

Ordenanza N° 3566

VISTO:

El expediente de la referencia, y

CONSIDERANDO:

Que a través del mismo, el Departamento Ejecutivo eleva a consideración y aprobación de este Cuerpo Legislativo, un Proyecto de Ordenanza mediante el cual se dispone la venta de un sobrante de terreno, de propiedad municipal.

Que por nota obrante a fojas 1 de estos actuados, el Sr. Lisandro Roberto Pontarelli, propietario del inmueble sito en calle Cullen N° 1972, Manzana IV, Concesión 48 Oeste de esta ciudad, expone que: "Habiendo contratado los servicios de un profesional (...), se realizaron obras de ampliación en la mencionada finca, resultando de ello que en el lote existe una diferencia de medida verificada en los registros municipales como SOBRANTE. Con voluntad de regularizar la situación, me permito solicitar se adjunte el mencionado SOBRANTE al lote de mi propiedad, ya que efectivamente, es de uso real y efectivo desde hace más de 30 AÑOS, situación previa a la compra por mí de esta propiedad. Los antecedentes municipales tanto de mensura, como de expedientes de edificaciones verifican esta circunstancia (...)".

Que dicho sobrante se ubica en el contra-frente (lado Norte) del inmueble mencionado.

Que se recabaron los informes de la Secretaría de Obras y Planeamiento, esto es, de la División Catastro (fojas 3 a 6), Departamento Edificaciones Privadas y Viviendas (fojas 7 a 9 y 14) y del Departamento de Planeamiento (fojas 10), de los que se puede constatar la real existencia del sobrante en cuestión, así como la documentación de su ocupación desde mucho antes de ser adquirido por parte del Sr. L. Pontarelli (31-01-1997).

Que del relevamiento efectuado por personal de este Municipio (fojas 7 y 8) surge que el sobrante consta de aproximadamente de 14,04 metros en sus lados Norte y Sur, por aproximadamente 1,35 metros en sus lados Este y Oeste y, según datos provenientes de la ficha de Catastro Municipal (fojas 4) linda: al Norte con propiedad del Sr. Rubén Osvaldo Celano y Sra., al Sur con propiedad del Sr. Lisandro Roberto Pontarelli, al Este con propiedad del Sr. José Kappes y al Oeste con más terreno sobrante.

Que a fojas 9 el Departamento de Edificaciones Privadas y Viviendas, expresa: "Según informa la División Catastro a fojas 3, 4 y r, la propiedad lindera hacia el Oeste fue subdividida oportunamente, habiéndose encontrado entonces con una fracción sobrante similar (fojas 5). La edificación materializada en el lote del recurrente consolida la situación mediante la ocupación de ese sobrante, datando la construcción, según el padrón del SCIT, del año **1933** y en el año 1973 se declara otra mejora (mediante permiso de edif. N° 7412 del 29/05/72) (...) que hoy se encuentra demolida, pero ocupaba también entonces parte del sobrante. Según vemos en el acta de inspección, la superficie varía respecto de los planos obrantes en nuestro archivo, pero existe un plano de refacción y ampliación que se encuentra observado en poder del profesional (justamente aguardando la aprobación del uso del sobrante) que contempla esas situaciones. Normalmente en presencia de sobrantes es usual sacarlo a la venta a través de una subasta cerrada entre todos los linderos con posibilidad de incorporarlo, pero por lo especial de este caso en particular, donde como ya se dijo la ocupación de hecho se da desde el año 1933 con edificación, habría que contemplar la posibilidad legal de adjudicarlo al recurrente mediante los trámites que corresponda, para lo cual se sugiere la intervención de Asesoría Letrada."

Que según lo dispuesto en el artículo 5° de la Ley Orgánica Municipal N° 2756 corresponden en propiedad a los Municipios, todos los terrenos fiscales baldíos o sin propietario, que se encuentren dentro de los límites del mismo. En concordancia con esta

Ordenanza N° 3566

norma, los Artículos 2339 y 2342 del Código Civil, los ubica dentro del dominio “privado” del Estado.

Que por su configuración, dicho inmueble no reporta ninguna utilidad al Municipio, ni tampoco es de uso público.

Que según lo establecido en el artículo 10° de la Ley Orgánica Municipal N° 2756, debe procederse siempre por licitación o pública subasta.

Que sin embargo, dada la particularidad del caso, cabe recordar que según las normas catastrales en vigencia, los inmuebles como el de este caso únicamente pueden ser transferidos a los propietarios de los terrenos linderos.

Que por ello, en el dictamen obrante a fojas 12 elaborado por Asesoría Legal, ésta estima como más idóneo que se proceda a la venta recurriendo a la **subasta cerrada**, es decir en la que intervengan únicamente los propietarios de los terrenos linderos, que de acuerdo con las disposiciones catastrales -como ya se dijo-, son los únicos que pueden adquirir los sobrantes para anexarlos al resto de sus respectivas propiedades.

Que, en principio, la subasta cerrada, por razones prácticas y que hacen principalmente a la celeridad del trámite administrativo, sería el medio más adecuado para concretar dicha venta.

Que el mismo informe de Asesoría Letrada precisa que, "En el caso que nos ocupa, el hecho que el interesado venga realizando actos posesorios desde hace más de treinta años, no habilita per se al municipio, a obviar el trámite descripto, ya que éste se impone con el objeto de garantizar la igualdad entre todos los posibles interesados en condiciones para adquirirlo. Sin embargo, si éstos manifiestan expresa y fehacientemente su consentimiento a la venta directa a favor del recurrente podría eximirse de la Subasta. Por último, debe tenerse presente que, de no prosperar el trámite, siempre la queda al Sr. Lisandro Pontarelli la posibilidad de adquirir el dominio del inmueble por vía de la Usucapión (Prescripción adquisitiva)".

Que estas Comisiones han recibido al matrimonio Pontarelli, a fin de informarles acerca de los cursos de acción posibles para lograr anexar a su inmueble el sobrante en cuestión:

- Les asiste el derecho de adquirirlo por vía de la Usucapión: por más que la ocupación del sobrante consta en el Municipio desde el año 1933, ante la ley el mismo es hoy propiedad municipal. La vía de la Prescripción adquisitiva es la que les otorgaría el título de dominio.
- De no estar interesados en ello, desde el Concejo se está de acuerdo en autorizar la subasta cerrada o, en su defecto, la venta directa si existe expreso desinterés por parte de los vecinos lindantes en su adquisición.

Que en virtud de lo conversado, se resolvió cursar nota a través de la Presidencia del Cuerpo, a efectos de que el interesado Sr. Lisandro Roberto Pontarelli, recabara de sus linderos si tenían interés o no en dicho sobrante, manifestación que se solicita se eleve por escrito.

Que 26 de mayo pasado, el Sr. Pontarelli, entrega por Secretaría delCuerpo la nota que obra a fojas 24, en la que los linderos del sobrante, Sr. Rubén Osvaldo Celano y Sra., que linda al Norte y el Sr. José Kappes que linda al Este, expresan no estar interesados en el mismo.

Que a fojas 14 obra la cotización por metro cuadrado de terreno para la ubicación del inmueble en cuestión, incluida la depreciación de hasta un 60% por tratarse justamente de un sobrante, requerida por la Dirección de Obras Públicas y Municipales a las Inmobiliarias

Ordenanza N° 3566

Omega y Banchio de esta ciudad.

Que, consensuada la venta directa en función de las actuaciones descriptas, los Sres. Pontarelli han solicitado, en virtud de que tienen que afrontar el costo de la mensura y posterior escrituración correspondiente, le sea dada la posibilidad de abonar el monto del sobrante en cuotas.

Que en función de ello, se ha redactado la pertinente Minuta de Comunicación, que acompaña al respectivo Proyecto de Ordenanza.

Que en consecuencia y en virtud de las facultades legislativas que le confiere la Ley N° 2756 (y comprendiendo en ello los Artículos 5, 10 y 39 inciso 19 de dicha Ley) corresponde al Concejo Municipal dictar la norma legal pertinente.

POR TODO ELLO

EL CONCEJO MUNICIPAL

SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA N° 3566

Art. 1).- **AUTORIZÁSE LA VENTA al Sr. LISANDRO ROBERTO PONTARELLI, D.N.I. 24.571.972, de un sobrante de terreno ubicado en la Manzana IV, Concesión 48 Oeste, de esta ciudad,** que de acuerdo con el relevamiento efectuado por personal del Municipio **consta** de aproximadamente 14,04 metros en sus lados Norte y Sur, por aproximadamente 1,35 metros en sus lados Este y Oeste y, según datos provenientes de la ficha de Catastro Municipal **linda:** al Norte con propiedad del Sr. Rubén Osvaldo Celano y Sra., al Sur con propiedad del Sr. Lisandro Roberto Pontarelli, al Este con propiedad del Sr. José Kappes y al Oeste con más terreno sobrante.

Las medidas definitivas serán las que surjan del plano de mensura que habrá de confeccionar el nuevo propietario.

Le corresponde a la Municipalidad de Esperanza por su carácter de sobrante y debido a lo establecido en el Artículo 5° de la Ley Orgánica Municipal N° 2756 y en los Artículos 2339 y 2342 del Código Civil.

Art. 2).- El precio de la venta se establece en la suma de \$ 2.842.50.- (Pesos Dos Mil Ochocientos Cuarenta y Dos con Cincuenta Centavos), que será abonado totalmente por el Sr. Lisandro Roberto Pontarelli al momento de la escrituración, la que deberá concretarse en un plazo no mayor de 90 días de promulgada la presente.

Art. 3).- El adquirente pagará la totalidad de los gastos de mensura y escrituración, y todo otro que resulte de la transferencia.

Art. 4).- El importe de la venta será ingresado a la Partida 02– Recursos de Capital - 2.2. Venta de Bienes de Activo Fijo - 2.2.1. Inmuebles, del Presupuesto General de Gastos y Cálculo de Recursos vigente.

Art. 5) - Comuníquese al Departamento Ejecutivo.

SALA DE SESIONES, Junio 11 de 2009.-

ES COPIA FIEL

Ordenanza N° 3566

Dra. M. NORMA R. de PORTMANN
Secretaria H.C.M.

Dr. ANDRÉS JAVIER GRENÓN
Presidente H.C.M.