

EL CONCEJO MUNICIPAL

SANCIONA LA SIGUIENTE:

ORDENANZA N° 892/17

VISTO:

La propuesta efectuada por parte del Señor PUZ CARLOS MARTÍN, DNI N° 6.261.129, CUIL N° 20-06261129-5, de efectuar transferencia sin cargo a favor de la Municipalidad de San Carlos Centro del Lote N° 14 de la Manzana A, Plano de Mensura N° 181.234, PII N° 09-35-00-095161/0007-6, perteneciente a un loteo de mayor extensión, en concepto de compensación económica, y;

CONSIDERANDO:

Que previo a la existencia del presente proyecto de loteo la Municipalidad de San Carlos Centro adquiere mediante boleto de compraventa, con firma certificada de fecha 6 de diciembre de 2012, al Señor PUZ CARLOS MARTIN un lote de terreno ubicado en la intersección de calles Saavedra y Anselmo Gaminara (10 m. de frente sobre calle Saavedra y 30 metros sobre calle Anselmo Gaminara) con una superficie de 300 m², pertenecientes a un terreno de mayor superficie, identificado como Manzana N° 205 de la planta urbana de la ciudad, inscrita en el Registro General de la Propiedad al Tomo N° 267 Par, Folio 01025, N° 038371 de fecha 08/07/1991, PII N° 09-35-00-095161/0000-3, con el compromiso por parte del propietario de otorgar escritura traslativa de dominio al momento de efectuarse el plano de mensura y subdivisión correspondiente;

Que la presente compraventa directa fue autorizada previamente por el Concejo Municipal mediante la sanción de la Ordenanza N° 681/12, de fecha 7 de agosto de 2012, terreno destinado a la construcción de una estación elevadora de líquidos cloacales;

Que la Municipalidad abonó la suma de Pesos Setenta Mil (\$ 70.000,00), monto cancelado íntegramente al momento de la firma del boleto de compraventa, y asumiendo la posesión inmediata del terreno;

Que confeccionado el plano de mensura y subdivisión y en cumplimiento de las normas establecidas para la formalización de nuevos loteos en el ámbito de la ciudad, el propietario efectúa propuesta de donación a favor de la Municipalidad de San Carlos Centro con destino a calle pública el Lote "I" (16.808,03 m²), y a espacios verdes los Lotes N° 11 (1.427,94 m²), 33 (4.537,10 m²) y 35 (1.480 m²);

Que la propuesta de donación a favor de la Municipalidad de San Carlos Centro, obtiene dictamen positivo por parte del Concejo Municipal, quien mediante la sanción de la Ordenanza N° 785/15, de fecha 12 de mayo de 2015, autoriza al Departamento Ejecutivo Municipal a aceptar la misma;

Que al momento de efectuar la Escritura Traslativa de Dominio a favor del Municipio, en concepto de "DONACIÓN" que consolida la oferta efectuada por el titular dominial y que contaba con autorización expresa del Concejo Municipal, la misma se formaliza ante la Escribana Pública Dra. Mariana Baroni, obrando inscripto el dominio al Tomo N° 405 Impar, Folio 3045, N° 177.215, bajo Escritura N° 165 de fecha 13 de noviembre de 2015;

Que en dicha escritura de Donación se hace mención a que uno de los terrenos objeto de la Donación, es el Lote N° 11 del Plano de mensura y subdivisión, que cuenta con una superficie de 1.427,94 m²;

Que esta situación específica sobre este terreno, termina configurando una situación errónea, ya que parte del actual Lote N° 11 que en su momento fue adquirido por la Municipalidad de San Carlos Centro a título oneroso, resulta ahora objeto de una donación sin cargo a la Municipalidad, más allá de que la compra directa fue sobre un lote de 300 m² y que ahora la superficie del actual Lote N° 11 es de 1.427,94 m²;

Que impuesto al propietario de esta situación, el titular del loteo realiza por escrito un formal ofrecimiento de compensación mediante entrega de un lote de terreno ubicado en el mismo predio identificado como Lote N° 14 de la Manzana A, Plano de Mensura N° 181.234, PII N° 09-35-00-095161/0007-6, como muestra de buena fe ante el hecho involuntario acontecido en su momento;

Que visto la presente situación, y a los efectos de no convalidar un error al momento de la sanción de las Ordenanzas N° 681/12 y 785/15 las cuales pueden aparecer como contradictorias - autorizando primero una compra directa y luego autorizando al D.E.M. a aceptar en carácter de donación una fracción de terreno de mayor extensión, de la cual el primer lote es parte - se deben examinar los actos jurídicos efectuados a la fecha y el principio de "Buena Fe" que debe imperar en los mismos, como principio general, para finalmente resolver la cuestión planteada;

Que como se referenciara ut supra existe en derecho un principio fundamental denominado "**BUENA FE**", que es un principio general del derecho consistente en el "**estado mental de honradez, de convicción en cuanto a la verdad o exactitud de un asunto, hecho u opinión, título de propiedad, o la rectitud de una conducta**". Este exige "**una conducta recta u honesta en relación con las partes interesadas en un acto, contrato o proceso.**", además de poner el bien público sobre el privado dando a entender que se beneficiarán las causas públicas sobre la de los gobiernos o sectores privados;

Que en derecho procesal, al decir de Eduardo Couture, lo define como la "**Calidad jurídica de la conducta legalmente exigida de actuar en el proceso con probidad, con el sincero convencimiento de hallarse asistido de razón**";

Que por último, la buena fe se puede evaluar desde dos perspectivas, la Buena Fe subjetiva, que es la "**Creencia o ignorancia de la antijuricidad de una conducta, que legitima u otorga titularidad al sujeto que actúa de buena fe.**", y la Buena Fe objetiva; "**que se analiza a través de la conducta o comportamiento del sujeto, y es íntegramente el deber de no actuar en perjuicio de los demás**";

Que estos conceptos bien pueden aplicarse al presente caso, ya que puede inferirse que en esta situación existió y existe claramente Buena Fe por parte de los involucrados, buena fe subjetiva y objetiva del propietario quien tiene ignorancia de su supuesta conducta antijurídica primero y luego para subsanar el inconveniente ofrece otro lote en compensación por el primero, manifestando claramente una conducta tendiente a no perjudicar al interés general;

Que lo mismo debe aplicarse al Concejo Municipal, quien autorizó primero una compra directa y luego una posterior donación sobre un terreno, más allá de la diferencias de medidas existentes sobre el mismo o fracción de mayor medida actual, el error no es sinónimo de convalidar un perjuicio al Estado Municipal sino un acto de buena

fe con la sanción de dos normas que en principio presentan contradicción y que deben ser subsanadas mediante un acto posterior que justamente evidencie la Buena Fe del Cuerpo en su accionar;

Que es voluntad de este Concejo Municipal defender los intereses públicos sobre los privados, pero también es tarea del Estado fomentar el crecimiento de su ciudad, dictando las respectivas normas que aseguren equidad entre los particulares y sus gobiernos;

Que este Concejo se encuentra abocado a darle debido tratamiento al ofrecimiento efectuado por el titular Don CARLOS MARTIN PUZ sobre la donación sin cargo de un nuevo terreno en compensación por la detracción de una parte de un terreno primero adquirido por la Municipalidad a título oneroso y después donado;

Por todo lo expuesto;

El Concejo Municipal de San Carlos Centro al Departamento Ejecutivo Municipal ORDENA:

ARTÍCULO 1°: Autorícese al Departamento Ejecutivo Municipal a aceptar la propuesta de donación sin cargo a favor de la Municipalidad de San Carlos Centro por parte del Señor CARLOS MARTIN PUZ, DNI N° 6.261.129, del Lote N° 14 de la Manzana A, Plano de Mensura N° 181.234, PII N° 09-35-00-095161/0007-6, ubicado en la intersección de calles Pueyrredón y Anselmo Gaminara, inscripto en el Registro General de la Propiedad al Tomo N° 267 Par, Folio 01025, N° 038371 de fecha 08/07/1991.

ARTÍCULO 2°: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación.-

SALA DE SESIONES, 14 de Septiembre de 2017.-