

Corte Suprema de Justicia de la Nación

Buenos Aires, 2 de diciembre de 2004.

Vistos los autos: "Pradera del Sol c/ Municipalidad de General Pueyrredón".

Considerando:

1°) Que esta Corte comparte y hace suyo lo expuesto en los apartados I, II y III, primer párrafo, del dictamen del señor Procurador General de la Nación, a los que corresponde remitir en razón de brevedad.

2°) Que, en estos autos, se constituye el supuesto de excepción al que alude el apartado III, primer párrafo, de aquel dictamen pues el pronunciamiento del *a quo* prescindió de la voluntad expresada por las partes en el acuerdo suscripto el 19 de mayo de 1995 y, demás, omitió considerar las disposiciones de derecho local referentes a la estabilidad de los actos administrativos que fueron invocados por la actora y rigen el caso (arts. 5° del Código Contencioso Administrativo Provincial y 114 y 117 de la ley de procedimientos administrativos local).

3°) Que, en efecto, el argumento central expuesto en el voto de la mayoría del tribunal para avalar la revocación dispuesta por la administración, fue el hecho de que la Municipalidad de General Pueyrredón nunca entró en posesión de las parcelas ni tuvo el **efectivo** uso y goce de ellas, razón por la cual se consideró en aquel voto, con sustento en normas del Código Civil relativas al derecho de uso (en especial, arts. 2948, 2957, 2966 y 2967 del código citado), que no podían ser reclamados a la demandada los gastos de mantenimiento, cuidado y conservación de las "unidades enterratorias", puesto que aquellos gastos únicamente se generan como consecuencia natural de la efectiva posesión de la cosa. En este razonamiento, exclusivamente, apoyó el *a quo* su afirma-

ción en el sentido de que si la comuna nunca ejerció efectivamente el derecho real de uso sobre las parcelas, carecía de causa el acuerdo suscripto el 19 de mayo de 1995 con la firma Pradera del Sol S.A. (por el cual la Municipalidad de General Pueyrredón había reconocido su deuda en concepto de los gastos antes mencionados y en el que se había instrumentado el modo en que se efectuarían los pagos) y, en consecuencia, resultaba procedente anular aquel convenio, como asimismo, el decreto 1577/95 del Intendente Municipal que lo había ratificado (ver fs. 216 vta.).

Por lo tanto, toda vez que la decisión impugnada importó convalidar las facultades de revocación de la administración municipal, en ella debió ponderarse si tales facultades podían ser ejercidas en el caso sin vulnerar lo previsto en esta materia por el art. 5° del Código Contencioso Administrativo provincial y por los arts. 114, 117 —y concordantes— de la ley de procedimientos administrativo local, máxime si se repara en el hecho de que antes de concluir el acuerdo celebrado el 19 de mayo de 1995 (y ratificado por el decreto 1577/95), la administración dio intervención a sus dependencias técnicas, las que, reiteradamente, aconsejaron aceptar la deuda que reclamaba la actora y suscribir el convenio que posteriormente se pretendió desconocer mediante el dictado del decreto 394/96 (ver fs. 71/73; 78 y 83 del expediente administrativo). Dicho análisis era ineludible pues, según conocida jurisprudencia del Tribunal, por una parte, los contratos administrativos constituyen una ley para las partes (Fallos: 313:376, considerando 11 del voto del juez Fayt; 315:1760); en ellos el principio es siempre el cumplimiento de lo pactado (*pacta sunt servanda*), y la modificación unilateral llevada a cabo por la administración con independencia de la voluntad del contratista, no puede ser justificada a la luz de

Corte Suprema de Justicia de la Nación

lo expresamente dispuesto en el art. 1197 del Código Civil (Fallos: 312:84). Por otra parte, la deficiencia antes apuntada implicó por parte del *a quo* desconocer lo sostenido por esta Corte en el sentido de que la potestad que tienen los órganos administrativos para enmendar sus actos anteriores, encuentra justificación en la necesidad de restablecer sin dilaciones el imperio de la juridicidad, comprometida por aquellos actos administrativos irregulares, esto es, los que carecen de las condiciones esenciales de validez por hallarse afectados de vicios graves y ostensibles en su forma, competencia o contenido (Fallos: 314:322, considerando 7° y sus citas; 316:3157, considerando 8° y sus citas; 319:1899, considerando 3°). En efecto, desde Fallos: 175:368 esta Corte estableció como criterio general "...que los actos administrativos firmes que provienen de autoridad competente, llenan todos los requisitos de forma y se han expedido sin grave error de derecho, en uso regular de facultades regladas, no pueden ser anulados por la autoridad que los dictó..." y que "...esa estabilidad cede cuando la decisión adolece de vicios formales o sustanciales, o ha sido dictada sobre la base de presupuestos fácticos manifiestamente irregulares, reconocidos o fehacientemente comprobados (Fallos: 265:349; 277:205; 303:1684)" (ver Fallos: 311:160).

4°) Que, lo expuesto, es suficiente para descalificar la decisión apelada con arreglo a la doctrina de la arbitrariedad de sentencias (Fallos: 323:3924), sin que quepa abrir juicio acerca de la peculiar interpretación y aplicación al caso que efectuó el *a quo*, respecto de las normas de derecho común que regularían el "derecho real de uso" constituido en favor de la Municipalidad de General Pueyrredón.

Por ello, y lo concordemente dictaminado por el señor

Procurador General de la Nación, se declara procedente el recurso extraordinario y se revoca la sentencia apelada. Con costas. Vuelvan los autos al tribunal de origen a fin de que, por quien corresponda, se dicte un nuevo pronunciamiento con arreglo a lo expresado en el presente. Notifíquese y, oportunamente, remítase. ENRIQUE SANTIAGO PETRACCHI - AUGUSTO CESAR BELLUSCIO - ANTONIO BOGGIANO - JUAN CARLOS MAQUEDA - E. RAUL ZAFFARONI - ELENA I. HIGHTON de NOLASCO.

ES COPIA

Recurso extraordinario interpuesto por el Dr. **Carlos A. Botassi**, apoderado de la **actora Pradera del Sol**
Traslado contestado por el Dr. **Eduardo Néstor Furundarena** por la demandada **Municipalidad de General Pueyrredón**
Tribunal de origen: **Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires**