



Honorable Concejo Deliberante
2023

Ordenanza

Número:

Referencia: ORDENANZA N° 94/23

TESTIMONIO:

VISTO:

Los Expedientes Administrativos N° 195-B/2023, caratulado: “Locación inmueble de calle 11 (112 y 114) N° 3785 de Balcarce” y N° 200-B/2023, caratulado: “Reparaciones en inmueble sito en calle 11 (112 y 114) N° 3785 de Balcarce” que obran por cuerda, y

CONSIDERANDO:

Que con fecha 27 y 30 de enero de 2023 respectivamente, se dieron inicio a las presentes actuaciones que obran por cuerda.

Tales actuaciones tienen como origen el contrato celebrado originariamente con fecha 24/04/2015, en donde el Señor Intendente municipal en funciones, el Doctor José Enrique Echeverría, celebró en nombre de la Municipalidad de Balcarce -como locataria- un contrato de locación con los Señores Raquel Noemí Potín y Carlos Epifanio Soria -ambos en el carácter de locadores-, por un plazo de 24 meses corridos y consecutivos, a partir del día 24/04/2015, y con vencimiento operativo el día 23/05/2017, el cual fue objeto de sucesivas prórrogas y adendas suscriptas con posterioridad, en cumplimiento de la resolución judicial dictada por la Jueza Clara Alejandra Obligado, Juez del Juzgado de Familia N° 5 del Departamento Judicial de Mar del Plata, en fecha 9 de abril del 2015, en el marco del expediente caratulado “Muñoz Jazmín María Micaela S/ guarda de personas” Expediente N° MP-5263-2015, en virtud de una audiencia llevada a cabo en la vivienda de la Señora Beatriz Muñoz, en ese momento, sita en calle 22 entre 103 y 105 de la ciudad de Balcarce, en donde se constituyeron la Señora Magistrado actuante, la Señora Consejera de Familia, la Doctora Paulina Riera, Señora Secretaria, la Doctora María Inés

Follonier, Perito Psicólogo, Licenciado Marco Macías, Perito Trabajadora Social, Licenciada María de los Ángeles Compta, la Señora Andrea Beatriz Muñoz, sus tres hijos Matías Muñoz, Aylén Arce y Jazmín Muñoz, y su pareja Sergio Horacio Arce, resolviéndose intimar a la Municipalidad lo que a continuación se detalla y que en su parte pertinente dice: “Intimar a los operadores presentes a que en el plazo de SIETE (7) días corridos contados desde la presente procedan a gestionar y conseguir un alquiler para la Señora Muñoz y su grupo familiar por el plazo mínimo de 24 meses previsto por Ley N° 23.091, siendo a cargo exclusivamente de la Secretaría de Desarrollo Social, la búsqueda de la vivienda y firma del contrato respectivo, figurando como locataria la Municipalidad de Balcarce y sus efectores y teniendo el uso y goce de dicho arrendamiento la Señora Andrea Muñoz, su pareja actual, y sus tres hijos.- (...)”.

Que dicho contrato de locación luego de sucesivas prórrogas, finalmente feneció el 30/06/2018 por decisión irrevocable de la Municipalidad, donde la no restitución en término de la vivienda objeto de locación, motivó oportunamente el inicio de la acción de desalojo por parte de esta, contra los ocupantes de la casa, iniciado en fecha 03/12/2018, en el marco de las actuaciones caratuladas: “Municipalidad de Balcarce c/ Muñoz Andrea Beatriz y Arce Sergio S/ desalojo”, Expediente N° 36.845 de trámite ante el Juzgado de Paz Letrado de Balcarce, y que a efectos de compensar a los propietarios por la ocupación que realizaba la Señora Muñoz y el Señor Arce, hasta tanto se hizo efectivo su desalojo, las partes habían acordado con fecha 29/04/2019 una compensación a favor de la propietaria equivalente a la suma de Pesos Siete Mil (\$ 7.000,00.--) por mes, durante el período comprendido entre el día 01/01/2019 y hasta el día 30/06/2019, pactando un incremento a razón de Pesos Quinientos (\$ 500,00.--) cada seis (6) meses, es decir, que en la franja comprendida entre el día 01/07/2019 al día 31/12/2019 los propietarios recibirían una suma de Pesos Siete Mil Quinientos (\$ 7.500,00.--), y así sucesivamente, hasta tanto culmine el juicio de desalojo iniciado por la Municipalidad de Balcarce. El canon locativo se abonó hasta el día 31/12/2022 inclusive, a raíz de haberse dictado sentencia con fecha 04/10/2022 en el marco de la citada causa judicial, haciendo lugar a la demanda incoada por la Municipalidad de Balcarce contra Andrea Beatriz Muñoz y Sergio Horacio Arce, que fuera notificada a los demandados mediante actas de fecha 19/12/2022 reconociendo que los menores por los cuales se había dictado la medida de protección no se encontraban viviendo en la casa alquilada, libre de ocupantes, habiendo retirado todas sus pertenencias, y haciendo entrega de las llaves de la propiedad que dejaron de ocupar a los fines de que los Locadores puedan tomar inmediata posesión de ella.

Que de la documentación obrante en los presentes autos a fojas 2/10, consta agregada Inspección Ocular, suscripta por el Secretario de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos, Ingeniero Luis Gustavo Torres, de fecha 27 de diciembre de 2022, efectuada en la vivienda de calle 11 N° 3785 a fin de evaluar su estado de conservación con motivo de haberse producido la entrega de la casa por parte de los ocupantes a la Municipalidad, donde se detalla que se observó un estado general malo, debido a la falta total de mantenimiento, con el consiguiente deterioro y faltantes de equipamiento fijo, así como el deterioro de muros, cielorrasos y carpinterías, reduciendo tal inspección a lo que se le presentó a la vista, sin haber detectado deficiencias que requerirían otros estudios más minuciosos, como por ejemplo refiere como fallas en cubierta, en aislaciones de muros, mal funcionamiento de instalaciones, entre otros, y sin poder determinar en la referida inspección la antigüedad de estas deficiencias, y si todas ellas pertenecen al período de la locación.

Que a fojas 11/15 la Secretaría de Planeamientos, Obras y Servicios Públicos, presenta un estimado de trabajos a realizar en la vivienda y un presupuesto de los gastos para su refacción.

Que a fojas 16, la Secretaría de Desarrollo Social, remite la actuaciones a la Oficina de Tasaciones Municipales, a fin de que se estime valor de canon locativo de la vivienda ubicada en calle 11 N° 3785, efectuando tasación por un valor actualizado de Pesos Treinta y Cuatro Mil Setecientos Setenta y Ocho (\$ 34.778,00.--) para el cual fue utilizado como base la suma de Pesos Trece Mil (\$ 13.000,00.--) requeridos con fecha 03/02/2021 por los locadores

con el fin de tener una referencia para la estimación del alquiler, tal como consta a fojas 17/19.

Que a fojas 20, desde la Secretaría de Desarrollo Social se giran las actuaciones al Departamento de Presupuesto a fin de que informe la partida presupuestaria y si existe saldo disponible por la suma de Trescientos Seis Mil Pesos (\$ 306.000,00.--) correspondientes a Pesos Treinta y Cuatro Mil (\$ 34.000,00.--) mensuales por el plazo de Nueve (9) meses, que se corresponde con el plazo de obra previsto por la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos para llevar a cabo los trabajos de reparación y con más los plazos administrativos considerados, tal como consta a fojas 22 del Expediente Administrativo N° 0200-B/2023, siendo cursadas las actuaciones por la Secretaría de Hacienda a la Asesoría Legal y Técnica para que se adune toda la documentación referida a los antecedentes por los cuales se demuestre, justifique y aclare las obligaciones donde surja el gasto municipal, tanto de la locación como así también de las reparaciones de la vivienda.

Que con fecha 10/03/2023 se acredita que comparecieron ante la Asesoría Legal y Técnica los Señores Carlos Epifanio Soria y Raquel Noemí Potin, atento al contrato de locación inicial suscripto por la vivienda ubicada en calle 11 N° 3785 con la Municipalidad de Balcarce de fecha 24/04/2015, el cual fue objeto de sucesivas prórrogas y adendas suscriptas con posterioridad. En el acta que consta a fojas 23/25, los locadores manifestaron que “1- Que habiendo realizado la Municipalidad de Balcarce, por intermedio de la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos el día 27/12/2022 Inspección Ocular, a fin de determinar y evaluar su estado de conservación, donde se constató las condiciones en que se encontraba, es que vienen a solicitar, en virtud de encontrarse a cargo del locatario los gastos de su conservación y las mejoras de mero mantenimiento, restituir el inmueble en el estado en que la recibió, salvo los deterioros provenientes del mero transcurso del tiempo y el uso regular.- 2- Que con el objeto de compensar el tiempo de indisponibilidad del bien, y en concepto de compensación, que la Municipalidad abone a los deponentes desde el 01/01/2023 y hasta el día de entrega efectiva de la posesión a los propietarios posterior a la finalización de las obras, la suma de Pesos Cincuenta Mil (\$ 50.000,00.--), el cual estará supeditado a la revisión por parte de la Oficina de Tasaciones Municipales. En el caso de que las obras a llevarse a cabo se extiendan más allá del plazo de Un (1) año contabilizado desde el día 01/01/2023, se requiere que el monto sea ajustado anualmente utilizando el índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE), elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).- 3- Habiendo efectuado la consulta ante los servicios con que contaba el inmueble, y teniendo deudas los mismos, solicitan que la Municipalidad de Balcarce se haga cargo de la deuda que ello implique por todo el período que perduró la ocupación, así como la re conexión de los servicios.-”.

Que en virtud de ello, habiéndose expedido la Oficina de Tasaciones Municipales al respecto, determinando en PESOS CINCUENTA MIL (\$ 50.000,00.--) la valoración del canon locativo teniendo en cuenta los factores analizados, la ubicación, posibilidades de uso y explotación, como así también las variables y estado de conservación, dejó constancia que si el estado de conservación del inmueble fuere bueno, el valor del canon locativo sería el de mención, encuadrándose el importe que surge con el valor actual que se maneja en plaza, de acuerdo a la evolución del mercado inmobiliario de la ciudad y dentro de las estimaciones mentadas.

Que a fojas 29/32, la Secretaría de Desarrollo Social detalla todos los antecedentes y adjunta la documentación que justifican los gastos requeridos, adunando al presente en fojas 34/186 los archivos acompañados como documental en la demanda de desalojo incoada contra los Señores Muñoz y Arce, que ya fueron objeto de dictamen de la Asesoría Legal y Técnica dictado oportunamente con fecha 30 de agosto de 2018 en el Expediente Administrativo N° 06402-B/2015 caratulados “Beca de \$ 30.000 Promoción y Protección Derechos del Niño”, acción instruida como resultado de haberse agotado las vías extrajudiciales y administrativas, resultando evidente el fracaso de las gestiones realizadas a tal fin, destinadas a obtener la restitución del inmueble que fuera objeto de locación,

accediendo a la justicia donde se peticionó que al momento de sentenciar se ordene el lanzamiento de la demandada y su grupo familiar y/o de cualquier otro ocupante que eventualmente se hallare en el referido bien.

Que resulta insoslayable mencionar que con fecha 26 de febrero de 2020, y tal como obra agregado a fojas 182/186, mediante Acta de Constatación consumada por la Doctora Santillán y acompañada de Catorce (14) fotografías prueba de ello, se constituyó en la vivienda objeto de la presente, observando que se encontraba ocupada por la reclamada, verificando el estado deplorable de tal inmueble, encontrándose ventanas, vidrios y persianas rotas, como también el portón de madera dañado y cerrado con candado, visualizando pantalla de Directv, y objetos en el patio delantero. Además, se consignó en el acta la declaración de la Señora Carmen Ortiz, vecina lindera a la vivienda de la accionada, quien asevera que su vecina es la Señora Andrea Beatriz Muñoz, quien habita la casa con alguno de sus hijos menores, constituyendo dicho acta un instrumento público, el cual importó un elemento probatorio fundamental a los fines de la solicitud de desalojo requerido oportunamente.

Que giradas las actuaciones a la Asesoría Legal y Técnica con el fin de que se expida al respecto, expone que es importante manifestar qué refiere nuestro Código Civil y Comercial cuando habla de locación y las obligaciones a cargo de los locadores y locatarios, precisamente a la conservación de la cosa locada y su restitución, consagrando esta obligación a cargo del locatario en los artículos 1206, 1207 y 1210 del CCyC.

Detalla que para ello es indispensable erigirse en lo que constituye la primera prestación esencial sin la cual no se podrá desarrollar la finalidad del contrato, que es el estado físico en que la cosa es entregada al locatario por el locador, siendo un punto no menor, ya que como correspondencia directa de ello se determinará, al finalizar el contrato, si la restitución que efectúe el locatario se hace dentro de los mismos parámetros, en cuanto al estado de conservación de la cosa, salvo el normal desgaste por su uso, quedando a resguardo del locador la obligación por los defectos que el locatario hubiera o debiera haber conocido. En torno a ello se expresa el artículo 1200 del CCyC.

Siguiendo en ese aspecto con su análisis, menciona que el artículo 1206 precepta que “(...) El locatario debe mantener la cosa y conservarla en el estado en que la recibió. No cumple con esta obligación si la abandona sin dejar quien haga sus veces. Responde por cualquier deterioro causado a la cosa, incluso por visitantes ocasionales, pero no por acción del locador o sus dependientes; asimismo responde por la destrucción de la cosa por incendio no originado en caso fortuito.” Que se recepta la obligación de conservar la cosa en buen estado, desde el perfil del locatario, por eso, puede sostenerse que esta es complementaria de la obligación homónima del locador concretamente, ya que la obligación que tiene el locatario en cuanto a la conservación de la cosa comienza desde el momento que la recibe, y se extiende hasta el momento de su restitución.

Continuando con su fundamento, declara que como extremo de la obligación de conservación debe considerarse como principio rector que la conservación a la que se obliga el locatario, se configura y cumple si este la mantiene en “el estado en que la recibió”, señalando el CCyC. tres situaciones que adjudican al locatario responsabilidad por incumplimiento, tales como:

a) Abandonar la cosa sin dejar quien haga sus veces;

b) Cualquier deterioro causado a la cosa; y

c) El incendio de la cosa locada: la norma incorpora una innovación en la solución a una temática particular, donde se invierte la regla disponiendo que el locatario responderá por la destrucción de la cosa provocada por incendio no originado en caso fortuito. De ese modo, la presunción se invierte y es entonces el arrendatario quién deberá acreditar la circunstancia del caso fortuito como causa del incendio, para eximirse de la responsabilidad que la norma prima facie le impone. ello, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 1201, párrafo 1, CCyC, en caso de

corresponder.

Que continuando con su relato, infiere que es menesteroso aclarar, que la conservación importa además la obligación de reparar, en este caso el legislador ha acudido a la misma dinámica obligacional para imponer los deberes del locatario respecto al mantenimiento y reparación que debe afrontar sobre la cosa locada. En este sentido el artículo 1207 del CCyC. refiere que “(...) Si la cosa es mueble, el locatario tiene a su cargo el gasto de su conservación y las mejoras de mero mantenimiento; y sólo éstas si es inmueble. (...).

Expresa que siendo esta norma de carácter supletorio, nada obsta a que las partes pacten soluciones diversas a las planteadas, por pleno imperio de la autonomía de la voluntad.-

Que por último analiza el artículo 1210, de restitución de la cosa, reglando que *“El locatario, al concluir el contrato, debe restituir al locador la cosa en el estado en que la recibió, excepto los deterioros provenientes del mero transcurso del tiempo y el uso regular. También debe entregarle las constancias de los pagos que efectuó en razón de la relación locativa y que resulten atinentes a la cosa o a los servicios que tenga.”*. La obligación de restitución a cargo del locatario es consecuencia directa e inevitable de la extinción del contrato de locación, debiendo integrarse con la entrega al locador de las constancias de pago de los servicios y demás obligaciones que hubiera tenido a su cargo.

Que será necesario en este punto, determinar los alcances y requisitos de la restitución de la cosa debiendo ser entregada en el mismo estado en que se recibió siendo necesario ponderarse como excepción respecto de la regla mencionada: la consideración de los deterioros provenientes del mero transcurso del tiempo y el uso regular. Las dos causas por las que el locatario no responde si se verificaran deterioros respecto del estado original de la cosa al momento de la entrega por el locador son: por un lado, la circunstancia temporal y su efecto sobre las cosas; y el por el otro es el uso en sí mismo, ya que el locatario que usa la cosa, en ejercicio del derecho que se le otorgó, no puede quedar obligado a evitar el paso del tiempo y el deterioro que como tal, por los más diversos fenómenos, produzca en la cosa. La actividad del uso produce inexorablemente un desgaste previsible, que no puede reprocharse al locatario.

Que destaca que a falta de previsión contractual al respecto, el artículo analizado dispone supletoriamente que la cosa debe entregarse en el estado apropiado para su destino. La pauta es objetiva, ya que no considera la expectativa del locatario, sino las condiciones que la cosa presenta para posibilitar el uso y goce otorgado. Para ello, la determinación del destino resulta esencial, y se aplicará la disposición contenida en el artículo 1194 CCyC.

Que en el caso en análisis, mediante el contrato de alquiler suscripto el locador declaró que el inmueble se encontraba y entregaba en buen estado de conservación y el locatario lo recibió en esos términos, pactándose que la locataria ocuparía el mismo con el único fin de vivienda familiar sin poder cambiar el destino ni efectuar modificaciones de ninguna índole, y pactando que en el caso que se realicen mejoras quedaran a beneficio de la propiedad. Asimismo se acordó que la locataria se haría cargo de todos los gastos en concepto de luz, gas, agua y cualquier otro impuesto, tasa, canon o servicio que imponga durante el término de la locación, y tal como se acordó en la Clausula Decimo Novena y Vigésima, son a cargo del ocupante la obligación de mantener el inmueble locado en buen estado, el hacer reparaciones que exigiere el deterioro por caso fortuito, fuerza mayor, el que se causare por la calidad propia de la casa, vicio o defecto de ella, cualquiera que fuese o el efecto natural de su uso y goce sin poder compensar dichos gastos con los alquileres ni ejercer derecho de retención alguno. Y por su parte la locataria -Municipalidad- se obligó a constatar periódicamente el estado de ocupación del inmueble, el estado y las condiciones de conservación.

Por todo ello, exterioriza que resulta coherente la propuesta brindada por los locadores, Señores Carlos Epifanio Soria y Raquel Noemí Potin ya que se ajusta no solo a lo pactado entre las partes, sino también a lo normado por nuestro CCyC. en el Libro Tercero “Derechos Personales”, Título IV “Contratos en Particular”, Capítulo 4 “Locación”, en lo referente a la conservación, reparaciones y restitución del bien objeto de la locación.

Que continuando con el análisis del caso en cuestión, la Asesoría Legal y Técnica, por otro lado, deja de resalto que en el caso de que la Municipalidad haga frente a los gastos requeridos por los locadores, posteriormente tendría la facultad de promover acciones judiciales de regreso, siendo imposible prever cuál sería su resultado para la Comuna, pero aún en el caso de que la Comuna resulte gananciosa, a la luz de los dichos referidos ut-infra a la situación económica de la parte ocupante, Señores Andrea Beatriz Muñoz y Sergio Horacio Arce surge que estos carecerían de capacidad económica para hacer frente al pago de los montos a repetir ya que los mismos serían de carácter estrepitosos.

Que para ello, agregó a fojas 192/194 Certificación de Negatividad expedida de la ANSES., donde consta por una parte que la Señora Andrea Beatriz Muñoz, dentro del período consultado entre los meses 03/2023 a 05/2023 registra Obra Social. Que extraída constancia del Padrón del Sistema Nacional del Seguro de Salud CODEM., surge que la Señora Muñoz reviste como Monotributista Social y posee la Obra Social del Personal Ladrillero, que se acredita asimismo con Constancia de Opción extraída de la AFIP., siendo dicho monotributo un régimen tributario, que promueve la inserción de emprendedoras y emprendedores en situación de vulnerabilidad, que realizan una única actividad económica por cuenta propia y se encuentran fuera del mercado formal laboral o trabajando en relación de dependencia con ingresos brutos inferiores al haber previsional mínimo.

Que tal como consta a fojas 195 agregó Certificación de Negatividad expedida de la ANSES, donde consta que el Señor Sergio Horacio Arce solamente Registra Liquidaciones de AUH. y/o Embarazo en el período consultado entre los meses 03/2023 y 05/2023, sin arrojar resultados positivos en CODEM. y en el aplicativo web de AFIP.

Declara que así entonces la cobrabilidad del crédito a reclamar por la Comuna a través de una hipotética acción de regreso es improbable, pues surge a prima facie que los Señores Andrea Beatriz Muñoz y Sergio Horacio Arce no poseen fortuna suficiente ni trabajo estable para afrontar el pago de las sumas a repetirse, por ende no resultaría factible recuperar el importe que los mismos deberían abonar como deudores.

En torno a ello repara que el Honorable Tribunal de Cuentas se ha expedido, refiriéndose a la insolvencia del deudor sobre quien debería iniciarse acción de repetición, sobre lo cual ha dicho: “En relación a una condena judicial que pesa sobre el propio municipio y la Cooperadora de una Institución -consistente en reparar los daños y perjuicios ocasionados a la familia de una víctima-, si debe abonar la totalidad del monto de sentencia o si quedaría liberado cancelando el 50 % de la misma; y si podría acordar con la contraparte el pago en cuotas de la condena, en atención a la relevancia del monto en cuestión y la conformidad que ésta habría expresado informalmente siempre que no medie ningún tipo de descuento.

Aclara que existe sentencia firme -media pronunciamiento de la Suprema Corte Provincial-; que el municipio reviste el carácter de codemandado en el expediente judicial; que si bien no surge de la sentencia se podría inferir que resulta deudor solidario en el monto de la condena; que la Cooperadora de la Institución no posee fondos y que por ende no resultaría factible recuperar el importe que la misma debería abonar como corresponsable y codeudora.

Respuesta (...) Va de suyo que si la codemandada y también condenada resulta insolvente -en el caso la Cooperadora-, la parte acreedora bien podría ir por la totalidad de su crédito contra el otro deudor -en el caso el municipio- (artículos 833° y 842° del actual Código Civil y Comercial y 705° del derogado Código Civil); por lo

que el municipio debería responder por el total de la deuda en caso de ser así requerido a efectos de evitar mayores perjuicios.

En lo que hace a las posibles acciones de contribución o de regreso entre los codemandados, encontrándonos ante un supuesto de causación conjunta del daño, donde todos los obligados habrían sido condenados judicialmente, resulta indudable que en caso de que uno afronte el total de la deuda -en el caso el municipio- podría reclamar del que no pagó su parte -en el caso la Cooperadora- (artículos 840° y 841° del Código Civil y Comercial).

En esa dirección, se previene que de resultar insolvente la referida institución y de afrontar el total del monto de la condena la comuna, constituiría un acto de gestión del ejecutivo municipal evaluar la relación costo-beneficio de entablar una acción judicial de repetición de lo pagado en demasía, con resultado incierto. En ese supuesto -pago total del monto de condena por el municipio-, bien se podría suscribir un convenio con la Cooperadora a efectos de que reconozca su deuda con el municipio, toda vez que podría cambiar su situación patrimonial y resultar factible su reclamo por la parte que le hubiese correspondido afrontar.

Finalmente, se estima factible la suscripción de un convenio con la parte acreedora para afrontar en cuotas el pago del monto de la condena, siempre que el mismo no genere mayores perjuicios al municipio, máxime si así se ha conversado con aquella.” (N° U.I. 08/08/2016 5300-428-2016-0-1 [020.0] Municipalidad de CARLOS TEJEDOR).-

Que continuando con las recomendaciones extendidas por el Honorable Tribunal de Cuentas, cabe citarse el siguiente antecedente: “El Intendente de la Municipalidad de Bahía Blanca consulta cómo debe proceder ante el fallo de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia, cuya sentencia condena a la comuna como codemandado por una causa sobre daños y perjuicios. La duda radica en si la municipalidad podría firmar un convenio para afrontar dicha erogación y, en el caso de que la respuesta sea positiva, si debe iniciar simultáneamente acción de repetición contra el resto de los codemandados (...) En lo que hace a las posibles acciones de contribución o de regreso entre los codemandados, encontrándonos ante un supuesto de causación conjunta del daño, donde todos los obligados han sido demandados judicialmente, fijándose su responsabilidad civil en la sentencia, resulta indudable que es posible para el que paga reclamar del que no pagó su parte. Con lo dicho se da respuesta a la consulta sobre si corresponde repetir también de Vitale y Cia. SCA, para el caso de que, en cumplimiento con lo acordado con el Municipio, abone su cuotaparte. En lo que hace a la solvencia de los co responsables del pago de la indemnización y, consecuentemente, al posible beneficio para la comuna de iniciar la correspondiente acción de repetición de lo pagado en demasía, constituye un acto de gestión del ejecutivo municipal evaluar la relación costo-beneficio de entablar una acción con resultado incierto.” (N° U.I 3117 22/05/2012 4007-1466/12 [007.0] Municipalidad de BAHIA BLANCA).-

El Honorable Tribunal de Cuentas resulta conteste al recomendar que la Municipalidad debe merituar la relación costo beneficio de la acción cuyo resultado es incierto. A ello, atendiendo a las circunstancias particulares del caso, debe, además, tenerse presente el tiempo que llevaría un proceso de repetición y los gastos que ello conlleva, a la luz de que la demandada se encuentra en estado de insolvencia. Dicho ello, la cuestión radica en que hay diferentes elementos contradictorios entre sí, por lo que reclamar la suma abonada en exceso, por medio de un juicio ordinario posterior, implicaría iniciar un conflicto judicial cuyo resultado no se podría asegurar.

Que en virtud de todo lo analizado, la Asesoría Legal y Técnica, en base a los hechos y derecho aplicable, con fecha 4 de mayo de 2023, recomienda remitir las actuaciones al Honorable Concejo Deliberante a efectos de “I.- Aprobar la pertinente propuesta de acuerdo transaccional de los Señores Raquel Noemí Potín y Carlos Epifanio Soria, el cual resultaría viable una vez aprobado, con fundamento en que el Departamento Ejecutivo cumplió estrictamente con una manda judicial donde el privado no es responsable, no debiendo verse perjudicado, y autorizar al Departamento

a registrar como deuda y abonar a los locadores la suma de Pesos Cincuenta Mil (\$ 50.000,00.--) en concepto de canon locativo mensual desde el día 01/01/2023 y hasta la efectiva devolución del inmueble, el que será ajustado anualmente utilizando el índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del IPC. y RIPTE. elaborado y publicado mensualmente por el BCRA.

II.- En el marco de aprobación de la propuesta transaccional, autorizar al Departamento Ejecutivo a registrar como deuda la suma de Pesos Tres Millones Seiscientos Ochenta y Ocho Mil Cuatrocientos Trece con 72/100 (\$3.688.413,72.--) informado por la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos para afectar a la reparación y refacción de la vivienda de calle 11 N° 3785, propiedad de los Señores Raquel Noemí Potín y Carlos Epifanio Soria, suma que podrá ser actualizados de acuerdo a los valores de mercado de los materiales especificados en autos, y adicionando los gastos por deudas de servicios y reconexiones que a la fecha se encuentren pendientes de pago, con el fin de reintegrar a los propietarios el inmueble al estado anterior a celebrarse la locación.

III.- En tercer término, de acuerdo a los fundamentos expuestos, que el Honorable Concejo Deliberante proceda al análisis y tratamiento, a los efectos que resuelva si el Departamento Ejecutivo debe iniciar acciones judiciales de repetición contra los deudores, Sres. Andrea Beatriz Muñoz y Sergio Horacio Arce o si se prescindirá de ello por no ser aconsejable para los intereses de la Comuna atento a no poseer fortuna suficiente para afrontar el pago de las sumas a repetirse, de acuerdo a la naturaleza propia de la manda judicial que dio inicio a la locación”.

Que atento a lo referido ut-supra, debe dictarse el correspondiente acto administrativo aprobando la pertinente propuesta transaccional con el fin de dar una respuesta a los locadores acreditados en autos, registrar como deuda la detallada en cuanto a canon locativo y lo consecuente para afectar a refacción y reparación de la vivienda, y expedirse sobre la factibilidad de iniciar acciones legales de repetición contra los ocupantes, todo ello, en el marco de lo legalmente establecido en la Ley Orgánica de las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires, Decreto-Ley N° 6769/58 y el Código Civil y Comercial de la Nación, Ley N° 26.994.

POR ELLO:

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

ORDENANZA N° 94/23

ARTÍCULO 1.- Apruébese la propuesta de acuerdo transaccional de los Señores Raquel Noemí Potín y Carlos Epifanio Soria, adunado a fojas 23/25 del Expediente Administrativo N° 0195-B/2023 caratulado “Locación inmueble de calle 11 (112 y 114) N° 3785 de Balcarce”, y a fojas 25/27 del Expediente Administrativo N° 0200-B/2023 caratulado “Reparaciones en inmueble sito en calle 11 (112 y 114) N° 3785 de Balcarce” que obran por cuerda, instruyendo al Departamento Ejecutivo a celebrar contrato en los mismos términos, por encontrarse acreditado que se cumplió estrictamente con una manda judicial donde el privado no es responsable, no debiendo verse perjudicado.

ARTÍCULO 2.- Autorízase al Departamento Ejecutivo, conforme el acuerdo a celebrarse en el marco de lo referido precedentemente, a registrar como deuda y abonar a los Señores Raquel Noemí Potín y Carlos Epifanio Soria la suma de Pesos Cincuenta Mil (\$ 50.000,00.--) en concepto de canon locativo mensual desde el día 01/01/2023 y hasta la efectiva devolución del inmueble, el que será ajustado anualmente utilizando el índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del IPC. y RIPTE. elaborado y publicado mensualmente por el BCRA.

ARTÍCULO 3.- Autorízase al Departamento Ejecutivo, conforme el acuerdo a celebrarse en el marco de lo referido precedentemente, a registrar como deuda la suma de Pesos Tres Millones Seiscientos Ochenta y Ocho Mil Cuatrocientos Trece con 72/100 (\$ 3.688.413,72.--) informado por la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos para afectar a la reparación y refacción de la vivienda de calle 11 N° 3785, propiedad de los Señores Raquel Noemí Potín y Carlos Epifanio Soria, suma que podrá ser actualizada de acuerdo a los valores de mercado de los materiales especificados en autos, y adicionando los gastos por deudas de servicios y reconexiones que a la fecha se encuentren pendientes de pago, con el fin de reintegrar a los propietarios el inmueble al estado anterior a celebrarse la locación.

ARTÍCULO 4.- Instrúyase al Departamento Ejecutivo a no iniciar acciones legales contra los Señores Andrea Beatriz Muñoz y Sergio Horacio Arce en referencia a lo obrante en las actuaciones judiciales caratuladas “Muñoz Jazmín María Micaela S/ guarda de personas” Expediente N° MP-5263-2015 de trámite ante el Juzgado de Familia N° 5 del Departamento Judicial de Mar del Plata, y Expedientes Administrativos N° 06402-B/2015 caratulado “Beca de \$ 30.000 Promoción y Protección Derechos del Niño”, N° 0195-B/2023 caratulado “Locación inmueble de calle 11 (112 y 114) N° 3785 de Balcarce” y N° 0200-B/2023 caratulado “Reparaciones en inmueble sito en calle 11 (112 y 114) N° 3785 de Balcarce” que obran por cuerda.

ARTÍCULO 5.- Cúmplase, comuníquese, regístrese, publíquese.

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