



Honorable Concejo Deliberante
2025

Ordenanza

Número:

Referencia: ORDENANZA N° 134/25

TESTIMONIO:

VISTO:

El Expediente Administrativo N° 6073/B/2025 caratulado “OPTIMIZACION Y MEJORA DE LOS PROCESOS DE INTERRELACION ENTRE AREAS MUNICIPALES RESPECTO DEL INGRESO Y EGRESO DE BIENES ALPATRIMONIO MUNICIPAL”, y

CONSIDERANDO:

Que en el marco de las presentes actuaciones, de acuerdo al incremento de trabajo relativo a la venta de lotes, resulta necesario definir un mecanismo con el objeto de optimizar y mejorar los procesos de interrelación entre las distintas áreas municipales (Dirección de Regularización Dominial, Dirección de ARBAL, Contaduría Municipal, Departamento de Patrimonio, y Departamento de Catastro, entre otras), con el objeto de efectuar los asientos contables y su correspondiente ingreso y egreso del patrimonio municipal, ya que resulta indispensable respecto de la incorporación de bienes inmuebles por distintas vías, así como un elemento de recaudación y de acceso a la tierra a los ciudadanos Balcarceños.-

Es dable señalar que como política pública desde la gestión actual se ha puesto especial énfasis en la venta de lotes.

Estas ventas de lotes según el grupo objeto de destino, varían según el procedimiento a seguir como la normativa aplicable: a) venta de lotes a valor social, cuando la tierra por sus condiciones resulta propicia para la primera vivienda para la población local, en el marco de lo regulado en los arts. 55, 158 y 159 inc. 3 f) de la LOM., Decreto Ley N° 6.769/1958, Decreto-Ley N° 9.533/1980, y Ordenanzas municipales que ordenan su venta; b) parques y

zonas industriales, en aquellos casos de emprendimientos comerciales, regulado en los arts. 55, 158 y 159 inc. 3 f) de la LOM., Decreto-Ley N° 6.769/1958, Decreto-Ley N° 9.533/1980, y Ordenanzas municipal N° 69/2019; c) subasta pública, cuando según la zonificación, cualidades y características de los lotes permita obtener mayores beneficios y recursos, de acuerdo a lo normado en el “CAPITULO III - Régimen de ventas” del Decreto-Ley N° 9.533/1980.-

En este punto, previo a determinar los modos de ingreso al patrimonio de inmuebles al patrimonio municipal, como los egresos, en una clara observación a las normativas que reglamentan la incorporación y transmisión de bienes, resulta dable traer a colación que la Jurisprudencia tiene dicho que las adquisiciones del Estado se consideran efectivizadas con el acto administrativo que así lo declare, y no de la Escritura traslativa de dominio. Es decir del Decreto u Ordenanza que acepte la donación, apruebe convenio de cesión, o declaración de prescripción adquisitiva.

En este sentido, en los autos caratulados “VIGLIANCHINO RUBEN DAVID Y OTRO/A C/ LAPENTA Y PETRUCCELLI MARIA Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA LARGA” Expte. N° 21218/2016, en Sentencia Interlocutoria de fecha 08/08/2019, el Juzgado Civil y Comercial N° 14 del Departamento Judicial de Mar del Plata ha sostenido que “(...) Repárese que en el sub examine, la municipalidad de Balcarce afirma que el inmueble objeto de autos ha sido donado por los herederos de la familia Lapenta con fecha 14 de octubre de 2005 y aceptada mediante decreto municipal de fecha 11 de julio de 2016 (v. fs. 351 y constancias de fs. 256 y de fs. 338).

Al respecto, corresponde señalar en primer lugar que, conforme la exigencia contenida en el Código Civil s/ Ley 3240 vigente a la fecha de efectuarse la alegada donación, las donaciones de bienes inmuebles debían ser realizadas en escritura pública, estableciéndose dicha exigencia en forma expresa por el art. 1810 del referido cuerpo normativo, en cuanto reza: "deben ser hechas ante escribano público, en la forma ordinaria de los contratos, bajo pena de nulidad: 1° las donaciones de bienes inmuebles..." (textual art. citado del Cód. Civil s/ Ley 340). No obstante ello, debe tenerse presente que las donaciones en favor del Estado no están sometidas al requisito constitutivo de la escritura pública que establece la norma, siendo para tales supuestos aplicable la última parte del artículo, en cuanto determina que "...Las donaciones al Estado podrán acreditarse con las constancias de actuaciones administrativas..." (art. 1810 última parte del Cód. Civil s/ Ley 340).” (...).-

Para ello, resulta indispensable diferenciar los bienes de dominio público del estado de los bienes de dominio privado del estado.-

Desde el plano de vista sustantivo, los bienes de dominio público revisten los caracteres de inalienabilidad e imprescriptibilidad, dada por la necesidad de garantizar la protección de tales bienes y el destino de uso público respecto del cual están consagrados, una protección contra los particulares que pudieran amenazarlos y/o conductas desaprensivas de funcionarios públicos. Tal protección no resulta absoluta ya que los inmuebles del dominio público municipal podrán desafectarse cuando así corresponda y resulte más conveniente a los intereses de la comunidad, y con observancia de las limitaciones que resulten de la Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo u otras leyes específicas, tal como lo expresa el art. 9 del Decreto-Ley N° 9.533/1.980.-

En contraposición, se encuentran los bienes de dominio privado del estado, que son aquellos que no revisten estas características y por consiguiente son pasibles de disposición.-

En este sentido se ha expresado la Escribana Juana Margarita Ganzarain, Notario Titular del Registro N° 9 del Partido de Balcarce, en informe que se adjunta al presente, en donde a la luz de la normativa aplicable: Decreto-Ley N° 9590 de fecha 3 de septiembre de 1980, Ley de Matriculación de Inmuebles; Disposición Técnico Registral N° 1, de fecha 8 de febrero de 1982, que es una norma comprensiva de los distintos supuestos de transferencias de

inmuebles a favor del Fisco Nacional, Provincial o Municipalidades; Ley 24.320 de Dominio de Inmuebles por el modo establecido por el artículo 4015 del Código Civil. Formas de Documentación e Inscripción. Modificación de la Ley 21.477, de fecha 11 de mayo de 1994 (arts. 1, 2 y 3); Decreto N° 27.470 de fecha 29 de diciembre de 1950, Inmuebles a expropiar por el Estado Provincial o Municipalidades arts. 1 y 2; Decreto-Ley N° 9533 del año 1980, con las Modificaciones del Decreto-Ley N° 9984/83, Ley 13.003, 13.155 y 14.461. Régimen de los inmuebles del Dominio Municipal y Provincial (Cap. I, arts. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 y Cap. V (Donaciones); Ley 21.499 (Ámbito Nacional) y 5708 (Ámbito Provincial) Expropiación; Código Civil y Comercial de la Nación (arts. 235, 236 y 237); Ley de Suelos 8912 (arts. 13, 14 y 15); Ley 13.127 (art. 60); Ley Provincial 8478 que regula la misión y función de la Escribanía General de Gobierno, que autoriza todos los instrumentos públicos notariales, actos o negocios en los cuales sea parte el Estado Provincial y sus Organismos descentralizados o empresas provinciales (arts. 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 (Distintos supuestos de inscripción), donde concluye respecto a la posibilidad de realizar por escritura pública ante notarios de registros del Partido de Balcarce, la protocolización de expedientes administrativos de desafectación de bienes públicos del estado municipal y transferencia de los mismos a particulares, que: “El principio general es que cuando se trata de bienes del dominio público municipal no pueden ser objeto de venta.- (Por ejemplo Lotes con destino de espacios verdes).- Primero deberá desafectarse de su destino para convertirse en un bien privado del Estado y poder disponer de él.- Hasta la titularidad del Estado puede surgir del expediente administrativo.- Para que lo adquiera un tercero se requiere escritura de transferencia de dominio a título oneroso o gratuito.- Se puede protocolizar e inscribir la desafectación y obtener la titularidad del Municipio.- Pueden ser escrituras simultaneas, la Protocolización del expediente Administrativo y luego la escritura pública de transferencia al particular.- Debe firmar la transferencia de dominio del Municipio a un tercero, el Intendente y el Secretario de Gobierno que refrenda la firma del titular del ejecutivo.- Todo ello con la respectiva ordenanza que autorice la venta ó transferencia a título oneroso o gratuito.- Es importante tener en cuenta que los adquirentes de los Lotes van a solicitar la escrituración a distintos Notarios por lo tanto cada escritura de protocolización y venta se va a realizar sólo por el Lote adquirido.- Aunque la desafectación del dominio público se realice por todos los Lotes.- Van a ser tractos diferentes por cada Lote que se transmite (...)”.-

Asimismo, es importante aclarar que la desafectación no se realiza exclusivamente con fines recaudatorios o de aprovechamiento del espacio ocioso, sino que en determinados casos tiene como finalidad resolver de la manera más conveniente para con los intereses de la comunidad, conforme lo dispuesto en el art. 9 del Decreto-Ley N° 9.533/1980, teniendo en cuenta que para desafectar bienes del dominio público se debe compensar ello afectando bienes del dominio privado del Estado.-

Claro ejemplo de ello, es la creación del Geoparque “Pun Antü”, el cual en sucesivas afectaciones quedo incorporado como un bien de dominio público del estado municipal por ser un espacio verde público.-

Dicho parque geológico urbano, fue gestionado con un claro interés geológico con fines educativos, culturales y sociales, articulando de esta manera los escenarios o parques existentes con otros nuevos que permitan a los habitantes y visitantes conocer de primera mano la historia geológica de Balcarce integrándose a distintas actividades educativas, deportivas o culturales, centrándose en el concepto de geodiversidad, vinculado con conceptos tales como los de patrimonio geológico y geoconservación, poniendo al alcance de la ciudadanía un nuevo valor natural que hace a la identidad local, consistiendo en la recuperación de un pasivo ambiental (cava abandonada) que durante muchos años funcionó como un basural a cielo abierto y que a la fecha se encuentra completamente limpio y saneado.-

Además, con el devenir del tiempo, en el avance de la puesta en valor de tal espacio público se procedió a la incorporación de figuras representativas de la mega fauna que buscan no solo enriquecer la experiencia educativa y turística del geoparque, sino también concientizar sobre la historia geológica y biológica de nuestra tierra así como

su forestación con la cantidad de sesenta y nueve arboles de diversas especies.-

Por último, previo a analizarse los modos de registro o incorporación de inmuebles en particular, en líneas generales forman parte del erario municipal todos los inmuebles que pertenezcan o pudieren pertenecer a la Comuna en concepto de: a) Predios fiscales actualmente ocupados; b) Predios fiscales desocupados; c) Predios fiscales afectados a Reserva; d) Aquellos predios que se incorporen al dominio de la Comuna; y e) Los predios que la Comuna expropiara o compre y destine a la venta.-

Estos modos de registro o de incorporación de los inmuebles determinados de manera general, de acuerdo a las características del inmueble y la norma aplicable, tienen distintas modalidades de registración, por lo cual, realizado pormenorizadamente el análisis de cada uno, resulta ineludiblemente necesario determinar el procedimiento aplicable con el objeto de optimizar la comunicación y registración intermunicipal, a los fines de efectuar el correspondiente asiento registral así como el ingreso y egreso en el patrimonio municipal.-

En orden a lo establecido, los casos que más adelante se desarrollaran, conforme el marco legal aplicable en concreto, en la práctica resultan ser los instrumentos más empleados como incorporación de inmuebles al erario municipal, y por consiguiente integrantes del patrimonio del estado municipal. Estos instrumentos en particular son:

1) Espacios verdes y/o espacios reserva equipamiento comunitarios; 2) Prescripción adquisitiva; 3) Convenios urbanísticos; y 4) Donaciones.-

Respecto de los Espacios Verdes y/o Espacios Reserva Equipamiento Comunitario, el art. 56 del Decreto-Ley N° 8.912/1977, establece que “Al crear o ampliar núcleos urbanos, áreas y zonas, los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al Estado Provincial las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público (...)” indicando los mínimos según cada caso, y guardando proporción con lo determinado por tal plexo normativo en su art. 13.-

En correlación con ello, el art. 3 del Decreto-Ley N° 9.533/1980 que “En los supuestos de cesiones futuras a las Municipalidades por aplicación de la Ley 8912 y normas complementarias, la aceptación de las mismas se entenderá completada al aprobarse el plano respectivo por los organismos competentes.”.-

Es decir que en aquellos casos que los propietarios presentan planos de subdivisión, de acuerdo a los parámetros establecidos por la norma, al presentar los planos, deben ceder espacios verdes libres y públicos y de reserva de equipamiento comunitario. Dichos espacios quedan cedidos con la aprobación del correspondiente Plano, momento a partir del cual se convierte en un bien de dominio público del estado.-

Como bien expresa en su informe la Notaria Ganzarain, los bienes de dominio público no pueden ser objeto de venta cuando se encuentran afectados en tal carácter, pero conforme el art. 9 y 19 del Decreto-Ley N° 9.533/1980 dichos bienes pueden ser desafectados pasando a la órbita privada de los bienes del estado, debiendo formalizarse por Ordenanza y teniendo que compensar la superficie desafectada con otro bien.-

Cabe destacar que respecto a los espacios verdes o libres públicos de un núcleo urbano, la Municipalidad viene aplicando de manera particular la exigencia prevista en el art. 13 del Decreto-Ley N° 8912/1977, los cuales se encuentran dimensionados en base a la población potencial tope establecida por el Plan de Ordenamiento Territorial mentado.-

Como política implementada desde la Dirección de Obras Privadas, consiste en exigir al propietario que pretende

subdividir, la cesión de un lote a favor del Municipio con destino a espacio verde y/o público, no aprobando los respectivos planos cuando no se patentiza dicha cesión, contando en la actualidad con una gran cantidad de lotes destinados a tal fin, lo cual no cumple acabadamente la tésis de la norma de aplicación, la cual determina la previsión de espacio para destinarlo a plazas, parques, paseos o sitios de esparcimiento con acceso al público.-

Por el contrario, la existencia de estas parcelas de uso comunal, muchas veces no se encuentran distribuidas de manera convencional o de beneficio estratégico para el uso público, puesto que se encuentran ubicadas en zonas que no resultan apropiadas para el uso público, generando inconvenientes de diversa índole para los vecinos que han construido sus viviendas, los que se traducen en pastizales descontrolados, sitios propicios para el cúmulo de desechos, proliferación de roedores, entre otros, que obligan a la Municipalidad a realizar permanentes tareas de limpieza y mantenimiento, ocasionando importantes gastos que impactan en el erario municipal y ocasionando molestias para el vecindario; lo cual, de ningún modo se refleja en la finalidad de la constitución de un espacio verde de libre acceso al público.-

Ello demuestra lo inapropiado de la política actual en la materia, y que imperiosamente se necesita de su corrección y de una constante adaptación a la actual realidad de la ciudad.-

En estos casos resulta evidente la conveniencia de desafectar los lotes aludidos del destino indicado, colocándolos en la órbita del dominio privado del Municipio a fin de permitir su realización, generando una disponibilidad de fondos que pueden afectarse a otras necesidades, bien de generación de espacios públicos y/o bien con fines sociales, tal es el ejemplo de lo referido anteriormente respecto de la creación del Geoparque "Pun Antü".-

Llegado a este punto, la inscripción registral a un tercero se materializa con la escritura de transferencia del dominio ya sea gratuita u onerosa, en cuyo caso se podrá realizar primero el acto de protocolización de desafectación e inscripción de titularidad a nombre de la Municipalidad y con posterioridad la transferencia de dominio a un tercero, o de manera simultánea.-

Aquí, la publicidad respecto de la titularidad de los lotes de dichos espacios, se concreta con la presentación del plano aprobado en catastro, momento en el cual se considerará ingresado al patrimonio público de la Municipalidad ya que no se requiere de acto administrativo aprobando o convalidando su cesión.-

Por otra parte, el instituto de Prescripción Adquisitiva administrativa tiene como antecedente a nivel nacional la Ley 20.396, sancionada el 17/05/1973, trasladándose posteriormente a las provincias mediante la Ley 21.477, del año 1976, la cual fue modificada en el año 1994 por la Ley 24.320 que como medida troncal fue la de sumar a los municipios, teniendo como objetivo el de satisfacción de un interés general, permitiendo regularizar edificios, tierras ociosas o abandonadas donde se ejerza posesión y/o regularización de barrios por vía del principio de accesión, funcionando como un instrumento de gestión de suelo por medio del cual el Estado Provincial y los Municipios pueden adquirir el dominio de un inmueble, sin necesidad de justo título o buena fe, desde que cuenten con la posesión ostensible y continua por 20 años y se cumplan con los requisitos legales, con la misma eficacia que la prescripción adquisitiva larga, prevista en el art. 1899 del CCyCom.-

La ley ampara el dominio de inmuebles que hubieran adquirido o adquieren los Estados provinciales y municipales por el modo establecido en el art. 4015 del Código Civil, hoy art. 1897 y ss. del Código Civil y Comercial, remitiendo y aplicando normas del Código Civil y Comercial al procedimiento administrativo de prescripción adquisitiva. Esta remisión se da en el art. 1 de la Ley 21.477 y su modificatoria Ley 24320: "El dominio de inmuebles que hubieran adquirido o adquieran los estados provinciales y las municipalidades por el modo establecido en el art. 4015 del Código Civil, será documentado e inscripto como se determina en el artículo

siguiente”.-

En este sentido, Miguel Ángel Salvay (“Prescripción adquisitiva administrativa”. Revista Civil y Comercial. Número 313. Publicada en fecha 06/04/2022 en <https://actualidadjuridicaonline.com/doctrina-prescripcionadquisitiva-administrativa-autor-miguel-angel-salvay/>) tiene dicho que “(...) mediante la analogía, se integra el orden jurídico administrativo. Se sustenta que este orden jurídico administrativo muchas veces se integra con normas administrativas análogas o incluso con principios generales del derecho que pueden encontrarse en la Constitución o en el Código Civil (Sesin, 2014), considerando al sistema jurídico como un todo integrado. Frente a una laguna o vacío normativo en el derecho administrativo, es viable indagar en las soluciones que aporta el derecho civil aunque –y esto es clave– estas no serán trasladables sin más o de manera directa sino que deberá hacerse a través de la técnica de la analógica (Silva Tomayo, 2015). (...) La prescripción adquisitiva, según lo establece el Código Civil y Comercial, es un instituto en virtud del cual se produce la adquisición de un derecho por el transcurso del tiempo. Para ello, la ley civil requiere la concurrencia de dos elementos necesarios: la posesión y el transcurso del tiempo.”.-

De esta manera, en consonancia con la facultad otorgada legalmente, el Estado Provincial y municipal pueden adquirir bienes y derechos por cualquiera de los modos previstos en el ordenamiento jurídico. En este sentido el art. 2 de la Ley 21.447, modificada por la Ley 24.320 establece que “La posesión ejercida por la administración provincial o municipal o sus reparticiones descentralizadas o autárquicas y en su caso por sus antecesores, deberá surgir de informes de los respectivos organismos donde se especificará el origen de la posesión y el destino o afectación que haya tenido el inmueble poseído, agregando los antecedentes que obren en poder de la administración. Cada inmueble será descripto con su ubicación, medidas y linderos según plano de mensura, que se agregará. El Poder Ejecutivo Provincial o la autoridad ejecutiva municipal declarará en cada caso la prescripción adquisitiva operada. Las escrituras declarativas que en consecuencia otorgará el Poder Ejecutivo Provincial o la autoridad ejecutiva municipal en las cuales se relacionarán las circunstancias del caso, servirán de título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.”.-

La declaración de prescripción administrativa, implica el cumplimiento de un procedimiento previo en cuyo caso será necesario la detección del inmueble con el correspondiente estudio de título o dominio, documentación respaldatoria que acredite la posesión, plano de mensura, así como la citación al titular registral, con el fin de otorgar seguridad jurídica y publicitar la prescripción, respecto de posesiones que ya venía detentando la Municipalidad, o derivado de un acuerdo con privados quienes ya cuentan con la posesión acreditada y ceden esa posesión al Municipio en el marco de un Convenio debidamente aprobado por el Honorable Concejo Deliberante.-

Cabe destacar que el art. 2 de la Ley 21.447, refiere a la posesión ejercida por la administración provincial o municipal o sus reparticiones descentralizadas o autárquicas o por sus antecesores, lo cual, en este caso, la norma plasma la posibilidad de la cesión de derechos posesorios, conforme lo regula el CCyCom. en el art. 1901 parr. 2º, que dispone “El sucesor particular puede unir su posesión a la de sus antecesores, siempre que derive inmediatamente de las otras. En la prescripción breve las posesiones unidas deben ser de buena fe y estar ligadas por un vínculo jurídico.”, permitiendo de esta manera acumular el tiempo de posesión a los efectos de usucapir para lo cual ambas posesiones deben estar exentas de vicios, y deben ligarse inmediatamente y enlazadas por un vínculo de derecho, un instrumento en donde se formalice la cesión de derechos posesorios (carta de intención).-

Atento lo mencionado, en estos casos, suele suscribirse carta de intención con los particulares, quienes prometen la cesión a título gratuito con cargo de la posesión de inmuebles, a efectos de que la Municipalidad de Balcarce, por intermedio del Honorable Concejo Deliberante, declare la prescripción adquisitiva del inmueble a ceder y posterior subdivisión del inmueble. Una vez otorgada facultades desde el Honorable Concejo Deliberante al Municipio con el

objeto de que formalice convenio con el privado, se procede a su redacción donde será necesario que se detallen las obligaciones de cada parte, cuyo objeto radica en que materializada la prescripción e inscripto el inmueble a nombre de la Municipalidad de Balcarce, y finalizada la subdivisión del inmueble, el Municipio se reservará los lotes recibidos por las tareas llevadas a cabo, cediendo nuevamente al privado los restantes en cumplimiento del cargo acordado.-

Aquí, la publicidad, se considera concretada desde el acto administrativo declaratorio del Honorable Concejo Deliberante, que declara operada la prescripción adquisitiva a favor de la Municipalidad de Balcarce o Provincia, momento desde que la prescripción comienza a producir sus efectos, y como bien se refirió anteriormente, una vez generada la inscripción y subdivisión, en cumplimiento del cargo la Municipalidad entrega al cedente determinada cantidad de superficie, conforme el acuerdo previamente aprobado.-

Posteriormente la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires o Escribanía privada con asiento en el Partido de Balcarce, confeccionará las escrituras declarativas del dominio estatal, sirviendo este instrumento legal para la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, cuando no medie oposición de terceros y cuando no exista anotación preventiva de Litis.-

Previó a concluir el análisis de este modo de ingreso de inmuebles al erario municipal, excepcionalmente, también se encuentra contemplada la figura de la prescripción adquisitiva administrativa para aquellos casos de barrios en donde los particulares cuentan con la posesión de los inmuebles pero su escrituración se ha visto trunca y obstaculizada en el transcurso del tiempo, por lo cual resulta necesario la correcta identificación de los beneficiarios, debido al carácter colectivo del procedimiento en estos casos, donde si bien la Municipalidad será favorecida con la inscripción, el beneficiario final será la comunidad de ese barrio. Siendo importante para definir con certeza quienes cederán sus derechos posesorios, y también quienes serán los/as titulares de dominio al cumplimiento del objeto. Es decir, que la Municipalidad en estos casos será un medio para cumplimentar el fin social de la escrituración a favor de cada uno de los poseedores de las casas de barrio, quienes cederán a la Municipalidad de manera colectiva su posesión con el objeto de propender a la declaración de la prescripción adquisitiva, y una vez concretada la inscripción registral a favor del Municipio, deberá cederse nuevamente esos lotes a cada uno de los cedentes originarios.-

Otro de los tipos de ingresos de inmuebles al Patrimonio del Municipio, resulta ser los Convenios Urbanísticos, determinado por la Ley 14.449 de “Ley de acceso justo al hábitat”, reglamentada por el Decreto N° 1062/13, en su art. 55, establece que los organismos gubernamentales, podrán efectuar con actores privados (personas físicas o jurídicas), consorcios urbanísticos, consistentes en la ejecución de proyectos de urbanización o edificación, aportando cualquiera de ellos, inmuebles de su propiedad y el otro las obras de urbanización o de edificación, y que luego de la realización de las mismas cada parte recibe como compensación por su inversión, unidades inmobiliarias debidamente urbanizadas y/o edificadas.-

En virtud de esta facultad conferida legalmente, ante el Municipio de Balcarce se presentan asiduamente propietarios de tierras inactivas y/u ociosas, a los efectos de generar Suelo Urbano y Desarrollos Urbanísticos en la ciudad de Balcarce, presentando diferentes propuestas de desarrollo, las que de manera particular son evaluadas teniendo en consideración las condiciones dominiales, urbanísticas, de servicios de infraestructura y ambientales, priorizándose en su análisis a los suelos vacantes dentro del área urbana, por sobre las zonas complementarias del ejido, atento a la disponibilidad de servicios públicos, siempre que se ajusten a los requerimientos exigidos por la Ley 14.449.-

Por su parte, la Ley Provincial de Acceso Justo al Hábitat N° 14.449 en su art. 8 inc. a) y b), reglamentada por

Decreto N° 1062/13, determina el deber de la Autoridad de Aplicación y de los Municipios de implementar en forma progresiva y según los medios disponibles, actuaciones de diferente escala dirigidas a proveer suelo urbanizable en centros urbanos y zonas rurales, así como desarrollar nuevas áreas residenciales en centros urbanos o en asentamientos rurales, mediante la construcción de conjuntos de viviendas o urbanísticos completos o de desarrollo progresivo que cuenten con la infraestructura y los servicios, las reservas de equipamiento comunitario y espacios verdes.-

En estos casos resulta ineludiblemente necesario que los privados manifiesten su voluntad de someter el inmueble de su propiedad al régimen de Consorcio Urbanístico de acuerdo a lo previsto en el art. 55 y 56 de la Ley N° 14.449, Ley reglamentada por Decreto N° 1062/13, cuyo objeto radicará en la ejecución de un proyecto de urbanización a emplazarse en los inmuebles entregados por los particulares, con la finalidad de facilitar el acceso al suelo urbanizado de las familias del partido de Balcarce, de acuerdo con una planificación racional y en un todo de conformidad con las políticas de desarrollo y crecimiento urbano establecidas por el Municipio, donde el propietario en compensación por la intervención de la Municipalidad a los fines de diligenciar y obtener la aprobación del plano de mensura y división, se obligan a transferir lotes a la Municipalidad, considerándose entregada la posesión desde el momento de aprobación del plano.-

Dichos convenios son remitidos para su aprobación al Honorable Concejo Deliberante, donde aprobado el plano por la autoridad correspondiente, conforme lo acordado, los inmuebles objeto de la operación ingresan al patrimonio en virtud del acto administrativo que lo aprueba, teniendo en este caso la Municipalidad dos alternativas. La primera es iniciar el trámite de escrituración por ante la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires a efectos de que sean inscriptos a favor del Municipio. La segunda, y la que resulta ser de uso mayoritario en la práctica, es previa autorización del Honorable Concejo Deliberante efectuar la venta directa de inmuebles en planes de vivienda en el marco de lo establecido en el art. 159 inc. f), concretada la venta, por tracto abreviado, los inmuebles se inscribirán a nombre de los nuevos poseedores, lo que implica celeridad y economía en la gestión de los lotes adquiridos.-

Por ello, la publicidad en estos casos, se considera concretada desde el acto administrativo declaratorio del Honorable Concejo Deliberante, momento en que ingresa al patrimonio privado del Municipio, y desde la aprobación del plano será el instante en la Municipalidad podrá disponer de los inmuebles.-

Por último, como modo de ingreso habitual se encuentran las donaciones a título gratuito, donde la transferencia de dominio al Estado Municipal tenga como causa fuente deudas de tributos provinciales y municipales.-

En este orden, el art. 2 de la Ley 11.622, establece “(..) condónanse las deudas que por impuesto inmobiliario u otros tributos provinciales registren los inmuebles que los particulares transfieran a los Municipios, a título gratuito; siempre y cuando estos últimos condonen las deudas que por tasas de servicios tengan los referidos inmuebles.”.-

Sin perjuicio de ello, ofrecidas donaciones a la Municipalidad, estas deben ser aceptadas o rechazadas por el Honorable Concejo Deliberante, de acuerdo a lo prescripto por el art. 57 de la Ley Orgánica de las Municipalidades, Decreto-Ley N° 6.769/1958.-

Aprobada la donación por el Órgano Deliberativo, la Municipalidad interviniente deberá comunicar a la autoridad de aplicación el acto administrativo que disponga la incorporación del inmueble, debiendo integrarse las actuaciones con los informes de dominio actualizados del bien, detalle de identificación catastral, tributaria municipal y provincial, y el certificado de condonación total de deuda en concepto de tasas retributivas por servicios municipales, debiendo tramitarse posteriormente la condonación de deudas provinciales. Recepcionado el

certificado de condonación de deudas por gravámenes provinciales, la Municipalidad se encontrará en condiciones de gestionar el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio por ante la Escribanía General, conforme art. 3 de la Ley 11.622 y art. 2, 3 y 4 del Decreto N° 4042/1996, reglamentario de la Ley 11.622 y/o Escribanía privada con asiento en el Partido de Balcarce.-

Con base en la Jurisprudencia citada anteriormente, y lo dispuesto en el art. 2 del Decreto Reglamentario N° 4042/1996, que establece que “Las municipalidades deberán comunicar a la autoridad de aplicación el acto administrativo que disponga la incorporación de un inmueble en los términos del artículo 2° de la Ley 11622. (...)”, las donaciones al Estado se consideran efectivizadas con el acto administrativo que así lo declare, por lo cual la Escritura traslativa de dominio, revestirá el carácter de declarativa y no de constitutiva, por lo cual, por lo que adquiere publicidad desde la Ordenanza que la apruebe y el Decreto Municipal que la promulgue y no desde la escritura y su posterior registración, siendo menesteroso que aceptada la donación, se proceda a su ingreso en el erario municipal y se proceda a registrar el asiento contable.-

Analizado el marco legal de cada uno de los modos de ingresos habituales, y justificado el momento en el cual se considera concretada la publicidad contra terceros, es dable determinar el procedimiento adecuado para optimizar y mejorar los procesos de interrelación entre las distintas áreas municipales (Dirección de Regularización Dominial, Dirección de ARBAL, Contaduría Municipal, Departamento de Patrimonio, Departamento de Catastro, entre otras), con el objeto de efectuar los asientos contables y el ajuste de los rubros activos y pasivos conforme al inventario con crédito o débito a la cuenta Patrimonio en concepto de altas y bajas de los bienes inmuebles.-

Como principio general, toda alta y baja en el patrimonio municipal o registración de asiento contable, como práctica usual se tiene que asentar con la escritura traslativa de dominio a favor de la Municipalidad de Balcarce o de un tercero.-

Empero, en función de la normativa aplicable y del criterio judicial arribado en la causa “VIGLIANCHINO RUBEN DAVID Y OTRO/A C/ LAPENTA Y PETRUCCELLI MARIA Y OTROS S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA LARGA” Expte. N° 21218/2016, en Sentencia Interlocutoria de fecha 08/08/2019, de trámite por ante el Juzgado Civil y Comercial N° 14 del Departamento Judicial de Mar del Plata, la registración del asiento contable y el alta del inmueble también puede efectuarse desde el acto administrativo declarativo (Ordenanza). En consonancia con ello, y según el criterio de la Escribana Ganzarain, dichos inmuebles pueden ser transferidos por tracto abreviado sin necesidad de que estén a nombre de la Municipalidad de Balcarce, y una vez concluida la escrituración a favor del tercero, recién ahí efectivizarse la baja.-

Estos actos administrativos declarativos previos a la escritura traslativa de dominio, al detentar la Municipalidad posesión en carácter de dueño desde su publicidad, permite no solo efectuar actualización en la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA) al solo efecto impositivo, gestionando respecto de los inmuebles la modificación de la responsabilidad tributaria y la carga de la exención estipulada en el art. 177 inc. a) de la Ley 10.397, sino que permite la administración y disposición de esos inmuebles, y lo que ello conlleva la conveniencia de registrar los asientos contables y las altas y bajas en el sistema de patrimonio.-

Como parámetro general, los inmuebles a registrar serían incluidos con el importe que corresponda a la Valuación Fiscal consultada por ante la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires. En su defecto, se debería consultar a la Oficina de Tasaciones Municipales, a cargo de la Martillera y Corredora Pública Julieta Alejandra Forte, creada por Ordenanza N° 38/2019, promulgada por Decreto Municipal N° 1108/2019, cuya competencia radica en la facultad de estimar el valor de tasación para la adquisición, venta, locación y/o comercialización de bienes inmuebles o muebles requeridas a modo meramente enunciativo por la Ley Orgánica de las Municipalidades

Decreto-Ley N° 6.769/1958, Decreto-Ley N° 9.533/1980, y/o requeridas por el Reglamento de Contabilidad y Disposiciones de Administración para las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires, aprobado por Resolución del Honorable Tribunal de Cuentas.-

Por esto mismo es que, como a continuación se detallará, se procederá a delinear los momentos administrativos oportunos a partir de los cuales sería recomendable registrar lo manifestado anteriormente, según el modo o tipo de ingreso del inmueble a la Municipalidad de Balcarce:

Para el caso de los Espacios Verdes y/o Espacios Reserva Equipamiento Comunitario, como bien se expresó anteriormente, la normativa aplicable establece que se consideran cedidos los lotes de espacios verdes y/o espacios reserva equipamiento comunitario con la aprobación del plano. Presentado el plano aprobado en la Municipalidad de Balcarce en el Departamento de Catastro, se considera operada la publicidad respecto de la titularidad de los lotes de dichos espacios, siendo menesteroso, que una vez que se den de alta las partidas municipales por Decreto Municipal se agregue en su articulado, uno que referencie la carga de registrar el ingreso del inmueble en los asientos contables y efectuar la correspondiente alta en patrimonio según su valuación fiscal o tasación efectuada por la Oficina de Tasaciones Municipales.-

Al ser bienes que integran el dominio público del estado, desafectado y/o transferido por escritura pública, deberá ser regularizado en los asientos y patrimonio su modificación.-

Por otro lado, en los casos de Prescripción Adquisitiva, revistiendo el acto administrativo del Honorable Concejo Deliberante o Departamento Ejecutivo que ordena operada la prescripción adquisitiva a favor de la Municipalidad de Balcarce o Provincia, el carácter de declarativo, resulta ser el momento desde que la prescripción comienza a producir sus efectos, por lo que puede ser incorporado en los proyectos de ordenanza o decreto que declaren la prescripción adquisitiva de un inmueble, que la aprobación importa la carga de registrar el ingreso del inmueble en los asientos contables y efectuar la correspondiente alta en patrimonio según su valuación fiscal o tasación efectuada por la Oficina de Tasaciones Municipales.-

En el caso de convenios que incluyan la subdivisión, la aprobación del plano de mensura y división resulta ser el momento a partir del cual la Municipalidad podrá disponer de los lotes, por lo cual una vez que se den de altas las partidas municipales de los inmuebles, pueden incluirse en el Decreto que establezca el alta, la carga de registrar el ingreso de los lotes producto de la subdivisión en los asientos contables y efectuar la correspondiente alta en patrimonio según su valuación fiscal o tasación efectuada por la Oficina de Tasaciones Municipales.-

Cabe destacar que respecto a la baja de los lotes que en cumplimiento del cargo la Municipalidad debe entregar al cedente, conforme el acuerdo previamente aprobado, será efectivizada una vez concretada la escritura traslativa de dominio a favor del cedente originario.-

En cuanto a la baja de los lotes que en cumplimiento del acuerdo la Municipalidad debe reservarse, independientemente de si se procediera a la venta a valor social, parques o zonas industriales o subasta pública, deberá ser efectivizada una vez concretada la escritura traslativa de dominio a nombre de particulares.-

Continuando con este análisis, respecto de los Convenios Urbanísticos, aquí el objeto, radica en un convenio en el que se establecen obligaciones a cargo de la parte cedente y cesionario respecto de lotes que se encuentran inscriptos registralmente a nombre del privado.-

Siendo convenios en donde la Municipalidad se encontrará a cargo de la subdivisión o de obras respecto del inmueble en cabeza del particular, el acto administrativo del Honorable Concejo Deliberante que aprueba el

convenio urbanístico sumado a la resolución que apruebe adherir el lote macizo a la Ley 14.449 emitida por el área de Hábitat y Desarrollo Urbano dependiente de la Provincia de Buenos Aires, resulta ser el momento desde el cual comienza a producir sus efectos, por lo cual con el croquis o plano provisorio o plano aprobado, al momento de solicitar el alta de las partidas provisorias de los inmuebles cedidos al Municipio deberá ser incorporado un artículo en los proyectos de Decreto que den de alta dichas partidas que determine la carga de registrar el ingreso del inmueble en los asientos contables y efectuar la correspondiente alta en patrimonio según su valuación fiscal o tasación efectuada por la Oficina de Tasaciones Municipales.-

Cabe destacar que respecto a la baja de los lotes que en cumplimiento del cargo la Municipalidad debe entregar al cedente, conforme el acuerdo previamente aprobado, será efectivizada una vez concretada la escritura traslativa de dominio a favor del cedente originario.-

En cuanto a la baja de los lotes que en cumplimiento del cargo la Municipalidad debe reservarse, independientemente de si se procediera a la venta a valor social, parques o zonas industriales o subasta pública, deberá ser efectivizada una vez concretada la escritura traslativa de dominio a favor de los adjudicados, pudiendo ser efectuada por tracto abreviado, lo que implica que registralmente los inmuebles no se encontrarán inscriptos a nombre de la Municipalidad, sino que serán transferidos directamente del cedente al adquirente.-

Concluyendo con este análisis, y con fundamento en la Jurisprudencia citada, ya que contempla en específico una donación a la Municipalidad, las donaciones al Estado se consideran efectivizadas con el acto administrativo que así lo declare, por lo cual la Escritura traslativa de dominio, revestirá el carácter de declarativa y no de constitutiva, por lo que la Ordenanza que apruebe la donación deberá contener en su articulado la carga de registrar el ingreso de los inmuebles en los asientos contables y efectuar la correspondiente alta en patrimonio según su valuación fiscal o tasación efectuada por la Oficina de Tasaciones Municipales.-

Luego según el destino al cual sea afectado, deberá determinarse si corresponderá que forme parte del dominio público o privado.-

Asimismo, habiendo efectuado la disposición del inmueble, independientemente de si se procediera a la venta a valor social, parques o zonas industriales o subasta pública, deberá ser efectivizada una vez concretada la escritura traslativa de dominio a favor de los adjudicados.-

En virtud de lo analizado, llegadas las actuaciones a la Asesoría Legal recomienda en base a los antecedentes recabados, expuestos los hechos y derecho aplicable, que se aprueben los procesos indicados anteriormente, con el objeto de optimizar el procedimiento y seguimiento de los tipos de ingresos de inmuebles a la Municipalidad de Balcarce, y determinar los momentos oportunos en que pueden realizarse las altas y bajas en el patrimonio municipal y la registración de los asientos contables de dichos lotes, mediante la interrelación de las áreas de Dirección de Regularización Dominial, Dirección de ARBAL, Contaduría Municipal, Departamento de Patrimonio, Departamento de Catastro, sin perjuicio de la intervención de otras áreas competentes, y que en caso de compartir el Intendente Municipal el dictamen arribado, deberá expedirse mediante el acto administrativo pertinente.-

Con posterioridad, las actuaciones fueron remitidas a la Dirección de ARBAL, Dirección de Recursos, Departamento de Catastro, Departamento de Patrimonio, Contaduría Municipal y Dirección de Regularización Dominial para que tomen conocimiento de la recomendación efectuada por la Asesoría Legal en Dictamen adunado a fs. 24/33, prestando conformidad a la necesidad de reglamentar un procedimiento para la optimización y mejora de los procesos de interrelación entre áreas municipales respecto del ingreso y egreso de bienes al Patrimonio Municipal.-

Que atento a lo referido ut-supra, compartiendo el Intendente Municipal el análisis efectuado por la Asesoría Legal y la conformidad expresada por las áreas intervinientes en el ingreso y egreso de bienes al Patrimonio Municipal, se deberá proceder a efectivizar las medidas aludidas, en un todo de acuerdo con los antecedentes y documentación obrante en las presentes actuaciones.-

POR ELLO:

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

ORDENANZA N° 134/25

ARTÍCULO 1.- Apruébese los Anexo I (IF- 2025-00012419-MUNIBAL-HCD) , Anexo II (IF- 2025-00012420-MUNIBAL-HCD), Anexo III (IF- 2025-000112421-MUNIBAL-HCD), Anexo IV (IF- 2025-00012422-MUNIBAL-HCD) y Anexo V (IF- 2025-00012423-MUNIBAL-HCD), que forman parte de la presente Ordenanza, relativos a los procesos a seguir respecto del ingreso y egreso de bienes al Patrimonio Municipal con el objeto de optimizar el procedimiento y su seguimiento, y determinar los momentos oportunos en que pueden realizarse las altas y bajas en el patrimonio municipal y la registración de los asientos contables de dichos lotes, mediante la interrelación de las áreas de Dirección de Regularización Dominial, Dirección de ARBAL, Contaduría Municipal, Departamento de Patrimonio y Departamento de Catastro, sin perjuicio de la intervención de otras áreas competentes

ARTÍCULO 2.- Autorícese al Departamento Ejecutivo a reglamentar la presente Ordenanza, a los efectos de determinar cómo se desarrollará el proceso, indicando las tareas, decisiones y caminos, con el objeto de optimizar el procedimiento y seguimiento de los tipos de ingresos de inmuebles a la Municipalidad de Balcarce, y determinar los momentos oportunos en que pueden realizarse las altas y bajas en el patrimonio municipal y la registración de los asientos contables de dichos lotes

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

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