Municipalidad de General Roca a los fines de que se declare la nulidad de la factura N° de comprobante 1278619-0-2013 por la suma de \$ 32.199,50, su inconstitucionalidad y, subsidiariamente, declare la inconstitucionalidad de la Ordenanza N° 1022/89 y la Resolución N° 207/2008, con costas.

Manifiesta que se encuentra agotada la vía administrativa ya que en fecha 29 de noviembre de 2013 interpuso Reclamo Administrativo ante la Municipalidad a los fines de lograr en dicha sede pronunciamiento acorde a lo solicitado en el presente. Que ante el silencio y vencido el plazo respectivo, solicitó pronto despacho, culminando el trámite en dicha sede.

Relata que en fecha anterior al año 2013 adquirió el terreno cuya nomenclatura catastral sería J01503 al Sr. Rubén Daniel Chorny. Que con fecha 19 de noviembre de 2013, quien desempeña tareas de limpieza en su domicilio laboral recibió una factura expedida por la Municipalidad para que abone la suma de \$ 32.199,50, junto a una nota que decía que se le cargaba dicha suma en concepto de limpieza de predio. Que el día fecha 26 de noviembre de 2013 solicitó copia certificada del expediente administrativo, recibiendo las mismas al día siguiente, las que acompaña como prueba documental.

Continúa diciendo que el expediente referido contiene violaciones constitucionales consistentes en hechos y actos administrativos efectuados fuera del ordenamiento normativo, que afectan su patrimonio y salud mental. Que se realizan dos intimaciones dirigidas a su persona practicadas en un domicilio indeterminado, a personas no autorizadas y que nunca llegaron a sus manos, con la finalidad de que proceda a “la limpieza del terreno”, contrariando lo dispuesto por el art. 18 de la Constitución Nacional. Que vencido el plazo fijado en las mismas, se procede según el informe de fs. 8 del expediente administrativo a realizar trabajos de “...desmalezamiento, recolección de volado, recolección de maleza”. Que se emite una factura por una suma sideral de \$

32.199,50 sin ninguna resolución administrativa que la avale y mediante un procedimiento plagado de vicios graves, con lo que se está frente a un acto administrativo inexistente aunque nulo. Que inició reclamo administrativo con fecha 29 de noviembre de 2013 para que se deje sin efecto la factura ilícitamente emitida, sin obtener respuesta y habiendo transcurrido los plazos legales, agotó la vía administrativa con la intención de efectuar el presente reclamo contencioso administrativo.

Manifiesta que el procedimiento administrativo contiene vicios de distinta envergadura, destacando que las intimaciones de fs. 1 y 2 del expediente administrativo (Acta de notificación N° 4318, del 29 de agosto de 2013 y la N° 3758, de fecha 04 de marzo de 2013), no llegaron a destino por haber sido mal confeccionadas, toda vez que cuentan con un domicilio de notificación indeterminado. Que la notificación de fs. 1 tenía como dirección calle "Mitre N° 810", sin indicar piso o departamento, correspondiendo este numeral al domicilio del Edificio Ruca Pel, lugar donde cohabitan una comunidad de personas distribuidas en 11 pisos de cuatro departamentos por piso, no habiendo nunca llegado a sus manos por este motivo, ya que sólo sería válida así si la comunicación estuviera destinada al "Consortio de Propietarios del Edificio Ruca Pel" únicamente. Que el acta de intimación de fs. 2, N° 3758, de fecha 04 de marzo de 2013, tampoco llegó a sus manos y fue dejada en dos lugares distintos a la vez, menos donde debiera, ya que transcribe el notificador lo siguiente: "Se deja en oficina 2° oficina 1°" (Sic).

Señala que las notificaciones aludidas no son fehacientes, lo que hace presumir la ilegitimidad de los actos administrativos de notificación, requiriendo que se declare su inexistencia como sanción jurídica.

Sigue diciendo que el actuar Municipal violentó su derecho de defensa en juicio durante el proceso administrativo con la finalidad de atacar su patrimonio y enriquecerse ilegítimamente. Que el desconocimiento de las intimaciones de su parte por defectos en la confección de las actas, tanto respecto del domicilio elegido como de su correcta individualización, como también de las personas que las recibieron, le genera un perjuicio grave consistente en la imposibilidad de defenderse de la acción punitiva del estado municipal contra su propiedad, conculcando su derecho de defensa en juicio y el debido proceso, ambos amparados por los Arts. 18, sptes. y cctes. de la Constitución Nacional.

Sostiene también que posteriormente a los actos administrativos que denuncia inexistentes, la Municipalidad efectúa un "Acta de Incumplimiento N° 788", de fecha 04/10/2013 obrante a fs. 5 del expediente administrativo, que nunca le fuera notificada,

lo que viola su derecho constitucional de defensa previsto en el art. 18 de la C.N. Que se pretende dejar constancia de una situación de hecho, como lo es el incumplimiento de una inexistente intimación de limpieza, mediante la utilización de dos testigos que forman parte del plantel del poder ejecutivo, Raúl Valeria y Verónica González, estando sus testimonios viciados gravemente, por lo que su sanción debe ser la nulidad absoluta. Añade que el objeto del procedimiento resulta ilegítimo puesto que, citándose la Ordenanza Municipal N° 1022/89, se le somete a un proceso administrativo basado en esta norma, que debería tener como finalidad evitar la proliferación de terrenos baldíos en estado de abandono. Que bajo este "aparente" objeto en realidad lo que hace el Municipio es intentar apoderarse de su único bien, contrariando lo dispuesto por las leyes, la moral y las buenas costumbres, a través de un procedimiento administrativo viciado en el que demandado como juez y parte genera ilícitamente una acreencia a su favor que supera ampliamente el valor fiscal del terreno, cuya valuación fiscal es de \$ 29.606,26.

Sostiene que el acto administrativo es inexistente en tanto no surge la acreditación de los recaudos que exige la norma invocada (Ordenanza n° 1022/89) para la viabilidad del apercibimiento allí previsto. Afirma que no se acredita la existencia en el terreno ubicado en un lote privado, no se trata de un baldío, de un "estado de abandono" y menos aún, por no existir esta condición, que dicho estado de abandono ponga "...en peligro elementales condiciones de higiene y seguridad públicas..." pautas que son el punto de partida para la aplicación de la norma. Que tampoco se acredita en el expediente el cumplimiento del art. 3, la intimación a los propietarios a fin de que den cumplimiento a lo establecido en la ordenanza, efectuada por medio de avisos públicos realizados en diarios, radio, televisión etc, haciéndolo en un domicilio que no es el suyo y por medios no establecidos en la ordenanza. Que tampoco surge la acreditación de las razones de urgencia basadas en el peligro a la salubridad y seguridad públicas de un predio no comprendido en la zona delimitada en la intimación pública, siendo arbitrario e inconstitucional realizar todo el procedimiento administrativo sin efectuar el acta de constatación exigida en el art. 5 para, una vez acreditadas las razones de urgencia, proceder de la manera que lo hicieron. La sanción que corresponde aplicar por este vicio muy grave no es otra que la inexistencia del acto administrativo que a la postre desemboca en una factura ilegítima.-

Destaca que el Acto Administrativo no cumple la Ley de Procedimientos Administrativos de la provincia de Río Negro N° 2938, pudiéndose observar que carece

de dictamen del servicio de asesoramiento jurídico de la Municipalidad que fundamente la factura impugnada. Que no existe resolución o acto administrativo anterior, que el acto es incausado y sus fundamentos son falsos. Que se han violado las leyes aplicables, las formas esenciales, la finalidad que inspiró su dictado y nuestra Carta Magna.

Plantea la inconstitucionalidad de la factura, subsidiariamente la inconstitucionalidad de la Ordenanza N° 1022/89 y de la Resolución N° 207/ 2008. Y la nulidad de la notificación por la violación del Art. 18 de la Constitución Nacional. Manifiesta que la sanción aplicada por la Municipalidad consistente en emitir ilegalmente una factura por la suma de \$ 32.199,50 cuando la valuación fiscal del terreno es de \$ 29.606,26, es por demás excesiva. Su aplicación contradice lo establecido por el art. 12, Inc. "a" de la ley provincial 2938, en tanto prevé que "...el acto deberá adecuarse a las normas que otorgan las facultades pertinentes al órgano emisor, sin poder perseguir encubiertamente otros fines públicos o privados, distintos de aquellos que justifican el acto, su causa y objeto".

Remata diciendo que claramente existió un desmedido accionar por parte de la municipalidad dado que procedió a aplicar una sanción confiscatoria del terreno, avasallando sus derechos reconocidos en la Carta Magna.

Ofrece prueba, hace reserva, funda en derecho y peticiona.

2.- Corrido el traslado correspondiente, a fs. 75/81 contesta demanda la Municipalidad de General Roca, por apoderado judicial, solicitando se rechace la misma en todas sus partes con expresa imposición de costas a la actora.

En cumplimiento de imperativo procesal, niega todos y cada uno de los hechos expuestos en la demanda que no sean de expreso reconocimiento en su responde, enumerando los que niega en particular.

Manifiesta que el procedimiento de limpieza del predio fue legítimo, acorde a la Ordenanza 1022/89 y la Resolución 207/08, incumpliendo el accionante la obligación de mantener su inmueble limpio y libre de malezas.

Refiere que vecinos reclamaron por el riesgo que el lote de Iglesia significaba para la seguridad y salubridad pública, estableciendo la Ordenanza Municipal 1022/89 respecto a los predios baldíos de la ciudad la obligación de sus propietarios de mantenerlos en condiciones de higiene, salubridad y estética.

Que el actor había incumplido dicha obligación respecto al predio Nomenclatura Catastral 05-1-J-015-3 de su propiedad y que hubieron notas de vecinos del lugar presentadas al Municipio dando cuenta que dicho predio se había tornado peligroso para

los niños y familias aledañas, pues las malezas de gran porte, tamaño y altura servían de hábitat para gran variedad de insectos y alimañas.

Ilustrando esta situación, resalta la nota del Expte. 321391 del 21/02/2013 suscripta por el Sr. Santiago Dabat obrante a fs. 13 del Expte. Municipal 335741/2013 en la que el Sr. Dabat hace referencia a otras notas que presentó con anterioridad y refiere que el estado de descuido del predio había llevado a que este sirva de refugio a presuntos delincuentes que se habrían cobijado allí, e incluso mantenido un tiroteo con policías del destacamento de J.J. Gómez, poniendo en riesgo la vida de tales uniformados pues no podían divisar a la persona y/o personas que allí se ocultaban.

Reitera que el estado del inmueble del actor representaba un riesgo para la seguridad y salubridad pública de las personas vecinas al mismo, situación extraordinaria que torna procedente lo normado por los arts. 4 y 5 de la Ordenanza 1022/89 y su reglamentación por Resolución Municipal 207/08, las que habilitan al Municipio previa intimación al propietario, a proceder a limpiar el inmueble cargando los costos de la limpieza al mismo.

Indica que a través del acta de notificación N° 3758 de fecha 04/03/2013 labrada por la inspectora Mariela Navarrete se intimó al actor para que realizase la limpieza del predio en cuestión en un plazo de 15 días corridos de recibida la misma, notificación que se dejó en el domicilio que de acuerdo a la base de datos del Municipio el actor tenía declarado, es decir B. Mitre 810 (conf. fs. 2 y 3 del Expte. Municipal 33574/2013). Añade que la notificación se dejó en el 2° piso, oficina N° 1 de dicha dirección, sede del edificio Rucapel de esta ciudad, habiendo dejado constancia la inspectora municipal actuante que la recibió la secretaria del actor, quien se negó a firmar. Que es un hecho público y notorio que el actor tiene en la dirección referida su estudio jurídico, siendo de pública consulta en la página web del Colegio de Abogados de General Roca y a su vez, dicha dirección ha sido el domicilio constituido por el letrado Iglesias Llanos en varios procesos judiciales donde actúa.

Continúa diciendo que ante el incumplimiento de la intimación realizada al actor, en fecha 30/08/2013 el Municipio a través del Acta N° 4318 labrada por la inspectora municipal Lorena Barrera, volvió a intimar al accionante para que en un plazo de 15 días corridos realice la limpieza del predio de su propiedad. Que tal notificación se cursó a la dirección sita en calle B. Mitre 810 -edificio Ruca Pel- habiendo recibido la misma el portero de dicho edificio, Sr. Gabriel Salinas, DNI 93794803 (conf. 1 del Expte. Municipal 33574/2013).

Expone que el actor hizo caso omiso de la intimación cursada, ante lo cual la Administración Municipal conforme al art. 4 de la Ord. 1022/89, a través del acta 788 de fecha 04/10/2013 labrada por la inspectora Lorena Barrera y con la intervención de los testigos Verónica González DNI 29.642.329 y Raúl Valeria DNI 20.123.255 constató que el Sr. Iglesias Llanos no dio cumplimiento en el plazo de 15 días corridos con la limpieza de su predio baldío, según fuera intimado a través del acta 3418, dejándose constancia de que el Municipio realizaría la limpieza del lote a través de la Secretaría de Servicios Públicos.

Refiere que incluso la funcionaria actuante tomó fotografías del estado del predio, surgiendo el estado de abandono y suciedad del mismo (conf. fs. 5, y 6 Expte. Municipal 33574/2013).

Continúa diciendo que entre los días 07 a 09 de octubre de 2013 el predio del actor fue objeto de limpieza por parte de personal del Municipio como da cuenta el informe de fecha 11/10/2013 labrado por la inspectora municipal Mariela Navarrete, constancia realizada de acuerdo al art. 6 de la Ord. 1022/89, detallando las tareas de desmalezamiento, recolección de volado, y recolección de maleza efectuadas, herramientas utilizadas, camioneta, palita cargadora, nombre de las nueve personas que trabajaron, adjuntando fotografías donde se observan los trabajos y plano del lugar geográfico donde está situado el lote de referencia (conf. fs. 8, 9, 10 y 11 del Expte. Municipal 33574/2013).

Indica que el cálculo del costo de limpieza también surge de la aplicación de la norma, en el caso la Ordenanza 4685/12, a la cual remite la propia Ordenanza 1022/89 en su art 8. En efecto, este se calculó en base a las pautas del art. 8 inc. A) Limpieza de Predios, de la Ord. Tarifaria Municipal Anual N° 4685/2012 vigente al momento de realizarse la limpieza del predio. Para cuantificar el costo de la limpieza según el art. 8 inc. A) de la Ordenanza Tarifaria se toma la superficie del predio y se multiplica por \$ 3,711 (Pesos Tres con setecientos once ctvos). Así teniendo en cuenta que el predio del actor tenía 8.677,76 metros cuadrados, la multiplicación por el monto del art 8 inc A) de la Ord 4685/12, es decir 8.676,76 metros cuadrados X \$ 3.711 es igual a: \$ 32.199.45.-

Sigue diciendo que el costo de la limpieza del predio se obtiene en base a un procedimiento reglado normativamente y en modo alguno resulta un monto irrazonable teniendo presente la cantidad de operarios que trabajaron, tiempo que llevaron los trabajos, maquinarias utilizadas, costo de combustible etc. El detalle expuesto en el Expte. Municipal 33574/2013 da cuenta de que en modo alguno hubo trasgresión de

garantías constitucionales del accionante o se presentaron irregularidades en el procedimiento administrativo. En todo momento la administración municipal actuó conforme a la ord. 1022/89 y a la Resolución Municipal 207/08 del 26/02/2008.

Sostiene que resulta inadmisibile jurídicamente y moralmente que el actor habiendo incumplido con la obligación de mantener su inmueble en buenas condiciones de higiene, salubridad y estética y habiendo sido debidamente intimado a acondicionar su predio en dos oportunidades, pretenda ahora impugnar el accionar del Municipio, que en mérito al ejercicio del poder de policía, limpió su predio a fin de que no presente más un riesgo para la población vecina del mismo, con lo que corresponde el rechazo de la demanda con costas al accionante.

Señala que las actas de notificación 4318/13 y 3758/13 y el acta de constatación de incumplimiento n° 788/13 son instrumentos públicos, fueron recibidos y jamás fueron redargüidos de falsos por el actor. Que las actas de notificación y constatación de incumplimiento han sido labradas conforme la Ord 1022/89 y Res. 207/08 y confeccionadas conforme a la ley y por funcionarios con competencias específicas para la realización de actas de inspección, previamente designados para ello, tienen carácter de instrumento público con el efecto probatorio que los mismos conllevan, siendo tal la tesitura de los arts. 979 inc. 2, 993, y 995 del Código Civil. Que a los fines probatorios de los hechos debe tenerse en cuenta la eficacia de las actas en cuestión, las cuales al ser labradas por funcionario público y al reunir las formas prescriptas por la legislación local, resultan ser instrumentos públicos. Que las actas en cuestión se labraron por un funcionario público competente (los inspectores de servicios públicos conf. Res. 456/09 y 1668/11, y Ord 3215/00) y en cumplimiento de las formas estatuidas por la ley aplicable: la Ordenanza N° 2359/96, la Ord 1022/89, y Res. 207/08 . Que el art. 53 de la Ord 2359/96, establece que las Actas municipales tendrán para los funcionarios que las confeccionen, carácter de declaración testimonial. Incluso, de estar correctamente confeccionadas y no haber sido enervadas por pruebas contrarias, pueden ser consideradas por el juzgador como plena prueba.

Respecto a los requisitos de validez formal, señala que es la normativa local la que establece en su art. 49 los requisitos que deben reunir las actas de constatación municipales. El Art. 50, establece cuales de dichos recaudos son esenciales a la validez de dichas actas, correspondiendo la nulidad ante su ausencia. Cita jurisprudencia que entiende avala su postura y en particular respecto a los hechos controvertidos por el actor, cuales son concretamente la notificación de dichos instrumentos, señalando que el

actor no controvierte las demás circunstancias de hecho del acta, referidas al estado de suciedad de su baldío y de su posterior limpieza por el Municipio, sosteniendo que las mismas hacen plena fe y son auténticas, no habiendo sido controvertido su contenido por el mecanismo idóneo para ello, es decir, la redargución de falsedad.

Continúa diciendo que yerra el actor con sus alegaciones respecto a que fue objeto de un proceso sancionatorio de parte del Municipio, por cuanto la Ord. 1022/89 y la Resolución N° 207/08 que la reglamenta no regulan un procedimiento de tal tipo. Que el incumplimiento de la obligación legal de mantener su predio baldío en buenas condiciones de seguridad e higiene, el riesgo para los vecinos que el estado del predio representaba, y el no haber dado cumplimiento con la limpieza requerida en dos oportunidades al Sr. Iglesias Llanos, tornó procedente la limpieza del inmueble por parte del Municipio local, trasuntando tal accionar un legítimo ejercicio del poder de policía de la administración municipal.

Indica que la Ord. Tarifaria anual en modo alguno ha sido objeto de reproche ya sea constitucional o de otra índole por el accionante, y que el actor dice haber recibido la factura por el costo de la limpieza del predio de su propiedad y el lógico correlato que al respecto cabe realizar con la notificación de intimaciones del Municipio a limpiar su predio en su domicilio laboral, que es la sede de su estudio jurídico es decir: B. Mitre N° 810, 2° piso, Oficina 1, lugar al cual se cursaron las intimaciones a limpiar su predio como se expuso en un acápite anterior. Que resulta inverosímil que el accionante reconozca haber recibido la factura por el costo de limpieza de su predio y no las intimaciones a limpiar el mismo, dado que dichas notificaciones se cursaron al mismo domicilio.

Considera que habría un enriquecimiento sin causa de parte del actor sino soportase los costos del procedimiento de limpieza, pues el monto cuestionado resulta el cálculo de costo de la limpieza realizado por el Municipio conforme la Ord tarifaria vigente en aquel entonces y que resulta la cuantificación de los costos económicos en los cuales incurrió el Municipio para la limpieza. Que dicha circunstancia surge del informe obrante a fs. 22 del expediente administrativo N° 341753/14, en el cual obra detalle de montos y su liquidación en base a la norma tarifaria municipal. Que de rechazar el cobro de la acreencia del Municipio respecto a la limpieza del predio de Iglesia Llanos, se estaría premiando no solo a quien no cumple con la ley, sino a quien atenta contra la seguridad y salubridad del resto de los vecinos de la ciudad. Y que si bien puede ser cierto que el valor fiscal del inmueble de Iglesias Llanos sea inferior al costo de la

limpieza, ello no impide la procedencia del cobro pretendido por el Municipio, pues como se dijo es el costo de su acondicionamiento, dejándolo higiénico y salubre.

Con respecto al planteo de inconstitucionalidad de la Ord. 1022/89 y de la factura de cobro, expresa que resulta improcedente el pedido de inconstitucionalidad de la factura por el costo de la limpieza del predio, toda vez que este planteo solo puede ejercerse contra normas.

Refiere que el accionante jamás reprocha la constitucionalidad del art. 8 inc. A) Limpieza de Predios, de la Ord. Tarifaria Municipal Anual N° 4685/2012 vigente al momento de realizarse la limpieza de su inmueble y que en base a la superficie de este determina el costo de la limpieza que el Municipio efectuó. Respecto a la Ord. Munic. 1022/89 y Res. 207/08, no es procedente la tacha de inconstitucionalidad que Iglesias Llanos pretende. Que la limpieza del predio del actor por parte del Municipio, cuando el mismo incumplió el deber legal de mantenerlo en buenas condiciones, fue intimado dos veces a realizar la limpieza del predio y el mismo representaba un riesgo para la salubridad y seguridad de los vecinos, de ninguna forma puede sostenerse que denota un proceder confiscatorio del inmueble del accionante. Que el Municipio se limitó a seguir el procedimiento reglado para el caso con normas propias del poder de policía en seguridad y salubridad públicas ínsitas a la administración municipal y que se fundan en el interés general de la comunidad.-

Ofrece prueba, formula reservas y funda en derecho.-

3. Con fecha 11/02/2015 (fs. 96) se llevó a cabo audiencia preliminar sin lograr acuerdo, por lo que se recibió la causa a prueba, acordando las partes que los puntos en los que hay una visión encontrada y resultan por ende objeto de prueba son: el vinculado a la legitimidad del reclamo en cuanto no fue advertido o notificado el actor, tal como lo expone en su escrito de demanda, y el concerniente a la razonabilidad de lo pretendido por el Municipio como retribución de la limpieza efectuada.

A fs. 160 obra certificación de la Actuaría de fecha 16/09/2015 en la que se consigna: "... Respecto de la prueba, que la actora ha producido: Documental: acompañada a la demanda, Instrumental en poder de la demandada: a fs. 99 a 117 se agrega Expediente Administrativo N° 335741, Informativa: no se encuentra producida, Testimonial: declaran los Sres. Raúl Valeria, González Verónica y Gabriel Salinas conforme actas de fechas 6 y 20 de mayo del corriente año. La parte demandada ha producido: Documental acompañada: con la contestación de demanda, Instrumental: Expte. administrativo 335741/2013, a fs. 99 a 117 se agrega. Pericial contable: no realizada,

Testimonial: declaran los Sres. Barrera, Navarrete, Dabat Santiago, Raúl Valeria, Marisol Inés Ponce, Víctor Manquelef y Gabriel Salinas conforme consta en las actas de fechas 6 y 20 de mayo del corriente año".

Con fecha 2/11/2015, por Sentencia Interlocutoria glosada a fs. 164/165 se dispone la clausura del período probatorio. A fs. 222 con fecha 29/11/2016 se llaman autos para sentencia.

4.1.- El embate se dirige contra la pretensión de la Municipalidad demandada, de cobrar por limpieza del terreno descripto, la suma de \$ 32.199,50.

Se trata esta de una Tasa por un servicio municipal, que en el ámbito local se encuentra prevista y regulada en la Ordenanza N° 1022 dictada el 4 de mayo de 1989.

La misma vino a modificar la Ordenanza Fiscal (OF), remarcando en sus fundamentos que el objetivo principal sigue siendo “propender que los terrenos baldíos no se transformen en focos de insalubridad y de inseguridad para la población”, procurando con la modificación del art. 73 de la OF, “un método más ágil a los fines perseguidos, sin que ello signifique alterar los derechos y garantías de los propietarios que pudieran resultar obligados por la presente”. Mantiene como veremos, el carácter subsidiario de la intervención del Estado en la limpieza.

Establece dicha ordenanza en su artículo 1° que “Todo propietario de terreno total o parcialmente baldío, o total o parcialmente descubierto, está obligado a mantenerlo debidamente cercado y en buenas condiciones de higiene, salubridad y estética”, agregando que “será obligación de los propietarios frentistas mantener sin yuyos ni malezas las veredas, como así la tierra de las plantas existentes en las aceras, y los canteros que puedan existir de acuerdo al ancho de las mismas”.

Dispone asimismo en su art. 2°, que por Resolución tomada al efecto, se establecerán “fechas límites para que los propietarios acondicionen sus propiedades a lo establecido en el artículo 1°”, previendo que la intimación a los propietarios para el cumplimiento de tal obligación se concrete “por medio de avisos públicos que se efectuarán en diarios de circulación en la ciudad, medios radiales y televisivos, y avisos colocados en el edificio municipal” (conf. art. 3°). Agregando que “dicha intimación se efectuará por zonas delimitadas, cuya extensión permita que vencido el plazo acordado, si los propietarios no proceden a dar cumplimiento a la presente, lo pueda realizar el Municipio”.

El art. 4° establece que “Vencido el plazo fijado de acuerdo a lo establecido en el artículo 2°), y comprobado el incumplimiento de lo establecido en el artículo 1°) para lo

cual se labrará un acta circunstanciada del estado del predio, pudiéndose requerir para ello la presencia de testigos, los trabajos serán realizados por administración y a costa del propietario”.

En otro orden prescribe (art. 5°): “Cuando razones fundadas de urgencia, basadas en peligro a la salubridad y/o seguridad públicas, el Municipio deba proceder a la limpieza y desinfección de algún predio no comprendido en la zona delimitada en la intimación pública efectuada, deberá previamente realizarse el acta de constatación indicado en el artículo anterior, en cuyo caso deberá indefectiblemente realizarse el procedimiento en presencia de testigos”; así como que: “Cuando los trabajos sean realizados por el Municipio, se labrará un acta pormenorizada que deberá contener: a) Día y hora en que se constituye el personal municipal en el predio; b) Identificación del lote; c) Estado en que se encuentra el terreno al inicio del procedimiento; d) Trabajos realizados en el predio, con indicación de cantidad de personal y equipos afectados y horas de labor de los mismos, asimismo se indicará otros medios utilizados como elementos de desinfección, plaguicidas, etc.; e) Firma del funcionario, jefe de cuadrilla y/o capataz interviniente, como así también de testigos y funcionarios policiales si los hubiere”. Se dispone también (art. 8°), que “Una vez culminados los trabajos, se facturarán al titular del lote en función de los costos incurridos por el Municipio, aplicándose en los casos en que éste previsto, la Ordenanza Tarifaria vigente...”.

4.2.- El municipio no ha acreditado -en realidad ni siquiera ha invocado-, que se hubiere procedido conforme lo previsto por los arts. 2 y 3 de la parcialmente transcripta Ordenanza 1022/89, por lo que el caso que nos ocupa debe considerarse de aquellos previstos en el art. 5 de la misma.

Para ello contaban las autoridades Municipales con denuncias de los vecinos, siendo enfático al respecto el testigo Santiago Dabat que dijo haber presentado varias notas a las autoridades, denunciando la existencia de malezas y el peligro que ello significaba fundamentalmente para la salubridad y seguridad de los vecinos.

4.3.- Ahora bien, no surgiendo la obligación de limpieza de la intimación general prevista por el citado art. 2 de la Ordenanza 1022/89, el proceso de intimación previo que eventualmente autorizará luego a la Administración Municipal a proceder por sí a la limpieza, resulta formalmente más rígido, estimando le asiste razón al accionante en los cuestionamientos que desde tal óptica, realiza al mismo.

Recordemos que conforme el art. 5° de ésta, debía cumplirse previamente la constatación y acta prevista en el art. 4, procediéndose al efecto “indefectiblemente” en

presencia de testigos. Y siendo el testigo un sujeto independiente de las partes y del órgano, mal podríamos admitir como tal a agentes del propio Municipio, cuya independencia e imparcialidad es de presumir que no converge. Máxime cuando no se acredita la existencia de circunstancias especiales que hubieren imposibilitado la asistencia de terceros, surgiendo de la prueba testimonial producida en la causa, la existencia de vecinos a quienes se pudo invitar para la constatación y rúbrica de las actas respectivas.

Hay que recordar por otra parte también, que el principio de informalidad consagrado por la Constitución Provincial (art. 47), está previsto en favor de los administrados y no de la Administración, a quien el incumplimiento de las formas previstas para garantía de aquellos, le perjudica.

4.4.- La irregularidad del acto y consecuente nulidad, no solo se limita a las actas, sino que también entiendo asiste razón al accionante cuando cuestiona las notificaciones.

No se ha acreditado que las mismas hubieren surtido efecto y ciertamente no puede tenerse como válidas notificaciones cursadas a Mitre 810, sin indicación del piso y número de oficina.

En la propia contestación de demanda, se reconoce que el domicilio preciso es Mitre 810 piso 2° of. 1, siendo por otra parte un hecho que ningún agente municipal podría desconocer, que tal dirección se corresponde con un edificio con múltiples oficinas y departamentos, no solo por estar ubicado a escasos 50 mts. del edificio comunal, sino por resultar además, el primer edificio torre construido en esta ciudad.

4.5.- El expediente administrativo correspondiente que no fue acompañado al contestar la demanda y que hubo dificultades para que sea agregado, es claro que fue armado con posterioridad para su incorporación a esta causa. No sigue un orden cronológico, sino que principia con la notificación N° 4318 del 29/08/2013 (fs. 1); siguiendo luego otra notificación (N° 3758), del 4/3/2013 (fs.2); incorporándose más adelante el acta de incumplimiento N° 788 del 4/10/2013 (fs.5).

Ninguna de las notificaciones fue correctamente dirigida en tanto debiéndose haber indicado con precisión la unidad funcional, piso y oficina, vemos que ello no se cumplimentó.

En el caso de la notificación N° 4318 -que es la que más interesa pues sería el antecedente directo del acta de incumplimiento N° 788, solo se consigna Mitre 810 y, aun cuando el encargo de la portería del edificio -Sr. Salinas- reconoció su firma, dijo no recordar haber recibido notificaciones del año 2013 para el actor por deudas

municipales, no habiéndose en cualquier caso acreditado que le hubiere hecho entrega de tal notificación al interesado.

Por otra parte en el caso de la notificación N° 3758, si bien la misma no es de mayor interés, también solo es dirigida a Mitre 810; y aunque luego se consigna que ha sido entregada a la secretaria de una oficina, no se identifica quien es ésta y por cierto que no surge que fuera personal que labora en la oficina N° 1 del segundo piso.

En ambos casos no se ha acreditado efectivamente que el Dr. Iglesia Llanos hubiere tomado conocimiento de dichas notificaciones, con lo que el procedimiento es irregular y debe considerarse ineficaz.

4.6.- También resulta irregular y por ende ineficaz, el acta de infracción y los subsiguientes actos por el solo hecho de su derivación de la notificación nula o ineficaz, sino porque también presenta vicios tal como apuntara inicialmente al no verificarse la concurrencia ineludible de testigos hábiles.

Como consecuencia de ello no puede considerarse a la Administración Municipal, habilitada a realizar por sí misma la limpieza del predio baldío y menos aún a pretender el cobro de los trabajos de limpieza -cuya realización sí se acreditó- mediante aplicación de la tarifa pre establecida para ese ejercicio fiscal.

5.1.- Sin perjuicio de ello, cabe señalar que tal tarifa podría eventualmente guardar relación para el cobro en lo que respecta a terrenos normales (300 m² aproximadamente), pero no para un predio de gran extensión, en el que no solo los costos de traslado son los mismos, sino que, la mayor amplitud del campo y posibilidad de trabajo con máquinas, reduce sensiblemente la inversión.

Es una cuestión de sentido común y el propio testigo Víctor Manuel Manquilef Carrasco, encargado de la cuadrilla municipal que se encargó de la limpieza, reconoce que un terreno amplio abierto, es mucho más fácil de limpiar que varios pequeños.

5.2.- Por cierto que en el caso, la aplicación de tal esquema tarifario, concluye en un monto que supera el valor fiscal del inmueble, lo que lleva al absurdo en tanto no parece razonable cobrar por la limpieza de yuyos, más de lo que vale el inmueble.

Y aun cuando podría ser que la valuación fiscal (\$ 29.606,84, fs. 3) no reflejare el valor de mercado del inmueble, no se ha impugnado la misma, ni mucho menos aún, allegado prueba en contrario; la que en su caso estaba a cargo de quien impugna la valuación.

5.3.- No podemos olvidar la naturaleza de la tasa retributiva de servicios, respecto de la que, aun cuando se admitiera cierta flexibilidad en favor de la Administración para su determinación, debe necesariamente guardar razonabilidad con el costo del servicio

prestado.

“La tasa es toda prestación obligatoria, en dinero o en especie, que el Estado, en ejercicio de su poder de imperio, exige, en virtud de ley, por un servicio o actividad estatal que se particulariza o individualiza en el obligado al pago. Tal servicio tiene el carácter de divisible, por estar determinado y concretado en relación con los individuos a quienes él atañe” (García Vizcaíno, “Derecho Tributario, Parte III, pág. 190). Y debe necesariamente guardar relación con el costo del servicio (CS, Fallos 2011:545; 234:663). Y aunque no de una manera matemática, lo cierto es que a diferencia de los otros tributos (impuestos y contribuciones), la idea de relación cercana entre el costo y lo que el Estado pretenda cobrar, debe existir. Desde que, como enseña Villegas, “para que la tasa sea legítima, y no arbitraria, tiene que existir una discreta y razonable proporción entre el monto exigido y las características generales de la actividad vinculante” (Villegas, Héctor B., “Curso de Finanzas, Derecho Financiero y Tributario, t. 1, pág. 104). Pues como bien se ha dicho “es de la esencia de la tasa su correlación aproximada con el servicio. Cuando ella se altera, aquella pierde su causa y su cobro es ilegítimo e inconstitucional en la medida que exceda la proporcionalidad debida...no acreditada en autos, ni aproximadamente la proporcionalidad necesaria entre el servicio posible y la tasa, resultando evidente una desproporción extraordinaria que justifica la resistencia al pago por la demandada, la suma que esta deberá abonar, será fijada por el tribunal” (CF Rosario, La Ley, t. 120, p. 358).

Por cierto que tal relación entre el costo efectivo y la pretensión recaudadora, en el caso de esta tasa, está claramente determinada por la ordenanza que la regula. No otro sentido puede tener el citado artículo 5º, cuando exige a la Administración, se deje constancia el estado en que se encuentra el terreno al inicio de los trabajos (inc.c) y los trabajos realizados, con indicación del personal y equipos afectados, horas de labor, etc (inc. d).

6.- En el caso, la pretensión de cobro Municipal, no aparece justificada, resultando irracional y confiscatoria a punto tal que lo que se pretende cobrar por limpieza del predio, supera el valor del terreno.

Avala además esto, lo que surge de la prueba testimonial y la propia conducta de la Municipalidad demanda, quien no ha podido justificar el precio, sino solamente con la invocación de una ordenanza tarifaria (ver el testimonio de la agente municipal Marisol Inés Ponce, que como encargada de determinar el importe a cobrar, dice limitarse a la tarifa general prevista), cuando debió en el caso, cuantificar los gastos.

Y refiero a las testimoniales, desde que generan dudas tanto sobre la actividad efectivamente cumplida, como sobre el costo efectivo de las mismas. Dudas que en el caso, juegan en favor del administrado, fundamentalmente como consecuencia de no haberse seguido el procedimiento regular cuya nulidad o ineficacia hemos desarrollado en acápite anteriores.

En este sentido, del testimonio del vecino Dabat, que considero absolutamente veraz en sus dichos, más allá de haber sido propuesto por la propia demandada, surge que la limpieza de su terreno -similar al que nos ocupa- demanda unas tres horas. Asimismo, habiendo éste podido observar los trabajos, estima que la limpieza del terreno del actor debe haber llevado entre tres y seis horas, así como que el personal y las máquinas, estuvieron también trabajando los dos días que fueron, en otros terrenos -sacaron incluso de uno de ellos, álamos grandes-, y hasta se encargaron de apertura de una calle que también estaba cubierta de yuyos.

7.- No obstante lo expuesto, no he de considerar el planteo de inconstitucionalidad, en tanto como hemos venido sosteniendo, en coincidencia con nuestro Superior Tribunal de Justicia y siguiendo el criterio del cimero tribunal de la Nación “La declaración de inconstitucionalidad, al importar el desconocimiento de los efectos, para el caso, de una norma dictada por un poder de jerarquía igualmente suprema, constituye un remedio de ultima ratio que debe evitarse de ser posible mediante una interpretación del texto legal en juego compatible con la Ley Fundamental, por lo cual, al ser la más delicada de las funciones susceptibles de encomendarse a un tribunal, sólo es practicable como razón ineludible del pronunciamiento que la causa requiere, cuando ello es de estricta necesidad.” (CSJN., “Rodríguez Pereyra, Jorge Luis y otra c. Ejército Argentino s/daños y perjuicios”, del 27/11/2012, La Ley, 2012-F, pág. 559).

El caso, conforme los argumentos expuestos -normas, doctrina y jurisprudencias citadas- encuentra adecuada solución en una interpretación sistémica del ordenamiento con base en las constancias de la causa, al dejarse sin efecto la pretensión de cobro ejercida, derivándose para la ejecución de sentencia, la determinación de lo que habrá de abonar el actor por la acreditada limpieza del terreno.

Y ello así, por cuanto de otro modo se generaría un enriquecimiento sin causa por parte del actor quien se ha visto beneficiado con la realización de un gasto necesario en su terreno por parte de Estado Municipal.

De acordarse con la propuesta del suscripto, en la etapa de ejecución de sentencia, siguiéndose un proceso similar al previsto por el art. 24 de la ley G 2212, se convocará a

audiencia a las partes, intentando conciliar el importe a pagar y si no hubiere acuerdo, cada parte expondrá su pretensión, designándose un tasador de la lista del tribunal, para que determine el costo de la limpieza del terreno conforme las fotografías agregadas y características del mismo, determinándose luego, de acuerdo al resultado al que se arribe, a cargo de quien estará el pago de la tasación. Una vez acordado y firme el importe del servicio, deberá ser abonado por el actor en el plazo de diez días de que fuere intimado al efecto.

En lo que concierne a las costas del proceso, las mismas se imponen a la demandada, conforme el criterio objetivo de la derrota y doctrina legal de observancia obligatoria (art. 43 ley K 2430), fijada en el precedente por el Superior Tribunal en el caso “CASCON”, (Sentencia de fecha 19/06/2012, correspondiente al Expte. N° 25860/12-STJ-).

En cuanto a los honorarios se regulará a los Dres. Rodrigo F. Iglesia Llanos y Daniel Carlos Balduini, en conjunto por la actora en las tres etapas, la suma equivalente a Diez (10) Jus; no correspondiendo regulación para los letrados del Municipio conforme lo previsto por la ley L 3550, al resultar su representada la condenada en costas.

Si bien se ha ponderado el resultado obtenido, la extensión, calidad y demás pautas de mérito previstas por el art. 6 de la ley G 2212, en tanto la aplicación de la escala prevista por el art. 8 de la misma, en cualquier caso no llegaría al mínimo previsto por el art.9, se adopta este último.-

LA SRA. JUEZ DRA. ADRIANA MARIANI, DIJO: Que compartiendo los fundamentos expuestos por el Dr. MARTINEZ, VOTO EN IGUAL SENTIDO.-

EL SR. JUEZ DR. VICTOR D. SOTO, DIJO: Que atendiendo a la coincidencia de opinión de los dos primeros votantes, se abstiene de emitir su opinión (art.271 C.P.C.).-

Por ello, y en mérito al Acuerdo que antecede, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería,

RESUELVE: I.- Hacer lugar a la demanda interpuesta, con costas a la demandada, dejando sin efecto por las razones expuestas en el voto rector, la pretensión de cobro por parte de ésta, de la suma de \$ 32.199,50 en concepto de limpieza del terreno identificado catastralmente como 051J01503; II.- El importe por tal servicio deberá ser abonado por el actor a la demandada, una vez se determine el mismo, conforme se expone en el voto rector; III.- Regular los honorarios de los Dres. Rodrigo F. Iglesia Llanos y Daniel Carlos Balduini, en conjunto, en el importe equivalente a Diez (10) Jus.-

Regístrese y notifíquese.-

GUSTAVO A. MARTINEZ ADRIANA MARIANI

JUEZ DE CAMARA JUEZ DE CAMARA

VICTOR D. SOTO

PRESIDENTE

(EN ABSTENCION)

Ante mí:

Paula Chiesa

SECRETARIA

nvp