



MUNICIPALIDAD DE BALNEARIA
F. AMEGHINO 65
T.E – FAX 03563 420216/162
5141 – BALNEARIA
PCIA DE CORDOBA REP. ARGENTINA

APROBADO POR UNANIMIDAD

PRESENTADO POR EL DEM

**AL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
ORDENANZA Nº 2902/2021**

VISTO:

La necesidad de reordenar la situación de hecho en relación a la venta de lotes municipales y la errónea aplicación normativa; y

CONSIDERANDO:

Que, mediante Ordenanza Nro. 1960/2010 se produce el Reordenamiento de las Ordenanzas Nro. 1133/2000 de fecha 01/11/2000 y Ordenanza nro. 1724/2008; quedando así facultado el Departamento Ejecutivo a vender en forma directa inmuebles baldíos que integren el Dominio Privado del Municipio, siendo condición para dicha venta que la superficie de los mismos no sea mayor a cuatrocientos metros cuadrados (400 mts²);

Que dicha normativa, prevee como procedimiento de la venta, que sea dispuesta por Decreto del DEM y comunicada al Honorable Concejo Deliberante en el término de diez (10) días de realizado, tal como lo estipula el artículo 4º de la referida Ordenanza, situación que en los hechos ha acontecido solo en un determinado número de casos;

Que por Ordenanza Nro. 1959/2010 de fecha 28 de Diciembre de 2010; se ha incorporado a las Ordenanzas Nro. 1133/2000 de fecha 01/11/2000 y Ordenanza nro. 1724/2008; el artículo 11 Bis, especificando *“En los casos en que los pedidos de compra sean efectuados por Instituciones sin Fines de Lucro: Clubes; Sindicatos; Asociaciones gremiales, Instituciones de bien público; Educativas, Religiosas, etc. El D.E.M. podrá – en dichos casos- proceder a la venta directa del inmueble sin tener en cuenta las dimensiones del mismo”*;

Que así finalmente por Ordenanza Nro. 1960 del año 2010 se procede al reordenamiento de todas las Ordenanzas citadas, quedando una sola ordenanza que consta de trece (13) artículos;

Que con fecha 18 de febrero de 2014 mediante Ordenanza nro. 2178/2014 se modifica el Artículo 3º de la Ordenanza Nro. 1960/2010, mientras que por Ordenanza Nro. 2182/2014 finalmente se procede al reordenamiento de las Ordenanzas Nro. 1133/2000; 1724/2008; 1959/2010; 1960/2010, quedando por tanto en vigencia la última ordenanza;



MUNICIPALIDAD DE BALNEARIA
F. AMEGHINO 65
T.E – FAX 03563 420216/162
5141 – BALNEARIA
PCIA DE CORDOBA REP. ARGENTINA

Que por un error de hecho y de derecho, estando vigente la última Ordenanza citada y que reordena todas las normativas antes existentes, es decir la Ordenanza Nro. 2182/2014 lo cierto es que al momento de efectivizarse las ventas de cada uno de los lotes, fueron celebradas, aduciendo expresamente en los distintos boletos de compra venta celebrados con cada adquirente, que la venta se realizaba de conformidad a los términos de la normativa Ordenanza 1960/2010. Dicen textualmente los mismos en una de sus cláusulas: “ *La presente venta manifiesta la Municipalidad de Balnearia, que se realizara en el marco de la Ordenanza N° 1960/2010 y sus modificatorias, que el Comprador acepta y declara conocer*”;

Que lo referenciado implica erróneamente haber citado en los boletos celebrados hasta diciembre/2019 una Ordenanza que ya había quedado sin efecto por existir una posterior que incluía la misma, estando en vigencia por tanto y desde el año 2014 la Ordenanza 2182;

Que por otra parte resulta menester destacar que, en la mayoría de los casos (Ventas de Lotes) no se ha cumplimentado con la venta mediante Decreto de parte del Departamento Ejecutivo, y su notificación al Honorable Concejo Deliberante en el término previsto (10 días);

Asimismo tampoco se ha dado cumplimiento con el artículo Nro. 7 de la normativa citada la que textualmente prevee: “*SOLO SE PODRAN VENDER lotes que sean destinados a vivienda familiar del comprador y se impondrá la obligación de edificar en el plazo de 360 días corridos a partir de la firma del Boleto de Compra venta*”;

Que el artículo citado ostenta contradicciones, ya que se han detectado muchos casos en los que los adquirentes han recibido lotes en compensación de créditos, no siendo adquiridos con la finalidad de vivienda unifamiliar, sino con la finalidad de hacer efectiva su acreencia; por otro lado la mayoría de las ventas datan de un plazo superior al indicado sin que hubieren edificado los compradores; a la par que en muchos casos se ha determinado la postergación en el tiempo de la entrega de la posesión hasta el completo pago del precio convenido, situación que en muchos casos superaba los 360 días, por tanto no es posible edificar si aún no ha sido entregada la posesión del inmueble. Que es menester destacar que la finalidad de dichos lotes son sociales, y es muy difícil que quien no ostenta vivienda y accede fruto de su esfuerzo a la compra de un lote, abonado en cuotas, pueda al mismo tiempo contar con el dinero suficiente para la construcción de la vivienda en el plazo estipulado en la ordenanza;



MUNICIPALIDAD DE BALNEARIA
F. AMEGHINO 65
T.E – FAX 03563 420216/162
5141 – BALNEARIA
PCIA DE CORDOBA REP. ARGENTINA

Que por otro lado, resulta necesario destacar, que cuando una persona proyecta una vivienda familiar, es muy probable que en los hechos, la proyección, la confección de planos y la construcción lleve un plazo mucho mayor al estipulado, ya que cuando uno construye lo que va a ser su hogar, trata de poner todo lo mejor en las medidas de sus posibilidades, y es probable que la proyección y/o proyecto (plano) solo lleve varios meses. Por otro lado resulta también necesario destacar la difícil situación económica que atraviesa en general el país, desde hace varios años, con una inestabilidad inflacionaria, razón por la cual son pocos los que cuentan con dinero disponible y/o accesos a créditos que importen el monto necesario para la conclusión de la obra en el plazo estipulado;

Que por otro lado, la normativa citada nada prevee en caso de incumplimiento de lo que podría inferir el derecho a la resolución contractual;

Que es claro que en los hechos en los diferentes casos de los cuales se ha efectuado un estudio exhaustivo, caso por caso, existiendo actualmente un legajo, se ha detectado un incumplimiento de ambas partes del contrato, ya que la Municipalidad no solo ha errado en la aplicación de la normativa, sino que tampoco ha cumplimentado con las medidas procedimentales existentes (emisión de Decreto y Notificación al HCD);

Que lo cierto es que ante las situaciones de hecho y el reclamo de adquirentes de inmuebles (compradores) con motivo de efectivizar la escritura traslativa de dominio, resulta necesario analizar diferentes aspectos: **1)** Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley; **2)** Por otro lado es necesario tener en cuenta el principio general del “**derecho adquirido**”, entendido por la doctrina y la jurisprudencia como aquél derecho que ha entrado al patrimonio de una persona natural o jurídica y que hace parte de él, y que por lo mismo, no puede ser arrebatado o vulnerado por quien lo creó o reconoció legítimamente;

Que en virtud de ello, y atento que los adquirentes han actuado de buena fe, adquiriendo a título oneroso, (contra el pago de un precio y/o compensación de un crédito)



MUNICIPALIDAD DE BALNEARIA
F. AMEGHINO 65
T.E – FAX 03563 420216/162
5141 – BALNEARIA
PCIA DE CORDOBA REP. ARGENTINA

razones más que suficiente para centrarnos a reordenar y emprolijar la situación que nos ocupa;

Por lo enunciado, y en pleno ejercicio de las facultades que por derecho asisten resulta esencial ejercer competencia municipal sobre la cuestión de hecho y derecho suscitada y así tutelar los intereses no solo de la Administración Municipal, sino también de las personas involucradas, (adquirentes de Buena Fe y a título oneroso), regulando sobre el particular;

Que en consecuencia de lo anterior, resulta necesario e imperioso proceder a determinar la cuestión que nos ocupa;

POR TODO ELLO:

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE BALNEARIA
SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA**

ARTICULO 1°: AUTORÍCESE Al Departamento Ejecutivo a emitir Decretos y/o resolución fundada al respecto, ratificando la compra venta y/o resolviendo la operación, sea en forma individual y/o generalizada, en aras de encausar la situación de hecho antes citada: compra venta de lotes efectuadas por la anterior Gestión de conformidad a la ordenanza 1960/2010 y sus modificatorias.-----

ARTICULO 2°: FACÚLTESE al Departamento Ejecutivo a celebrar las respectivas escrituras traslativas de dominio, siempre y cuando el precio de venta se encuentre cancelado, así como todo otro gastos o servicios y/o mejoras que alcancen la propiedad (lote); velando por el interés de ambas partes, la Administración y el interés particular, y los derechos adquiridos de los compradores.-----

ARTICULO 3°: RATIFÍQUESE en adelante la vigencia de la Ordenanza Nro. 2182/2014, hasta tanto no fuere modificada por otra normativa. -----

ARTICULO 5°: FACÚLTESE expresamente al D.E.M. a reglamentar vía Decreto las disposiciones de la Ordenanza 2182/2014 y/o de la presente Ordenanza, que requieran de dicha reglamentación para ser operativas o por ser necesarias para resolver



MUNICIPALIDAD DE BALNEARIA
F.AMEGHINO 65
T.E – FAX 03563 420216/162
5141 – BALNEARIA
PCIA DE CORDOBA REP. ARGENTINA

dificultades técnicas y/o legales que se pudieren presentarse en la ejecución de las mismas. -----

ARTICULO 6º: DERÓGUESE toda otra normativa, ordenanza y/o resolución que se contraponga a la presente.-----

ARTICULO 7º: PROTOCOLÍCESE, Comuníquese, Publíquese, dese copia al Registro Municipal y archívese.

SANCIONADA: En Balnearia, a ocho días del mes de enero de dos mil veintiuno.-

PROMULGADA: Mediante Decreto Nº 004/2021 del Departamento Ejecutivo Municipal, de fecha 07 de enero de 2021-