ACUERDO N° 106. En la ciudad de Neuquén, capital de la Provincia del mismo nombre, a los ocho días del mes de noviembre del año dos mil dieciséis, se reúne en Acuerdo la Sala Procesal-Administrativa del Tribunal Superior de Justicia, integrada por los Señores Vocales, **Doctores RICARDO TOMÁS KOHON** y **OSCAR E. MASSEI**, con la intervención de la titular de la Secretaría de Demandas Originarias, Doctora Luisa Analía Bermúdez, para dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **"NOVOA HECTOR ERNESTO C/ MUNICIPALIDAD DE CENTENARIO S/ ACCIÓN PROCESAL ADMINISTRATIVA", Expte. 2982/2010,** en trámite ante la mencionada Secretaría de dicho Tribunal y conforme al orden de votación oportunamente fijado el **Doctor RICARDO TOMÁS KOHON** dijo: **I.-** A fs. 28/30 vta. se presenta Héctor Ernesto Novoa, mediante apoderado, e inicia demanda contra el Municipio de Centenario a efectos de que se lo obligue a escriturar el inmueble identificado como fracción ubicada frente al Lote 8, Manzana 13 (Ordenanza Nº 3550/99) del Plan 380 viviendas del Barrio Los Pioneros de dicha ciudad, con costas.

Describe el cumplimiento de los recaudos de admisibilidad de la acción procesal administrativa.

Enuncia que el 26/08/1996, junto con otros vecinos frentistas de calle Bolivia, solicitó la desafectación del dominio público municipal de la fracción de tierra ubicada frente a las viviendas Nros. 1 a 10 del mencionado plan.

Continúa relatando que el pedido tramitó por Expte. Nº 3479 del Concejo Deliberante de Centenario y que fue resuelto favorablemente por Ordenanza Municipal Nº 3550, autorizando al Poder Ejecutivo Municipal a adjudicarlos en venta a los frentistas y estableciendo que estarían a cargo de éstos, los gastos que demanden los servicios de energía eléctrica y gas domiciliario.

Manifiesta que asumió esos gastos, que en fecha 27/03/2007 canceló la totalidad del precio estipulado por el

demandado para la adquisición del lote, que hizo mejoras y cumplimentó con las obligaciones impuestas por la Ordenanza citada en cuanto a los servicios de agua, cloacas y energía eléctrica.

Sostiene haber realizado varias presentaciones ante el Municipio para que se le adjudicara en venta la fracción de tierra en cuestión. También menciona el reclamo de fecha 17/03/2009 con el objeto de que se escriturara a su nombre dicha porción. Consigna que no tuvo respuesta en ninguno de los casos.

Refiere que no pudo acceder al reclamo, sino solo informalmente a una copia del Dictamen legal Nº 127/08 del 14/07/2008 que propiciaba el rechazo de su solicitud de escrituración en base a un informe técnico –de un funcionario de apellido Caldera- que habría señalado graves irregularidades por un supuesto avance del actor sobre la línea de la vereda, invadiendo espacio municipal, y la peligrosidad que la ubicación subterránea de las redes de electricidad y gas representaban tanto para el actor como para el resto de los vecinos.

Considera que este informe es falaz, mendaz y contradictorio. Entiende que deja en evidencia la intención municipal de desconocer su derecho a escriturar.

Remarca que los antecedentes e informes que sirvieron de base a la Ordenanza Nº 3550 marcan la inexistencia de obstáculos para adjudicarle en venta el lote citado y que, incluso, un informe del Comité Evaluador del propio Municipio (suscripto por la Ing. Renee Perhuil y el Arq. Claudio Rosestein y cuya copia acompaña con su demanda) da cuenta de la viabilidad de su solicitud.

Reprocha la condición de profesional del funcionario Caldera, y que se apoye en un informe expedido por Camuzzi Gas del Sur que en ningún momento expresa que hubiera peligrosidad sino que sostiene todo lo contrario, es decir,

que la adjudicación pretendida era posible con las precauciones propias del caso en cuanto a la instalación del servicio refiere.

Repite la intención del Municipio de obstaculizar sistemática y arbitrariamente su derecho.

Ofrece prueba, y peticiona la adjudicación en venta del lote y su escrituración.

II.- A fs 48/48 vta. obra la RI Nº 245 del 09/08/2010 que declara la admisión formal de la acción promovida.

A fs. 51 el actor opta por el proceso ordinario, y ofrece prueba.

III.- A fs. 62/65 contesta la demanda la Municipalidad de Centenario, mediante apoderada.

Realiza las negativas de rigor formal, y expone la realidad de los hechos, según su postura.

Así, relata que mediante Resolución Nº 00574 del Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo de la Provincia del Neuquén, de fecha 22/09/1995, se autorizó la permuta entre viviendas de adjudicatarios de unidades habitacionales del Plan 150 viviendas federalismo Centenario, y adjudicatarios de unidades habitacionales del plan 380 viviendas FONAVI de Centenario.

Que el Sr. Novoa resultó ser adjudicatario de la vivienda identificada como casa Nº 202 del Plan 380 Viviendas del Bº Los Pioneros, conforme surge del Art. 1º de la Resolución precitada.

Luego, a través de la Ordenanza 3550 del 26/07/1999, se desafectó del dominio público municipal los solares situados frente a las viviendas 1 al 10 del plan 380 viviendas del Bº Los Pioneros, y se autorizó al Poder Ejecutivo Municipal a adjudicar en venta el lote a los respectivos frentistas.

Sostiene que, posteriormente, mediante Dictamen Nº 127/08, la Asesoría Legal dejó sentado que no constaban solicitudes del Sr. Novoa, tendientes a adjudicarle el lote; y que el 09/01/2008 se remitieron las actuaciones al Concejo Deliberante, el cual sugirió contar con mayores informes para valorar la eventual adjudicación.

Sostiene que, en consecuencia, se adjuntaron las actuaciones del expediente original que dio lugar a la Ordenanza Nº 3550/99 y el informe del Técnico Geógrafo Matemático, Sr. Caldera, quien alude a las graves irregularidades: “que en el lote 8 …han avanzado sobre la línea municipal, invadiendo espacio público hasta la vereda existente”. Y pone de resalto otras cuestiones relativas a la conexión de gas, agua, electricidad y cloacas “que ponen en riesgo precisamente a los vecinos que se intenta beneficiar, habida cuenta de la peligrosidad de la existencia sobre todo de redes de gas y electricidad en un predio particular”.

Infiere que la Ordenanza 3550/99 hizo caso omiso a las cuestiones técnicas que habrían sido señaladas previo a su sanción y que actualmente generan las complicaciones que se presentan en este pleito.

En tal sentido, detalla la nota de Camuzzi del 03/11/97, en la cual la empresa destaca “que las tapadas de las tuberías debido al tiempo transcurrido y a las posibles variaciones de niveles dadas en oportunidad de su instalación, deberán ser verificadas en todos los casos en forma manual… se informa que los trabajos a realizar generan condiciones de posibilidad de daño a las redes de distribución de gas natural, como consecuencia, dichas cañerías pueden provocar en corto o largo plazo escapes de gas, dando lugar a siniestros, por lo que dichas tareas deben ser acompañadas con un mayor control sobre la actividad a desarrollar, ya sea en el personal ocupado como en la herramienta a utilizar”.

Y destaca la nota del EPEN, que propone “la construcción de una línea de baja tensión aérea, eliminando la línea de baja tensión subterránea que se encuentra por debajo de los lotes de los vecinos solicitantes”.

Afirma que no existe mala fe en avanzar con la Ordenanza 3550/99, pero que las condiciones descriptas por las empresas de servicios públicos, dictámenes legales e informe técnico del Sr. Caldera, y la falta de cumplimiento a las condiciones impuestas –afrontar los gastos que demanda la gestión respectiva en relación a los servicios de energía eléctrica y gas domiciliario-, lo impiden.

En consecuencia sostiene que no vulneró ningún derecho constitucional del actor, ni actuó de manera arbitraria. Ofrece prueba y peticiona el rechazo de la demanda.

IV.-A fs. 68 el actor solicita la apertura a prueba.

V.- A fs. 89/90 el actor denuncia un hecho nuevo, consistente en la aprobación dada por el Municipio a los Planos de Conforme a Obra del inmueble de su propiedad que oportunamente presentó y cuyas copias certificadas adjunta. Ante la oposición del demandado, se dicta la RI Nº 179/13 (fs. 109/112) haciendo lugar a la incorporación de los planos, en los términos del Art. 355 del CPCyC.

VI.- Vencido el término de prueba, ambas partes presentan alegatos, por su orden, a fs. 246 y 250/252 vta. y fs. 248 y 253/256, respectivamente.

VII.- A fs. 258/261 obra el dictamen del Sr. Fiscal del Cuerpo quien propicia el rechazo de la demanda. Destaca la ausencia del acto de adjudicación del lote y, por ende, la imposibilidad de considerar que se encuentren cumplidas las obligaciones a cargo del accionante las que, por su parte, nunca fueron determinadas con precisión siguiendo

las pautas establecidas de modo genérico en la Ordenanza 3550/99.

A modo de ejemplo, advierte que si bien se fijó el precio del metro cuadrado de tierra, no se estableció la cantidad de metros a adquirir y, por ende, el valor total a pagar por tal concepto ni por la readecuación de las condiciones para acceder –con os parámetros de seguridad pertinentes- a los servicios de energía eléctrica y gas natural a partir de la desafectación del dominio público municipal efectuada por el art. 1 de la Ordenanza referida.

Considera que los pagos efectuados por el actor ($225 en fecha 18/9/07 y $2.022,33 el 27/9/07) no alcanzan para tener por cumplida la obligación de cancelación del precio de venta del terreno ubicado frente a su vivienda, ni para equipararla a una adjudicación ni para suponer su dictado desde que, reitera, se desconocen –por la ausencia de acto en tal sentido- la cantidad de metros cuadrados que se le asignarían en venta al nombrado.

Asimismo, destaca que de la prueba reunida en la causa surge que no se aprobaron proyectos ni se realizaron obras de readecuación de las redes de suministro de energía eléctrica y gas domiciliario –que el Municipio exige como condición de seguridad- de acuerdo a la línea municipal resultante de la desafectación del dominio público municipal del terreno.

Estas circunstancias, dice, impiden al Municipio, por el momento y siempre que se dispusiera la adjudicación respectiva, determinar las obligaciones a cargo del accionante y el resto de los frentistas en relación a dichos servicios (art. 3 de la Ordenanza).

Finalmente, señala que la presentación de los planos conforme a obra y su inscripción, no alcanzan para tener por configurados los recaudos de procedencia de la

demanda, más allá del valor que tales hechos eventualmente pudieran llegar a tener en otro tipo de acción.

VIII.- A fs. 262 se dicta la providencia de autos por lo que las presentes actuaciones se encuentran en estado de dictar sentencia.

IX.- Para abordar el examen de la cuestión propuesta, corresponde desarrollar la cronología de los antecedentes, en función de las constancias de autos.

Así, surge que en agosto de 1996, varios vecinos del barrio Plan 380 viviendas, con frente a calle Bolivia –Lotes 1 a 10, entre ellos el actor-, solicitan al Concejo Deliberante de la ciudad de Centenario, la propiedad de las porciones de tierra frente a sus casas. A raíz de ello, desde el Municipio se solicita a las empresas prestatarias de servicios públicos, informes relacionados con los terrenos en cuestión.

En octubre de 1997, Camuzzi adjunta croquis de las viviendas e informa que “las tapadas de las tuberías debido al tiempo transcurrido y a las posibles variaciones de niveles dadas en oportunidad de su instalación, deberán ser verificadas en todos los casos en forma manual. Se destaca además, que el suministro de dicho/s croquis es a los fines ilustrativos, lo que no exime en ningún caso la necesidad de adoptar las previsiones pertinentes previo al comienzo de los trabajos, dejándose expresamente aclarado que esta Empresa deslinda toda responsabilidad de posibles accidentes y/o siniestros que pudieran producirse a bienes muebles e inmuebles y/o personas como consecuencia de las obras que nos ocupan”.

“Se hace saber, que se deberá tener muy en cuenta el tipo de maquinarias a emplear para la realización de la obra, dado que no se puede determinar la profundidad de las mismas por los constantes movimientos producidos en estos

terrenos durante todo el tiempo transcurrido desde su instalación".

"Se informa que los trabajos a realizar, generan condiciones de posibilidad de daño a las redes de distribución de gas natural, como consecuencia, dichas cañerías pueden provocar en corto o largo plazo escapes de gas, dando lugar a siniestros, por lo que dichas tareas deben estar acompañadas con un mayor control sobre la actividad a desarrollar, ya sea en el personal ocupado como en el herramental a utilizar".

Finaliza la empresa, ofreciendo personal para asesoramiento técnico.

Luego, en noviembre de 1997, el Ente Provincial de Energía del Neuquén (EPEN) eleva una nota con croquis orientativo de las viviendas, con informe de presencia de una línea de baja tensión subterránea debajo de los fundos.

Detalla que "si el Municipio está interesado en la venta de los espacios de tierra que allí existen se propone desde esta SUBGERENCIA la construcción de una Línea de Baja Tensión aérea eliminando la Línea Subterránea, de dar conformidad le solicitamos confirmar las actuaciones para proceder a realizar el correspondiente proyecto y presupuesto".

En Enero de 1998, el Comité de Planificación del Municipio de Centenario, eleva una nota al Secretario de Hacienda, Obras y Servicios Públicos, considerando viable el pedido realizado por los vecinos del Barrio Los Pioneros (380 viviendas).

Realiza, no obstante, las siguientes observaciones: se deberá reemplazar la línea de baja tensión subterránea por una aérea; y deberá preverse la reubicación de los medidores de gas sobre la nueva línea de edificación municipal. A tal efecto, dice, las modificaciones deberán tramitarse ante los organismos correspondientes, a costa de los vecinos.

Con fecha 26/07/1999, se sanciona la Ordenanza Nº 3550/99. A través de la misma, el Concejo Deliberante refiere al Expte. Nº 7216/CD, y al petitorio de adjudicación de los terrenos realizado por los vecinos.

Allí, el Concejo resalta que “conforme surge de las actuaciones del Dpto. Ejecutivo, por parte de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, es procedente la adjudicación solicitada, requiriendo para ello la desafectación del dominio público municipal”.

“Que según dicho informe, la adjudicación de dichos predios frente a la vivienda de los solicitantes, implicaría la reubicación de los medidores de servicios de gas domiciliario y energía eléctrica”.

“Que cuenta con despacho favorable de la Comisión de Vivienda, Urbanismo y Tierras” del Concejo.

Así, desafecta del dominio público municipal la fracción de tierra sita frente a las viviendas 1 a 10 sobre calle Bolivia, de los vecinos de referencia.

Asimismo, autoriza al Departamento Ejecutivo Municipal a adjudicar en venta a los respectivos frentistas, al precio de $11,50 el metro cuadrado de tierra.

Ordena finalmente, notificar a los adjudicatarios, que deberán afrontar los gastos que demande la gestión respectiva en relación con los servicios de energía eléctrica y gas domiciliario.

Surge también que, con fechas 18/09/2007 y 27/09/2007, la Municipalidad de Centenario imprime dos recibos (Nº 2522 y 2531) por $225 y $2.022,48. En el segundo recibo se consigna “Corresponde: Lote Nº 08-Mza Nº 13-Ord. 3550/99. Titular: Novoa, Hector Ernesto".

Luego, consta el Dictamen Nº 127/08 –del 14/07/2008- de la Asesoría Legal del municipio, en el cual propone rechazar los planteos del Sr. Novoa respecto del terreno, invocando un informe del Área Técnica de la Dirección

General de Tierras (Fernando Caldera), que destaca irregularidades existentes en el lote 8, tales como avance sobre línea municipal, y conexiones inapropiadas de servicios públicos. En consecuencia, entiende que no correspondería una eventual adjudicación al Sr. Novoa.

El día 22/08/2008, el Sr. Novoa realiza una presentación ante el Sr. Intendente Municipal, tendiente a dar cumplimiento a la Ordenanza del año 1999. Refiere haber abonado el precio de la tierra. Reitera el reclamo el día 22/11/2008.

Posteriormente, el día 17/03/2009, el Sr. Novoa realiza otra presentación ante el Departamento Ejecutivo Municipal, repitiendo los conceptos previamente esbozados en reclamos previos, y manifestando haber realizado entre los años 2002 y 2003 las obras de agua y cloacas, y energía eléctrica. En este último supuesto, denuncia que el operario que realizó el servicio pertenecía al EPEN.

El día 11/05/2009, se emite el Dictamen Nº 051/09 de la Asesoría Legal Municipal, que propicia rechazar el reclamo, con consideraciones similares al Dictamen Nº 127/08.

Con fecha 02/7/2009, el Intendente Municipal emite el Decreto Nº 764/09, y rechaza el reclamo interpuesto por el Sr. Novoa.

Para así decidir, trae a colación los informes antes reseñados y el emitido por el Área Técnica de la Dirección General de Tierras, de fecha 3/6/08, que aludía a graves irregularidades como el avance sobre la línea municipal y la invasión de espacio público hasta la vereda; las cuestiones relativas a la conexión de redes de agua, gas, electricidad y cloacas que pone en riesgo a los vecinos que se intenta beneficiar dada la peligrosidad de la existencia de redes de gas y electricidad subterránea en un predio particular, bajo lo cual estima que dichos aspectos impiden acceder a una adjudicación “pues revisten tal gravedad que son

potencialmente peligrosos para los vecinos y podrían generar responsabilidad civil y/o penal sobre la Municipalidad de Centenario en caso de accidente".

Y continúa "que lo más importante para este Municipio, además de otorgar un lugar donde puedan radicar sus familias, es velar por la seguridad de los vecinos que ocupan los solares en la Ciudad de Centenario; que sin lugar a dudas estas cuestiones técnicas no permiten otorgar la adjudicación del lote hasta tanto se solucionen las mismas ya que las conexiones de los servicios deberán cumplir las normativas provinciales en la materia y aptitud de localización de los mismos en base a la infraestructura de los lotes; que la intencionalidad y buena fe al hacer entrega de los lotes se encuentra manifiesta; pero no corresponde dejar de lado que dicha Ordenanza en su art. 3 deja en claro que los vecinos residentes en dichos lotes deberán afrontar los gastos que demanda la gestión respectiva en relación a los servicios de energía eléctrica y gas domiciliarios. Que estas especificaciones no han sido cumplidas en su totalidad por los vecinos residentes en dichos lotes comenzando a construir, con lo que derivó en el avance sobre la línea municipal, invadiendo espacio público hasta la vereda existente y aparejando aspectos técnicos que son potencialmente peligrosos para los vecinos".

También expresa que "no surge de las presentes que el Sr. Novoa haya gestionado lo atinente a la conexión correspondiente de gas domiciliario, con lo cual no se constata el cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo y tal como se encuentra corroborado por el Área Técnica de la Dirección Gral. de Tierras; que el expediente referente al lote 8 de la manzana 13, se encuentra para resolución en el Concejo Deliberante desde el 3 de Junio de 2008 y en virtud de que el Sr. Novoa realizó una presentación con fecha 23/12/08 ante ese Cuerpo Legislativo…"

Culmina resolviendo el rechazo del recurso y ordena la remisión de las actuaciones al Concejo Deliberante a fin de que el mismo proceda a resolver el reclamo “por ser el Órgano encargado de entender en la adjudicación respectiva frente a los acontecimientos expuestos en los considerandos”.

Culminan esas actuaciones, con el dictamen de la Asesoría Legal del Concejo Deliberante que, para poder resolver, requiere a la Secretaría de Tierras, la remisión del Expediente 17.300/CD.

X.- Luego, en el contexto de la causa se ha rendido la siguiente prueba:

Por la actora: 1.-Instrumental acompañada a la demanda. 2.-Instrumental en poder de terceros: a) El expediente 2371/09 y/o la totalidad de las actuaciones administrativas labradas con motivo del reclamo de marras. Se libró oficio 417/11; las actuaciones no fueron remitidas y a fs. 144 se ordenó intimar a presentar la documentación bajo el apercibimiento contenido en el art. 388 del CPC y C. A fs. 151 obra cédula a la demandada. A fs. 164 el actor solicitó que se hiciera efectivo el apercibimiento dispuesto, lo que se tuvo presente. b) se requiera al Concejo Deliberante la Ordenanza 3550/99 y todas las actuaciones que existan en ese Cuerpo Deliberativo vinculadas al reclamo de marras. Se libró oficio 256/11; el Concejo Deliberante remitió copia de la Ord. 3550/99 (fs. 137). 3.- Confesional (declarada improcedente). 4.- Testimonial de los Sres. Rosestein y René Perhuil. Se fijó audiencia para la declaración a fs. 144; a fs. 145 se dejó constancia de la incomparecencia; a fs. 146 la demandada solicitó que se declare la caducidad de dicha prueba y se hizo lugar a fs. 147 (art. 432 inc. 1 del CPC y C).

Por la demandada: 1.- Documental: expediente 18564/09 del Concejo Deliberante que fue remitido en oportunidad del art. 38 de la Ley 1305. 2.- Confesional: el actor declaró a fs. 207. A todas las posiciones contestó “no

es cierto". 3.- Informativa: A) A la Subsecretaria de Tierras y Viviendas para que remita copia certificada del expediente correspondiente al Lote 8 manzana 13 del Barrio Sarmiento. B) al EPEN para que remita nota de fecha 27/11/97 en el cual realiza un informe sobre los lotes de la manzana 13. Contestó a fs. 211 que no poseían guardados los antecedentes que posibilitaran certificar la copia de la nota. C) Camuzzi Gas para que remita nota de fecha 3/11/97 a los mismos fines que la del EPEN. Camuzzi contestó a fs. 185, que no disponían de la nota 2051. 4.- Testimonial: a) Tomas Mooney –Secretario de Gobierno- (desistido a fs. 170); b) Fernando Caldera, técnico geográfo matemático de la ciudad de Centenario (declaró a fs. 178); c) Ing. Dardo Bonin, Gerente área operativa de Camuzzi (desistido a fs. 242); d) Oscar Nahuel Presidente del Concejo Deliberante de la Ciudad de Centenario (declaró a fs. 180).

El testigo Fernando Caldera, quien es empleado de la parte demandada desde el año 1987, en lo que aquí importa destacar declaró: a la pregunta en cuanto a que "si sabe y le consta si se procedió a remover las líneas de gas, electricidad, agua y cloacas, quedando dichas redes dentro de las invasiones" *"no, pertenecen todos a las casas de los dueños de los lotes";* "para que diga si sabe y le consta si existe algún grado de peligrosidad respecto a las redes de gas subterránea"- *"si, por supuesto, las redes esas están hechas en caños de hierro, los cuales con el tiempo se van oxidando y se pueden llegar a romper, solos, sin la acción de nadie, lo que puede formar bolsas de gas que ante la primera chispa puede explotar";* "si sabe y le consta si existen impedimentos técnicos que son potencialmente peligrosos para los vecinos del Barrio Los Pioneros" – *"y podría ser ese, pero además las redes eléctricas en ese lugar, son subterráneas, lo que también puede ser peligroso si se produce alguna remoción de la red sin los elementos de seguridad o sin saber que está ahí, porque no hay nada que indique que la red está ahí";* "si

sabe y le consta que cuestiones se tendrían que rever, antes de realizar la adjudicación del lote" – *"como primera medida, remover las cuatro redes existentes debajo de las invasiones, a saber, de agua, de cloacas, de gas y de energía eléctrica. Existen también algunas cuestiones administrativas que tienen que ver con el dominio de los lotes, los cuales pertenecen al Instituto de la Vivienda de la Provincia de Neuquén, por ser este un barrio construido por el Instituto";* "para que diga donde quedaron ubicadas las líneas de gas en el lote en cuestión"- *"la red de gas y todas las demás están todas en una misma zanja, atraviesan el patio interno de la casa y pasan por debajo de un local comercial que construyó el vecino sobre las redes existentes";* "si le consta donde se encuentra ubicado el medidor de gas"- *"dentro de un patio interno de la casa de esta persona";* para que diga si al quedar dentro del patio interno significa tener que ingresar al domicilio para verificar el medidor" –*"sí, todos los lotes están cercados, alguno solamente con una reja y otros con red, lo vi antes de ayer porque pasé por ahí para ver cómo estaba ahora. No se ve desde afuera, hay que entrar porque está como a cinco metros de la línea del cerco".*

Y el Sr. Oscar Nahuel Presidente del Concejo Deliberante de la Ciudad de Centenario declaró lo siguiente: "Para que diga en base a qué elementos se negó la adjudicación al Sr. Novoa"- *"en principio, según la Ordenanza que oportunamente habilita al Poder Ejecutivo a ofrecer en venta la fracción de tierra que el Sr. Novoa había solicitado, establece que deberá el propietario hacerse cargo del desplazamiento de las redes de servicios eléctricos, cloacas, agua y gas, que existen sobre el terreno que el Sr. Novoa solicita. A la fecha, no tiene el Municipio constancia de que esto se haya cumplido y por lo tanto, no corresponde su aprobación para que se le pueda vender";* "si sabe y le consta cuales fueron los fundamentos que se tuvieron en cuenta, a fin

de valorar una posible adjudicación"- *"no me constan los fundamentos, solo existe un pedido de los frentistas que dan sobre la calle Bolivia, por lo que pude observar en el expediente, pedido al que el Municipio hace lugar"; "*si sabe y le consta que una vez subsanada la observación, se podría contemplar lo solicitado por el Sr. Novoa"- *"en lo que se refiere a la situación de los terrenos que dan sobre calle Bolivia, entiendo que si, que una vez cumplido con el desplazamiento de las redes existentes, no habría problema en adjudicarle en venta al Sr. Novoa, no así a la fracción de tierras que da sobre calle Honduras, espacio que nosotros entendemos que ha sido invadido sin autorización"; "*si sabe y le consta que se debe evaluar en estas situaciones"- *"lo primero que hay que evaluar es el interés común de los vecinos afectados y en este interés está la cuestión de la seguridad de ellos, ya que implica un serio riesgo la presencia de instalaciones de servicios, que en el caso de las construcciones que se han realizado sobre estos terrenos han sido edificadas sobre estas redes";* "si sabe y le consta si existe una negativa expresa y definitiva, respecto a la adjudicación del lote"- *"no, definitiva no, entiendo que cumplidas las condiciones que se establecieron al momento de habilitar la adjudicación en venta";* "si sabe y le consta que aspectos considera pertinentes, previo al dictado de la adjudicación"- *"deberá cumplirse con el corrimiento de las instalaciones en primer término, siempre hablando de la zona que ha sido prevista ofrecer en venta, porque la situación que se presenta con el Sr. Novoa, está planteada sobre un terreno que es esquina y este no solo ha construido sobre calle Bolivia, sino que también ha avanzado sin autorización sobre una zona de terreno público que da sobre Honduras".*

XI.- Desde otro lado, el actor denunció como un hecho nuevo (fs. 89) que la demandada suscribió los "Planos conforme a obra" del inmueble de su propiedad. Alegó que ello

era importante para desentrañar la verdad de los hechos objeto del presente juicio, ya que el aludido instrumento arrojaba luz sobre cuestiones controvertidas en la demanda y para patentizar que el Municipio deliberadamente omitía acompañar los expedientes administrativos que le fueron solicitados. Destaca que por un lado se niega la realización de mejoras y la correspondencia de derechos sobre el lote de marras pero por el otro, presta conformidad a las obras proyectadas sobre el mismo.

A ello, el Municipio contestó –más allá de oponerse por cuestiones procesales a su introducción- que el hecho denunciado no resultaba conducente para la resolución de la causa pues el objeto de la demanda es la escrituración de la fracción ubicada frente al lote 8 de la Mza. 13 a lo que no se accedió hasta tanto no se de cumplimiento a la Ordenanza 3550/99; alega que en nada se relaciona la solicitud de escrituración con las mejoras que en ella se han realizado.

Aclara que la suscripción de un plano conforme a obra no tiene el alcance que pretende darle el accionante, dado que solo viene a constatar un hecho consumado y se otorga al solo efecto de completar los trámites pertinentes como por ejemplo acceder a una licencia comercial. Pero, agrega, no confirma la existencia de derechos sobre el lote.

Reiteraba asimismo que, “no existe una negativa arbitraria por parte del Municipio para acceder a lo peticionado por el Sr. Novoa, sino que simplemente se le exige que acredite haber tomado y ejecutado las medidas necesarias con respecto al cambio del trazado de los servicios de electricidad y gas, para garantizar no solo su propia seguridad, sino también la de los vecinos de la Ciudad de Centenario, tal como se encuentra previsto en el art. 3 de la Ord. Municipal 3550/99; que hasta el momento el Sr. Novoa no acreditó haber procedido con dichas obras, pudiendo tener tal omisión graves e impredecibles consecuencias”.

Suma a lo anterior que se solicita la escrituración cuando aún no es adjudicatario del mismo, ya que no hay acto administrativo emitido en tal sentido y que la Ordenanza solo autoriza al Poder Ejecutivo a adjudicarle tal fracción, lo cual no ha sucedido.

XII.- Ahora bien, vale volver a recordar que la Ordenanza 3550/99 –sobre la cual el accionante ancla su derecho- se limitó a desafectar del dominio público Municipal la fracción de tierra sita frente a las viviendas que allí se detallan y a autorizar al Departamento Ejecutivo a adjudicar en venta a los respectivos frentistas dichos predios, para lo cual fijó el precio del metro cuadrado de terreno. A la par, estableció que los adjudicatarios debían afrontar los gastos que demandara la gestión respectiva en relación a los servicios de energía eléctrica y gas domiciliario.

Nada se establece allí en relación con la cantidad de metros correspondientes a cada finca, precio total a abonar, condiciones a cumplimentar, etc., todo lo cual –cabe inferir- quedaría reservado al acto administrativo de adjudicación en venta del cual, a la postre, y encontrándose cumplidas todas las obligaciones impuestas, sería procedente otorgar la escrituración.

Es que, más allá de la “autorización” para que el Departamento Ejecutivo proceda a la mentada adjudicación, no se cuenta con mayores elementos de juicio que permitan asumir que el actor, a partir de la Ordenanza referida, cuente con el derecho a exigir la escrituración a su favor de la porción de la tierra fiscal reclamada [que se encuentra incluso indeterminada en superficie] o, ubicados en un estadio anterior, que exista un derecho a serle otorgado el acto de adjudicación en venta.

Por lo demás, no permanece ajeno al análisis que aún cuando el accionante afirme haber cumplido con las condiciones que conllevarían a que le sea adjudicada la

tierra, ello no encuentra sustento en la prueba rendida; antes bien, además de las irregularidades vinculadas con el avance sobre la línea municipal, lo relevante aquí es que no existen constancias que, en forma fehaciente, acrediten que se ha cumplido con las gestiones establecidas en el Art. 3º de la Ordenanza de referencia y, en las condiciones incluso sugeridas por el Comité Técnico y las empresas de servicios.

De las que obran en el expediente, los informes proporcionados sólo revelan las medidas que deberían realizarse en resguardo de los frentistas y de la comunidad, más no que éstas efectivamente se hayan realizado como para poder advertir que, en forma arbitraria, la demandada está obstaculizando los efectos de la Ordenanza 3550.

En este punto, vale poner en su contexto la actuación suscripta por el "Comité de profesionales dependiente de la Secretaría de Hacienda, Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad" a la que el accionante, en sus alegatos, le da la entidad para desacreditar los inconvenientes técnicos opuestos por el Municipio en relación con la conexión de la red de gas y luz y también para restar relevancia al informe proporcionado por el Sr. Caldera.

Repárese que el informe de Rene Perhuil y Claudio Rosenstein que obra a fs. 17, quienes también son dependientes del Municipio (cuestión que pondera el actor para restar entidad a la declaración del Sr. Caldera en autos, extrayendo de ello un "claro sesgo de parcialidad") expresa que "*es viable el pedido*" [de los vecinos de adjudicación en venta del espacio físico frente a sus viviendas sobre calle Bolivia] pero con las siguientes observaciones: "*se deberá realizar la ejecución de la línea de baja tensión aérea, a los efectos de eliminar la actual línea subterránea que se encuentra ubicada en el sector a adjudicar; se preverá la reubicación de los medidores de gas sobre la nueva línea de edificación municipal; ambos trabajos, se tramitarán ante los Organismos*

correspondientes a fin de tomarse todos los recaudos necesarios, haciéndose cargo los vecinos de los costos ocasionados".

Como puede verse, dicho informe no otorga más que la información en punto a la "viabilidad" –bajo esas medidas- de proceder conforme lo solicitado por los vecinos y no se advierte –tal como indica el actor en sus alegatos- que la demandada se desdiga de sus propios actos al invocar los inconvenientes técnicos, toda vez que, de acuerdo a la posición que ha asumido en autos, no rechaza definitivamente la posibilidad de que se proceda a la adjudicación sino que exige que –antes- se acredite haber realizado las medidas para minimizar los riesgos que conlleva el otorgamiento de los fundos en las condiciones que aquí han quedado patentizadas.

En este orden, no puede soslayarse que, de acuerdo al informe técnico (03/06/2008) y posterior declaración testimonial (21/10/2011-fs. 178, Sr. Caldera, técnico geógrafo matemático, dependiente del Municipio desde 1987) las observaciones en relación a las instalaciones de servicios públicos coinciden con las que ya fueran auditadas con anterioridad a la sanción de la Ordenanza, o incluso se han agravado.

Luego, más allá de que la actora objete las conclusiones del Sr. Caldera, desconociendo su idoneidad para elaborar el informe, lo cierto es que no se cuenta con otra prueba que logre sobreponerse a esos informes (recuérdese que si bien se ofreció como testigos a René Perhuil y el arquitecto Claudio Rosestein, posteriormente, se la tuvo por desistida de dicha prueba, decisión que quedó firme al rechazarse el recurso de revocatoria interpuesto por dicha parte -RI 179/13-).

Para continuar, debe observarse que el Presidente del Concejo Deliberante de Centenario [donde habrían sido remitidas las actuaciones para canalizar el reclamo del actor]

en su declaración de fs. 180, también sostuvo que *"A la fecha, no tiene el Municipio constancia de que esto se haya cumplido y por lo tanto, no corresponde su aprobación para que se le pueda vender".*

En este contexto, entonces, las pruebas reunidas no alcanzan para acreditar que, efectivamente, esas obras –puestas a su cargo- hayan sido realizadas y, es precisamente ello lo que el Municipio estima que debe estar cumplido para poder emitir el acto de adjudicación en venta del cual, a la postre, se derivaría la pretendida escrituración.

En otras palabras, partiendo de las medidas que deben ser cumplidas en relación con las redes de servicios domiciliarios y en tanto persistan tales condiciones, la Municipalidad considera que no es dable avanzar en la adjudicación en venta.

Dado que la Ordenanza en cuestión sólo autoriza al Órgano Ejecutivo a adjudicar en venta a los respectivos frentistas y fija el precio del metro cuadrado de tierra, no emerge de allí que efectivamente exista un derecho en cabeza del actor a obtener sin mayores condicionamientos la escritura de la fracción de terreno reclamada.

Es más, siguiendo los considerandos de dicho acto, *"la adjudicación de dichos predios frente a la vivienda de los solicitantes, implicaría la reubicación de los medidores de servicios de gas domiciliario y energía eléctrica"* con lo cual, más allá de la "viabilidad" de la solicitud de los vecinos –para lo cual se procedió a la desafectación del dominio público municipal de las fracciones de tierra- lo cierto es que, son esas "implicancias" las que el Municipio está oponiendo para negarse al dictado del acto de adjudicación dejando a salvo que, acreditado que se encuentre que ello fue cumplido y no hay riesgo para los vecinos, procederá en consecuencia.

Y a riesgo de sobreabundar, vale reiterar que, de la prueba reunida, no existe constancia de que esas medidas hayan sido efectivamente llevadas a cabo; por caso, las declaraciones rendidas no coadyuvan a la posición actoral y no existe en la causa otra prueba de la que pueda extraerse una conclusión distinta.

En ese plano, sin dejar de atender al esfuerzo argumentativo empleado por la accionante para tratar de patentizar que la omisión de la demandada (de remitir los expedientes administrativos) traducen la intencionalidad de no arrimar la prueba necesaria que permitiría acreditar los extremos discutidos, lo cierto es que, en este caso, aún de considerarse lo dispuesto por el art. 388 del CPCyC no hay modo de poder extraer una conclusión distinta en pos de la procedencia de la pretensión de escrituración.

Para más precisión de lo dicho: en el relato de la demanda se exponen los hechos, los que guardan relación con el resto de las constancias examinadas; cuando ofrece la prueba, la actora ofrece el Expediente 2371/7 y/o la totalidad de las actuaciones administrativas labradas con motivo del reclamo de marras. La referencia a dicho expediente se encuentra al momento de ofrecerse la prueba instrumental (*“en croquis agregado a fs. 16. Expte. 2371”*); la demandada remitió –en oportunidad del art. 38 de la Ley 1305-, el expediente 18564/09 que ya fue descripto párrafos arriba (en ese momento no le fue requerido el n° 2371); cuando libra el oficio de fs. 139 requiriendo el Expediente 2371/09 (agrega el 4790/9) y ante su no remisión, la actora solicita que se haga efectivo el apercibimiento contenido en el art. 388 “ya que de los elementos de juicio resulta manifiestamente verosímil su existencia y contenido”.

Pero, más allá del croquis señalado, no hay otra referencia a qué situación, documentación, etc. emergería de las actuaciones no remitidas como para que, teniendo por

verosímil su existencia y contenido, pudiera colegirse que le asiste al accionante el derecho de obtener la escrituración del lote en las condiciones de esta causa.

Incluso, no puede dejar de advertirse que los efectos que el actor le asigna a la omisión de remitir las actuaciones administrativas están dirigidos a tratar de patentizar que el Municipio habría actuado arbitrariamente y con excusas para no proceder a otorgarle la adjudicación, pero esa situación no logra conmover el análisis efectuado sobre las condiciones en que hubiera sido posible avanzar con el trámite (más, si se atiende a los alegatos de la parte actora donde argumenta en pos de la falta de injerencia del Municipio para inmiscuirse en las gestiones vinculadas con la instalación de los servicios los que, dice, quedan a cargo de los vecinos a quienes se les haría saber si existe algún impedimento técnico).

Recuérdese que en su demanda afirmaba “haber cumplimentado las obligaciones impuestas por la Ordenanza 3550/99 en cuanto a conexión de servicios de agua, cloacas y energía eléctrica”.

Y, en este orden, se le otorga relevancia a la suscripción del “Plano de conforme obra” efectuada por la demandada, entendiendo que ello es una prueba indubitable de que son excusas las que opone el Municipio para no proceder a la adjudicación ya que el habilitarse la construcción sobre el terreno de marras, permitiría inferir el reconocimiento de que éste estaría en condiciones de ser adjudicado.

En punto a ello, no cabe soslayar la errática conducta del Municipio sea de cara a la circunstancia señalada (y las razones expuestas a fs. 101/102) sea en cuanto percibió importes en concepto de “Ord. 3550/99” –fs. 20/21- (cuando ni siquiera es posible conocer cómo se determinó dicho monto, superficie, conceptos, etc.) pero, no obstante, en las

condiciones de esta causa, ello luce insuficiente como para acordar el derecho a la escrituración que se pretende.

Las circunstancias vinculadas con las obligaciones que deberían encontrarse cumplidas por parte del actor, sumado a la imposibilidad de reconocer que en virtud de la Ordenanza 3550/99 emerja que se le ha otorgado un "derecho" a la adjudicación en esas condiciones (vértice desde el cual el Departamento Ejecutivo debería haber procedido sin más a dictar el acto pertinente), más la indeterminación de la porción de la tierra reclamada, superficie, elementos identificatorios, etc. son todos obstáculos que impiden acordarle el derecho a la escrituración pretendida.

Es que si bien la errática posición que ha asumido el Municipio [producto de la deficiente técnica legislativa empleada en la Ordenanza 3550/99 y, de la actuación descoordinada de sus áreas] pudo ciertamente crear en el accionante su convicción de que le asistía el derecho a obtener del Municipio la escrituración de la porción de tierra a su favor, en el estado que aquí ha quedado patentizada la situación, no es posible reconocer más que la expectativa a que, cumplidas las medidas vinculadas con los servicios que deberán ser relocalizados para evitar peligros o daños a terceros e incluso a los propios vecinos, pueda avanzarse en el trámite tendiente al dictado del acto de adjudicación y posterior escrituración.

En este escenario, entonces, todo lleva a colegir que la demanda debe ser rechazada.

No obstante, las razones que han sido señaladas párrafos arriba, justifican que las costas sean impuestas en el orden causado (art. 68 segunda parte del CPC y C). **TAL MI VOTO**.

El señor Vocal **Doctor OSCAR E. MASSEI** dijo: Por compartir el análisis y las conclusiones del Dr. Kohon, es que adhiero en un todo al voto precedente. **MI VOTO**.

De lo que surge del presente Acuerdo, habiéndose dado intervención al Sr. Fiscal General, por unanimidad, **SE RESUELVE**: **1°)** RECHAZAR en todas sus partes la acción interpuesta por el Sr. Héctor Ernesto Novoa contra la Municipalidad de Centenario. **2°)** Imponer las costas en el orden causado (art. 68 segunda parte del C.P.C.yC. y 78 de la Ley 1.305). **3º)** Diferir la regulación de honorarios hasta tanto se cuente con pautas para ello. **4°)** Regístrese, notifíquese y oportunamente archívese.

Con lo que se dio por finalizado el acto que previa lectura y ratificación firman los Magistrados presentes por ante la Actuaria, que certifica.

Dr. RICARDO TOMAS KOHON - Dr. OSCAR E. MASSEI
Dra. LUISA A. BERMÚDEZ - Secretaria