000408/2024

Comodoro Rivadavia, 11 de diciembre de 2024.

I.-VISTOS:

Las presentes actuaciones caratuladas: **"U., C. M. y Otros c/ UNICIPALIDAD DE COMODORO RIVADAVIA s/ Acción de amparo"**, Expte. N° 408/2024, en trámite por ante esta Cámara de Apelaciones.

II.-CONSIDERANDO:

a.- Demanda:

Los Sres. C. M. U.; C. G. N.; M. C. G.; S. P.; E. F. B.; J. V.; D. C.; M. A. S.; H. I. D.; S. A. B.; W. D. S. B.; A. T.; C. G.; F. G.; A. G.; F. M.; P. A. U.; M. A. C.; S. L. P.; J. M. M.; J. A. L.; D. M. S.; M. F.; H. B.; A. G.; J. A. A.; F. D. C.; y C. L. V. por derecho propio con el patrocinio letrado de la Dra. V. G. B., interponen acción de amparo en contra la MUNICIPALIDAD DE COMODORO RIVADAVIA (MCR), solicitando se condene a la accionada a que regularice la situación del loteo Barrio "A. S. J." en Acceso Norte, manzanas X. donde no cuentan con servicios de electricidad, cloacas, agua y gas para que la misma impute partida presupuestaria a efectos de realizar las obras pertinentes y cese de impedir la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de la titularidad de la tierra adquirida.

Conforme el relato de los hechos efectuado, alegan ser propietarios de lote de las manzanas X. del hoy Barrio "A. S. J." y sostienen que si bien cancelaron el valor de la tierra, no pueden formalizar la inscripción registral por no contar los lotes adjudicados con los servicios esenciales.

Explican que tal situación motivó la presentación de notas en el Municipio con la finalidad de que se

inicien las obras pertinentes, sin lograr respuesta positiva para obtener los servicios esenciales que permitan obtener el título, además de tomar posesión efectiva del inmueble para construir sus viviendas.

Refieren que dada la emergencia habitacional, se ven en la necesidad de avanzar con la construcción de sus viviendas en dichos terrenos, sin haber desconocido nunca y aceptado el compromiso de, oportunamente, abonar por las obras públicas que se realicen para obtener los servicios esenciales (electricidad, agua, cloacas y gas).

Apuntan que desde el año 2016 vienen realizando infructuosas gestiones con la misma finalidad, pero se encuentran en un limbo dado que no pueden avanzar por motus propio con los proyectos dada la irregularidad de su situación. Denuncian que abonaron al Municipio local una tierra ofrecida en loteos que a la postre resultó sin servicios y sin la premura comprometida para obtenerlos, y la imposibilidad de adquirir otro inmueble en atención al art. 60 Ord. Munic. N° 10417/12.

Aluden al pago del impuesto inmobiliario como terreno baldío. Argumentan sobre la necesidad de acceder a los servicios públicos esenciales como forma de realización de los derechos humanos.

Denuncian el incumplimiento por parte de la Municipalidad a la Ley I N° 36 (antes Ley 1425/76) en cuanto prohíbe el fraccionamiento de tierras para uso urbano que no incluyan obras de infraestructura básica a la que adhiriera el Municipio local por Ord. 1816/83; y la ausencia de respuesta a la última nota presentada ante el Municipio local a efectos de incoar el reclamo

tendiente a que se regularice la situación denunciada de fecha 10/05/2024.

Efectúan otras consideraciones a las que me remito en razón de la brevedad.

Acompañan documental, ofrecen prueba, y formulan reserva de recurrir ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación y de acudir ante el Sistema de Protección de Derechos Humanos.

Mediante S.I N° 318/24, se declaró la admisibilidad preliminar de la acción de amparo interpuesta contra la MCR.

b) La contestación de demanda.

Oportunamente la Municipalidad de Comodoro Rivadavia contesta demanda con la representación de sus letrados apoderados I. A. V. y M. F. G. solicitando el rechazo de la demanda.

Luego de controvertir los hechos expuestos por la accionante expone su propia versión. Señala que en el año 2006 el S. del P. J. y P. del P. y G. P. de la P. A. solicitó a la Municipalidad de Comodoro Rivadavia la adjudicación en venta de tierra fiscal para un desarrollo inmobiliario en favor de sus afiliados.

Explica que todo lo relacionado con la venta, ocupación, autorización de uso, tenencia y/o comodato de la Tierra Fiscal Municipal, ya sea Urbanizable, no Urbanizable, Rural o Sub-Rural, en el ejido de la Ciudad de Comodoro Rivadavia está regulado por la Ord. General de Tierras Fiscales1 la cual prevé un procedimiento especial para los supuestos de pedido de tierra por instituciones (art. 40) en beneficio de sus afiliados, como era el caso del Sindicato, razón por la cual con la nota presentada se dio inicio al procedimiento

administrativo municipal de adjudicación por Expte. Nro. 5522-S-06.

Argumenta que en tal contexto que bajo este régimen espacial dentro de los deberes a cargo del solicitante se encontraba "la obligación de realizar las mensuras que resulten necesarias y procurar la provisión de los servicios básicos esenciales a su costa y cargo" (art. 42), ya que no se trata de un supuesto de planes de vivienda financiados por el estado para amparar vecinos en situación de emergencia habitacional, sino proyectos privados que reciben acompañamiento estatal pero dentro de los límites previstos por la ordenanza, que deja expresamente en cabeza de cada institución el costo las múltiples facetas de una urbanización que de otro modo tendría que ser afrontado por todos los vecinos de la localidad sin causa legal para hacer tal sacrificio en beneficio de ciertos privilegiados.

Indica que al 2006 se encontraba vigente la Ord. 5907/96, pero en el año 2012 entró en vigencia la Ord. 10417/12, que continúa vigente a la fecha, y resulta de aplicación en autos en lo que respecta a los efectos de la adjudicación toda vez que la Institución recibió la adjudicación en venta recién en el 2015 (art. 5).

Destaca que el S. requirente nuclea a un sector de la población con remuneraciones excepcionalmente altas en la media del mercado laboral argentino, con lo cual la exigencia de que toda la comunidad subvencionara el costo de la urbanización de un loteo en su exclusivo beneficio resultaría particularmente injusto. Alega que por ello el S. en el marco del procedimiento en curso expresamente asumió expresamente la carga de financiar los costos de la

infraestructura necesaria para poner los lotes en condiciones de habitabilidad conforme nota del 05/10/2010 donde en la descripción del proyecto los representantes del Sindicato detallan "La ejecución de las obras incluyendo la instalación de servicios demandara aproximadamente la suma de 108.000.000 Pesos cien millones los que serán ejecutados de acuerdo al cronograma de inversión identificado como Anexo II y que se adjunta a la presente".

Agrega que incluso la entidad adjuntó un estudio de factibilidad con el cual se acreditaba contar con los fondos necesarios para asumir el costo "total" de la urbanización conforme el cronograma de inversión propuesto.

Sostiene que, por dicho motivo es que verificado el cumplimiento de todos de los presupuestos legales para acceder al beneficio de la adjudicación, por Ord. 11975/15 la Municipalidad de Comodoro Rivadavia adjudica en venta a favor del Sindicato una serie de parcelas que se detallen en un Anexo I para ser destinados a la construcción del conjunto habitacional conforme lo proyectado.

Señala que las parcelas de referencia integraban las manzanas 200 a 204 dentro de una mensura particular con deslinde en el acceso norte de la localidad, que fue registrada en fecha 25/06/2014 ante la Dirección Gral. de Catastro e Información Territorial de la Provincia del Chubut como plano 29282 en el Expte. P239-13 de amanzanamiento y loteo de una extensión mayor. Aduna a ello que en dicha inscripción la autoridad provincial expresamente se dispuso que la comercialización de dichas parcelas quedaba condicionada al cumplimiento de

las obras de la Ley I N° 36 (1425) relacionada a la luz, agua y nivelación, obras a cargo del S.

Indica que en fecha 23/10/2015 el Sindicato sorteó las parcelas adjudicadas entre sus afiliados y el acta labrada en su consecuencia fue presentada ante la Municipalidad, requiriendo ésta le adjudicara de modo directo cada parcela del proyecto a sus respectivos beneficiarios., lo que motivó la Ord. 12554/16 la cual abroga la adjudicación de la Ord. 11975/15 otorgando el mismo derecho administrativo directamente a favor de cada afiliado que integraba la nómina acompañada, dentro de la cual se encuentran los amparistas que han promovido la acción de amparo que en este acto se contesta.

Refiere que en lo que respecta a la escrituración para posibilitar la futura transferencia la Municipalidad de Comodoro Rivadavia instrumentó el fraccionamiento por la Esc. X. de la Escribanía T., con lo cual cada parcela recibió matrícula, pero como se consignó en el certificado catastral la venta quedaba condicionada al cumplimiento de la Ley I N° 36, obras a cargo del Sindicato.

Se explaya luego en consideraciones respecto al procedimiento administrativo de adjudicación en venta conforme regulación de la Ord. (10417/12) General de Tierras aduciendo que el derecho a escriturar está condicionado al cumplimiento de su art. 26 la cual exige que el beneficiario acredite el cumplimiento de los presupuestos del art. 13, 23 y 25 de dicha norma.

Alega que en lo que específicamente refiere a la obligación de edificar (art. 23) y cancelación del precio (art. 13 y 25), desconoce si los contratos con

pacto comisorio se encuentran cancelados, pero conforme informe de la Dirección General de Obras particulares sobre surge la inexistencia de carpeta de obra y/o planos de obra autorizados o relevados, con lo cual no está cumplido el art. 23 del procedimiento para exigir a la Municipalidad de Comodoro Rivadavia la emisión del título de propiedad.

Dice que verificada la situación de cada predio por los inspectores de la Dirección Gral. de Obras Particulares in situ se pudo corroborar que se tratan de lotes baldíos (sin construcción), sin nivelación ni obras de luz y agua, encontrándose incumplidos los requisitos de la Ley I N° 36 que permitirían la transferencia de cada parcela.

En función de lo expuesto sostiene que el reclamo incoado resulta improcedente toda vez que por imperio de ley y por compromiso asumido por el Sindicato no pesa sobre la Municipalidad de Comodoro Rivadavia la obligación de ejecutar las obras que exige la Ley I N° 36 ni existe justificación para eximir a los amparistas del cumplimiento del art. 26 de la Ord. Gral. de Tierras Fiscales para acceder a la escrituración sin edificación previa.

A continuación, plantea la improcedencia de la acción intentada por caducidad de la acción, existencia de otros medios idóneos para cursar el reclamo, inexistencia de conducta estatal ilegitima, inexistencia de derecho constitucional lesionado o amenazado explayándose en argumentaciones al efecto de sostener su postura.

Fundó en derecho, acompañó documental, ofreció prueba, y peticionó.

Oportunamente se abrió la causa a prueba, y se produce la ofrecida por las partes, encontrándose los presentes en estado de dictar sentencia.

c) Análisis:

Efectuada la reseña precedente, corresponde avocarme a la pretensión deducida en este proceso, la cual se encuentra dentro del marco del derecho constitucional de peticionar a las autoridades (art. 14 CN y art. 18de la Constitución Provincial), que obliga siempre al órgano requerido a responder, lo que no significa que deba necesariamente hacer lugar a lo pedido (cfr. Bidart C.s, Germán José: "Tratado Elemental de Derecho Constitucional Argentino" Ed. Ediar 1994 T. I p. 451).

La parte accionante peticiona que se condene a la Municipalidad de Comodoro Rivadavia a que regularice la situación del loteo Barrio "A. S. J." en Acceso Norte, manzanas X., y que para ello impute partida presupuestaria a efectos de realizar las obras pertinentes para que sea factible proveer los servicios de electricidad, cloacas, agua y gas y, poder proceder a la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de la titularidad de la tierra que adquirieran.

El Municipio local, resiste el reclamo alegado que no le cabe la obligación que se le imputa toda vez que las tierras fiscales, de las cuales resultaron finalmente adjudicatarios los actores, les fueron adjudicadas originariamente al S. del P. J. y P. del P. y G. P. de la P. A., asumiendo dicha entidad la obligación de proveer la infraestructura para proveer los servicios públicos necesarios.

Advierto que dadas las particularidades del caso, asiste razón a la accionada en cuanto a que corresponde en autos la aplicación de los artículos correspondientes a la SECCIÓN I INSTITUCIONES de la Ordenanza N° 10417/12

Conforme surge del expediente administrativo nro. 5522-S-06 incorporado a los presentes autos (digitalizado) como prueba instrumental, dicho legajo se inició a partir de la petición que efectuaran en fecha 13 de Octubre de 2006 mediante nota dirigida al entonces intendente municipal Dr. R. S., los Sres. J. R. A. y M. G. en su carácter de Secretario General y Secretario de Acción Social del S. del P. J. y P. del P. y G. P. de la P. (foja 01) 6484

En dicha nota, los firmantes pusieron de manifiesto la problemática planteada por sus afiliados en cuanto a la dificultad de acceder a una vivienda propia y afrontar el pago de un alquiler, peticionando la adjudicación de terrenos a la institución para construir planes habitacionales dentro del ejido urbano de la ciudad. Tal solicitud, fue renovada en fecha 21 de marzo de 2007 (foja 05), procediendo el MCR a notificar al S. solicitante los requisitos a cumplir, establecidos en la Ordenanza General de Tierras Fiscales a efectos de proceder a evaluar la petición.

La solicitud del Sindicato fue reiterada con fecha 20 de abril de 2010 (foja 10), y luego con fecha 09 de septiembre de 2010 (foja 11), adjuntándose a esta última nota el anteproyecto de vivienda a construir de serle adjudicada la cantidad de 200 lotes peticionados.

Notificada la institución de la documental a aportar en cumplimiento de los requisitos exigidos por

la normativa local para viabilizar el pedido con fecha 06 de Octubre de 2011, el S. acompañó los documentos requeridos y presentó el Estudio de Factibilidad y Forma de Financiación en el cual especificó la suma que demandaría la ejecución de las obras "incluyendo la instalación de servicios".

Mediante Resolución N° 637/09 (16 de marzo de 2009) el Municipio de Comodoro Rivadavia reservó en favor del S. de P. J. de C. R. el área sin mensura demarcada en el croquis que como anexo 1 forma parte de la resolución con destino a la construcción de viviendas para sus asociados.

Conforme Resolución 1799/13 (11 de junio de 2013) se preadjudicó en venta a favor del S. X. parcelas en las Mzas. X. (Nom. Provisoria).

En fecha 13 de Agosto de 2013 el S. acompañó la nómina de postulantes y la documentación respectiva a los mismos, completando dicha diligencia con fecha 09 de abril de 2014 (foja 102).

Mediante Ordenanza N° 11.975/15 se adjudicó en venta con pacto comisorio a favor del S. de P. J. y P. del P. y G. P. de La P. A. las parcelas de las Manzanas (X. y parcelas X. Mza. X. de la circunscripción 5 sector 1 de la ciudad) que figuran en el anexo I (foja 244) destinado a la construcción de un Conjunto Habitacional de acuerdo al anteproyecto presentado. La ordenanza fue promulgada mediante Resolución 3165/15 de fecha 20 de Octubre de 2015 (foja 243).

En fecha 19 de agosto de 2016, luego en fecha 14 de octubre de 2016 (foja 833 refoliaddo), y con posterioridad el 09 de agosto de 2017, el Sindicado presentó nota acompañando Acta de Sorteo de los 216

lotes de mediante la cual –dijo- cada uno de los pre adjudicatarios asociados se comprometieron en forma particular a pagar el precio de la tierra, servicios y demás trámites pre-escriturarios para lograr la obtención de cada uno de los títulos.

La ordenanza N° 12.554/2016 abrogó la Ordenanza N° 11.975/15 promulgada por Resolución N° 3165/15 y conforme lo solicitado por el S. de P. J. y P. del P. adjudicó en venta con pacto comisorio y según lo dispuesto en la ordenanza General de tierras Fiscales la parcelas de las mzas. X. del Sector acceso norte a favor de los beneficiarios que se detallan en el Anexo I destinadas a la construcción de un conjunto habitacional de acuerdo al anteproyecto presentado, en el que se incluye a los actores.

Entonces, si bien es cierto que el art. 1 de la LE – N° 36 estable que está "prohibido en todo el ámbito de la Provincia, el fraccionamiento de tierras para uso urbano que independientemente de las normas establecidas por los Municipios, no incluyan y ejecuten las siguientes obras de infraestructura básica, energía eléctrica, red de agua, nivelación y desagüe"; y también es veraz que la Ordenanza de Tierras Fiscales dispone en su art. 48 el Ejecutivo Municipal dispondrá de tierras fiscales para soluciones situaciones de emergencia habitacionales a familias de recursos insuficientes donde se cuente con mensura y servicios esenciales, el caso de autos debe evaluarse a la luz de los normado por los arts. 40 y 42 de la Ordenanza General de Tierras Fiscales, toda vez que la adjudicación que se hiciera de los lotes por los que se reclama en autos

se realizó a instancias de la petición del S., y en base al proyecto presentado por la institución.

Conforme el art. 40 las instituciones civiles y comerciales, Asociaciones Profesionales y Sociedades, Cooperativas, con personería jurídica aprobada y vigente, podrán solicitar la adjudicación en venta de lotes fiscales que fueran necesarios para el cumplimiento de sus fines específicos y/o Tierras Fiscales para sus asociados, beneficiados o postulantes, únicamente para uso residencial. El art. 42 a su vez, prevé que los solicitantes asumen la obligación de realizar las mensuras que resulten necesarias, y procurar la provisión de los servicios básicos esenciales a su costa y cargo.

Siendo ello así, y si bien no desconozco la interdependencia existente entre las conexiones de los servicios públicos y la obtención de la escritura traslativa de dominio a favor de los actores, y menos aún la importancia de la concreción de las obras que garanticen la prestación de dichos servicios, ello no autoriza a admitir el reclamo en los términos incoados pues tal surge de la prueba incorporada, fue el S. quien asumió la obligación preceptuada por el art. 42 de la norma local al resultar adjudicataria de las manzanas que componen el objeto de autos.

Ello, independientemente de que luego peticionara la adjudicación individual de los diferentes lotes a quienes resultaron beneficiarios del sorteo practicado por la institución.

Conforme lo expuesto, no se evidencia en autos la arbitrariedad o ilegalidad manifiesta que se le achaca

al Municipio local. Tampoco la urgencia que amerita la elección de esta vía de excepción (art. 3 Ley V N° 84).

A su vez, y sin perjuicio de la admisibilidad preliminar determinada oportunamente con fundamento en el acceso a la tutela judicial efectiva, cabe señalar que surge de la prueba producida en autos que el tema que nos ocupa requiere un debate más amplio que el que puede darse en el acotado marco de los presentes, y en el que participen además, todos los sujetos involucrados y se deslinden las respectivas responsabilidades.

Por las razones dadas corresponde rechazar la acción de amparo interpuesta.

d.- Costas y honorarios:

La solución arribada impone la aplicación del principio general de la derrota. Es que las costas como corolario del vencimiento, no se imponen como una sanción, sino para resarcir las erogaciones que debió efectuar una de las partes con el fin de lograr el reconocimiento de su derecho. En tal marco, el vencimiento se obtiene cuando una de las partes logra del órgano jurisdiccional la protección jurídica de sus pretensiones frente al adversario (cf. STJCh 03/S.R.E./2011).Consecuentemente, las costas se imponen a la actora vencida (art. 17 ley V- 84, art. 69 del C.P.C.C.C). Los honorarios de los profesionales intervinientes se regulan de acuerdo a la relevancia del derecho cuya protección se invocó en la presente demanda, su complejidad, la labor profesional durante el proceso, etapas cumplidas, resultado obtenido, calidad, eficacia, extensión, celeridad impuesta y trascendencia para las partes en todos sus órdenes, regulo los honorarios de la Dra. V. G. B. representante

de la parte actora, en 30 jus, y los de los Dres. I. A. V. y M. F. G. apoderados de la demandada, en 35 jus, con más la alícuota del IVA si correspondiera (arts. 6 a 9, 35 y 49 Ley XIII n° 4 y n° 15, Ley 23.349, y 23.871). Por ello, doctrina y jurisprudencia y normas jurídicas citadas, **IV.- RESUELVO:**

1) Rechazar la acción de amparo interpuesta por los Sres. C. M. U.; C. G. N.; M. C. G.; S. P.; E. F. B.; J. V.; D. C.; M. A. S.; H. I. D.; S. A. B.; W. D. S. B.; A. T.; C. G.; F. G.; A. G.; F. M.; P. A. U.; M. A. C.; S. L. P.; J. M. M.; J. A. L.; D. M. S.; M. F.; H. B.; A. G.; J. A. A.; F. D. C.; y C. L. V. contra la Municipalidad de Comodoro Rivadavia, conforme considerando respectivo.

2) Imponer las costas del proceso a los actores vencidos (conf. art. 17 de la ley V N°84).

3) Regular los honorarios profesionales de la Dra. V. G. B., en 30 jus, y los de los Dres. I. A. V. y M. F. G. conjuntamente, en 35 jus, con más la alícuota del IVA si correspondiera.

4) REGISTRESE Y NOTIFIQUESE

REGISTRADA BAJO EL nro. 20 DEL AÑO 2024
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "A"