



Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante

TESTIMONIO:

VISTO:

El Expediente N° 6306-B/18, y

CONSIDERANDO:

Que se ha analizado el expediente administrativo N° 4008-1002-A-2013, donde consta el Decreto N° 1044 de fecha 28/06/2013 mediante el cual se decreta la Prescripción adquisitiva sobre los lotes de terrenos identificados catastralmente como: Cir XI, Secc A, CH 44- Mz P, Parcelas 1B- 2A y 2B.-

Que habiendo realizado las gestiones pertinentes, la Municipalidad de Balcarce adquiere por prescripción adquisitiva mediante Escritura Notarial N° 9932, tramitada ante la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires en fecha 21/09/2016, un lote de terreno designado según legajo F° 709, año 1963, cuya nomenclatura catastral se reitera, siendo la misma: Circ. XI, Secc. A, Manz. 44 P, Parcelas 1B, 2A, y 2B, cuyas Partidas Inmobiliarias respectivas son N° 15831, N° 15832 y N° 15833, en virtud de haberse acreditado la posesión continua de la Municipalidad de Balcarce durante más de 20 años sobre el inmueble descripto y lo dispuesto por la Ley 24.320.-

Que de acuerdo a lo constatado por personal de la Oficina de Asesoría Legal, en fecha 13/06/2018, se pudo observar que en el lote de calle 37 entre 40 y 42, Circ. XI, Sec. A, Cha.44, Mz. 44p, Pc.2a, de Balcarce, se encuentra una construcción a medio terminar a ambos lados del lote con abundante pastizal.-

Que en razón de la constatación mencionada en el párrafo anterior, in fine, se procedió en el mes de Julio de 2018, a publicar edictos de ley en el diario de mayor circulación de Balcarce a fines de que se presentaran en la Municipalidad de Balcarce a todo aquel que acreditara fehacientemente derechos sobre cualquiera de los tres inmuebles ubicados en calle 37 entre 40 y 42 de Balcarce, cuya identificación catastral se enunciara con anterioridad.-

Que a raíz de ello, se presentó a hacer valer derechos sobre los inmuebles antes citados, el Sr. Mauro Alfonso Malena, DNI N° 22.802.805, entregando Carta de Intención al Municipio de Balcarce en fecha 20/09/2018 donde formula una propuesta conciliatoria, en la cual el Sr. Malena propone ceder a título gratuito al Municipio de Balcarce un lote de terreno, identificado catastralmente como: Circunscripción XI, Sección A, Manzana 44p, Parcela 1b, partida inmobiliaria N° 15831, inscripto al Folio N° 709 del año 1963, del Partido de Balcarce, y como contraprestación, ésta Municipalidad debe asumir el compromiso de gestionar la escrituración sin cargo a través de la Escribanía General de Gobierno de dos lotes de terreno identificados catastralmente como: Circunscripción XI, Sección A, Manzana 44p, Parcelas 2 a y 2 b, partidas inmobiliarias N° 15832 y 15833, respectivamente, ambas inscriptas al Folio N° 709 del año 1963 del Partido de Balcarce.-

Asimismo el Sr, Malena aportó documentación, que se encuentra agregada en el



**Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante**

expediente administrativo de referencia, acreditando su posesión con diversas constancias, como ser: a) Documento protocolar N° 90, donde se realiza la cesión onerosa de los derechos y acciones posesorios de los tres (3) lotes en cuestión, de parte del Sr. Morales (cedente), poseedor de más de veinticinco años (25) años a favor del Sr. Malena (cesionario) b) Recibo de agrimensura para usucapión de fecha 10/02/2016; c) Abono del Impuesto Inmobiliario en Arba a nombre de Soriano Oscar, correspondiente a nomenclatura catastral: C.XI, S. A, Ch.44, Mz.44p, P.2ª, de fecha 16/02/2016; d) CD n° 466854748 enviada por el Sr. Mauro Malena al Sr. Carlos Podrecca, en fecha 05/11/2014 donde lo intima a cesar en la posesión del lote mencionado en el punto “b”, ya que él lo posee desde hace más de 3 años; e) Plan de pago por deuda inmobiliaria emitida por ARBA actualizada al 10/06/2011; f) Despachos judiciales de la autos caratulados “Malena Mauro Alfonso c/ Podrecca Carlos Antonio s/ Interdicto”(Expte. N° 50.346) en donde obtuvo sentencia favorable en fecha 08/05/2018 y se ordena la restitución de lotes de terrenos (Partidas Inmobiliarias N° 15931, 15832, y 15833) ubicados en calles 37 entre 40 y 42 de Balcarce, al Sr, Malena; f) Plano de Mensura a nombre de Malena, aprobado en fecha 06/09/2012; g) Informe de copia de asiento registral de fecha 20/05/2011 de la nomenclatura catastral en cuestión; h) Decreto Municipal N° 1619 de fecha 06/09/2013 donde otorgan la prescripción de Tasas por servicios municipales; i) Convenio por juicio de apremio iniciado por la Municipalidad al Sr. Soria, por la partida N° 10680/00 por el período adeudado de 2005/2009 de fecha 30/05/2014; j) Plan de pagos, a nombre de Soriano Oscar por Alumbrado Público, por la partida 1068000, de fecha 02/06/2014 y demás documentación respaldatoria. (Ver fs. 112 a 287 de Expte. Adm. 6306-B-18).-

Que de los antecedentes aportados por el Sr. Malena surge que existe un proceso judicial en el Juzgado Civil y Comercial N° 9 de trámite ante la ciudad de Mar del Plata, autos a saber: “Malena, Mauro Alfonso c/ Podrecca, Carlos Antonio s/ Interdicto pretensión– Expte.50346, el que ha obtenido sentencia definitiva en fecha 08/05/2018 fallando lo siguientes: “Haciendo lugar a la demanda por interdicto de recobrar interpuesto por MAURO ALFONSO MALENA contra CARLOS ANTONIO PODRECCA, con relación a tres inmuebles (lotes de terreno) contiguos cuyos datos catastrales son: Circ.XI Secc. A Mzna 44 p Parcs. 1-b, 2-a y 2-b partidas inmobiliarias n° 15931, 15832 y 15833 respectivamente e inscriptos al Folio n° 709 del año 1963 del Partido de Balcarce (08), ubicados en calle 37 entre 40 y 42 de la mencionada ciudad ordenándose su restitución a la actora dentro del término de diez días de quedar firme la presente sentencia bajo apercibimiento de ejecución en los términos del art. 511 del rito.-“

Que con los antecedentes citados, se infiere que el Sr. Malena podría considerarse con derecho a reclamar contra la Municipalidad de Balcarce y solicitar la nulidad del trámite realizado de prescripción administrativa referida al inicio de éste dictamen. Según lo cual, lógicamente generaría un riesgo potencial para el municipio, dado



Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante

que en caso de prosperar el eventual reclamo del Sr. Malena se derivarían importantes costas.-

Que a fojas 314/vta, consta despacho donde el Director de Regularización Dominial, Dr. Gonzalo Scioli, en representación del Municipio, considera que el ofrecimiento del Sr. Malena resulta viable y razonable, por lo que existiría la posibilidad de reconocer la propuesta ofrecida por el presentante.-

Que a fs. 315/317, consta dictamen del Sr. Asesor Legal, Dr. César Romera, por el cual se considera coherente la propuesta del Sr. Malena, sugiriendo darle encauzamiento, con posterior trámite ante el Honorable Concejo Deliberante y el Honorable Tribunal de Cuentas, para definir su aceptación.

Que a fs. 318/vta, consta CARTA DE INTENCION, suscripta entre la Municipalidad de Balcarce y el Sr. Mauro Malena y su patrocinante legal Dr. Gustavo Montenegro, donde las partes exponen sus posiciones y aspiraciones, en cuanto a la resolución del dominio de los tres lotes referenciados y acuerdan mantener el status quo, hasta que se canalicen las consultas y tratamiento, tanto del Honorable Tribunal de Cuentas, como del Honorable Concejo Deliberante.

Que a fs. 319/vta, consta consulta del Sr. Intendente Municipal, al Honorable tribunal de Cuentas – Delegación Mar del Plata, a fin de que el Organismo, se expida sobre la viabilidad del acuerdo con el Sr. Malena.

Que el HTC, en minucioso análisis del expediente girado, brinda como respuesta que “se advierte que surgen derechos controvertidos entre las partes, no quedando demostrada cuál sería la evidente conveniencia de la adjudicación de los dos lotes de terreno a favor del Sr. Mauro Malena. Ello considerando que ambas partes involucradas debieran hacer valer sus pretensiones y derechos a través de una acción judicial. Debería sopesarse por un lado, no sólo los gastos de adjudicación y división de las parcelas- a cargo de la Comuna- sino también la baja patrimonial de los dos lotes que dejarían de estar en cabeza de la Municipalidad de Balcarce.-“

Que, el resumen de la postura de la Delegación del HTC, es, que el derecho, en este caso, es indisponible, y no se puede por la vía convencional, transarse, allanarse o reconocer un derecho que solo puede ser establecido a través del juicio de usucapión (ver fs. 322/vta).

Que a fs. 323/328, tramitan las actuaciones a la Vocalía Municipalidades “B” del Honorable Tribunal de Cuentas, la que comparte el criterio sostenido por la Delegación, manifestando que el derecho real reclamado por Malena, solo podría ser establecido, a través de acción judicial.

Que admitiendo que la Municipalidad inscribió el dominio de los lotes en cuestión, a través de la declaración de la prescripción administrativa por el Decreto N° 1044/13, se ha admitido que existen derechos controvertidos entre la Municipalidad y el Sr.



Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante

Malena.

Que el Artículo 56 de la Ley Orgánica Municipal, establece que: *“Para las transferencias a título gratuito, o permutas de bienes de la Municipalidad, se necesitará el voto de los dos tercios del total de los miembros del Concejo. (...)*

Que este Artículo, dispone que deba existir una mayoría agravada, para la transferencia que se tramite, lo que implica, la correcta evaluación de todos los antecedentes fácticos y jurídicos, junto con un completo análisis de las consecuencias económicas y políticas, que podrían surgir de un largo y costoso proceso judicial de usucapión, al que habría de ser llamada la Municipalidad, si el Sr. Malena intentara hacer valer su pretendido derecho, cuyo esbozo ya le fue favorable, en el juicio de Interdicto por Recobrar, que llevó adelante contra el Sr. Podrecca y los copiosos antecedentes de pacífica ocupación, que están incorporados en el presente Expediente.

La justificación de aplicar el Artículo 56° al caso “sub exámine” es jurídico - política y además, se sustenta en que el Honorable Concejo Deliberante, determine el camino, por mayoría agravada, para clausurar una potencial vía conflictiva para el Municipio.

Que, por otra parte, resulta propicio aclarar que esta Municipalidad adquirió por prescripción administrativa el lote (Circ. XI, Secc. A, Manz. 44 P, Parcelas 1B, 2A, y 2B) sin haber recabado previamente datos de ese inmueble, puesto que de haberlo realizado oportunamente, se habría encontrado con la construcción que alega el particular. Asimismo, pesan los copiosos antecedentes que llevaron al Sr. Malena a triunfar en el juicio “MALENA c/ PODRECCA, s/ INTERDICTO POR RECOBRAR”, otorgándole, una plataforma que fortalece su posición, en el hipotético juicio por usucapión a llevarse a cabo para dirimir el dominio contra la Municipalidad de Balcarce.

Sin embargo, más allá de eso, concordamos con la doctrina que ha sabido manifestar en otra oportunidad el HTC, la que textualmente se pasa a redactar:

“Cabe señalar a las autoridades que si bien las municipalidades deben estarse a resultas de las sentencias judiciales, la doctrina de este Organismo entiende que la implementación de un acuerdo destinado a evitar la iniciación o concluir acciones judiciales, es un acto de gestión a ser evaluado por quien lo realice, que puede celebrarse excepcionalmente cuando la evidencia, la razonabilidad y la jurisprudencia tienda a demostrar un beneficio a las arcas municipales y/o un menor perjuicio, correspondiendo a los funcionarios actuantes acreditar el resultado del mismo, ello al margen de las responsabilidades que se determinen para los funcionarios actuantes en la causa que originaron los respectivos juicios.-“ (Consulta 2221 D.C. Juicios- Acuerdo Transaccional).

Que solucionar este potencial conflicto, acarrearía otra benéfica posibilidad, cual es, autorizar la enajenación del lote remanente y destinar su producido, a apoyar



Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante

económicamente a dos Entidades de nuestra Comunidad, que son verdaderos puntales en la atención de los niños y los adultos mayores; la Sociedad de Protección a la Infancia y el Hogar de Ancianos La Merced, que atraviesan por complejas situaciones económico financieras.

POR ELLO:

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

O R D E N A N Z A N° 147 /19

ARTÍCULO 1.- Apruébase, en el marco del Expediente N° 6306-B/18 y la Carta de ----- Intención suscripta entre la Municipalidad de Balcarce y los Señores Mauro Alfonso Malena y Doctor Gustavo Daniel Montenegro, con fecha 29 de enero de 2019, la transferencia a título gratuito del lote identificado como Circunscripción XI, Sección A, Manzana 44p, Parcela 2 b, Partida Inmobiliaria 15833, a favor de Mauro Alfonso Malena y el lote identificado como Circunscripción XI, Sección A, Manzana 44p, Parcela 2 a, Partida inmobiliaria 15832, a favor de Gustavo Daniel Montenegro.-----

ARTÍCULO 2.- La Municipalidad de Balcarce, tramitará las adjudicaciones y----- escrituraciones, a través de la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, sin costo para los adjudicados.-----

ARTÍCULO 3.- Autorízase al Departamento Ejecutivo, a enajenar por la vía del remate, ----- el bien inmueble identificado como Circunscripción XI, Sección A, Manzana 44p, Parcela 1b, y destinar el producido neto del mismo, a la Sociedad de Protección a la Infancia y el Hogar de Ancianos la Merced, en partes iguales.-----

ARTÍCULO 4.- Cúmplase, comuníquese, regístrese, publíquese.-----

DADA en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante, en Sesión Ordinaria, a los veintiséis días del mes de septiembre de dos mil diecinueve. FIRMADO: Gustavo A. Bianchini - PRESIDENTE - Mercedes Palmadés -SECRETARIA.-----