



**Honorable Concejo Deliberante**  
2025

**Ordenanza**

**Número:**

**Referencia:** ORDENANZA N° 67/25

---

**TESTIMONIO:**

**VISTO:**

El Expediente N° 4008-006162-2011-0-1 caratulado “SOLICITUD PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE INMUEBLES DE LA MUNICIPALIDAD DE BALCARCE A TRAVÉS DE LA ESCRIBANIA GENERAL DE GOBIERNO DE LA PCIA. DE BUENOS AIRES POR LEY 24320”, y

**CONSIDERANDO:**

Que en el marco de las presentes actuaciones, conforme Dictamen de la Dirección de Regularización Dominial de fecha 1° de octubre de 2019 y Dictamen de la Asesoría Legal de fecha 11 de octubre de 2023, se realizó una interpretación armónica de los antecedentes administrativos, de doctrina del Honorable Tribunal de Cuentas y la Ley Orgánica de las Municipalidades, recomendando en el último dictamen, elevar las actuaciones para su tratamiento al Honorable Concejo Deliberante a efectos de: 1) Aprobar la Carta de Intención celebrada en fecha 13/03/2017 entre la Municipalidad de Balcarce y los Sres. Carlos Celso Ogando y Mariela Samanta Pisani, respecto al acuerdo divisorio del lote: Circunscripción III, Parcela 344-B, del Partido de Balcarce; y 2) Se expida sobre instruir al Departamento Ejecutivo para que ordene que se efectúe acto de Cesión de la posesión de los Sres. Ogando y Pisani, a favor de la Municipalidad de Balcarce, con el objeto de continuar el trámite pertinente de prescripción administrativa.-

Cabe destacar en alusión a lo expuesto, que en los autos caratulados “NAVARRO DIEGO CRISTIAN C/ CIA GENERAL PRODUCTORA SOCIEDAD ANONIMA AGRICOLA S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA VICENAL/USUCAPION” Expte. N° 18794, de trámite por ante el Juzgado Civil y Comercial N° 14 del

Departamento Judicial de Mar del Plata, se decretó con fecha 18/09/2023 la caducidad de instancia del proceso judicial, notificada con fecha 19/09/2023, la cual se encuentra firme por no haber interpuesto la contraparte recurso alguno que cuestione su procedencia, siendo un medio anormal de terminación de un proceso con el objeto de evitar la prolongación indefinida de los procesos en detrimento de la administración de justicia y de la seguridad jurídica.-

En esta sentencia interlocutoria, favorable a la Municipalidad de Balcarce, se cerró el debate respecto de la posesión del inmueble designado catastralmente como Circunscripción III, Parcela 344b del Partido de Balcarce, no habiendo podido la actora probar los actos enunciados en la demanda, y asimismo de difícil comprobación en virtud de los medios probatorios seleccionados.-

Actualmente los autos judiciales mencionados se encuentran en la etapa de determinación de la base regulatoria de los honorarios, habiendo sido impuestos a cargo de la parte actora vencida -Sr. Diego Cristian Navarro-. En cuyo caso con fecha 10/02/2025 se constituyó en el inmueble un Perito Tasador a efectos de constatar el inmueble y cumplimentar con la pericia ordenada, presentando informe pericial en fecha 11/03/2025 y escrito con las aclaraciones solicitadas en fecha 25/03/2025.-

Dentro de este marco, se efectuó una nueva inspección en el inmueble, con el objeto de verificar el estado del inmueble y si los Sres. Ogando y Pisani seguían ocupando el inmueble en los mismos términos y condiciones que las establecidas en la Carta Intención suscripta con la Municipalidad de Balcarce el día 13 de marzo de 2017.-

De esta manera, y tal como obra agregado a fs. 214/240, consta Acta de Inspección suscripta por la agente municipal Blanca Valiente, Legajo N° 1730, dependiente de la Asesoría Legal de la Municipalidad de Balcarce, por Matías Ezequiel Gareis, abogado apoderado de la Municipalidad de Balcarce, y el Sr. Carlos Celso Ogando y su abogado Juan Carlos Scartossi, donde se recorrió el inmueble para verificar el estado de la ocupación adjuntando 51 fotografías, declarando en ese acto el Sr. Ogando que declara vigente la Carta de Intención suscripta oportunamente con la Municipalidad de Balcarce en fecha 13 de marzo de 2017, manteniendo su ocupación en los mismos términos y condiciones.-

Llegadas las actuaciones a la Asesoría Legal, expone que es importante traer a colación, que en referencia a la Carta de Intención suscripta en fecha 13/03/2017, habiéndose consultado al Honorable Tribunal de Cuentas a fs. 159/170, y elevadas las actuaciones con posterioridad al Honorable Concejo Deliberante tal como consta a fs. 179, este último recomendó en referencia al Dictamen de la Dirección de Regularización Dominial de fecha 01 de octubre de 2019, que se cumplimenten las recomendaciones de la Dirección en orden inverso a lo planteado es decir: 1º) Se realice presentación de la Municipalidad de Balcarce en autos “NAVARRO DIEGO CRISTIAN C/ CIA GENERAL PRODUCTORA SOCIEDAD ANONIMA AGRICOLA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA VICENAL/USUCAPION” Expte. N° 18794 de trámite por ante el Juzgado Civil y Comercial N° 14 del Departamento Judicial de Mar del Plata; 2º) Se finalice el trámite de prescripción administrativa vicenal a favor del Municipio; y 3º) Se remita al Honorable Concejo Deliberante a fin de que le de tratamiento por la vía dispuesta en el art. 56 del Decreto-Ley N° 6769/58 Ley Orgánica de las Municipalidades.-

En este sentido, señala el Asesor Legal, que presentada la Municipalidad de Balcarce en los autos referenciados, y decretada la caducidad de instancia a favor del Municipio, habiéndose dado cumplimiento a lo recomendado por el Honorable Concejo Deliberante con fecha 25 de noviembre de 2019, resulta menesteroso, proseguir con los pasos necesarios para regularizar la finalización del trámite de prescripción administrativa a favor de la Municipalidad de Balcarce, dentro de un marco delimitado por las recomendaciones emanadas del Cuerpo Deliberativo Local, y del Tribunal de Cuentas.-

Que atento a lo referido ut-supra, y de acuerdo a la Carta de Intención suscripta con fecha 13 de marzo de 2017 entre los Sres. Carlos Celso Ogando y Mariela Samanta Pisani y la Municipalidad de Balcarce, se deberá proceder a efectivizar las medidas aludidas, en un todo de acuerdo con los antecedentes y documentación obrante en las presentes actuaciones.-

**POR ELLO:**

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

**O R D E N A N Z A N° 67/25**

**ARTÍCULO 1.-** Apruébese, la Carta de Intención celebrada en fecha 13 de marzo de 2017 entre la Municipalidad de Balcarce y los Sres. Carlos Celso Ogando DNI. N° 24.539.871 y Mariela Samanta Pisani DNI. N° 24.075.046, y del croquis provisorio adunado a la misma, respecto al acuerdo divisorio del Lote identificado catastralmente como Circunscripción III, Parcela 344b, Partida Inmobiliaria N° 11.629 del Partido de Balcarce, donde se acuerda que el Municipio continúe con la tramitación de la prescripción administrativa, y culminado se realice la subdivisión a su cargo, de modo que el SETENTA por ciento (70%) corresponda a la Municipalidad de Balcarce, y el TREINTA por ciento (30%) a los Sres. Ogando y Pisani, porcentaje coincidente con la posesión veinteañal que cada uno ocupa

**ARTÍCULO 2.-** Autorícese al Departamento Ejecutivo a celebrar acuerdo con los Sres. Carlos Celso Ogando DNI. N° 24.539.871 y Mariela Samanta Pisani DNI. N° 24.075.046, en los términos de la Carta de Intención aprobada precedentemente, y a efectos de instrumentar asimismo la Cesión de Derechos Posesorios que en la actualidad detentan los Sres. Ogando y Pisani sobre el lote mencionado a favor de la Municipalidad de Balcarce, a fin de culminar con la tramitación de la Prescripción Adquisitiva según aplicación de la Ley 24.320, en un todo de acuerdo con lo ordenado por el Honorable Tribunal de Cuentas de la Provincia de Buenos Aires, lo recomendado por el Honorable Concejo Deliberante anteriormente y dictaminado por la Asesoría Legal y Técnica.

**ARTÍCULO 3.-** Cúmplase, comuníquese, regístrese, publíquese.-

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