



MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SALTA
TRIBUNAL DE CUENTAS MUNICIPAL.

*“General Martín Miguel de Güemes Héroe de la Nación Argentina”
(Ordenanza Municipal N° 12.909).*

SECRETARÍA DE PLENARIO

SALTA, 21 de Junio de 2016

DICTAMEN N° 872

Ref.: Expte. N° 82-015016-SG-2.015 “Muratore Jose – CTRO. JUVENTUD ANTONIANA – Solicitud de Desalojo de la Sec. de Tránsito y Seguridad Vial –Catastro N° 107018 y 107019 – Restituir al Centro de Juventud Antoniana” **(REMITIDO)**.- -----

VISTO las actuaciones de referencia;

Este Cuerpo de Vocales, en Reunión Plenaria de fecha 18 de Mayo de 2.016, Acta N° 1.409, Punto 19, acuerda emitir el presente dictamen:

Que este Tribunal de Cuentas Municipal toma intervención en las presentes actuaciones en el marco de lo previsto en el art. 13 inc. ñ) de la Ordenanza 5552. Que la Gerencia General de Asuntos Jurídicos emitió sus respectivos Dictamen N° 184/15 y 55/16.

Analizados los antecedentes obrantes en autos, se tiene que de conformidad a lo expresado en la Escritura Pública N° 627, pasada ante el Escribano Público Ricardo Isasmendi, la donación de los inmuebles sobre los que versa el acuerdo con el Centro Juventud Antoniana se efectuó en los términos de los Decretos Leyes N° 52/62 y 82/62 y el donatario la aceptó en iguales términos. Si bien, no se remitió a este Tribunal el Decreto Ley N° 52/62, la Sra. Directora General de Asuntos Administrativos indica que la donación se efectuó con la indicación de que en caso de incumplimiento del cargo **“automáticamente volvía a la Municipalidad con todas sus mejoras”**, de lo que parece desprenderse que se trataba de una donación bajo condición resolutoria (conforme a los Arts. 1802 y 559 y cc del Código Civil). Ello se desprende, asimismo, de la Ordenanza N° 2.822.

Como se indica en los dictámenes de Procuración, el Art. 559 del Código Civil establecía que *“si hubiere condición resolutoria por falta de cumplimiento de los cargos impuestos, será necesaria la sentencia del juez para que el beneficiario pierda el derecho adquirido”*. Sin embargo, en el caso presente, como se desprende de los antecedentes, mediante Decreto N° 386/93 se aprobó un convenio entre la Comuna y el Centro Juventud Antoniana en el cual el Centro *“acepta la revocación de la donación efectuada mediante Escritura Pública n° 627”*.



Siendo ello así, el Plenario disiente con la apreciación de que *“no basta la manifestación de revocar por parte del donante sino que éste debe demandar la resolución y ésta ser declarada en sede judicial, previa verificación del cumplimiento de las circunstancias que provocan la resolución del contrato de donación”*. No existe aquí una manifestación unilateral de voluntad sino un acuerdo celebrado por ambas partes, aprobado por el Decreto mencionado y por Ordenanza N° 6.952. Y existe una Ley Provincial, la 5253 que autoriza la revocación de la donación.

Requerir la tramitación de un procedimiento judicial por el cual se declare el cumplimiento de la condición resolutoria cuando el beneficiario de la donación admitió su incumplimiento, aceptó la revocación de la donación, restituyó a la Comuna los terrenos sobre los que versaban los convenios mencionados y acordó una nueva donación, esta vez sobre una porción de dichos terrenos, implica un rigor formal excesivo.

El propio dictamen de Procuración General contiene una cita que convalida la opinión vertida precedentemente, al sostener que: *“En los supuestos de revocación del dominio por cumplimiento de condiciones resolutorias o incumplimiento de cargos el acuerdo de las partes sobre ello deberá resultar del documento traído a registrar. De no ser así, el documento idóneo para su efecto registral es la resolución judicial”*.

Un elemento adicional a tener en cuenta es que **la inscripción registral no es constitutiva de dominio**; esto es, la inscripción no otorga la titularidad del bien; si dicha inscripción no se ajusta a la realidad debe ser dejada sin efecto pues no convalida los vicios que pueda tener el título o la inexistencia de título válido. Tal lo que surge del Art. 4 de la Ley 17.801 – Registro de la Propiedad Inmueble- *“La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes”*. Tal como se desprende de la mencionada norma, la inscripción se efectúa a los efectos de la publicidad y oponibilidad a terceros de los documentos inscriptos.

Por su parte, en el dictamen de Procuración se menciona, que la Comuna interpuso una Tercería de Dominio ante una demanda iniciada en contra del Centro Juventud Antoniana en el año 2000; no se indica el resultado de la misma pero el solo hecho de su interposición importa que se consideraba a los inmuebles de titularidad comunal.

En virtud de lo expuesto y sumado al hecho de que la Comuna tiene la posesión de buena fe, pública y pacífica de los inmuebles en cuestión desde el año 1993, se lleva a afirmar que, en la actualidad, es la Comuna y no el Centro Juventud Antoniana la titular del derecho de dominio sobre los inmuebles identificados con catastros N° 107.018 y 107.019, no obstante que no se hayan efectuado ante la Dirección General de Inmuebles de la Provincia los trámites necesarios para que las respectivas cédulas parcelarias registren la verdadera situación dominial de tales inmuebles (como sucede con tantos otros inmuebles de la Comuna).



Cabe señalar que no resultan de aplicación los artículos 2.667 y 1.850¹ del actual Código Civil y Comercial (como lo sostiene Procuración General) por dos motivos: dichos artículos no regulan la cuestión en análisis y, por otra parte, el nuevo Código no resulta de aplicación al caso por cuanto la revocación de la donación y la adquisición del dominio por la Comuna son hechos cumplidos antes de la vigencia de dicho Código, que de conformidad a lo dispuesto en su Art. 7, no es de aplicación retroactiva.

En cambio, por analogía, resulta aplicable al caso en análisis, por ser el Código de aplicación inmediata, lo dispuesto en el Art. 1.553: *“Donaciones al Estado: Las donaciones al Estado pueden ser acreditadas con las actuaciones administrativas”*. Si las donaciones que en el caso de los particulares sólo pueden ser efectuadas por escritura pública en el caso del estado basta con un acto administrativo, cuanto más un convenio por el que se tiene por cumplida la condición resolutoria a que estaba sometida una donación efectuada por el Estado y el donatario acepta la revocación de la donación, puede ser acreditada con las actuaciones administrativas, a mayor abundamiento en el caso existe, además, un acto legislativo.

El Plenario tampoco comparte, con la apreciación de que: *“solicitando la cancelación del asiento referido a la revocación de la donación -quedaría saneado el título que actualmente posee el Centro Juventud Antoniana-, consolidándose en cabeza del mismo la titularidad de los Catastros N° 107.018 y 107.019; ello, sin perjuicio de las consecuencias que pudieran derivarse ante un eventual incumplimiento por parte de la Institución del cargo oportunamente impuesto”*.

Consecuentemente, la cancelación del asiento no sana el título del Centro Juventud Antoniana, dado que **carece de título válido sobre los mencionados inmuebles**, no obstante aparecer como titular dominial de los mismos.

En segundo lugar, porque de conformidad a lo manifestado en el Dictamen de Procuración, el Centro Juventud Antoniana, debía cumplir con el cargo dentro del plazo de diez años de efectuada la donación, ese cargo era resolutorio y no fue cumplido en término.

En tercer término, porque el Ejecutivo Municipal no es competente para disponer de los bienes municipales y el acuerdo celebrado con el Centro Juventud Antoniana, no obliga a la Comuna a efectuar la transferencia de los mencionados inmuebles. En cualquier momento futuro, mientras no transcurra el plazo de la prescripción, podría reavivarse el conflicto, con resultados que seguramente serían desfavorables para el Centro Juventud Antoniana. El Art. 22, inc. q) de la Carta Orgánica Municipal, dispone que es competencia del Concejo Deliberante, con mayoría agravada,

¹ El artículo 1.850 establece el régimen de títulos valores no cartulares. El artículo 2.667, norma de derecho internacional privado, regula el derecho aplicable en materia de derechos reales sobre inmuebles.



MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SALTA
TRIBUNAL DE CUENTAS MUNICIPAL.

*“General Martín Miguel de Güemes Héroe de la Nación Argentina”
(Ordenanza Municipal N° 12.909).*

aprobar o no por Ordenanza, gravámenes y/o enajenaciones de bienes inmuebles de la Municipalidad.

Y, finalmente, porque en el convenio se expresó *“Las partes acuerdan expresamente y sin reserva alguna que, una vez entregada la posesión y realizada la cancelación del asiento registral, nada más tendrán que reclamarse con motivo de la donación realizada oportunamente por la Municipalidad de la Ciudad de Salta al Centro Juventud Antoniana, renunciando a toda reclamación existente y/o futura, en particular la iniciada bajo Expediente Administrativo N° 015016-SG-2015”*. Esta cláusula importa la renuncia a exigir al Club el cumplimiento del cargo que oportunamente se le había impuesto en la Escritura Pública N° 627 mencionada.

A modo de colofón del presente dictamen, corresponde señalar:

a) Procuración General, no remitió todos los antecedentes relativos al tema que nos ocupa pues, pese a su importancia, no se adjuntó copia del Decreto Ley 52/62, no se acompañó el escrito por el que se interpusiera la tercería de dominio ni se informó respecto a la resolución judicial que recayera sobre la misma ni se acompañó la pertinente copia de la misma.

b) No se justificó debidamente que el Sr. Muratore cuenta con legitimación para la suscripción del convenio. Efectivamente, la documentación mencionada en la contestación del Pedido de Informe, efectuado por este Tribunal, si bien consta en ella la designación del Sr. Muratore como Presidente del Centro, no surgen sus facultades para representar por sí solo a la entidad en un acto de la trascendencia del que suscribiera y que no resulta necesario para ello la autorización previa por una asamblea de socios o del Directorio. El Pedido de Informes era suficientemente claro en señalar que la documentación presentada no era suficiente para acreditar que para el acuerdo en análisis, la representación invocada por el Sr. Muratore, sino que se requería, por ejemplo, acompañar los Estatutos de la Entidad y, en su caso, Acta de Directorio o de Asamblea.

c) Si bien, como se indica en la respuesta, el dictamen jurídico no aconsejó eximir al Centro del cargo impuesto, en el acuerdo que se suscribiera se efectuó tal eximición.

d) En respuesta al interrogante relativo a las razones por las cuales se suscribió el acuerdo sin dar la intervención previa al Tribunal de Cuentas, se contestó que *“del Acta Acuerdo suscripta ... surge el compromiso de la Municipalidad de dar inicio a las gestiones correspondientes a fin de hacer entrega de los predios en cuestión, con intervención del Tribunal de Cuentas Municipal; razón por la cual las actuaciones fueron remitidas a conocimiento e intervención de ese Tribunal, con carácter previo a la entrega efectiva de los inmuebles”*. Ergo, el Proyecto de Convenio debió haber sido remitido a la Comuna, más allá de la mención del Tribunal en su texto y de que el Sr. Intendente se comprometió a iniciar las gestiones.



MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SALTA
TRIBUNAL DE CUENTAS MUNICIPAL.

*“General Martín Miguel de Güemes Héroe de la Nación Argentina”
(Ordenanza Municipal N° 12.909).*

d) La Procuración, entiende que no resulta necesaria la intervención del Concejo Deliberante pues no se trata de una nueva donación. Pero resulta que ello no es así, puesto que el Concejo Deliberante dejó sin efecto la donación y aprobó el Decreto 396/83; posteriormente efectuó una nueva donación, la que fue vetada por el Ejecutivo. Esto es, el cuerpo entiende que los inmuebles son de titularidad de la Comuna, lo cual, se ajusta a la realidad. Y la participación del Concejo es imprescindible para que el Centro Juventud Antoniana cuente con un título perfecto sobre los inmuebles catastros n° 107.018 y 107.019.

Por ello, solamente si el Concejo Deliberante, aprobara la donación y el Departamento Ejecutivo no vetara la Ordenanza que se emita al respecto y se labrara la pertinente Escritura Pública, el Centro Juventud Antoniana tendría un título perfecto aunque, en caso de efectuarse la nueva donación con cargo, debería cumplirlos en tiempo y forma para evitar una acción judicial.

Por último, cabe agregar que si bien, solamente se adjuntaron comunicaciones efectuadas por el Centro Juventud Antoniana en los que reiteraban la solicitud de restitución de la posesión de los inmuebles y ofertaban a la Comuna otorgar en comodato otro inmueble por el período de cuatro años, ampliado luego a 10 años más. La primera presentación fue efectuada por el Sr. Muratore, por lo que al respecto caben las mismas objeciones expresadas en ut supra (no está debidamente acreditada en autos que puede efectuar tal acto de administración).

La ampliación del plazo del comodato que se propone, está suscripta por el Dr. Adrián Alonso Vaquer, quien indica que su personería está acreditada en autos, pero resulta que en la documentación recibida, no existe tal acreditación.

Por otra parte, no se acompañan las constancias de dominialidad del inmueble ofertado, ni se incluye un análisis, por funcionarios competentes de la Comuna, de que lo ofertado se ajuste a las necesidades de la Comuna, ni del costo que implicaría el transporte de los vehículos a dicho predio, en caso de que se considerara el ofrecimiento y demás circunstancias alegadas por los representantes del Club, el Concejo y el Sr. Intendente, estimaran conveniente efectuar una nueva donación de las matrículas 107.018 y 107.019 a favor de la institución deportiva (lógicamente, previa rectificación de las constancias obrantes en la Dirección General de Inmuebles).

Luego se incorporó, nueva presentación del Dr. Vaquer, que solicita pronto despacho respecto del expediente 15.016-SG-2015. En su escrito indica que *“la desocupación del predio en cuestión y su restitución a su legítimo propietario cuenta con la plena aprobación del análisis resultante por el Departamento Ejecutivo Municipal y del Concejo Deliberante de la Ciudad de Salta”*.

Al respecto, cabe señalar que, si bien en Procuración General se estimó procedente la conclusión del Convenio que en folio se adjunta al expediente, no existe constancia de que las observaciones efectuadas, hubieran sido subsanadas, entre ellas, la debida intervención del Concejo Deliberante; no se adjuntó al expediente un



MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SALTA
TRIBUNAL DE CUENTAS MUNICIPAL.

*“General Martín Miguel de Güemes Héroe de la Nación Argentina”
(Ordenanza Municipal N° 12.909).*

análisis de la cuestión efectuada en el seno del Concejo Deliberante, con conocimiento de las actuaciones tramitadas ante este Tribunal de Cuentas.

Es así que, por las razones precedentemente expuestas, el Plenario de Vocales, **no presta conformidad** al “Acta Acuerdo celebrada oportunamente por el ex Intendente Miguel Isa y el Presidente del Centro Juventud Antoniana, José Muratore, en fecha 11-06-2015”. Ello, en el entendimiento de que los inmuebles Matrículas Catastrales N° 107.018 y N° 107.019 son de propiedad de la Municipalidad de la Ciudad de Salta.

Remítase a la Secretaría General y a Procuración General de la Municipalidad de la Ciudad de Salta, original y copia del presente Dictamen, para su toma de conocimiento y demás efectos que estime corresponder.-