



**Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante**

VISTO:

El expediente N°7949/B/2019, caratulado “ACUERDO ESCRITURACIÓN VIVIENDAS PLAN FEDERAL”, y

CONSIDERANDO:

Que en parte del predio de mayor extensión, identificado catastralmente como, Circunscripción XI, Sección A, Chacra 19, Parcela 1, se emplazan determinadas porciones de los barrios correspondientes al “Plan Federal de Viviendas”, denominados: “Balcarce IV” (58 parcelas - Empresa contratante “Manuel Aguirre S.A.”), “Balcarce VI” (14 parcelas – Empresa contratante Daniel Esteban Fernández) y “Balcarce VII” (14 parcelas - Empresa contratante “MF S.A.”), existiendo asimismo un superficie cedida para espacio verde (ver fs. 55 y 112).-

Que las parcelas de mención (ochenta y seis-86- en total, sin contar el espacio verde), se emplazan en un sector más extenso comprendido entre las calles 116 a 120 y 9 a 13, de la ciudad de Balcarce. Tal se aprecia en las fotografías satelitales, planchetas catastrales y croquis que se adjuntan (ver fs. 109, 111 a 115).-

Que conforme el relevamiento realizado por profesionales del Municipio del Área de Desarrollo Social, en relación a la situación económica de las familias que habitan en las parcelas de mención, se observó que el 30% de las familias encuestadas posee ingresos estables (jubilados, pensionados, empleados municipales), en tanto el 70% restante no cuenta con trabajo en relación de dependencia, siendo sus ingresos inestables e insuficientes para cubrir sus necesidades básicas (ver fs. 68).-

Que, en cuanto a la situación jurídica de las parcelas, las mismas se encuentran inscriptas a nombre del Sr. MIGUEL ÁNGEL PÉREZ (ver título de propiedad de fs. 195 a 199), quien en el marco de distintos instrumentos concertados con el Sr. Daniel Esteban Fernández, las comprometió en venta para el emplazamiento de parte de los barrios correspondientes al “Plan Federal de Viviendas”, denominados, “Balcarce IV” (cincuenta y ocho -58- parcelas, empresa contratante “Manuel Aguirre S.A.”), “Balcarce VI” (catorce-14- parcelas, empresa contratante Daniel Esteban Fernández) y “Balcarce VII” (catorce -14- parcelas, empresa contratante “MF S.A.”), de acuerdo a los antecedentes obrantes a fs. 29 a 37 y 145 a 158. Habiendo denunciado el titular de dominio, que se registraría una fracción del saldo de precio que no ha sido integrada (ver fs. 2 y 3). -

Que, en relación a los contratos públicos referentes a los barrios de mención, cuyo objeto fue la adquisición de las parcelas y la ejecución de las obras de edificación de las respectivas viviendas, la Municipalidad de Balcarce promovió las siguientes actuaciones judiciales: “MUNICIPALIDAD DE BALCARCE C/ MANUEL RAMÓN AGUIRRE S.A. S/ ESCRITURACIÓN”, expediente N° 125.396, de trámite ante el Juzgado de primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 7 del Departamento Judicial de Mar del Plata. En cuyo marco, se reclamó: • La escrituración de las parcelas emplazadas en parte del inmueble



**Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante**

Circunscripción XI, Sección A, Chacra 19, Parcela 1, "Plan Federal IV" - 58 parcelas (ver fs. 22 a 26 y 183 a 188); • El reintegro de sumas abonadas en exceso por el Municipio en relación a la ejecución del barrio "Plan Federal IV" (ver fs. 11 a 12 y 22 a 26); "MUNICIPALIDAD DE BALCARCE C/ FERNÁNDEZ DANIEL ESTEBAN S/ ESCRITURACIÓN", expediente N° 124.352 de trámite ante el Juzgado de primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 1 del Departamento Judicial de Mar del Plata, en cuyo marco, solamente se reclamó la escrituración de las parcelas emplazadas en parte del inmueble Circunscripción XI, Sección A, Chacra 19, Parcela 1, "Plan Federal VI" - 14 parcelas (ver fs. 161 a 165), no habiéndose adicionado reclamo económico, en razón de que respecto del demandado no medió imputación en sede penal (ver fs. 166 a 182); "MUNICIPALIDAD DE BALCARCE C/ M.F. S.A. S/ MATERIA A CATEGORIZAR", expediente N° 21.072, de trámite ante el Juzgado de primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 14 del Departamento Judicial de Mar del Plata, en cuyo marco se reclamó: • La escrituración de las parcelas emplazadas en parte del inmueble Circunscripción XI, Sección A, Chacra 19, Parcela 1, "Plan Federal VII" - 14 parcelas (ver fs. 16 a 21, 104 y 189 a 194); • La escrituración de las parcelas emplazadas en el inmueble Circunscripción I, Sección D, Quinta 2, restante "Plan Federal VII" - 58 parcelas, y "Plan Federal V" (ver fs. 16 a 21, 104 y 189 a 194); y • El reintegro de sumas abonadas en exceso por el Municipio en relación a la ejecución del barrio "Plan Federal V" y "Plan Federal VII" (ver fs. 13 a 21).-; "AGUIRRE, ANTONIO MARÍA; AGUIRRE, MANUEL RAMÓN; ERREGUERENA, CARLOS ALBERTO; GIMÉNEZ, HUGO ALBERTO; GURIDI, RUBÉN MANUEL; GIMÉNEZ, HUGO ALBERTO; MONTENEGRO, GUILLERMO ESTEBAN; DA FONSECA, ALBERTO PISARRA S/ FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTO Y FRAUDE EN PERJUICIO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA", expediente N° 5493 (IPP 0800-17069-09), de trámite ante el Juzgado Correccional N° 5 del Departamento Judicial de Mar del Plata, en cuyo marco se resolvió (ver constancias de fs. 119 a 138): a) Suspensión de juicio a prueba con reglas de conducta respecto de los imputados AGUIRRE, ANTONIO MARÍA; GIMÉNEZ, HUGO ALBERTO; GURIDI, RUBÉN MANUEL; GIMÉNEZ, HUGO ALBERTO; MONTENEGRO, GUILLERMO ESTEBAN; y DA FONSECA, ALBERTO PISARRA; b) Extinción de la acción penal por fallecimiento respecto de AGUIRRE, MANUEL RAMÓN; y c) Absolución libremente respecto de ERREGUERENA, CARLOS ALBERTO.-

Que se ha recibido una propuesta tendiente al logro de la escrituración, y la pertinente aceptación por parte del Titular de Dominio, siendo factible aclarar al respecto que los Sres. DANIEL ESTEBAN FERNÁNDEZ, y ANTONIO MARÍA AGUIRRE (este por sí y en representación de MANUEL AGUIRRE S.A.), han formulado propuesta a fin de efectivizar la escrituración a favor del Municipio de Balcarce, de la fracción de terreno identificada catastralmente como Circunscripción XI, Sección A, Chacra 19, Parcela 1, en



**Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante**

lo que respecta a las superficie que involucra a las parcelas correspondientes al Barrio del Plan Federal (esto es, 58 parcelas del "Balcarce IV", 14 parcelas del "Balcarce VI", 14 parcelas del "Balcarce VII", y 1 parcela para espacio verde), el cual, de ser aceptado por el Municipio, estaría sujeto a las siguientes condiciones según el planteo de los proponentes (ver que obra de fs. 140 a 141): a) La escrituración a favor del Municipio sería realizada directamente por el Titular de Dominio (Sr. Miguel Ángel Pérez), a favor del Municipio, con intervención de la Escribanía General de Gobierno.; b) El Sr. Antonio María Aguirre, asumiría el pago de: 1) Indemnización por saldo de precio impago respecto del Titular Dominial (Sr. Miguel Ángel Pérez); 2) Indemnización por la renuncia de los Escribanos originalmente designados para el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio (Notarios Juan Esteban Fernández y Héctor Juan Fernández); 3) Indemnización por las renunciaciones por parte del Sr. Daniel Esteban Fernández respecto de sus reclamos en contra de la Municipalidad de Balcarce, tanto los referidos a los expedientes judiciales N° 11188 y 11132 (respectivamente de trámite ante los Juzgados en lo Contencioso Administrativo N° 1 y 2 del Departamento Judicial de Mar del Plata), como el relacionado al pago de certificados pendientes y redeterminación precio del contrato público concerniente al "Plan Federal VI"; y 4) Una parte de los gastos de subdivisión (hasta la suma de \$100.000).-

Que en relación a la indemnización relacionada en el apartado "3" del punto que antecede se previene: • Se trata de un acuerdo que se habría realizado entre terceros sin intervención del municipio; • Los juicios N° 11.188 y 11.132 no poseen resolución hasta el presente (es decir, no se ha dictado sentencia); • La indemnización por certificados pendientes y redeterminación de precio respecto del "Plan Federal VI", ha sido pactada entre terceros, sin mediar procedimientos administrativos resolutorios al respecto; • Sin perjuicio de lo expresado, si de ese acuerdo entre terceros no se derivare ningún reclamo posterior al Municipio -situación que se podría superar mediante una renuncia previa emanada de éstos-, no habría impedimento para avanzar en una posible solución a la problemática de la escrituración, en tanto no se acarrearía perjuicio a las arcas municipales.-

Que La Municipalidad de Balcarce aceptaría: a) Dar por concluido el contrato administrativo referente al "Plan Federal VI", teniendo por recibidas las obras -en el estado de avance parcial en que se encuentran-; b) Desistir de la acción incoada en contra del Sr. Daniel Esteban Fernández (expediente N° 124.352 de trámite ante el Juzgado Civil y Comercial N° 1 del Departamento Judicial de Mar del Plata); y c) Manifestaría conformidad a la conclusión por desistimiento por vía de transacción de los expedientes N° 11188 y 11132 (respectivamente de trámite ante los Juzgados en los Contencioso Administrativo N° 1 y 2 del Departamento Judicial de Mar del Plata).-

Que en relación a los juicios mencionados en el apartado "c" del párrafo que antecede, en los que ostenta la calidad de actor el Sr. Daniel Esteban Fernández, cabe



**Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante**

precisarse que: el expediente N° 11188, se encuentra en la etapa probatoria, versando sobre un reclamo de pago de la factura N° 0001-0154, por la suma de \$120.417,50, más intereses y costas (originada según postura del actor, en su calidad de cesionario de los créditos que le correspondería a la empresa Lihue Araucana Construcciones por Provisión de Equipos para Mantenimiento del Relleno Sanitario de Balcarce, desde el 16/12/2006 al 31/05/2007); y el expediente N° 11132, se encuentra en la etapa probatoria versando sobre sendos reclamos por: (i) el cobro de la suma de pesos \$100.650, más los intereses costas (originada en obra que el actor alega haber realizado en la limpieza del Canal Perimetral Municipal desde la Ruta 226 hasta el campo "La Fortuna", la que afirma resultaría ampliatoria de otra que resultó previamente contratada, aprobada por Decreto municipal N° 744/2007); y (ii) al pago de las primas por las respectivas pólizas de seguro de caución por garantías de contrato y fondos de reparo correspondientes a la obra.-

Que la Municipalidad de Balcarce, aceptaría: a) Dar por concluido el contrato administrativo referente al "Plan Federal II" -en relación a éste, más abajo se formula aclaración- y al "Plan Federal IV", teniendo por recibidas las obras en el estado de avance parcial en que se encuentran, en lo que respecta a las obligaciones asumidas por Manuel Aguirre S.A. y Antonio María Aguirre; b) Desistir de la acción incoada en contra de Manuel Aguirre S.A. y Antonio María Aguirre (expediente N° 125.396, de trámite ante el Juzgado Civil y Comercial N° 7 del Departamento Judicial de Mar del Plata), y respecto de las obligaciones de Paraná Seguros S.A.; c) Dar por cumplidas las acciones necesarias para la escrituración asumidas por el Sr. Antonio María Aguirre en el marco de las causa N° 5493 (IPP 0800-17069-09, de trámite ante el Juzgado Correccional N° 5 del Departamento Judicial de Mar del Plata).-

Que, en virtud de las condiciones abordadas en este apartado, es dable prevenirse que las viviendas correspondientes al "Plan Federal II", no se emplazan en la parcela Circunscripción XI, Sección A, Chacra 19, Parcela 1 (ver fs. 105). Consecuentemente, el acuerdo al que eventualmente se arribe, no abarcaría el aludido barrio (esto es, el "II"), dado que la propuesta no contempla la escrituración de sus parcelas. No obstante, se aclara que el objeto del juicio N° 125.396 (de trámite ante el Juzgado de primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 7 del Departamento Judicial de Mar del Plata), no versa sobre el contrato público correspondiente al "Plan Federal II", sino solamente respecto del "Plan Federal IV".-

Que el titular de dominio, Sr. MIGUEL ÁNGEL PÉREZ, mediante adenda glosada a fs. 159 a160 de las actuaciones, ha aceptado la propuesta emanada de los Sres. Daniel Esteban Fernández, y Antonio María Aguirre, dando por modificadas en tal sentido las pretensiones que formulara en su carta de intención de fs. 2 a 3.-

Que, en cuanto al derecho de acceso a la vivienda, es dable precisarse que el mismo se encuentra reconocido expresamente, tanto en el artículo 14 bis de la Constitución Nacional,



**Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante**

como en el artículo 36 de la Constitución Provincial. Al respecto, el artículo 14 bis de la Carta Magna en su parte pertinente reza: "(...) El Estado otorgará los beneficios de la seguridad social, que tendrá carácter de integral e irrenunciable. En especial, la ley establecerá: el seguro social obligatorio, que estará a cargo de entidades nacionales o provinciales con autonomía financiera y económica, administradas por los interesados con participación del Estado, sin que pueda existir superposición de aportes; jubilaciones y pensiones móviles; la protección integral de la familia; la defensa del bien de familia; la compensación económica familiar y el acceso a una vivienda digna." En la misma tónica, pero con mucha más potencia, la Constitución de la provincia de Buenos Aires, en su artículo 36 dispone que: "(...) La Provincia promoverá la eliminación de los obstáculos económicos, sociales o de cualquier otra naturaleza, que afecten o impidan el ejercicio de los derechos y garantías constitucionales. A tal fin reconoce los siguientes derechos sociales: (...) 7.- A la Vivienda. La Provincia promoverá el acceso a la vivienda única y la constitución del asiento del hogar como bien de familia; garantizará el acceso a la propiedad de un lote de terreno apto para erigir su vivienda familiar única y de ocupación permanente, a familias radicadas o que se radiquen en el interior de la Provincia, en municipios de hasta 50.000 habitantes, sus localidades o pueblos."-

Que 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 garantizarlos.-

Que el derecho a la vivienda digna constituye una llamada prerrogativa con operatividad derivada, ya que pone en cabeza del Estado el diseño de políticas públicas para facilitar el acceso a él. En otras palabras, constituye una impostergable obligación de hacer a cargo del Estado, cuya atribución se encuentra en cabeza de los poderes Legislativo y Ejecutivo.-

Que 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.-

Que, en la actualidad, el marco regulatorio queda conformado por las normas precedentemente señaladas en los dos párrafos que anteceden, 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



Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante

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 XI). • 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). -

Que, 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". • 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. -

Que, 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



**Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante**

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).-

Que, 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 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. Así lo consagra el artículo 31 de la Carta Magna Nacional, y en el ámbito Estadual, en los artículos 3 y 57 de la Carta Magna Provincial.-

Que, conforme lo mencionado en el párrafo precedente, en la Constitución se hallan las bases del Derecho Administrativo, 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, debe 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).-

Que, la obtención de las condiciones que permitan la escrituración de todas las unidades barriales -ni más ni menos que 86 parcelas- emplazadas en la Circunscripción XI, Sección A, Chacra 19, Parcela 1, habitadas por familias en su mayoría de escasos recursos, 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. -



**Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante**

Que 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 ochenta y seis (86) 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.-

Que, es evidente, que las parcelas emplazadas en parte del predio anteriormente individualizado, se encontrarían a merced de los riesgos y contingencias a los que está expuesto el patrimonio del actual titular dominial, siendo por ello, que reviste suma importancia articular los carriles que posibiliten la concreción de la escrituración a favor del Municipio, como paso previo, a la subdivisión y consiguiente generación de cada una de las unidades individuales de los barrios.-

Que 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 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.-

Que 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



Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante

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 7º). 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 8º 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 la propuesta formulada por los Sres. Daniel Esteban Fernández, y Antonio María Aguirre, y ha sido aceptada por el titular de dominio Sr. Miguel Ángel Pérez, tendría los siguientes alcances respecto del expediente "MUNICIPALIDAD DE BALCARCE C/ MANUEL RAMÓN AGUIRRE S.A. S/ ESCRITURACIÓN" (expediente N° 125.396, de trámite ante el Juzgado de primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 7 del Departamento Judicial de Mar del Plata): a) Posibilitaría acceder a la escrituración de las parcelas emplazadas en parte del inmueble Circunscripción XI, Sección A, Chacra 19,



Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante

Parcela 1, "Plan Federal IV" (cincuenta y ocho -58- parcelas) (ver fs. 22 a 26 y 183 a 188), erigiéndose en un instrumento idóneo para viabilizar el derecho de acceso a la vivienda de las familias que allí habitan, en su mayoría de escasos recursos. Como contrapartida el Municipio daría por cumplido el objeto de reclamación en lo concerniente a la escrituración por vía de transacción. b) No permitiría el reintegro de sumas abonadas en exceso por el Municipio en relación a la ejecución del barrio "Plan Federal IV" (ver fs. 11 a 12 y 22 a 26). Coligiéndose, que el fin mayor que se obtendría, esto es, la operativización del derecho de acceso a la vivienda -58 parcelas-, resulta más relevante que la prerrogativa del Municipio de recuperar las sumas abonadas en exceso. Razón por la cual, se destaca que existen razones de sumo peso -en cuanto a mérito, oportunidad, efectividad y conveniencia-, que justificarían la renuncia por la Comuna al reclamo económico en el marco de un acuerdo transaccional con el demandado, como carril para posibilitar la escrituración. -

Que, a mayor abundamiento, y como otro fundamento que coadyuba a recomendar la concreción de un acuerdo transaccional con la parte demandada, es dable señalarse una serie de circunstancias que eventualmente podrían dificultar el acogimiento de la demanda, en su capítulo atinente al recupero de sumas abonadas en exceso por el Municipio (en relación al "Plan Federal IV"): • Los dictámenes realizados en sede municipal, poseen incoincidencias con el elaborado en sede penal (ver fs. 11 y 12); • En sede penal no ha recaído sentencia condenatoria en contra del demandado en el ámbito civil y comercial (ver fs. 121 a 122), situación que impide la invocación de una hipotética cosa juzgada; • La circunstancia de que actualmente las parcelas se encuentran ocupadas y con obras realizadas por sus actuales ocupantes, dificultarían la realización de una pericia judicial en la órbita civil y comercial (ver fs. 68).-

Que a propuesta formulada por los Sres. Daniel Esteban Fernández, y Antonio María Aguirre, y ha sido aceptada por el titular de dominio Sr. Miguel Ángel Pérez, tendría el siguiente alcance respecto del expediente "MUNICIPALIDAD DE BALCARCE C/ FERNÁNDEZ DANIEL ESTEBAN S/ ESCRITURACIÓN" (expediente N° 124.352 de trámite ante el Juzgado de primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 1 del Departamento Judicial de Mar del Plata): a) Posibilitaría acceder a la escrituración de las parcelas emplazadas en parte del inmueble Circunscripción XI, Sección A, Chacra 19, Parcela 1, "Plan Federal VI" - 14 parcelas (ver fs. 161 a 165), erigiéndose en un instrumento idóneo para viabilizar el derecho de acceso a la vivienda de las familias que allí habitan, en su mayoría de escasos recursos. Como contrapartida el municipio daría por cumplido el objeto de reclamación en lo concerniente a la escrituración por vía de transacción. -

Que la propuesta formulada por los Sres. Daniel Esteban Fernández, y Antonio María Aguirre, y ha sido aceptada por el titular de dominio Sr. Miguel Ángel Pérez, tendría los siguientes alcances respecto del expediente "MUNICIPALIDAD DE



**Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante**

BALCARCE C/ M.F. S.A. S/ MATERIA A CATEGORIZAR” (expediente N° 21.072, de trámite ante el Juzgado de primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 14 del Departamento Judicial de Mar del Plata): a) Posibilitaría acceder a la escrituración de las parcelas emplazadas en parte del inmueble Circunscripción XI, Sección A, Chacra 19, Parcela 1, “Plan Federal VII” - 14 parcelas (ver fs. 16 a 21, 104 y 189 a 194). Erigiéndose en un instrumento idóneo para viabilizar el derecho de acceso a la vivienda de las familias que allí habitan, en su mayoría de escasos recursos. Como contrapartida el municipio daría por cumplido el objeto de reclamación en lo concerniente a la escrituración por vía desistimiento parcial de objeto procesal; b) No viabilizaría la escrituración de las parcelas emplazadas en el inmueble Circunscripción I, Sección D, Quinta 2, restante “Plan Federal VII” - 58 parcelas, y “Plan Federal V” (ver fs. 16 a 21, 104 y 189 a 194). No obstante, el Municipio no tendría ningún obstáculo en continuar adelante con el proceso a fin de procurar tal objeto, atento que se trataría de una cuestión no abordada en la propuesta aquí analizada; c) No viabilizaría el reintegro de las sumas abonadas en exceso por el Municipio en relación a la ejecución del barrio “Plan Federal “V” y “Plan Federal VII” (ver fs. 13 a 21). No obstante, el Municipio no tendría ningún obstáculo en continuar adelante con el proceso a fin de procurar tal objeto, atento que se trataría de una cuestión no abordada en la propuesta aquí en análisis. -

Que oportunamente se hizo una consulta al Honorable Tribunal de Cuentas, cuya respuesta obra a fs. 94 a 101 y 200 y ss, en relación a la carta de intención originaria obrante a fs. 2 a 3, en el curso de la cual, el titular de dominio (Sr. Miguel Ángel Pérez), solicitaba la realización de una serie de prestaciones de dar y de hacer a cargo del Municipio. No obstante, por medio de la adenda que obra a fs. 159/160, se dejó sin efecto el pedido de tales prestaciones, en tanto se aceptaría una compensación emanada del Sr. Antonio María Aguirre (ver su propuesta de fs. 140/141). De manera tal, que la Comuna ya no tendría que realizar ninguna prestación en favor del titular de dominio, como requisito para acceder a la escrituración. -

Que así pues, las implicancias del dictamen del Honorable Tribunal de Cuentas, sobre las base de la propuesta de fs. 140/141 y de la adenda de fs. 159/160 serían las siguientes: a) Acto de gestión municipal: La Delegación Zonal del HTC consideró que la eventual celebración de un acuerdo constituiría un acto de gestión municipal, en el que las Autoridades de la Comuna deberían evaluar su importancia, demostrado un beneficio para las arcas municipales y/o un menor perjuicio, correspondiendo a los funcionarios actuantes acreditar la oportunidad, conveniencia y eficacia de los actos que realicen.-

Debiendo ponderarse al respecto, que, en el caso en tratamiento, el interés de la Comuna radicaría en lograr la escrituración de las viviendas a efectos de resolver la situación habitacional 86 unidades barriales -en las que habitan familias en su mayoría de



Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante

escasos recursos-, que, ante la no conclusión del plan de viviendas, debieron construir casi la totalidad de sus casas a su cargo y de su propio peculio. -

En las viviendas de los lotes que se trata de escriturar, viven familias cuyos ingresos económicos distan de ser holgados -véase el informe socio económico de fs. 68-, de clase trabajadora y que carecen de recursos para solventar los gastos que insumiría la regularización dominial de sus viviendas. Máxime, teniendo en cuenta que son totalmente ajenas a las circunstancias y situaciones frustraron la culminación de la ejecución del contrato público. -

En base a tales parámetros y siguiendo la política habitacional que viene desarrollando el Municipio a lo largo de sus distintas gestiones, es que se procuraría resolver una cuestión de larga data, que otorgaría a las familias afectadas el pleno derecho de propiedad de sus viviendas y su posesión digna. Es decir, algo tan loable como la tranquilidad de tener "la casa propia" con todas las ventajas que ello implica. -

En ese entendimiento, y primando la cuestión social como faro y eje de toda administración pública, es que se estima que existen verdaderas razones de mérito, oportunidad, eficacia y conveniencia que justifican holgadamente avanzar en un acuerdo que posibilite concretar la escrituración. Sobre todo, si se sopesa, que se resolverían en términos sociales cuestiones invaluable. -

b) Implicancias económicas de las cuestiones que se acuerden: en oportunidad de dictaminar la Delegación Zonal del HTC, sugirió que se considere que las cuestiones litigiosas que se acuerden, no fueren en detrimento del patrimonio del Municipio. Debiendo aclararse al respecto, que al recomendar de tal modo, el Organismo de contralor tuvo en miras que por medio de la Carta de Intención (de fs. 2/03), el Titular de Dominio (Sr. Miguel Ángel Pérez), solicitaba la realización de una serie de prestaciones de dar y de hacer por parte del Municipio, como requisito para proceder a la escrituración. -

No obstante, esa situación ha cambiado radicalmente a partir de la propuesta de fs. 140/141 y de la adenda de fs. 159/160, en tanto y en cuanto, el Municipio ya no tendría que brindar ninguna prestación en favor del Titular de Dominio, como requisito para obtener la escrituración. Consecuentemente, tampoco tendría que repetir tales erogaciones en contra de las empresas demandadas en el marco de las actuaciones promovidas en la Justicia en lo Civil y Comercial, atento, que la compensación en favor del Sr. Miguel Ángel Pérez ahora sería afrontada por el sr. Antonio María Aguirre.-

Que el principal aporte patrimonial que conllevaría la eventual concreción de un acuerdo transaccional por parte del Municipio -tendiente a obtener la escrituración-, estaría dado por la renuncia a continuar con el reclamo económico realizado en contra de la Firma Manuel Aguirre S.A., por recupero de pagos en exceso realizados en el marco del contrato publico inherente a la ejecución del "Plan Federal IV". Coligiéndose que resulta recomendable acceder a tal remisión, en razón de: ● El fin mayor que se obtendría, esto es,



**Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante**

la operativización del derecho de acceso a la vivienda -más de 86 parcelas, habitadas por familias de escasos recursos-, resulta más relevante que el derecho del Municipio a recuperar las sumas abonadas en exceso; • Existen una serie de circunstancias que eventualmente podrían dificultar el acogimiento de la demanda por recupero de sumas abonadas en exceso por el Municipio, conforme lo analizado precedentemente. -

POR ELLO:

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

ORDENANZA N° 122/22

ARTICULO 1.- Autorícese al Departamento Ejecutivo a celebrar acuerdo transaccional ----- con los Sres. Miguel Ángel Pérez, Daniel Esteban Fernández y Antonio María Aguirre, tendiente a la escrituración del predio identificado catastralmente como Circunscripción XI, Sección A, Chacra 19, Parcela 1, en el que se emplazan determinadas porciones de los barrios correspondientes al Plan Federal de Viviendas, denominados, “Balcarce IV” (cincuenta y ocho -58- parcelas, empresa contratante “Manuel Aguirre S.A.”; “Balcarce VI” (catorce -14- parcelas, empresa contratante Daniel Esteban Fernández), y “Balcarce VII” (catorce-14- parcelas, empresa contratante “MF S.A.”), por considerar que existen razones de mérito, oportunidad y conveniencia que así lo justifican, atento que dicho acuerdo posibilitará en el futuro, el otorgamiento de las escrituras individuales a cada una de las familias que habitan los barrios mencionados, resguardando así, su derecho constitucional de acceso a la vivienda.-----

ARTÍCULO 2.-El acuerdo transaccional autorizado en el artículo que antecede, deberá ----- estar sujeto a las siguientes pautas:

A) La Municipalidad aceptará por parte del titular de dominio, Sr. Miguel Ángel Pérez, la escrituración de la totalidad de la parcela, sin afrontar el pago de suma alguna de dinero, ni de ninguna otra obligación de dar como contrapartida a la escrituración a su favor, siendo únicas obligaciones las de gestionar: la escrituración con intervención de la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires; la subdivisión del inmueble, a fin de generar las unidades correspondientes a los barrios del Plan Federal involucrados; y la liberación de las deudas provinciales y municipales que gravaren al inmueble, devengadas con posterioridad a las actas de recepción provisorias. -

B) Obtenida la escrituración a favor de la Municipalidad, del inmueble identificado bajo nomenclatura catastral Circunscripción XI, Sección A, Chacra 19, Parcela 1, y realizada la subdivisión correspondiente, ésta deberá escriturar por intermedio de la Escribanía General de Gobierno la superficie excedente de la parcela de origen, es decir, la



**Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante**

no ocupada por las parcelas del barrio y por el espacio verde, a nombre del Sr. Miguel Ángel Pérez.-

C) Los Sres. Miguel Ángel Pérez, Daniel Esteban Fernández y Antonio María Aguirre, éste último por sí y en representación de "Manuel Aguirre S.A.", renunciarán respecto del Municipio, a todo reclamo como resultado de la escrituración a otorgarse. En tanto los Sres. Daniel Esteban Fernández y Antonio María Aguirre, también renunciarán respecto del Municipio a todo reclamo derivado de la ejecución de los contratos públicos relacionados a la provisión de parcelas y construcción de las unidades correspondientes a los barrios de los Planes Federales "IV" y "VI".-

D) El Sr. Antonio María Aguirre, por sí, y en representación de "Manuel Aguirre S.A.", asumirá el pago de las compensaciones comprometidas en el marco de su propuesta, en favor del Sr. Miguel Ángel Pérez y de la Escribanía Fernández, designada originalmente en la escrituración, y el pago de los gastos de subdivisión, hasta el monto pautado en su propuesta. Así mismo, todos los compromisos económicos mencionados anteriormente, como el cumplimiento en favor del Sr. Daniel Esteban Fernández, no generarán ningún derecho en favor del Sr. Antonio María Aguirre ni de "Manuel Aguirre S.A.", de reclamar y/o repetir ni en contra del Municipio, ni en contra de las restantes partes que se involucren en el acuerdo que se arribe. Tampoco generarán derecho a reclamación en contra de la Comuna, en cabeza del Sr. Daniel Esteban Fernández. -

E) Una vez concretada la escrituración a su favor, el Municipio desistirá de la acción, en todos sus objetos, en el marco del proceso "MUNICIPALIDAD DE BALCARCE C/ MANUEL RAMON AGUIRRE S.A. S/ ESCRITURACIÓN", expte. N°125.396, de trámite por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N°7 del Depto. Judicial de Mar del Plata, haciendo extensivo el desistimiento respecto a la compañía aseguradora citada en garantía. Asimismo, dará por extinguido en el estado de avance parcial en que se encuentra, el contrato público referente a la provisión de parcelas y edificación de viviendas del barrio "Plan Federal IV", y ambas partes, concomitantemente, renunciarán recíprocamente a cualquier reclamo al respecto. -

F) Una vez concretada la escrituración a su favor, el Municipio desistirá de la acción, en todos sus objetos, en el marco del proceso "MUNICIPALIDAD DE BALCARCE C/ FERNÁNDEZ DANIEL ESTEBAN S/ ESCRITURACIÓN" expte. N° 124.352 de trámite por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 1 del Depto. Judicial de Mar del Plata. Asimismo, dará por extinguido en el estado de avance parcial en que se encuentra, el contrato público referente a la provisión de parcelas, y edificación de viviendas del Barrio "Plan Federal VI". Ambas partes, concomitantemente, renunciarán recíprocamente a cualquier reclamo al respecto. -

G) Una vez concretada la escrituración a su favor, el Municipio desistirá parcialmente de la acción, únicamente en lo que respecta a la escrituración del inmueble identificado



**Municipalidad de Balcarce
Concejo Deliberante**

bajo nomenclatura catastral Circunscripción XI, Sección A, Chacra 19, Parcela 1, en el marco del proceso "MUNICIPALIDAD DE BALCARCE C/ M.F. S.A. S/ MATERIA A CATEGORIZAR", expte. N° 21.072, de trámite por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 14 del Depto. Judicial de Mar del Plata. Concomitantemente, continuaría adelante con el resto de los objetos procesales de dicha causa.-

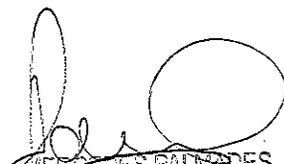
H) El Sr. Daniel Esteban Fernández desistirá, por transacción, de los procesos N° 11188 y 11132 respectivamente, de trámite por ante los Juzgados en los Contencioso Administrativo N° 1 y N° 2 del Depto. Judicial de Mar del Plata. Pautándose al respecto las costas en el orden causado. Asimismo, el Sr. Daniel Esteban Fernández, renunciará a todo reclamo en contra del Municipio, por eventuales pagos de certificados pendientes y redeterminación precio, respecto del contrato público referente al "Plan Federal VI".-

D) Materializado el acuerdo, la Municipalidad informará su concreción, en relación al Sr. Antonio María Aguirre, en el marco de la causa N° 5493 (IPP 0800-17069-09) de trámite por ante el Juzgado Correccional N°5 del Depto. Judicial de Mar del Plata, dando por cumplidas las reglas de conducta comprometidas por éste en ocasión de acordarse la suspensión de juicio a prueba.-----

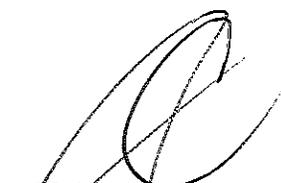
ARTICULO 3.- Facúltese al Departamento Ejecutivo a reglamentar las formalidades y ----- demás requisitos que fueran necesarios a fin de instrumentar el procedimiento establecido en el marco de la presente Ordenanza.-----

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

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


MERCEDES PALMADES
SECRETARIA HCD




AGUSTIN CASSINI
PRESIDENTE
M.C.D. BALCARCE