

Proceso. “ÑEVIN, PATRICIO ALEJANDRO Y OTROS C/ MUNICIPALIDAD DE CAMPO GRANDE S/ CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO” (Expte. CI-00044-C-2025).

Organismo. Unidad Jurisdiccional Contencioso Administrativa (UJCA) N° 15 IV-CJ.

Cipolletti, 10 de febrero de 2026.

VISTOS: Los autos caratulados “ÑEVIN, PATRICIO ALEJANDRO Y OTROS C/ MUNICIPALIDAD DE CAMPO GRANDE S/ CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO” (Expte. CI-00044-C-2025) puestos a despacho para dictar sentencia definitiva y de los que,

I. RESULTA:

Antecedentes

Pretensión de la parte actora.

a) Que en [fecha 10 de febrero del 2025](#) se presentaron Mónica Gabriela Gunkel, con documento nacional de identidad -en adelante "DNI"- N° 22.012.659 y Patricio Alejandro Ñevin, DNI N° 26.746.678, en carácter de concejales del Concejo Municipal de Campo Grande, conforme lo acreditaran mediante las actas de proclamación de autoridades y asunción en el cargo de la Junta Electoral de Campo Grande, con el patrocinio letrado de la Dra. María Laura Roldan, promoviendo demanda contencioso administrativa contra la Municipalidad de Campo Grande a fin de que se decrete la nulidad absoluta de la Ordenanza Municipal N° 80/24 por considerar que la misma carece de los requisitos esenciales establecidos en la Carta Orgánica Municipal para su validez.

Explicaron en su relato de los hechos que, en el año 2023, el Municipio de Campo Grande solicitó asistencia financiera al Gobierno de la Provincia de Río Negro, con el fin de afrontar un proyecto que consistía en la compra de parcelas para la construcción de un nuevo edificio escolar primario en la localidad de San Isidro y que, entonces, mediante el decreto 1119/23 el Gobierno Provincial otorgó una asistencia no reembolsable proveniente del Tesoro General de la provincia por la suma \$20.000.000 para afrontar el compromiso de la compra del bien, por lo que, en fecha 11 de octubre del año 2023, mediante ordenanza municipal N° 65/23 de la Municipalidad de Campo Grande, se aceptó el ingreso de dicha suma a las arcas municipales. Continuaron relatando que, a mediados del mes de septiembre del año 2024, en su carácter de concejales se les pone a disposición un borrador de boleto de compraventa, a fin de

adquirir 5.448 metros cuadrados ubicados en la localidad de San Isidro, Municipio de Campo Grande, supuestamente, pertenecientes a la Sra. Vanesa Alejandra Sanchez, que se destinarían a la construcción del edificio de la Escuela Primaria N° 300, por la suma de \$ 204.000.000.

Seguidamente, indicaron que en fecha 26/09/2024 tomaron conocimiento de que el borrador se había formalizado sin su intervención, por lo que solicitaron al área administrativa correspondiente una copia del expediente y allí se anoticiaron de que el boleto de compraventa había sido firmado el 25/09/2024 por el presidente del Concejo Deliberante, Sr. Daniel Hernández, y de que se había efectuado la transferencia de la primera cuota por la suma de \$112.000.000 en favor de la vendedora Sra. Sanchez, el día 26/09/2024.

Al respecto, señalaron que en fecha 30/09/2024 presentaron sendas notas ante el Concejo Municipal de Campo Grande y el Tribunal de Cuentas a fin de solicitar que se deje sin efecto la adquisición de los inmuebles indicados en el boleto de compraventa, ya que el acto jurídico no cumplía con la normativa vigente del Municipio, siendo el mismo nulo de nulidad absoluta; además de que no existía ninguna norma que otorgue facultades al Presidente del Concejo para la firma del Convenio ni autorización para la transferencia de fondos públicos.

Expresaron que, en fecha 17/10/2024, a instancias de colocarse a consideración encontraron que se hacía referencia a la Ordenanza N° 80/24 respecto de la cual desconocían su contenido y vigencia, por no haber participado del dictado de la misma. Explican que, al lograr obtener copia de la misma, tomaron conocimiento de que se aprobó la operación de compraventa anteriormente mencionada mediante contratación directa. En virtud de ello, en la Reunión de Concejo de fecha 19/10/2024 solicitaron que se dejara en actas la oposición de los actores a la ejecución de dicha norma por no reunir los votos para su validez y, en fecha 23/10/2024 se presentó por ante el Concejo Deliberante recurso de revocatoria exponiendo nuevamente las irregularidades anteriormente expuestas mediante notas simples y solicitando que se deje sin efecto la Ordenanza 80/24.

De ese modo, sostienen que la ordenanza se dictó en total incumplimiento de la Carta Orgánica Municipal, avasallándose todos los principios allí dispuestos para este tipo de operaciones: desde la mayoría necesaria para la validez de la ordenanza que autorice la compra, el plazo de publicación de la misma en el Boletín Oficial Municipal, el principio fundamental de la Licitación Pública, la designación de la persona autorizada

para la firma en el documento de compra; y a ello debe sumarse la fijación de un precio notablemente desajustado a la realidad.

Explican que la Ordenanza impugnada se dictó violando los arts. 159 161 y 162 de la Carta Orgánica Municipal.

Agregan que la composición del Concejo Municipal quedó conformada con 5 concejales siendo los suscriptos dos de ellos, por lo que la mayoría especial de 2/3 prevista en la norma para el dictado de la Ordenanza es de 4 concejales. No obstante ello, de la Ordenanza atacada surge la suscripción de únicamente 3 concejales, por lo que ante el incumplimiento del requisito esencial para su validez la misma es nula de nulidad absoluta, correspondiendo retrotraer todos sus efectos al estado anterior con restitución de los inmuebles a la vendedora y el reintegro de las sumas abonadas hasta el momento por dicho concepto.

En definitiva el objetivo central de la acción instaurada es obtener la **nulidad absoluta de la Ordenanza Municipal N° 80/24**, la cual ratificó la compra directa de un terreno destinado a una escuela; en virtud de que la ordenanza sería nula por incumplir requisitos esenciales de la Carta Orgánica, específicamente al no haber obtenido la **mayoría especial de dos tercios** requerida y por ignorar el principio fundamental de la **Licitación Pública** en la adquisición de bienes registrables. Se sostiene que la transacción implicó un **precio notablemente desajustado** a la realidad del mercado, comprometiendo gravemente los fondos públicos.

Como irregularidades que fundan la nulidad absoluta de la Ordenanza atacadas, además de la omisión del recaudo de la Mayoría Especial requerida por la Carta Orgánica Municipal (art. 161), entienden que invalida la misma la circunstancia de no haber sido publicada (art. 121), por lo que reprochan la ejecución de la ordenanza cuando aún no se encontraba vigente. Seguidamente cuestionan que la operación de compraventa se aprobó mediante contratación directa, transgrediendo el principio fundamental de la licitación pública (arts. 159 y 162 COM), sosteniendo que la contratación directa sólo puede autorizarse por vía de excepción, cuando existan reales razones de urgencia y/o conveniencia manifiesta que así lo fundamentaren, y debe ser determinada por el Concejo con el voto de las dos terceras (2/3) partes de sus miembros (Art. 160). La Ordenanza 80/24 aprobó la compra directa sin expresar la urgencia o conveniencia que exige la normativa.

En síntesis, aducen, la Ordenanza 80/24 y la compraventa asociada transgredieron múltiples artículos de la Carta Orgánica Municipal; principalmente: la mayoría

necesaria (2/3 o 4 concejales) para la validez de la ordenanza que autoriza la compra (art. 161); el principio fundamental de la Licitación Pública (art. 159 y 162); el requisito de justificación de urgencia o conveniencia manifiesta para la contratación directa (art. 160); el plazo de publicación de la ordenanza en el Boletín Oficial Municipal y su entrada en vigencia (art. 121).

Estas irregularidades, señalan los actores, constituyen vicios en elementos esenciales del acto, cuya sanción es la nulidad absoluta e insanable. Citan jurisprudencia en aval de su pretensión. Acompañan y ofrecen prueba.

b) Admisibilidad.

Vicisitudes procesales mediante, se procedió a analizar la admisibilidad de la acción, declarándose habilitada la instancia contencioso administrativa mediante [auto interlocutorio de fecha 1 de julio de 2025](#). Seguidamente, se procedió a dar [traslado de la demanda](#).

c) De ese modo y corrido el pertinente traslado, en [fecha 17/09/2025](#) compareció el Sr. Daniel Alberto Hernández en su carácter de Presidente del Concejo Municipal, conforme a la representación que acreditó oportunamente, con el patrocinio de la Dra. Melanie Huilen Payllalef. Negó en general y particular los hechos invocados por los actores, para luego dar la versión de los propios. En esa labor, defendió la legalidad de la **adquisición directa de inmuebles** para construir la Escuela N° 300, en tanto -sostuvo- se trata de un proyecto justificado por la urgencia de infraestructura educativa. Seguidamente, la Municipalidad negó de manera puntual las acusaciones de vicios, sobreprecio e irregularidades documentales, explicando que la compra fue **legítima, conveniente y adecuadamente financiada** tras la aprobación del Concejo Deliberante. Un punto central de la defensa, lo constituye la interpretación de la composición de la **mayoría especial de 2/3** (la cual -sostiene- se cumplió con el voto de 3 de 5 concejales) y la justificación de la contratación directa debido a la escasez de terrenos aptos en la zona céntrica. La Municipalidad negó y no comparte la afirmación de los actores respecto a que la mayoría especial de 2/3 sea de 4 concejales. Su defensa concluye en que la solución más razonable indica que la mayoría de 2/3, para el caso de Campo Grande, es 3 miembros de 5. El argumento de la Municipalidad para justificar que 3 concejales cumplen la mayoría se basa en que, al no existir disposiciones aclaratorias en la Carta Orgánica sobre cómo redondear este tipo de mayorías, se aplica el criterio de *redondeo* al número entero más cercano, similar a cómo se interpreta en el Congreso de la Nación (donde decimales menores a 0,5 se redondean hacia abajo).

Respecto de la publicación de la Ordenanza N° 80/24 impugnada, la Municipalidad de Campo Grande en su postura negó cualquier violación a las normas de publicidad, y justifica la ausencia de publicación en un medio oficial, en la inexistencia de un mecanismo formal de publicación y la aplicación de métodos supletorios previstos en la Carta Orgánica Municipal (COM). De ese modo, señaló que Campo Grande no cuenta con Boletín Oficial Municipal. Consideró "extraño" que los concejales -actores (en tanto ejercen sus cargos hace casi una década)- pretendan desconocer que el Boletín Municipal no existe en la localidad. De ese modo, afirman que al no existir el Boletín Oficial, la Municipalidad aplica supletoriamente lo dispuesto en el artículo 121 de la Carta Orgánica Municipal, para cumplir con el principio de publicidad de los actos de gobierno. En tal entendimiento, señaló que la norma supletoria establece que, a falta de boletín oficial, las ordenanzas *"...se publicarán en carteleras ubicadas en lugares de acceso público y/o medios de difusión de la zona..."*. De ese modo, la Municipalidad argumentó que cumple con este requisito publicando las ordenanzas en las carteleras municipales y/o en sus redes sociales oficiales y, más recientemente, también en su página web (especialmente para la difusión de licitaciones públicas).

La demandada también niega que se haya impedido la presentación de oposiciones conforme al artículo 190 de la COM. Aunque la norma establece un plazo de diez (10) días posteriores a la entrada en vigencia de una Ordenanza para presentar una oposición, explica que la norma no prohíbe la ejecución de actos para cumplir con la Ordenanza antes de que transcurran esos 10 días. Agregó que los efectos de la oposición se generan solo si esta es presentada formalmente por el 10% de los ciudadanos, lo cual suspende la vigencia de la norma impugnada. Si la oposición no ocurre, la norma tiene vigencia normalmente. Por lo tanto, la Municipalidad sostiene que no existe violación a las normas de publicación y oposición dispuestas en la Carta Orgánica.

Finalmente, refirió que la demanda debe ser rechazada porque el proceso de compra está **totalmente pagado**, y se solicita no acceder a la medida cautelar de suspensión, ya que esta causaría perjuicios irreversibles al avance de la obra escolar.

Acompañan y ofrecen prueba.

d) En *fecha 20 de noviembre de 2025 se llevó a cabo la audiencia preliminar y siendo contestes las partes en imprimir al presente el trámite directo (art. 20 CPA)*, se otorgaron diez días a ambas partes para ampliar los fundamentos de la presentación, cumplimentado lo cual, pasaron las presentes a dictar sentencia.

II. Y CONSIDERANDO:

e) Liminarmente corresponde señalar que los jueces y juezas no estamos obligadas a tratar todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino aquellos que consideren pertinentes para la resolución del pleito puesto bajo su estudio. (Conf., CSJN, Fallos 258:304; 262:222; 265:301; 272:225, entre otros, remarcado por destacada doctrina: Fassi- Yáñez, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado, t.1, pág. 825; Fenochietto-Arazi. Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado y Anotado. T.º, pág. 620).

En sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (art. 386, in fine, del CPCC; CSJN, "Fallos": 274:113; 280:3201; 144:611).

f) Sentado ello, procederé a abordar la procedencia de la acción comenzando por señalar que la parte actora pretende que se proceda declarar la nulidad de la Ordenanza Municipal N° 80/24, por haber sido aprobada sin contar con la mayoría requerida por la Carta Orgánica Municipal, concretamente, entiende que la “forma esencial” o “procedimiento” se encuentra viciado por no resultar correcto que la autorización para la compra de un inmueble se autorice con el voto de tres concejales, lo que -a su entender- no representa los dos tercios exigidos en la Carta Orgánica (art. 161).

g) Previo a ello debo señalar que la Ordenanza en cuestión, en su parte resolutive, aprueba la compra directa de catorce inmuebles que allí individualiza, por una superficie total de 5.448 metros, para la construcción del edificio para la escuela primaria N° 300; también establece el precio de compra en la suma de \$204.000.000, y especifica una forma de pago. A la vez, resuelve “*ratificar*” la operación de compraventa que se aprueba en ese mismo acto y que había sido celebrada con la Sra. Vanesa Alejandra Sanchez, en fecha 25/9/24, cuya copia del contrato se anexa a la ordenanza.

Ahora bien, ambas partes son contestes en que a la fecha de la demanda se había pagado la mayor parte del precio, sin pasar desapercibido que la demandada manifiesta haber cancelado el precio a la fecha de la contestación de demanda. Incluso, entre otras cosas, se advierte del boleto de compraventa traído como prueba (anexo a la ordenanza) el precio total de venta; de igual modo consta que en dicha oportunidad se hizo entrega de la posesión (punto 6 del boleto), que la escrituración fue pactada para ser realizada el 15/9/25 y que fue realizado un pago, en el mismo acto de la firma del boleto (punto 3) - esto es, la suma de \$112.000- a favor de Vanesa Sánchez (vendedora); quedando pendiente un saldo, en dicha ocasión.

Por otro lado, surge también del texto de la ordenanza impugnada que la misma no tiene una connotación *erga omnes*, sino más bien de alcance particular.

En virtud de ello, vale traer a consideración que existen distintos tipos de exteriorización de la función administrativa: a) el Acto Administrativo. b) El Reglamento. c) El Contrato Administrativo. d) Los hechos. e) Las vías de hecho. f) El silencio de la administración.

Ahora bien la Ordenanza *per se* en tanto por su naturaleza tiene alcance general, cuadra dentro de la función de Reglamento. Respecto a su naturaleza jurídica, la propia Corte Suprema de Justicia de la Nación reconoció, en la causa “Rivademar” (CSJN, 21/03/1989, Fallos: 312:326), su carácter de legislación local, afinando el criterio posteriormente en “Promenade SRL” (CSJN, 24/08/1989, Fallos: 312:1394), donde –al distinguirlas de los reglamentos–, afirmó que se trata de verdaderos actos legislativos de sustancia normativa que son expresión soberana de la voluntad comunitaria organizada. Este criterio jurisprudencial tuvo eco en la doctrina, expresando Rosatti que la ordenanza “...es la ley local, en sentido material...” (Rosatti, Horacio D., “Tratado de derecho municipal”, 4ª ed., Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2012, T. I, pág. 153.). Por su parte, el Dr. Hugo Frare explicaba que: “...la potestad legislativa municipal, más allá de la cuestión semántica de la denominación de ordenanza o ley municipal, es una función legislativa material y plena en la producción de leyes que integran el orden jurídico con tanta potencia imperativa como la de una ley del Congreso nacional; siempre que sean dictadas en el marco de la competencia –territorial y material– atribuida por el reparto establecido a partir de la Constitución Nacional...”. (Frare, Hugo E., “Función legislativa municipal”, en *Revista de derecho público – Derecho municipal (segunda parte)*, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, T. 2005-1, pág. 70.). En la misma línea, la Dra. Gabriela Ábalos concluye que: “...las ordenanzas municipales constituyen, por su naturaleza jurídica, por los órganos que las dictan, por las materias que regulan y por la generalidad de sus disposiciones, verdaderas leyes dentro del ámbito reducido del gobierno comunal y traducen el ejercicio de un poder político...”. (Ábalos, María G., “Función legislativa en el municipio autónomo. Naturaleza jurídica de las ordenanzas. Impugnación”, en *Revista de derecho público – Derecho municipal*, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, T. 2004-2, pág. 142.).

Como lógica derivación de afirmar tal naturaleza, sobra decir que la ordenanza debe ser sometida a la misma exigencia en cuanto a su publicidad que las leyes nacionales o provinciales, es decir, la publicación oficial. En el caso, no es menor señalar que la

ordenanza no fue publicada en un medio oficial como lo reconoce la accionada. El art. 121 de la COM indica que debe ser publicada en el Boletín Oficial Municipal, Boletín Oficial provincial y supletoriamente en Carteleras ubicadas en lugares de acceso al público, sin embargo, según nuestro ordenamiento procesal administrativo la notificación (publicación de la ordenanza) no es requisito de validez sino de eficacia.

Ahora bien, como surge de lo señalado, la Ordenanza es una *norma*, y como tal no se agota por una sola aplicación, sino que cuanto más se aplica más se refuerza su vigencia, sin embargo, el acto administrativo no tiene ninguna vocación de permanencia. (Dromi-pág. 288).

h) En otro extremo de las funciones administrativas, tenemos que el acto administrativo es toda declaración unilateral en ejercicio de la función administrativa que produce efectos individuales en forma directa.

La Ordenanza Municipal N° 80/24, al disponer sobre la adquisición de un bien inmueble, constituye un acto que regula la gestión del patrimonio municipal, encuadrándose, por su fuente de emisión (Concejo Deliberante) y su alcance, como un acto de naturaleza materialmente legislativa (o norma administrativa de alcance general). Sin embargo, si bien en lo “*formal*” estamos frente a una ordenanza, materialmente resulta equiparable a un acto administrativo por sus efectos (singular) que impacta en los derechos subjetivos; en el caso, por el ejemplo, de la Sra. Sánchez (vendedora). En definitiva, lo cierto es que la pieza bajo análisis constituye un acto de alcance singular y concreto que creó (o rectificó) una relación jurídica contractual con la Sra. Vanesa Sanchez. Es decir, estamos frente a un “acto no normativo singular” y de efecto concreto (no abstracto; su eficacia se agota con el cumplimiento de la transacción inmobiliaria). En este punto, su régimen de extinción debe asimilarse al de un acto administrativo de carácter favorable. A diferencia de las Ordenanzas propiamente dichas, la aquí cuestionada no tiene alcance general o abstracto (ej. reglamento).

Es por ello que, por sus efectos y al fin del control judicial, corresponde equiparar a la Ordenanza N° 80/24 a un acto administrativo, cobrando relevancia el conocimiento y eventuales derechos subjetivos que pudieran nacer del mismo a favor de terceros (administrados).

i) Legitimación activa y pasiva. Estabilidad del acto.

Sentado ello, como bien se adelantara precedentemente ha quedado acreditado que la Sra. Vanesa Sánchez firmó con la Municipalidad un boleto de compraventa que la misma demandada acompaña y que es parte (anexo) de la *Ordenanza* atacada. También

tengo por acreditado y no controvertido, que se le ha abonado el precio (al menos parte) a la vendedora y que probablemente, a la fecha de la presente y a tenor de los términos del boleto, los bienes han sido escriturados a favor del Municipio (según se indica en la cláusula 7, donde se acuerda como fecha de escrituración el 15/9/25). Asimismo, la propia accionada acompaña los expedientes de pago y afirma haber cancelado el precio total. Sobra presumir que la Sra. Sánchez ha sido anoticiada de la Ordenanza impugnada, de algún modo y en tanto ha percibido parte (o todo) el precio.

En definitiva es innegable que la “Ordenanza” ha generado derechos subjetivos a favor de terceros (destinataria).

En consecuencia, al equiparar la Ordenanza al acto administrativo de alcance singular (no normativo) y concreto, debo necesariamente y como primer punto, analizar la legitimación activa de los actores para solicitar su nulidad. Al respecto, si bien los actores han enunciado como vicio de nulidad la violación de normas para su emisión, en especial las vinculadas a las mayorías para su dictado, no es clara la afectación de sus derechos o intereses individuales. Recordemos que no toda persona con capacidad procesal puede ser parte en un juicio; los actores, ante la pretensión de nulidad incoada mediante el trámite contencioso administrativo, debieron acreditar (art. 5 CPA ley 5106 sustituida por ley 5773) la “*lesión, afectación o desconocimiento de sus derechos*”; y no un interés público -o bien común- vinculado a la “formación” de la decisión administrativa -esquema de los 2/3-, respeto a la Carta Orgánica, protección del patrimonio de la comunidad- como se trasluce de los fundamentos de la pretensión. Ello así, por tratarse de un juicio esencialmente bilateral que se construye desde la subjetividad y lo que en él se decida produce efectos entre las partes; no pudiendo -además- afectar derechos de terceros ajenos al pleito y que no han tenido ninguna participación; tal el caso de la Sra. Sánchez. (conf. Apcarian- Mucci “Código Procesal Administrativo de Río Negro, comentado y anotado (ley N° 5773” pág. 42 y ss).

j) Pero aún siendo dudosa la legitimación activa de los actores y la naturaleza de la acción deducida, la pretensión nulificatoria como fuera planteada jamás podría prosperar desde que estamos frente a un acto que ha generado derechos subjetivos respecto de terceros (art. 17 C.N.) no citados al pleito y que por ende goza de estabilidad.

Como es sabido, lo actos administrativos pueden ser atacados o dejados sin efecto por razones de mérito, oportunidad y conveniencia (que no sería el caso planteado y, eventualmente, correspondería a la propia Administración en su sede); o por razones de

ilegitimidad cuando sufren algún vicio en alguno de sus elementos esenciales -en el caso se denuncia vicio en la “forma esencial” o “procedimiento”- que lo tornaría nulo pudiendo ser dejados sin efecto por la Administración, siempre que el mismo no goce de estabilidad, en el sentido de haber generado derechos subjetivos. En esta última hipótesis, la propia Administración no podría revocarlos en sede administrativa, debiendo recurrir, por imperio de la ley, a la justicia por la vía de la acción de *lesividad* (no siendo el caso de autos) y con debida integración de la litis.

Por ello entiendo que, aún cuando se advirtiera la irregularidad del acto (Ordenanza N° 80/24) lo cierto es que goza de estabilidad en la medida que existen derechos subjetivos que han sido incorporados al patrimonio de la mencionada vendedora (art. 17 CN).

Ello se encuentra en consonancia con el art. 21 de nuestra ley de procedimientos administrativos provincial (N° 2938), de aplicación supletoria en el caso, y que reza: *“El acto administrativo de nulidad absoluta, se considera irregular y debe ser revocado o sustituido por razones de ilegitimidad, aún en sede administrativa. **No obstante**, si el acto estuviera firme y consentido y **hubiere generado derechos subjetivos que se estén cumpliendo**, sólo se podrá impedir su subsistencia y la de los efectos aún pendientes, mediante declaración judicial de nulidad...”*. La impugnación ante la justicia del pedido de la nulidad del propio acto de la Administración, es la llamada acción de lesividad con intervención de la tercera afectada en sus derechos y cuya legitimación activa recae en la propia Administración.

Para lo demás la parte actora, conforme a la acción intentada en estos obrados, debió acreditar una lesión a sus derechos (art. 5 CPA).

No podría entonces nulificar, ni la propia Administración en su sede ni aún la suscripta mediante la vía procesal elegida, el “acto administrativo” cuestionado en la medida que podría afectar los derechos (subjetivos) de una tercera persona que no es parte del pleito, sin perjuicio de la (dudosa) legitimidad que se abrogan los actores a tal efecto.

En Derecho Público se sostiene que el acto administrativo irregular (que adolece de algún vicio en sus elementos esenciales), si es favorable y ha generado derechos subjetivos o expectativas legítimas en cabeza de un tercero de buena fe (la vendedora, quien presumiblemente desconocía el defecto interno de los 2/3), adquiere estabilidad una vez ejecutado.

La doctrina especializada explica que *“...la regla es que el acto administrativo es en principio irrevocable, máxime si reconoce o afecta derechos subjetivos...”*. (Linares, Juan Francisco, “Inmutabilidad y cosa juzgada en el acto administrativo,” en Revista de

Derecho Administrativo Municipal, 211: 667, Buenos Aires, 1947; Fundamentos de derecho administrativo, Buenos Aires, Astrea, 1975, 296 a 303, pp. 343-51 : criterio similar sostiene Marienhoff Miguel S., (Tratado de derecho administrativo, t. I, Buenos Aires, 1965; 2ª ed., 1977, p. 579 y ss).

En suma, la estabilidad de los derechos es una de las principales garantías del orden jurídico, a tal punto que puede incluso sentarse un principio general en tal sentido, que sólo podría ser objeto de excepción en casos concretos y ante norma expresa. Ha recordado nuestro más Alto Tribunal del Orden Nacional en este sentido que: “...*el orden público se interesa en que los derechos adquiridos bajo el amparo de resoluciones definitivas queden inconvencibles*” ya que “...*de otro modo no habrá régimen administrativo ni judicial posible...*”. (CSJN “Carman de Cantón”, 1936, Fallos, 175: 368, cons. 3º. En sentido similar al texto Linares, obra citada; pp. 346-5).

En consecuencia, considero que más allá de la dudosa legitimación de los actores para la vía de nulidad intentada, ante la estabilidad del acto respecto de terceros no citados a juicio, no luce adecuada la vía elegida para la pretensión nulificatoria incoada.

k) Costas y honorarios:

En virtud del principio objetivo de la derrota (art. 62 CPCC de aplicación supletoria) las costas se imponen a los actores perdedores.

Respecto a los honorarios, por tratarse de un pleito sin contenido económico, estaré a los mínimos legales previstos en la norma arancelaria local para los procesos de conocimiento (10 IUS, conf. arts. 6, 7, 9, 10 y cctes. Valor IUS: \$72.510; Resolución conjunta N° 1233/25 STJ y N° 326/25 PG), teniendo en cuenta la naturaleza, complejidad, tareas y resultados obtenidos por los beneficiarios.

III. RESUELVO:

Primero: Rechazar en todos sus términos la demanda instaurada por Mónica Gabriela Gunkel y Patricio Alejandro Ñevin contra la Municipalidad de Campo Grande.

Segundo: Imponer las costas a la actora conforme lo expuesto en los considerandos de la presente (art. 62 del CPCCRN).

Tercero: Regular los honorarios de la letrada patrocinante de la parte actora Dra. María Laura Roldan, en la suma de setecientos veinticinco mil cien (\$ 725.100) (10 JUS), y los de la letrada patrocinante de la parte demandada, Dra. Melanie Huilen Payllalef, en la suma de setecientos veinticinco mil cien (\$ 725.100) (10 JUS) dejándose constancia que para efectuar tal regulación se tuvo en consideración la naturaleza y monto del proceso, la calidad, extensión y eficacia de la labor profesional, su resultado, las escalas

arancelarias y valores mínimos vigentes (conf. arts. 6, 7, 9, 10 y cctes. Valor IUS: \$72.510; Resolución conjunta N° 1233/25 STJ y N° 326/25 PG).

Cúmplase con la Ley N° 869.

Hágase saber que los honorarios regulados no incluyen la alícuota del IVA, que deberá adicionarse en el caso de los beneficiarios inscriptos en dicho tributo.

Cuarto: Regístrese, notifíquese y oportunamente archívese.

María Adela Fernández

Jueza