

Expte. N° 13-06713118-9, “Consortio de  
Propietarios Edificio Jaime Genovart c/  
Municipalidad de la Ciudad Mendoza p/  
Acción Procesal Administrativa”

Sala Segunda

EXCMA. SUPREMA CORTE:

I- Se persigue en autos la declaración de ilegitimidad de la Resolución N° 9516 dictada por el Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Mendoza y del Decreto N° 41/2020 del Intendente de la Municipalidad de la Ciudad de Mendoza, en la parte que resuelve cargar los costos de las tareas de demolición, posterior retiro de escombros, limpieza del terreno y cierre reglamentario del inmueble a los propietarios del edificio de calle Salta N° 1488 de la Ciudad de Mendoza.

Explican los accionantes que la construcción del inmueble de calle Salta 1482/1488 de la Ciudad de Mendoza es reglamentaria, conforme se desprende del expediente N° 14962-G-67, de construcción del Establecimiento de Panificación Viviendas en altura y oficinas, obrante en la Municipalidad.

Expresan que el edificio fue construido hace cincuenta años atrás, sin que durante dicho tiempo presentara ningún tipo de deficiencias, roturas o grietas que hicieran dudar de su estabilidad o sismorresistencia recordando que el tiempo de vida útil de los inmuebles es de cien años.

Refieren que el Municipio jamás observó patología de gravedad hasta fines del año 2017, es más experimentó movimientos sísmicos de importancia y no se constataron daños de ninguna índole ni perjuicios para la seguridad, entre ellos, el del año 1985.

Agregan que llamativamente en el año 2012, la Municipalidad llevó a cabo una inspección domiciliaria, dando lugar al expediente N° 4293-D.V. 8, Letra J; Año 2012, señalando en su detalle que “el edificio se está hundiendo sobre Entre Ríos. Rotura de Caños y Filtraciones”, lo que generó un gran desconcierto ya que los propietarios no advertían deficiencias, ni grietas, ni trizaduras y el hundimiento de la acera llevaba

mucho tiempo en esa condición sin que hayan existido progresos, lo que indicaba que no era estructural, conforme informó en su oportunidad el Arq. Faustino Pedrosa; señalando y requiriendo a la comuna que inspeccione y examine las acequias de la zona ya que las mismas no se encuentran debidamente impermeabilizadas; nada de eso hizo la comuna, pasando el expediente al archivo.

Indican que en el año 2015, la Municipalidad inició el expediente N° 12.315, DV: 9, Letra: O, Año 2015 en virtud de un revoque caído en la fachada del edificio y en el año 2017 se da inicio al expediente N° 13.024, DV: 5, Letra O, Año 2017, por motivo de haberse detectado daños estructurales y asentamiento en edificio con peligro a la seguridad pública, lo que llevó al desalojo de la totalidad del inmueble.

Añaden que recién en fecha 23 de agosto de 2017 se verifica la degradación del edificio hasta que se declara la ruina, su inhabilitación y orden de demolición en el año 2020.

Alegan que el hundimiento verificado fue debido a hechos sobrevinientes generados en la actual condición del suelo no del basamento original ni de la estructura, tal como surge de los informes periciales presentados por los Ingenieros Andrés Leyes y Juan Marañón, en los autos N° 406.257 y 408.083.

Puntualizan que el hundimiento obedece a factores externos y no es aislado ya que afecta a otros inmuebles existentes en la zona aledaña, lo que ha sido determinado por los expertos; el Ing. Antonio Luis Curi, Director de Obras Privadas del municipio a fs. 3490 informó que probablemente el edificio se haya asentado por pérdida de capacidad portante del terreno debido a la presencia de agua de origen desconocido, emplazando a los copropietarios del inmueble a presentar un estudio en donde se especifiquen las causas del asentamiento, soluciones técnicas al problema, plan de trabajo para la reparación y estado actual de seguridad del edificio.

Resaltan que a pesar de que la Municipalidad cuenta con los profesionales y medios necesarios para investigar las causas, les endilgó irresponsablemente dicha tarea a los propietarios, cuando es el municipio quien debe velar por la seguridad pública.

Manifiestan que el municipio se limitó a clausurar el edificio, sin indagar las causas; más aún cuando el asentamiento es

generalizado, por lo que su parte debió interponer sendas medidas precautorias (N° 406.257 y N° 407.331) con el objeto de que no se produzca un desbaratamiento de pruebas para determinar sus causas y, en su caso, determinar responsabilidades.

Refieren que el municipio ordenó clausurar y posteriormente demoler a su cargo, como si ellos fueran responsables y sin indagar las causas, resultando el acto atacado inmotivado (art. 38, 39, 45 y conc. de la Ley N° 9003), lo que acarrea su nulidad.

Sintetizan los agravios de la resolución recurrida: 1. Inexistencia de motivación; 2. Inexistencia de valoración de las pruebas ofrecidas; 3. Ilegitimidad del acto ya que no se ajusta a la verdad material de los hechos; 4. Arbitraria e injustificada imposición de los costos de los trabajos de demolición a los propietarios; 5. Ilegítima tramitación del expediente N° 13024 y sus causas conexas, ya que no se notificó a los propietarios en debida forma y se dictó el Decreto N° 41/2020, en forma irregular y sin fundamento jurídico alguno.

Denuncian violación al derecho de propiedad (art. 18 de la C.N).

II- La Municipalidad de la Ciudad de Mendoza en su responde solicita el rechazo de la demanda.

Sostiene que más allá de que el Decreto cuestionado fue consentido por los actores, no precisan con sus posteriores presentaciones donde radica la supuesta falta de motivación y que norma jurídica es vulnerada por dicho Decreto y/ o por la referida Resolución, los cuales han sido dictados de plena conformidad a las constancias del expediente administrativo N° 13024/2017 y el derecho que le resulta aplicable.

En cuanto a la supuesta inactividad en el ejercicio del Poder de Policía, expresa que tal afirmación no se condice con las constancias de todas las piezas administrativas involucradas N° 13024-2017, 4293-2012, 12315-2015, 10031-2012 y 1703-2021, donde surge todo lo contrario, es decir la participación activa en el ejercicio de su poder de policía.

Refiere que ante el incumplimiento por parte de los actores del Decreto 41/2020, en aras de la seguridad pública, se procedió a la demolición de la parte del inmueble en cuestión, por contratación directa

tramitada en E E 27 7 32-2 0 21, asumiendo dicho costo por la suma de \$ 7.844.236, 40 (Decreto 1819) en forma inmediata con cargo a la propiedad de cada uno de los actores, siendo ellos los obligados directos, guardianes y titulares del inmueble en cuestión.

Destaca que los actores afirman que es un deber y una obligación excluyente de la municipalidad indagar las causas del hundimiento del edificio, pero no fundamentan tal afirmación.

Menciona que conforme surge del contenido de Expediente N° 13024, los actores consintieron el Decreto N° 1289/17, así como los actos previos al dictado del Decreto N° 41/2020, pidiendo sucesivas prórrogas para cumplir lo ordenado, es decir la demolición a su cargo.

Señala que el decreto mencionado ha sido notificado al domicilio legal constituido por quien fuera el representante de los actores y en el domicilio especial de los actores, que son los mismos que en los autos N° 408.083, carat. “Consortio de Propietarios de calle Salta y ots. c/ Municipalidad de la Ciudad de Mendoza p/ Acción Preventiva “quienes declaran en forma precisa y concreta tener conocimiento de lo resuelto en Expediente 13024/2017 y por ende del Decreto N° 41/2020.

Afirma que surge palmariamente del tenor de la demanda, cuyo objeto es que V.E. haga cargar a su parte con los costos de la demolición del edificio, que es una reedición de la pretensión que ya dedujeron los actores en los autos “Consortio de Propietarios de calle Salta y ots. c/ Municipalidad de la Ciudad de Mendoza p/ Acción Preventiva”, en el cual solicita ante la justicia civil que su parte se haga cargo de los costos de demolición, pretensión que fue desestimada y consentida por los actores.

Describe lo actuado en el expediente N° 13024, lo que pone de manifiesto que las notificaciones del referido Decreto N° 41/2020 produjeron sus efectos, es decir que los actores tomaron conocimiento de la existencia del mencionado Decreto y presentaron un escrito en el que solicitan una prórroga del plazo para cumplir con la orden de demolición con cargo a los propietarios; además en la acción preventiva de daños por ellos iniciada que fuera rechazada y que tramitó en autos N° 408083 del Cuarto GEJ UAS, en el capítulo Hechos hacen expresa mención al Decreto que ordena la demolición del inmueble lo que torna plenamente aplicable el art. 153 de la ley 9.003 que estipula que la notificación irregular (ante la

eventualidad que V.E. considere que ha existido alguna notificación irregular) surte plenos efectos cuando surge del expediente que la parte interesada ha tenido conocimiento del acto que la motivó, del que resulta que los actores al hacer expresa mención ha dicho acto administrativo en los referidos autos 408083 surge que han tenido conocimiento específico del acto administrativo que ordena la demolición del inmueble a su cargo.

Concluye que las Resoluciones N° 111/2018 y 1187/2018 en forma expresa emplazan a los actores a cumplir con determinados actos bajo apercibimiento de ordenar la demolición del inmueble con cargo a los propietarios, las que se encuentran consentidas y firmes en cuanto ordenan tal aspecto; el Decreto N°41/20 que ordena demoler a costa de los propietarios el inmueble, el cual es una derivación lógica de los emplazamientos contenidos en las Resoluciones N°111/2018 y N°1187/2018, también fue notificado a los actores y por ellos consentido; la demolición del edificio con cargo a los actores es una cuestión consentida por los actores y fuera de toda discusión y que es una consecuencia lógica de los actos administrativos previos consentidos por los actores.

Expresa que la conducta de los demandados encuadra dentro de la teoría de los actos propios, resultando autocontradictoria, ya que por un lado reconocen en los autos 408083 la existencia del Decreto 41/2020 y consienten una sentencia judicial que hace expresa mención a que ellos han consentido dicho decreto, y por otro forzadamente, sostienen extemporáneamente que fue irregular el trámite del expediente N° 13024-2017, con el objeto de generar confusión sobre el real estado de su conocimiento de los actos administrativos dictados en dicha pieza administrativa y por ellos mismos consentidos, y de éste modo intentar introducir un planteo que jamás fue objeto de discusión, ya consentido.

Aclara que si bien la parte accionante pretende responsabilizar a la Municipalidad de la Ciudad de Mendoza por el deterioro del edificio, lo cierto es que su estado es totalmente ajeno a cualquier tipo de responsabilidad que se le pretenda imputar a la Comuna.

Afirma que el inmueble ubicado en calle Salta 1482 /1488 esquina calle Entre Ríos de la Ciudad de Mendoza es una construcción cuya documentación de obra fue aprobada en el año 1967 y se construyó conforme con toda la normativa vigente en la época, con sus

correspondientes inspecciones reglamentarias efectuadas durante el proceso de construcción, teniendo presente que al momento de su construcción no existía Código de Edificación, ni se exigía estudio de suelo; fue construido bajo Normas de diseño Sismoresistentes y habilitado al amparo del Código de Edificación de la Ciudad de Mendoza vigentes a la época, que es una construcción reglamentaria y debidamente autorizada y aprobada por el Municipio, resultando el proyecto aprobado por la Municipalidad en diciembre de 1967 (Expte. N° 14.962-J-67).

Relata que en el año 2011 se inició en la Municipalidad de la Ciudad de Mendoza el Expte. N° 12050-M-2011 donde se denuncia la existencia de filtraciones que afectan cañerías eléctrica calle Salta N° 1488, Dpto. 6, las que tienen su origen en una denuncia ingresada el día 8 de julio de 2011, efectuada por la Sra. Manca María Lourdes (con domicilio en Salta 1488, Dpto. 6 del 3er. piso) en la que se hace referencia a “filtraciones de agua por el foco del techo provenientes del dpto. 7 o de la terraza de propiedad del Sr. Sebastián Genovart”.

Indica que nueve meses después, el día 15 de mayo de 2012, subsistía el problema de las filtraciones, por lo que nuevamente fue emplazado el Sr. Genovart, atento a “la continuidad de la filtración que afecta al inmueble inmediato inferior”; el 9 de marzo de 2012 se dan inicio a las actuaciones N° 4293-DV Letra J; Año 2012 en las cuales se denuncia que el edificio se está hundiendo, rotura de caños y filtraciones; el 24 de mayo de 2012 se inician las actuaciones N° 10031-I-2012, en las que se denunciaron y verificaron problemas de seguridad, deficiencias como trizaduras, grietas y hundimientos de terreno de la propiedad en cuestión, por lo que se le otorgó a los propietarios, hoy actores, un plazo de 15 días para las presentaciones técnicas que correspondan, emplazamiento que fue notificado a todos los propietarios los días 11/07/ 2012 y 19/07/ 2012 respectivamente.

Agrega que ante dicho emplazamiento se presentó el día 13 de agosto de 2012 la Sra. Viviana Genovart, Directora de la firma Jaime Genovart SACIF donde asegura que “no se advierten deficiencias, no hay grietas a menos a que se refiera a una separación de juntas de dos edificios”; ante una nueva requisitoria de la Municipalidad el día 31 de octubre de 2012, se presenta nuevamente la Sra. Genovart con la asistencia del Arq. Pedroza y manifiesta que “es inexacto que exista peligro para la estabilidad del

Edificio y que el presunto hundimiento se encuentra completa y definitivamente detenido consolidado y obedece a la acción del suelo que ha cedido al tiempo inicial de la obra, la que fue debidamente aprobada por la comuna, dicha presentación, firmada por un profesional que asume la responsabilidad y especifica que no existe peligro para la estabilidad del edificio y que los deterioros no significan riesgos para la estructura, fue aceptada por la Municipalidad; a fs. 42 se agrega informe del departamento de Ingeniería donde se establece que “Se ha constatado que la cuneta se encuentra cubierta y esta revestida con hormigón, observándose en los sectores de la rejilla cubre cuneta que las paredes y base de la cuneta están en regular estado de conservación, pero no sería la causa del deterioro o pérdida de la aislación hidrófuga de la pared y la capa de impermeabilización vertical del edificio.

Manifiesta que el día 17 de septiembre de 2015 se inician las actuaciones N° 12315-O-15 por las que se emplaza nuevamente a los propietarios a presentar un informe técnico debido a que se constató desprendimiento de revoque por calle Entre Ríos, sin que dicho emplazamiento fuera cumplimentado por los propietarios, lo que da cuenta de la negligencia con la que se han manejado, siendo ello determinante de su responsabilidad; con fecha 23/08/2017 se inician las actuaciones N° 13024-O-2017, ya que ante la existencia de daños estructurales y asentamiento del edificio, la Municipalidad emplaza a los propietarios a presentar informe técnico por profesional habilitado, el que es nuevamente incumplido por los actores.

Menciona que para el día 18/10/2017, se dicta Decreto N° 1289 por el que se dispone la clausura del inmueble hasta tanto sean presentadas, aprobadas y ejecutadas las soluciones técnicas pertinentes; el día 30 de octubre de 2017, los actores por intermedio del Ing. Daniel Sarcinella presentan un estudio de suelo realizado por el Ing. Cesar Almecija y luego el propio ingeniero Sarcinella en sus conclusiones manifiesta que el problema fundamental del edificio ha sido el asentamiento de sus fundaciones, esto debido a que al momento de ser calculado, el uso y costumbre de la época, no exigía estudio de suelos ... con el correr del tiempo, este tipo de suelos, por su naturaleza y su ubicación geográfica, fue ganando humedad, con la lógica consecuencia de ir perdiendo capacidad de soportar cargas; este asentamiento se ha ido acelerando en los últimos tiempos; agrega que la superestructura no

ha sufrido mayores daños y con la ejecución del recalce de fundaciones propuesto, lo que se estaría logrando es que el edificio deje de asentarse, y de esta manera se evitarían futuros daños del edificio

Indica que para fecha 1 de marzo de 2018 se presenta en representación de los propietarios, el Dr. Forestani, quien de conformidad con lo resuelto por el Ing. Sarcinella, manifiesta que por decisión de los propietarios se procederá al apuntalamiento del edificio con la finalidad de comenzar la obra de su fundación a fin de salvar el inmueble para ello se determina la compra de puntales; luego ante el incumplimiento de los propietarios, y lo señalado por el Dr. Forestani, la Dirección de Obras Privadas dicta Resolución 111 D OP 18 con fecha 20 de Septiembre de 2018 por la que se le otorga un plazo de 20 días corridos para proceder al apuntalamiento en cuestión, por razones de seguridad pública; el día 17 de enero de 2020 se dicta el decreto 41/2020 por el Sr. Intendente de la Municipalidad de la Ciudad de Mendoza, por el cual se emplaza a los propietarios a que en un plazo de treinta días procedan a la demolición total del inmueble bajo apercibimiento de proceder a la misma por administración con cargo a los propietarios ... ”.

Expresa que ante la conducta ilegítima e incumplidora de los actores, se llevó adelante una contratación directa que tramitó en E E 27732-2 021 en la cual se ordenó y ejecutó la demolición de la parte del inmueble que ponía en riesgo la seguridad pública asumiendo dicho costo por la suma de \$ 7.844. 236, 40, Decreto 1819, en forma inmediata con cargo a la propiedad de cada uno de los actores.

Alega que la afirmación que realizan los actores de que las causas exógenas y que ellas han sido debidamente determinadas por los peritos intervinientes es falsa, por cuanto no tiene asidero alguno y no se encuentra acreditado de las mismas pruebas ofrecidas por los actores y sin perjuicio de ello que las causas resulten exógenas al edificio, no importa *per se* argumento para que las mismas sean imputables para que la municipalidad deba ser por ello responsabilizada.

Consecuente con lo anterior, concluye que el dictado del Decreto N° 41/2020 y la Resolución N° 9516 resultan de una secuencia lógica de actos administrativos previos dictados, notificados y consentidos por los actores con estricto apego a la situación de hecho, presentaciones y conducta de los actores y las normas del Código de



Edificación que en uso de las potestades de la ley 1079 ha aplicado, de lo que se colige que dichos actos de la administración resultan plenamente ajustadores a derecho y legítimos y los actores no precisan cual es la norma jurídica que obliga a la municipalidad a soportar los costos de demolición de un inmueble y/o realizar a su cargo estudio para mantener el edificio cuando no se encuentra acreditado que haya ocasionado dicha situación; tampoco acreditan cual es la causa concreta y precisa que ha generado la situación de hundimiento del inmueble con sus presentaciones y medidas posteriores, ya sea recurso de apelación del Dr. Linares o posterior medidas judiciales llevadas por ello adelante, todo según su particular nuevo, posterior y forzado relato de los hechos contraria a todos sus actos y dichos anteriores.

III- Fiscalía de Estado en su presentación entiende necesario hacer una delimitación del objeto del proceso, el cual es revisar la legitimidad del acto administrativo cuestionado, es decir el Decreto N° 41/2020, Expte. N° 3.024-O-2017, y su confirmatorio Resolución 9516 del HCD, sólo en cuanto ordena en su artículo 1ro. la demolición del edificio a cargo de los propietarios.

Sostiene que de la lectura del decreto cuestionado, de las resoluciones a las que refiere, y de las constancias de las numerosas actuaciones administrativas involucradas, surge la legitimidad de la actuación del Municipio, y su activa participación en el ejercicio del poder de policía y resguardo de la seguridad pública; la inexistencia de violación de norma jurídica alguna. Incluso, y justamente en pos de la seguridad, tal como lo señala el Municipio en su contestación, ante la omisión de los actores de cumplir con lo ordenado, llevó a cabo la demolición de la parte del inmueble en cuestión, con el dictado del decreto N° 1819/2021 (EE 27732-2021) asumiendo dicho costo, y con cargo a la propiedad de cada uno de los actores.

Explica que siendo indiscutible no solo la facultad –sino el deber- del Intendente municipal de velar por la higiene, seguridad, y sanidad en el ámbito comunal, el acto cuestionado no resulta ilegítimo y aparece debida y suficientemente motivado; de su lectura se desprende que de larga data el Municipio desempeñó un rol activo en la prevención del daño, llevando a cabo constantes inspecciones, informes y consultas técnicas; no siendo cierto que no se indagara en las causales que

ocasionaron la ruina, las que de ninguna manera pueden ser atribuidas al Municipio, y mucho menos hacerle cargar a éste con los gastos de la demolición.

Expresa que los actos administrativos cuestionados cuentan con una argumentación autónoma, que abarca el análisis de todos los elementos obrantes en el expediente administrativo, y la mención de las normas de derecho aplicables, mencionando además todos los antecedentes y remisión a actuaciones, dictámenes e informes técnicos, que dan sustento a la medida adoptada, por lo que el vicio de inexistencia de motivación del acto administrativo no resulta acreditado.

Arguye que tampoco es cierto que el Municipio no haya valorado la prueba ni que no se haya ajustado a la verdad material de los hechos y la actora se abroquela en sostener que está suficientemente acreditado que las causas de la ruina del edificio fueron exógenas y que por lo tanto es exclusivamente el Municipio quien debe cargar con los costos de la demolición, sin embargo, de las distintas actuaciones Administrativas, se desprende que el Municipio ha tenido una participación activa en el ejercicio del poder de policía; y también que los actores tuvieron pleno conocimiento, y consintieron todos los actos administrativos y resoluciones adoptadas. Y aún cuando hubiera omitido diligencias, lo que en el caso no sucedió, ello no provoca el deber de reparar, ni tampoco existe una relación de causalidad entre ese incumplimiento y el daño producido (LS 267-496).

Afirma que pierde de vista la accionante, que ya en el año 2011 el Municipio demandado inició un expediente en el que se denunciara la existencia de filtraciones que afectan cañerías eléctricas; en el año 2012 se denunciaron y verificaron problemas de seguridad, trizaduras, grietas y hundimientos de terreno de la propiedad de calle Salta 1482/1488. Ya en octubre del 2017 se dicta el decreto N°1289 por el cual se dispone la clausura del inmueble hasta tanto sean presentadas, aprobadas y ejecutadas las soluciones técnicas pertinentes. Toda la actividad y medidas adoptadas por el Municipio, han sido minuciosamente detalladas y acreditadas en los distintos expedientes administrativos mencionados en la contestación de demanda, a las que se remite en honor a la brevedad.

Alega que independientemente del

consentimiento de las resoluciones administrativas prestado por la parte actora, es evidente su actitud de torcer el foco de atención, y pretender desligarse de soportar la pérdida y los gastos que demandó demoler un edificio en ruinas, que fuera así determinado por el propio municipio en el debido y legítimo ejercicio del poder de policía, y en resguardo de la seguridad principalmente de los propios actores.

Agrega que el informe pericial del que pretende valerse la parte actora no resulta concluyente respecto de las causas o motivos de la ruina del edificio, se limita a señalar sólo de manera supuesta motivos o conjuntos de ellos que lo podrían haber ocasionado, y aun cuando las causas de la ruina sean exógenas al edificio, no resulta suficiente ni influye ni determina la ilegalidad e invalidez del acto cuestionado que impone la demolición con cargo a los propietarios.

Concluye que el acto administrativo encuentra fundamento y respaldo en la normativa que cita – art. 105 inc. 25 y 27 de la LOM 1079 e implica el ejercicio no solo de una facultad, sin más bien de un deber, que es velar por la seguridad de la población, incluso la de los actores, lo que no implica que el municipio deba hacerse cargo y extender sin límite el deber de indemnizar cualquier daño, pues de lo contrario implicaría convertir al Estado en un asegurador de cualquier perjuicio.

Asegura que es la propia actora la que afirma que el municipio ostenta el poder de policía, y que debe velar por la seguridad edilicia y de los ciudadanos, pero no hay norma expresa que indique que deba hacerse cargo exclusivamente de los gastos que demande la demolición de un edificio que es de propiedad de los actores, y como titulares del inmueble se encuentran obligados a prevenir daños. Son ellos los que deben soportar esta limitación a su derecho de propiedad justificada en un fin público, si el medio utilizado resulta adecuado y proporcionado, y la medida es razonable, y por lo tanto legítima (SCJ Mza, LS 215-479).

IV- Analizadas las actuaciones, los argumentos esgrimidos por las partes en litigio, los elementos de juicio incorporados a la causa y teniendo en cuenta el control de legitimidad que ejerce V.E. respecto al obrar de la Administración Pública Municipal, este Ministerio entiende que correspondería rechazar la acción intentada en atención a las siguientes

consideraciones:

i- En materia de Control judicial de sanciones V.E. tiene dicho que la apreciación de los hechos, la gravedad de la falta y la graduación de las sanciones pertenecen, en principio, al ámbito de las facultades discrecionales del órgano con competencia para fiscalizar o controlar el cumplimiento de las leyes de policía, por lo cual el juez -en ejercicio de su función de control- puede anularlas, pero siempre que se acredite ilegalidad o arbitrariedad manifiesta; esto es, cuando las sanciones impuestas no guardan proporcionalidad con la falta imputada, o si los hechos no han sido probados (L.S.: 292-001, 391-230, entre otros).

ii- En este orden de ideas, se observa que el procedimiento administrativo llevado a cabo en la especie por la Municipalidad de la Ciudad de Mendoza que comenzó en el año 2011 y que culminó con el dictado del Decreto N° 41/20 que ordenó la demolición total del inmueble, posterior retiro de escombros, limpieza de terreno y cierre reglamentario, bajo apercibimiento de proceder a la misma por administración con cargo a los propietarios, sito en calle Salta 1488 esq. Entre Ríos 283 de la Ciudad de Mendoza, en el cual se respetó la defensa en juicio, se ajustó a derecho y se ejerció en forma legítima el poder de policía del Municipio, el cual no se encuentra discutido.

iii- De la lectura de la acción intentada no se advierte la existencia de pruebas o elementos de convicción que permitan afirmar y con pleno convencimiento que el obrar de la Municipalidad de la Ciudad de Mendoza fue irrazonable o contrario a derecho, limitándose los actores a reiterar argumentos ya expuestos en instancias anteriores sin acompañar pruebas suficientes para rebatir los sólidos fundamentos de las normas atacadas.

Así, corroborado el deficiente estado de seguridad del inmueble, en ejercicio de actividad reglada, se dispuso la demolición por Decreto N° 41/20 el cual indica los hechos, las normas infringidas y las pruebas (informes técnicos elaborados por especialistas) que sustenta la medida adoptada, la cual no se avizora arbitraria ni irrazonable.

En efecto en el art. 2 se estipuló que no cumplido lo ordenado, por Dirección de Obras Privadas y en forma coordinada

con Dirección de Obras por Administración, Dirección de Comercio, Secretaría de Seguridad Ciudadana y Escribanía Municipal, procedase al allanamiento de domicilio, desocupación y demolición del mismo, posterior retiro de escombros, limpieza del terreno y cierre reglamentario con cargo a la propiedad, facultándose el auxilio de la fuerza pública.

Explica Gordillo que en el caso de que la conducta a seguir por el administrador esté predeterminada por una norma "... *la ley sustituye al criterio del órgano administrativo y predetermina qué es lo conveniente al interés público, en tales casos el administrador no tiene otro camino que obedecer a la ley y prescindir de su apreciación personal sobre el mérito del acto. Su conducta, en consecuencia, está predeterminada por una regla de Derecho; no tiene él libertad para elegir entre más de una decisión: su actitud sólo puede ser una, aunque esa sea una realidad inconveniente. En este caso la actividad administrativa está reglada: el orden jurídico dispone que ante tal o cual situación de hecho él debe tomar tal o cual decisión; el administrador no tiene elección posible: su conducta le está dictada con antelación por la regla de derecho...*"<sup>1</sup>.

Marienhoff por su parte explica que "*en ejercicio de la actividad reglada, la administración aparece estrechamente vinculada a la ley, que al respecto contiene reglas que deben ser observadas. Cuando ejerce una actividad discrecional, la administración actúa con mayor libertad: su conducta no está determinada por normas legales, sino por la finalidad legal a cumplir*"<sup>2</sup>.

En el presente caso, el orden normativo predetermina con claridad la solución a adoptar, no existiendo, por tanto, la posibilidad de apartarse de la misma, de allí que los actos administrativos cuestionados no resultan viciados y por lo tanto no corresponde la nulidad pretendida.

Por el contrario y tal como lo destaca Fiscalía de Estado, no hay norma expresa que indique que el Municipio deba hacerse cargo exclusivamente de los gastos que demande la demolición de un edificio

---

<sup>1</sup> GORDILLO, Agustín A., *Tratado de Derecho Administrativo*, T.I, VIII.19, [www.gordillo.com](http://www.gordillo.com).

<sup>2</sup> MARIENHOFF, Miguel S., *Tratado de Derecho Administrativo*, Abeledo Perrot, 3° ed., Bs. As., 1984, T. I, pág. 99.

que es de propiedad de los actores, y como titulares del inmueble se encuentran obligados a prevenir daños debiendo soportar esa limitación a su derecho de propiedad justificada en un fin público, si el medio utilizado resulta adecuado y proporcionado y, la medida es razonable, y por lo tanto legítima (SCJ Mza, LS 215-479).

Por las consideraciones vertidas, este Ministerio Público Fiscal entiende que la demanda no puede prosperar, correspondiendo que V.E. la rechace.

Despacho, 18 de abril de 2023.