



Honorable Concejo Deliberante
2023

Ordenanza

Número:

Referencia: ORDENANZA N° 95/23

TESTIMONIO:

VISTO:

El Expediente Administrativo N° 10204/B/2019 caratulado “Expone solicitud regularización lote tanque de agua El Cruce” , y

CONSIDERANDO:

Que las presentes actuaciones tienen como origen la solicitud de la Secretaría de Gobierno, exponiendo el requerimiento de regularización del lote tanque de agua del B° “El Cruce”.-

En virtud del mismo, tramitó el requerimiento del Sr. Mario Antonio Stio en relación al tanque de agua instalado en un lote del cual manifestaba ser propietario. A fin de acreditar su condición, presentó un certificado expedido por la Notaria Laura Isabel Bresso, Titular del Registro N° 120 del Partido de General Pueyrredón, quien certificó oportunamente que se encontraba reservada en su notaría la documentación para proceder a la escrituración a favor del referido. Ello como producto de la compraventa del inmueble de mención llevada a cabo entre los Sres. Pascual Di Corrado y el Sr. Mario Antonio Stio. De acuerdo a lo informado por la citada Escribanía, la escrituración se realizaría por el sistema de tracto abreviado a favor del Sr. Stio. Asimismo, en el informe presupuestó los gastos que demandaría la escrituración de mención, en un total de PESOS CIENTO DIECISIETE MIL TRESCIENTOS TRES (\$117.303,00.--). De acuerdo a tales antecedentes recabados, en el año 2005 se instaló un tanque de agua, un gabinete de comando y equipo de filtrado de la red de agua potable del B° “El Cruce”, en el inmueble antes detallado, obra financiada por SPAR. Además obra copia de planos de la distribución de la Red de Agua y detalle del tanque y pozo, que fueron confeccionados por la Oficina de Obras Civiles de la Municipalidad. En virtud de la

inspección realizada en el inmueble en cuestión con fecha 03 de marzo de 2020 por la Dirección de Planeamiento y Obras Privadas, se constató que se encuentra cercada con alambre olímpico una porción de terreno destinada al emplazamiento de una estructura soporte, tanque de reserva de agua y un gabinete de comando. Se confeccionó al efecto un croquis de ubicación del pozo de agua para constituir una servidumbre a favor de la Municipalidad de Balcarce, a cargo de la Agrimensora Renata Di Battista, en el cual se delimitó la superficie que actualmente ocupa las instalaciones realizadas en relación al pozo de agua, detallando su afectación. La Oficina de Tasaciones de la Municipalidad, confeccionó con fecha 15 de marzo de 2021 una tasación del inmueble de mención, valorizando el inmueble conforme mercado y superficie arrojando un monto en un total de PESOS TRES MILLONES CIEN MIL (\$3.100.000,00.--). Además, se indicó la valorización de la superficie que ocupa la servidumbre conforme cálculo de agrimensura, en un valor total de PESOS CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA (\$ 417.260,00.--). Asimismo, la Martillera Municipal estimó el valor locativo del espacio afectado al emplazamiento del pozo de agua, que según croquis de agrimensura es de 13,46% de la superficie total del inmueble 107,36m². Que para ello se tuvo en cuenta como fecha límite los últimos CINCO (5) años de servidumbre contados desde el primer requerimiento del Sr. Stio -22/11/2019-, valorizándose en PESOS CUATROCIENTOS DIECIOCHO MIL NOVENTA Y DOS CON 20/100 (\$418.092,20.--), comprensivo de capital e intereses. Que habiendo llevado a cabo propuesta de transacción, por Decreto Municipal N° 1340 de fecha 09 de junio de 2021, se requirió al Sr. Stio, que tenga a bien expedirse en el plazo de DIEZ (10) días, por la aceptación o desestimación de la propuesta, bajo apercibimiento que en caso de negativa o silencio se iba a instar la constitución de la servidumbre administrativa por la Ley Provincial N° 5.708, intimándolo a que se abstenga de realizar cualquier tipo de acto material de hecho que afecte la normal prestación del servicio de agua potable en el B° “El Cruce”. Que notificado el Sr. Stio con fecha 16 de junio de 2022, contesta el traslado conferido rechazando el Decreto Municipal N° 1340/2021, intimando plazo de 72 horas hábiles proceda la Municipalidad a abonar las sumas en concepto de canon por el uso del lote del terreno, denunciando a sus letrados a fin de que intervengan en una reunión con el objeto de entablar un diálogo para promover una solución al conflicto suscitado, remitiendo CD N° 936676764 en los mismos términos. Que con fecha 06 de julio de 2022, en virtud de los requerimientos del Sr. Stio, la Oficina de Tasaciones Municipales efectúa nueva tasación que asciende a un monto de PESOS UN MILLON CUARENTA MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO CON 44/100 (\$1.040.448,44.--) comprensivos de canon locativo y el rubro por pérdida del valor por el uso del frente del lote en cuestión, ya que se encuentra afectado directamente la vista panorámica. Suscripta una nueva propuesta de acuerdo transaccional con fecha 19 de agosto de 2022, por Ordenanza N° 179/22, promulgada por Decreto Municipal N° 2830 de fecha 26 de septiembre de 2022, se declara de utilidad pública y sujeta a servidumbre administrativa la fracción de terreno afectada al tanque de agua del B° “El Cruce” y zonas aledañas, aprobando la propuesta transaccional y autorizando al Departamento Ejecutivo a registrar como deuda y abonar al Sr. Stio las sumas ut-supra referidas. Que al observar inexactitud en la posesión declarada por el Sr. Stio y con el propósito de certificar la concatenación y accesión de posesiones, se requirió un Estudio de Título y Acciones Posesorias a la Notaria Juana Margarita Ganzarain, Titular del Registro N° 9 de Balcarce, en la Ciudad y Partido de Balcarce, efectuado el día 06 de marzo de 2023, determinando como antecedente de dominio del Lote de Terreno ubicado en el Cuartel 1° del Partido de BALCARCE, designado en Plano C. 8-52-68, como Lote DOS, de la Manzana CINCUENTA Y TRES, Titulares de Dominio, DI CORRADO, Pascual, D.N.I. N° 1.304.203, nacido el 7/9/1921, casado en primeras nupcias con Angélica Kalliani.- Mitad Indivisa.- DI CORRADO, José Pablo, D.N.I. N° 5.289.194, nacido el día 15 de Enero de 1929, casado en primeras nupcias con Teodora Rosales.- Mitad Indivisa.- Ambos hijos de Pablo Di Corrado y María Di Terlizzi, Argentinos, con domicilio en Avda. Independencia 1478, 1° Piso, Letra “A” de la Ciudad de Mar del Plata.- Carácter del Bien GANANCIAL, y propietario por boleto de compraventa STIO, Mario Antonio, D.N.I. N° 4.751.983, nacido el día 20 de Abril de 1948, domiciliado en Avda. Central N° 1340 de la Ciudad de Balcarce, que le corresponden a los titulares de dominio en virtud de los siguientes antecedentes: I) A Pascual DI CORRADO y José Pablo DI CORRADO, por compra que siendo de estado civil casados, realizaron según escritura N° 191, de fecha 11 de Junio de 1980, ante el Notario del Partido de

General Pueyrredón Carlos Horacio Lanfranconi, cuyo testimonio se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble en la Matrícula N° 10.195 del Partido de Balcarce (8); II) Producido el fallecimiento de Angélica KALLIANI, esposa del Sr. Pascual DI CORRADO, se tramitó su juicio Sucesorio, autos caratulados: “KALLIANI, Angélica s/ Sucesión, Epte. N° 39.099, ante el Juzgado Civil y Comercial N° 4 del Departamento Judicial Mar del Plata, se declara herederos a sus hijos: María Angélica y Jorge Pablo DI CORRADO (25 %, en total 12,50 % a cada uno), y a su esposo Pascual DI CORRADO (25 % de su parte ganancial); III) Por Esc. N° 207, de fecha 11 de Junio de 2013, ante la Notario del Partido de General Pueyrredón Liliana Marcelina Hernandorena, Titular del Reg. N° 5 del Partido de General Pueyrredón, Jorge Pablo DI CORRADO, cede todas las acciones y derechos hereditarios de la presente Sucesión a favor de sus sobrinos Sebastián Miguel DI PIERRO y Mariano Antonio DI PIERRO.- (12,50 % en total, o sea 6,25 % a cada uno); IV) Por Esc. N° 198, de fecha 21 de Agosto de 2014, pasada ante la Notaria Laura Isabel Bresso, Titular del Reg. N° 120 del Partido de General Pueyrredón María Angélica DI CORRADO, Sebastián Miguel DI PIERRO y Mariano Antonio DI PIERRO, ceden todas la Acciones y Derechos Hereditarios de la presente Sucesión, a favor de Pascual DI CORRADO, (25 % en total, María Angélica DI CORRADO, cedió su 12,50%, y Sebastián Miguel DI PIERRO, 6,25%, y Mariano Antonio DI PIERRO (6,25 %, completando el Cincuenta Por Ciento, o sea Mitad Indivisa del Dominio; V) En dicha Sucesión, a fojas 69, los herederos denuncian la Venta del inmueble objeto de presente a favor del Sr. Mario Antonio STIO, acompañando el Boleto de Compraventa suscripto con fecha 8 de Mayo de 1989, SOBRE LA TOTALIDAD DEL DOMINIO (100%) del cual obra un copia certificada ante el Notario Oscar Jorge Adobbati, Titular del Registro N° 1 del Partido de Balcarce, con fecha 25 de Septiembre de 2002.- A fs. 74, con fecha 25 de Octubre de 2002, solicitan la venta a favor del Sr. Stío sobre el inmueble descripto; VI) Con fecha 11 de Abril de 2007, en los autos sucesorios citados, a fojas 254 el Sr. Mario Antonio STIO, con la representación legal de la Dra. María Emma Fernández Daguerre, denunció haber cedido el boleto de adquisición de los Lotes 2 y 3 (Lote 2 objeto de la presente); a favor de Elina Estela CARO, D.N.I. número 4.084.461.- Se deja constancia que en los autos citados no obstante lo expuesto no se modificó el auto que ordenaba la inscripción a nombre del Sr. Mario Antonio STIO, con fecha 13 de Diciembre de 2002, a fojas 94, y de fecha 26 de Diciembre de 2002, a fojas 98; no habiendo autorizado el Juez interviniente la escrituración a nombre de la Sra. Elina Estela CARO, por la falta de cumplimiento de cargas fiscales, por parte de la Letrada patrocinante; VII) Ante la Asesoría legal de la Municipalidad de Balcarce, en la Dirección de Regularización Dominial, se realizó Un Acta, con fecha 27 de Febrero de 2023, donde el Sr. Mario Antonio STIO y la Sra. Elina Estela CARO, manifestaron que según las constancias obrantes en los autos Sucesorios citados, respecto del inmueble objeto de la presente, el que actualmente se encuentra ocupado por un tanque de Agua, en el Barrio “El Cruce”, con un gabinete techado de construcción de ladrillo; la Sra. Elina Estela CARO, manifestó y ratificó que oportunamente decidieron entre las partes Rescindir la Cesión citada, habiendo realizado el Sr. Stío la devolución total de las sumas convenidas, atento a la imposibilidad de escriturar a su nombre, y no habiendo entregado el Sr. Stío a la Sra. Caro la Posesión material del inmueble objeto de la presente. Que el informe se encuentra realizado bajo el análisis del Expediente Administrativo, iniciado en el año 2019, en la Municipalidad de Balcarce, bajo el N° 10.204, Letra B, por el Sr. Mario Antonio STIO.- Del CERTIFICADO INFORME DE DOMINIO número 98 62475/1, despachado por el Registro de la Propiedad, con fecha 24 de Enero de 2023.- De la Sucesión autos caratulados: “KALLIANI, ANGÉLICA S/ SUCESIÓN”, Expte. N° 39.099, ante el Juzgado Civil y comercial N° 4 del Departamento Judicial Mar del Plata.- Y del ESTUDIO DE TITULOS, realizado por la Notaria Laura Isabel BRESSO, Titular del Registro N° 120 del Partido de General Pueyrredón, agregado al expediente Administrativo citado, fs. 23, 24 y 25. Dejándose aclarado que no se realizó hasta la fecha la escritura de venta por tracto abreviado a favor del Sr. Mario Antonio STIO. Habiendo tomado conocimiento la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos, señala la necesidad de llegar un acuerdo con el Sr. Stio para resolver la cuestión de fondo que radica la posibilidad de tener el acceso a las instalaciones para el correspondiente mantenimiento a fin de garantizar el funcionamiento del sistema de bombeo acoplado al tanque mediante un sistema de control que permite el arranque y el corte de la bomba cuando se alcanza el nivel, lo cual durante muchos años

provocó el derrame de excesos de agua sobre los campos colindantes y básicamente el daño en la bomba por funcionar de manera ininterrumpida. Que en virtud de todos los antecedentes expuestos, es que al no contar el Sr. Stio con escritura de dominio pero si con elementos que acreditan acabadamente su posesión desde el día 08 de mayo de 1989 por compra efectuada a los titulares de dominio, es que sería procedente la prescripción administrativa de la servidumbre cedida a la Municipalidad de Balcarce.-

Que con posterioridad se efectuó carta de intención suscripta entre la Municipalidad de Balcarce, por intermedio del Sr. Intendente Municipal y el Sr. Mario Antonio Stio por el cual el referido en carácter de poseedor con ánimo de dueño, por un lapso de tiempo superior a los veinte años, en forma pública, ininterrumpida y pacífica efectuó cesión a título onerosa de la posesión material y de sus derechos posesorios veinteañales en favor de la Municipalidad, de la servidumbre donde se encuentra instalado un tanque de agua, un gabinete de comando y un equipo de filtrado de la red de agua potable del B° “El Cruce” con una superficie de 107,36 m², en el inmueble propiedad del deponente que se identifica como parcela 2 manzana 53 con una superficie total de 797,78 m². NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción II, Sección B, Manzana 53, Parcela 2. GUÍA DE CONTRIBUYENTES: Partida Número 008-19396. ANTECEDENTES DE DOMINIO: Titular registral: Señores Pascual Di Corrado casado en primeras nupcias con Angélica Kalliani y José Pablo Di Corrado casado en primeras nupcias con Teodora Rosales - Inscripto al dominio ante el Registro de La Propiedad Inmueble conforme Matricula N° 10195.-

Que de acuerdo a lo convenido, la Municipalidad una vez aprobado por el Honorable Concejo Deliberante, se compromete a abonar la suma total que asciende a PESOS UN MILLON CUATROCIENTOS UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO CON 45/100 (\$1.401.864,45.--) en favor del cedente, integrativo de los conceptos de canon locativo y por el rubro de pérdida de valor por el uso del frente del lote, ya que afecta la ubicación del tanque de agua, directamente la vista panorámica, de la siguiente manera: 1) ANTICIPO CANON LOCATIVO: aprobado por el Honorable Concejo Deliberante se abonará en concepto de anticipo de la suma precedentemente enunciada la cantidad de PESOS SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO CON 45/100 (\$796.164,45.--) correspondiente al rubro canon locativo; y 2) PERDIDA VALOR: Una vez aprobado el plano, publicado los edictos y concretada la inscripción de dominio de la servidumbre mencionada ut-supra a nombre de la Municipalidad de Balcarce, por la vía autorizada por la Ley 24.320, se abonará la suma que asciende a PESOS SEISCIENTOS CINCO MIL SETECIENTOS (\$605.700,00.--) correspondiente al rubro pérdida de valor por el uso del frente del lote en cuestión. Que la servidumbre permanecerá a nombre de la Municipalidad de Balcarce, quien podrá disponer de ellos a su prudente arbitrio dentro de los límites que significa el derecho de servidumbre propiamente dicho, dejando constancia que si bien la suma a abonar se encuentra actualizada al día 14/03/2023, y que el monto determinado pendiente de pago correspondiente al rubro de pérdida del uso del frente del lote se diferirá a las resultas de efectivizados los actos de aprobación de plano, publicación de edictos y concreción de la inscripción de dominio, el mismo deberá ser actualizado por la Oficina de Tasaciones Municipales una vez concretados.-

Suscripta dicha carta de intención se remitieron las actuaciones a la Secretaría de Gobierno a efectos de que tome conocimiento y se expida al respecto, habiendo sido iniciado los autos a solicitud de la misma.-

Que en esa sintonía, la mencionada Secretaría cita al efecto lo normado por el CCyC. en el LIBRO TERCERO “DERECHOS PERSONALES”, TITULO IV “CONTRATOS EN PARTICULAR”, CAPITULO 28 “TRANSACCION” de aplicación analógica al acuerdo suscripto oportunamente, ya que tal como establece el art. 1641 y ccdtes. “La transacción es un contrato por el cual las partes, para evitar un litigio, o ponerle fin, haciéndose concesiones recíprocas, extinguen obligaciones dudosas o litigiosas.”.-

En el artículo comentado, y analógicamente aplicable a la cuestión tratado en autos, menciona que se regula a la

transacción como un contrato con efectos extintivos, definiéndola como un contrato por medio del cual las partes realizan concesiones recíprocas -recíprocas porque cada parte lo hace en la medida que la otra también lo haga sin que exista necesariamente igualdad en la contraprestación-, teniendo en miras la extinción de obligaciones, con el objeto de evitar un posible litigio, o en caso de haberlo, de concluir con él.-

Que dicha Secretaría refiere que en este punto la transacción se recomienda en virtud de los antecedentes que obran en el marco del Expediente Administrativo N° 10204/B/2019 caratulado “Expone solicitud regularización lote tanque de agua El Cruce”.-

Que como todo contrato se requieren la reunión de los elementos típicos de la transacción, y a falta de alguno de ellos da lugar a que el contrato no se perfeccione, aunque el mismo puede valerse como renuncia o reconocimiento y, aun así, producir efectos, siendo estos elementos: a) consentimiento, como regla general de los contratos consensuales; b) incertidumbre, en los cuales debe evaluarse si los derechos son litigiosos -en juicio- o dudosos -inciertos en su existencia o extensión- que demuestren la existencia de una seguridad para evitar un conflicto o para extinguirlo; c) concesiones recíprocas entre las partes: se trata de concesiones entre las partes que consisten en actos jurídicos unilaterales de renuncia y reconocimiento de derechos; y d) finalidad extintiva: es la esencia del contrato, le da sentido, es su objetivo y establece la finalidad económica social.-

En el mismo orden de ideas, se infiere que por naturaleza propia, proceder a una transacción para resolver la problemática expuesta, revestiría un acto de carácter político, en cuanto al fondo; y como tal, sujeto a un juicio político de oportunidad, mérito y convivencia. Conceptos éstos, que fueron ni más ni menos, la forma en que la Municipalidad interpretó y actuó el concepto de interés público en el caso concreto bajo análisis desde el inicio de la problemática.-

A fin de comprender el significado del concepto oportunidad, mérito y conveniencia, resulta de utilidad, analizar sus definiciones, siendo las que detallan a continuación:

-Oportunidad: Sazón, coyuntura, conveniencia de tiempo y de lugar. En relación con ello, puede decirse que oportunamente significa convenientemente, a su tiempo y sazón;

-Mérito: Hablando de cosas, lo que hace que tengan valor. Méritos del proceso. Conjunto de pruebas y razones que resultan de él y sirven al juez para dar su fallo;

-Conveniencia: Correlación y conformidad entre dos cosas distintas. Utilidad, provecho. Conveniente: (adj.) Útil, oportuno, provechoso.-

De tal suerte, partiendo de estos significados, cuando alude la referida jurisdicción a las expresiones oportunidad, mérito y conveniencia, lo primero que le viene a la mente es el concepto de atribuciones, facultades o potestades discrecionales, o, al menos a las ejercidas con ese carácter, y como consecuencia de ello, no revisables por principio por los órganos judiciales -o lo que sería análogo, por los organismos de contralor.-

Que en ese sentido cita que constituye doctrina del Tribunal Superior bonaerense, que el Tribunal de Cuentas debe limitarse al examen de legalidad, estándole vedado emitir pronunciamientos sobre cuestiones de oportunidad, mérito, conveniencia y eficacia de los actos (doct. causas B. 56.085, "Pizzorno", sent. del 10-IX-2003; B. 55.127, "Roig", sent. del 31-VIII-2011, entre otras). Sobre todo, si se pondera, que el Órgano de mención dispone de un marco de discrecionalidad, que se aprehende en términos de mérito, oportunidad y conveniencia, y que resulta ínsito a la gestión de gobierno y compatible con los fines a alcanzar.-

Sobre el alcance y significado de la discrecionalidad en el ejercicio de las funciones ejecutiva, agrega a mayor abundamiento, la ponderación sobre el principio de razonabilidad como límite a la discrecionalidad de los actos de gobierno. Significando que en la realización de un acto de gobierno, la elección entre las varias opciones igualmente legítimas conlleva un acto volitivo razonable y, por consiguiente, aun cuando se trate de una elección libre, la opción no es absoluta sino relativa porque se encontrará sometida al principio de mención.-

Siendo así el principio de razonabilidad, calificado dentro de los límites jurídicos relativos aunque inmutables e invariables, en relación con los límites técnicos, concretos, pero mutables y variables, en la postura que sostiene Dromi (Dromi, José R., Derecho administrativo, 5ª ed., Buenos Aires, Ediciones Ciudad Argentina, 1996, págs. 448/449). En rigor, si la razonabilidad es un principio y por tal una regla de derecho, la actividad libre reconoce como límite un enunciado que ha sido positivizado en el ordenamiento jurídico, pero sin perder por ello su calidad de principio. En consecuencia, ya que el ordenamiento jurídico permite la adopción de decisiones dentro de un margen de libre apreciación, dicha elección se encuentra limitada por el propio ordenamiento jurídico, por cuanto no se trata de la existencia de una libertad restringida por aplicación de un principio que sobrevuela tal ordenamiento, sino que, por el contrario, proviene de él, aunque ello no le priva de su calidad de principio general de derecho. Se podrá acudir a la Constitución, expresando que el principio de razonabilidad proviene del concepto mismo de Estado de derecho y que el individuo tiene el derecho a que la Administración obre razonablemente, de lo cual es un derecho inherente a la persona humana.-

El obrar administrativo debe ser razonable, infiriéndose de ello la conexión de este principio con el concepto de “buena administración”. En nuestro país, ha sido Giorgi (Giorgi, Héctor, El mérito y la validez..., cit., pág. 91) quien le dedicó primariamente atención al concepto, afirmando que: “Hay buena administración en la adecuada elección de los medios y de la oportunidad de ejercicio de las competencias, con relación al fin específico que se quiere satisfacer”. (...) “El concepto de buena administración no representa un término medio entre la mala y la óptima administración, pues tal criterio es inadmisibles en el derecho público. Buena administración significa perseguir los fines objeto de la función pública, del modo más idóneo y más conveniente. Esto es, la actividad debe cumplirse en la forma más oportuna y más adecuada para la obtención de aquellos fines”. (...) “La buena administración califica el uso de los poderes discrecionales, los medios adecuados para alcanzar el fin impuesto por el derecho; responde, por tanto, a un criterio administrativo. El fin del acto a un criterio jurídico. La ciencia de la administración desarrolla el primer concepto, el derecho administrativo el segundo”.-

Entonces, el concepto de “buena administración” conforma una calificación al uso de los poderes discrecionales, que la Administración debe emplear, persiguiendo los fines objeto de la función pública del modo más idóneo y más conveniente. Tal ocurrió en el caso de de Análisis por tal Secretaría, en donde se actuaron razonablemente los medios adecuados para alcanzar el propósito propuesto -en este caso operativizar el acceso del agua potable para el Bº “El Cruce” siendo esencial para la realización de todos los derechos humanos. Descartándose cualquier tipo de arbitrariedad desplegado por la Comuna de Balcarce, en tanto y en cuanto, que la presente transacción surge como una respuesta a preocupación de los vecinos y plasmada en acta de fecha 27 de abril de 2020 por la Sra. Norma Cayetana Giménez, Presidente de la Sociedad de Fomento Barrio “El Cruce” y asimismo lo señalado por el Secretario de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos.-

Continua, que atendiendo al propósito del acto de transacción llevado adelante por la Municipalidad de Balcarce, resulta dable citar nuevamente a Giorgi (Giorgi, Héctor, El mérito y la validez..., cit., pág. 91), quien afirma que el concepto de “buena administración” importa la consideración del elemento de la finalidad, reconociendo que existe una conexión entre buena administración y fin, por cuanto “solo a través de una buena administración se puede satisfacer el fin propio de la función”.-

Que el autor Ignacio Boyle, en relación a los conceptos de discrecionalidad, mérito, oportunidad y conveniencia, en lo que respecta al ejercicio de las potestades conferidas a los Poderes Ejecutivos ha remarcado: “La discrecionalidad comprende, además de la oportunidad, la ponderación de intereses, prudencia, equilibrio o simplemente la voluntad del órgano competente. Sentado ello, es oportuno traer a colación el análisis efectuado por el Dr. Balbín, quien sostiene que “...la discrecionalidad y la oportunidad son dos conceptos fuertemente entrelazados y casi imposibles de escindir en términos prácticos. ¿Por qué? Porque una vez que nos ubicamos en el campo de la discrecionalidad y que, por tanto, el ejecutivo puede elegir entre dos o más opciones igualmente válidas, el criterio o el móvil de aquél para resolver el caso es el mérito, la conveniencia o la oportunidad. Éste es el motivo por el cual el ejecutivo resuelve, en el caso concreto y singular, de un modo y no de otro. Por ello, el carácter discrecional, insistimos, es la posibilidad del ejecutivo de optar entre dos o más soluciones plausibles jurídicamente; y, por su parte, el criterio de oportunidad es el motivo por el cual el ejecutivo, en el caso puntual, eligió una de esas soluciones entre varias posibles”.

Que llegado este punto, refiere la necesidad de mentar que la administración, cumpliendo su finalidad primigenia que consiste en la satisfacción de los intereses públicos, ante determinados casos concretos debe apreciar de manera discrecional de qué modo actuar en pos de lograr el menor costo, así como buscando la rapidez, eficiencia y eficacia para la satisfacción de esos intereses, lo cual implica que la misma debe determinar que resulta oportuno en ese momento determinado para cumplir con dichos fines, sin perderse de vista, que muchas oportunidades, la administración se ve obligada a armonizar distintos intereses públicos, los cuales pueden incluso estar en conflicto entre ellos, para luego analizar el caso concreto.-

Finalizando su análisis, expresa en síntesis, que la administración debe optar entre distintas opciones posibles, basándose en el criterio oportunidad, mérito y conveniencia, previo análisis y composición de los distintos intereses públicos en juego, para luego elegir la opción más adecuada al caso concreto, confiriendo el poder legislativo en definitiva a la administración la posibilidad de determinar qué opción satisface de mejor modo el interés público, según su propio juicio.” (Análisis de la discrecionalidad administrativa, Boyle, Ignacio, Revista Iberoamericana de Derecho Administrativo y Regulación Económica - Número 19 - Septiembre 2017, 21-09-2017, IJ-CDLXVIII-951).-

Que la Secretaría de Gobierno, como conclusión, establece que puede afirmarse que el contrapeso a las razones de mérito, oportunidad y conveniencia, es la arbitrariedad. Encontrándose los actos llevados a cabo por el Departamento Ejecutivo muy lejos de ser arbitrarios; sino que por el contrario, representan el ejercicio legítimo y razonable de potestades del Estado, en procura de satisfacer una necesidad impostergable de la sociedad.-

Que en virtud de todo lo analizado, la Secretaría de Gobierno, recomienda remitir las actuaciones al Honorable Concejo Deliberante para su tratamiento y posterior aprobación de la cesión a título oneroso de la posesión material y de sus derechos posesorios veinteañales del Sr. Mario Antonio Stio a favor de la Municipalidad de la servidumbre donde se encuentra instalado el tanque de agua, un gabinete de comando y un equipo de filtrado de la red de agua potable del B° “El Cruce” por considerarse configurada una transacción, por existir concreciones recíprocas entre las partes, y el cumplimiento del conjunto de elementos de esta figura de contrato particular.-

Que atento a lo referido ut-supra, debe dictarse el correspondiente acto administrativo aprobando la cesión a título oneroso, y que se declare la prescripción adquisitiva enviando a registrar la deuda a abonar al cedente, con el objeto de efectivizar las medidas aludidas.-

POR ELLO:

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

ORDENANZA N° 95/23

ARTÍCULO 1.- Aceptase la cesión a título oneroso, de la posesión material y de sus derechos posesorios veinteañales, efectuada por el Sr. Mario Antonio Stio, DNI. N° 04.751.983, a favor de la Municipalidad de Balcarce, con referencia a la servidumbre donde se encuentra instalado un tanque de agua, un gabinete de comando y un equipo de filtrado de la red de agua potable del B° “El Cruce” con una superficie de 107,36 m2, en el inmueble propiedad del deponente que se identifica como parcela 2 manzana 53 con una superficie total de 797,78 m2. **NOMENCLATURA CATASTRAL:** Circunscripción II, Sección B, Manzana 53, Parcela 2. **GUÍA DE CONTRIBUYENTES:** Partida Número 008-19396. **ANTECEDENTES DE DOMINIO:** Titular registral: Señores Pascual Di Corrado casado en primeras nupcias con Angélica Kalliani y José Pablo Di Corrado casado en primeras nupcias con Teodora Rosales - Inscripto al dominio ante el Registro de La Propiedad Inmueble conforme Matricula N° 10195.-

ARTÍCULO 2.- Habiéndose aprobado la Cesión precedentemente, declárese la Prescripción Adquisitiva, sobre la servidumbre mencionada en el ARTICULO 1°, en virtud de haberse acreditado la posesión continua, cedida a la Municipalidad de Balcarce, durante más de veinte años sobre el inmueble descripto y lo dispuesto por la Ley 24.320.-

ARTÍCULO 3.- Oportunamente, y en caso de corresponder, tramítese el correspondiente plano de prescripción adquisitiva por medio de la Ley 24.320, Decreto-Ley 9533/80 y la 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 las actuales inscripciones que constan a favor de los Titulares registrales: Señores Pascual Di Corrado casado en primeras nupcias con Angélica Kalliani y José Pablo Di Corrado casado en primeras nupcias con Teodora Rosales - Inscripto al dominio ante el Registro de La Propiedad Inmueble conforme Matricula N° 10195.-

ARTÍCULO 4.- Autorízase al Departamento Ejecutivo, a registrar como deuda y abonar al Sr. Mario Antonio Stio, DNI. N° 04.751.983, la suma de PESOS UN MILLON CUATROCIENTOS UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO CON 45/100 (\$1.401.864,45.--) integrativo de los conceptos de canon locativo y por el rubro de pérdida de valor por el uso del frente del lote, ya que afecta la ubicación del tanque de agua, directamente la vista panorámica, de la siguiente manera: 1) **ANTICIPO CANON LOCATIVO:** aprobado el acuerdo se abonará en concepto de anticipo de la suma precedentemente enunciada la cantidad de PESOS SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO CON 45/100 (\$796.164,45.--) correspondiente al rubro canon locativo; y 2) **PERDIDA VALOR:** Una vez aprobado el plano, publicado los edictos y concretada la inscripción de dominio de la servidumbre mencionada ut-supra a nombre de la Municipalidad de Balcarce, por la vía autorizada por la Ley 24.320, se abonará la suma que asciende a PESOS SEISCIENTOS CINCO MIL SETECIENTOS (\$605.700,00.--) correspondiente al rubro pérdida de valor por el uso del frente del lote en cuestión, servidumbre donde se encuentra instalado un tanque de agua, un gabinete de comando y un equipo de filtrado de la red de agua potable del B° “El Cruce” con una superficie de 107,36 m2, en el inmueble propiedad del deponente que se identifica catastralmente Circunscripción II, Sección B, Manzana 53, Parcela 2, Partida Inmobiliaria N° 008-19396 que permanecerán a nombre de la Municipalidad de Balcarce, quien podrá disponer de ellos a su prudente arbitrio, dentro de los límites que significa el derecho de servidumbre propiamente dicho. Que cabe dejar constancia que si bien la suma a abonar en concepto de monto indemnizatorio total determinado se corresponde con Tasación efectuada por la Oficina de Tasaciones Municipales actualizada con fecha 14/03/2023, el monto determinado pendiente de pago correspondiente al rubro de pérdida del uso del frente del lote se diferirá a las resultas de efectivizados los actos de

aprobación de plano, publicación de edictos y concreción de la inscripción de dominio, el mismo deberá ser actualizado por la Oficina de Tasaciones Municipales una vez concretado.-

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.-