



**Honorable Concejo Deliberante**  
2024

**Ordenanza**

**Número:**

**Referencia:** ORDENANZA N° 180/24

---

**TESTIMONIO:**

**VISTO:**

El Expediente Administrativo N° 4866/B/2024 caratulado “RECTIFICACION ESCRITURA N° 344 PASADA POR ANTE LA ESCRIBANIA GENERAL DE GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES”, y

**CONSIDERANDO:**

Que se dieron inicio a las presentes actuaciones administrativas a solicitud de la Dirección de Regularización Dominial, con el fin de rectificar la Escritura N° 344, pasada el día 26 de enero de 2022 ante la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, por haberse detectado errores en la consignación de la CUIT de la Municipalidad de Balcarce.-

Que dicha escritura fue otorgada en el marco del Expediente N° 4008-6743/2018, donde se gestionó la adquisición a favor de la Municipalidad de Balcarce por Prescripción Adquisitiva del dominio del Inmueble ubicado en el Partido de Balcarce, por haberse dado los presupuestos de adquisición del dominio del bien por parte del Municipio, con el ánimo de tener la cosa para sí, a título de dueña, en forma pacífica y durante un período superior al citado por el artículo 1.897 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación, declarándose la Prescripción Adquisitiva.-

Que en este contexto, en virtud de lo informado por las Oficinas Técnicas y Letradas, el Señor Intendente Municipal dictó el Decreto Municipal N° 1460 de fecha 8 de mayo de 2019, siendo aceptada posteriormente la cesión con cargo efectuada por el Sr. Francisco Agustín Fernández a favor de la Municipalidad de Balcarce por Ordenanza N° 83/2019 por parte del Honorable Concejo Deliberante, con referencia al Inmueble designado según Legajo M°

10027, Año 1983, cuya nomenclatura catastral es Circunscripción XI, Sección A, Chacra 43, Partida Inmobiliaria N° 1012, con una superficie total de 188.851,31 m2.-

Que el Decreto referido expone, que convalidada la cesión con cargo por el Honorable Concejo Deliberante, se declarará la Prescripción Adquisitiva sobre el Inmueble mencionado, en virtud de haberse acreditado la posesión continua, cedida a la Municipalidad de Balcarce, durante más de veinte años, quedando a cargo de esta, y por intermedio de la Asesoría Legal y Técnica tramitar el correspondiente plano de prescripción adquisitiva por medio de la Ley 24.320, Decreto-Ley N° 9.533/80 y DTR N° 1/1982. Cumplido ello, envíese a la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires a los fines de su registración a favor de la Municipalidad de Balcarce y la cancelación de la actual inscripción que consta en matrícula 1027 a favor de Pedro Benjamín Grave .-

Que posteriormente el Concejo Deliberante, convalida lo actuado por el Departamento Ejecutivo mediante el Decreto Municipal N° 1696 de fecha 29 de mayo de 2019, por Ordenanza N° 83/2019.-

Que tal como consta adunado a fs. 5/7, por Escritura N° 344, pasada el día 26 de enero de 2022 ante la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, por el cual se incorpora el bien referido al patrimonio de la Municipalidad de Balcarce, expidiéndose testimonio de la escritura para su inscripción en el Registro de la Propiedad y cancelación de la inscripción de dominio vigente a nombre de Pedro Benjamín Grave por inscripción M° 10027/1983.-

Que a fs. 8, obra agregado Información Catastral del inmueble cuya Nomenclatura Catastral es: Circunscripción XI, Sección A, Chacra 43, Partida N° 008-001012-5.-

Que a fs. 9, obra agregado Información Catastral del inmueble cuya Nomenclatura Catastral es: Circunscripción 1, Sección A, Manzana 50, Parcela 2D, Partida N° 008-023472-4.-

Que tal como se corrobora que en la misma la Escribanía General de Gobierno citó erróneamente la CUIT. de la Municipalidad de Balcarce, indicando 30-99900713-5, cuando hubiera correspondido 30-99900773-9.-

Que encontrándose pasada la escritura, resulta menesteroso subsanar el error aludido, no solo a los fines registrales y tributarios, sino asimismo con el fin de proceder a la aprobación del plano de subdivisión del lote en análisis, ya que los mismos se encuentran cedidos a particulares con el objeto de dar respuesta, como política pública municipal, al derecho de acceso a una vivienda digna, reconocido expresamente en la Carta Magna Nacional y Provincial, y como paso previo a la Escrituración de cada lote particular de acuerdo al croquis provisorio será necesario contar con la aprobación del plano pertinente. Al efecto, para proceder a su aprobación es imperioso enmendar dicho instrumento y que se encuentre libre de tributación.-

Que se señala que es dable aclarar en este punto, que el derecho al acceso a una vivienda digna se encuentra reconocido expresamente, tanto en el artículo 14 bis de la Constitución Nacional, como en el artículo 36 de la Constitución Provincial.-

Los derechos reconocidos en ambas Cartas Magnas -es decir, la nacional y la provincial-, son operativos -y no meramente declarativos- por el sólo hecho de estar contenidos en ellas, y en consecuencia, existe un deber atribución del Estado de garantizarlos.-

El Derecho fundamental de acceso a la vivienda, también encuentra recepción en una serie de Tratados internacionales que comparten la cúspide normativa con nuestra Carta Magna, por imperio del inciso 22 de su artículo 75.-

De este modo, en la actualidad el marco regulatorio queda conformado por las normas precedentemente señaladas, a las que deben adicionarse las siguientes ubicadas en el plano internacional que integran el bloque de constitucionalidad, por imperio de lo dispuesto en el ya citado artículo 75 inciso 22 de la Carta Magna, que son las siguientes:

- La Declaración Universal de los Derechos Humanos, que reconoce el derecho de toda persona "(...) a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios (...)" (Artículo 25);

- El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en tanto en él los Estados partes "(...) reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia (...)", y asumen el compromiso de tomar "medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento" (artículo 11.1);

- La Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, en la cual se encuentra plasmado el derecho de toda persona "(...) a que su salud sea preservada por medidas sanitarias y sociales, relativas a la alimentación, el vestido, la vivienda y la asistencia médica, correspondientes al nivel que permitan los recursos públicos y los de la comunidad (...)" (artículo 11); y

- La Convención sobre los Derechos del Niño, en la cual se hace expreso reconocimiento del derecho del niño al disfrute del más alto nivel posible de salud y a servicios para el tratamiento de las enfermedades y la rehabilitación de la salud (artículo 24) y a un nivel de vida adecuado para su desarrollo físico, mental, espiritual, moral y social (artículo 27.1). Sobre este último se estipula que los Estados partes "(...) adoptarán medidas apropiadas para ayudar a los padres y a otras personas responsables por el niño a dar efectividad a este derecho y, en caso necesario, proporcionarán asistencia material y programas de apoyo, particularmente con respecto a la nutrición, el vestuario y la vivienda (...)" (artículo 27.3).-

Además de los tratados internacionales de protección de los derechos humanos a los que se hizo referencia, se ha reconocido el derecho a la vivienda y su compromiso de puesta en práctica, en distintas declaraciones internacionales, tales como:

- La Declaración de Vancouver adoptada por la Conferencia de las Naciones Unidas sobre asentamientos humanos (sección III 8);

- La Segunda Conferencia de las Naciones Unidas sobre asentamientos humanos (Hábitat II), reunida en la ciudad de Estambul en 1996;

- La Agenda 21 adoptada en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el medio ambiente y el desarrollo de 1992 (párrafos 7-6 y 7-9.b);

- La Resolución 1993/77 de la Comisión de Derechos Humanos, adoptada el 10 de marzo de 1993, en la cual los desalojos forzosos fueron calificados como "(...) violaciones flagrantes de los derechos humanos (...)" y

● La Resolución de la Comisión de Derechos Humanos, E/CN.4/RES/2005/25 del 15 de abril de 2005, referente a la no discriminación contra las mujeres en el acceso a la vivienda y a la tierra.-

La inclusión del derecho de acceso a la vivienda al nivel de los tratados de rango constitucional, no es una cuestión menor. Toda vez, que a partir de ello, ya no basta con que el ordenamiento jurídico se amolde a los tratados, sino que es imprescindible que los órganos y funcionarios de cualquier poder estatal ejerzan sus funciones de un modo acorde con el derecho internacional aplicable. En grado tal, que las obligaciones que emergen de los tratados internacionales no quedan satisfechas con la sola expedición de normas, sino que requieren además otras medidas estatales orientadas a materializar el acceso tangible al goce de los derechos. Por ello es, que la remoción de obstáculos por conducto de acciones positivas en todos los estamentos estatales, las modalidades de toma de decisiones administrativas y todos los procesos de la práctica gubernamental, deben encontrarse encaminados a cumplir esos mandatos. (Gutiérrez Colantuono, Pablo A. - Justo, Juan B. Administración Pública, Juridicidad y Derechos Humanos, pág. 9 y ss, Ed. Abeledo Perrot, año 2006).-

En relación al derecho al acceso a una vivienda digna, nuestra más destacada doctrina expresa, que: “(...) La disposición, en concordancia con el artículo 75 inc. 19 de la Constitución Nacional, pone en cabeza del Estado el diseño de políticas públicas para facilitar el acceso a una vivienda digna. Las opciones legislativas para cumplir el mandato constitucional varían y dependen de las posibilidades económicas y financieras con las que cuente la Administración.” (María Angélica Gelli. Constitución de la Nación Argentina, comentada y concordada, Ed. LL página 299 año 2018).-

Que se indica que repárese, que la fuente primaria, no sólo del derecho administrativo, sino de todas las ramas del derecho, es la Constitución -tanto en sí misma, como por medio de las demás normas de raigambre constitucional-, en la escala jerárquica de las "fuentes", ocupando la grada o plano más elevado. Conforme se consagra en el artículo 31 de la Carta Magna Nacional, y en el ámbito Estadual, en los artículos 3 y 57 de la Carta Magna Provincial.-

Así las cosas, en la Constitución se hallan las bases del Derecho Administrativo -repito, al igual que en las restantes ramas del derecho-, o sea, los grandes principios del régimen administrativo de un País, en general, y de un Municipio en particular. Por lo tanto, toda la actividad jurídica de la Administración Pública, encuentra sus límites -es decir, obligaciones de no hacer- y también sus deberes -es decir, obligaciones de hacer- en la Constitución.

Siendo fuentes del derecho administrativo, tanto las "normas" constitucionales, como así también los "principios" constitucionales.-

Que se señala, que ha de advertirse, que la vigencia plena de la Constitución, y más precisamente, la de las declaraciones, derechos y garantías constitucionales, no depende de su "reglamentación". Pues, tales declaraciones, derechos y garantías tienen "operatividad" por sí mismos; si así no fuere, el imperio de la Constitución dependería de las leyes o reglamentos que deban o puedan dictarse en su consecuencia. Lo que no armonizaría con lo dispuesto en su artículo 31, que proclama la supremacía constitucional (Marienhoff, Miguel. Tratado de Derecho Administrativo, Tomo I, Pág. 105 Ed. Abeledo Perrot).-

En este entendimiento, la obtención de las condiciones que permitan la escrituración del inmueble - emplazado en la Circunscripción XI, Sección A, Chacra 43, Partida N° 008-001012-5, Matrícula (8) 10027, que conduciría a dar plena operatividad a los preceptos constitucionales anteriormente referidos. Ello así, dado que permitiría poner en práctica mecanismos tendientes a facilitar el acceso a la vivienda, en forma ágil y asequible.- El Municipio de Balcarce, a lo largo de sus distintas gestiones siempre tendió a facilitar el acceso a la vivienda, empleando todas las alternativas a su alcance para lograrlo. Y aún más, también veló en todo momento, por la permanencia y

continuidad de tal derecho. Resultando destacable al respecto, que la eventual consecución de la escrituración de las parcelas, daría una enorme seguridad jurídica a todas las familias que las habitan, quienes - gracias a ello- en el futuro verían logrado el importante anhelo de acceder a su propio título de propiedad.-

La función del Estado, como garante que asegure el efectivo goce del derecho fundamental a la vivienda es insoslayable. Consiste básicamente en reconocer y respetar el derecho a una vivienda adecuada, que incluya ciertos grados de seguridad en la tenencia y protección contra el desahucio, y en la obligación de realizar acciones concretas que promuevan su plena realización. La recepción de este derecho social, significa un aspecto relevante que remarca las obligaciones que el Estado posee frente a quienes son titulares de tal derecho. De manera tal, que tiene la responsabilidad de diseñar y ejecutar políticas públicas, que tiendan a excluir la pobreza y aquellas situaciones que constituyan un verdadero obstáculo para el efectivo desarrollo de la persona. Así, debe entenderse la importancia que poseen las políticas habitacionales, en cuanto no sólo proveen o mejoran las características de las viviendas, sino también, coadyuvan a crear las condiciones necesarias para un desarrollo humano digno. Al ser reconocido el derecho del acceso a la vivienda como un derecho social fundamental, el Estado se encuentra obligado a operativizar los medios necesarios para garantizar lo que reconoce el plexo normativo vigente en Argentina. (Isaac Augusto Damnsky, El derecho a la vivienda en Argentina, Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM <https://www.juridicas.unam.mx/>). Entendiendo el suscripto, que ese es el espíritu que habilita al Municipio de Balcarce, a ejecutar las herramientas que posibiliten hacer efectiva la escrituración objeto del presente dictamen.-

Al respecto, resulta atendible lo expuesto por la SCBA en el fallo “Potrillo” en cuanto expresa que: “(...) en la reglamentación del artículo 11, párrafo primero del PIDESC, dicha Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas estableció que: "el derecho a la vivienda no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo que lo equipare, por ejemplo, con el cobijo que resulta del mero hecho de tener un tejado por encima de la cabeza o lo considere exclusivamente como una comodidad. Debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte. Y así debe ser por lo menos por dos razones. En primer lugar, el derecho a la vivienda está vinculado por entero a otros derechos humanos y a los principios fundamentales que sirven de premisa al Pacto. Así pues, ‘la dignidad inherente a la persona humana’, de la que se dice que derivan los derechos del Pacto, exige que el término ‘vivienda’ se interprete en un sentido que tenga en cuenta otras diversas consideraciones, y principalmente que el derecho a la vivienda se debe garantizar a todos, sean cuales fueren sus ingresos o su acceso a recursos económicos. En segundo lugar, la referencia que figura en el párrafo I del artículo 11 no se debe entender en sentido de vivienda a secas, sino de vivienda adecuada. Como lo han reconocido la Comisión de Asentamientos Humanos y la Estrategia Mundial de Vivienda hasta el Año 2000 en su párrafo 5: ‘el concepto de vivienda adecuada’... significa disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable" (conf. Punto 7°). Así pues, el concepto de "adecuación" es particularmente significativo en lo que a Derechos Económicos, Sociales y Culturales se refiere, y particularmente lo es en materia de "vivienda digna". Para precisar aún más estos conceptos, la Observación General N° 4 que es materia de cita, desarrolla en su punto 8° los aspectos centrales a tener en cuenta al momento de proveer el acceso a la morada (a saber: "seguridad jurídica de la tenencia"; "disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura"; "habitabilidad"; "asequibilidad"; "lugar" y "adecuación cultural"). De lo que se trata, en síntesis, es de dar efectivo cumplimiento a la Convención de los Derechos del Niño, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, y los restantes tratados citados, que después de la reforma tienen jerarquía constitucional y en los que el Estado asumió el compromiso internacional de promover políticas tendientes a la efectividad, la igualdad de trato y de oportunidad.

En este sentido, he sostenido en otra causa (Ac. 86.250, sent. del 23-XII-2003), que la referida reforma constitucional, en el artículo 75 inc. 23 impone que el Estado debe asumir la concreción de medidas de acción positiva que garanticen la igualdad real de oportunidades y de trato y el pleno goce y ejercicio de los derechos reconocidos por esta Constitución y por los tratados internacionales vigentes sobre derechos humanos (...)."-

Que lo expuesto hasta aquí, indica la importancia y premura de aprobar el plano correspondiente respecto del inmueble mencionado de manera reiterada, y su posterior escrituración a nombre de los beneficiarios. Ello deviene de suma importancia para la ejecución de las políticas públicas llevadas a cabo por el Municipio, las cuales para no vulnerar su aplicación será pertinente efectuar la rectificación de la Escritura N° 4.638, por un Escribano desinsaculado al efecto y que integre el Registro Municipal, atento al fin y la urgencia que requiere el caso en cuestión.-

Sin perjuicio de ello, es insoslayable mencionar que considerando los tiempos de realización y cumplimiento de la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, una remisión de la Escritura para su enmienda obstaculizaría el cumplimiento de los fines determinados, dictaminando al efecto la Asesoría Legal y recomendando que se eleven las actuaciones para su tratamiento al Honorable Concejo Deliberante a efectos de que autorice al Departamento Ejecutivo, instruyéndolo para que efectúe rectificación de la Escritura N° 344 pasada por ante la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, por un Escribano desinsaculado al efecto que integre el Registro Municipal, con el fin de proceder y culminar con la correspondiente aprobación del respectivo plano de subdivisión y posterior escrituración a favor de cada uno de los beneficiarios.-

Que atento a lo referido ut-supra, se deberá proceder a efectivizar las medidas aludidas, en un todo de acuerdo con los antecedentes obrantes en el Expediente Administrativo N° 4886/B/2024.-

**POR ELLO:**

El Honorable Concejo Deliberante del Partido de Balcarce, en uso de sus atribuciones, sanciona la siguiente:

**ORDENANZA N° 18024**

**ARTÍCULO 1.-** Autorízase al Departamento Ejecutivo, instruyéndolo para que efectúe rectificación de la Escritura N° 344 de fecha 22 de enero de 2022, pasada por ante la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, por un Escribano del Partido de Balcarce desinsaculado al efecto que integre el Registro Municipal, con el fin de proceder y culminar con la correspondiente aprobación del respectivo plano de subdivisión y posterior escrituración a favor de cada uno de los beneficiarios de las adjudicaciones del inmueble identificado catastralmente como Circunscripción XI, Sección A, Chacra 43, Partida Inmobiliaria N° 008-001012-5.-

**ARTÍCULO 2.-** Cúmplase, comuníquese, regístrese, publíquese.-

DADA en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante, en Sesión Ordinaria, a los catorce días del mes de noviembre de dos mil veinticuatro. FIRMADO: Agustín Cassini - PRESIDENTE - Mercedes Palmadés - SECRETARIA-

