



MUNICIPALIDAD DE RAFAELA

Mesa de Entradas y Salidas

Letra: **S** N°: **307581/ 9** Fichero N°: **79**

Origen: **00001** Tipo: **EXPEDIENTES** Tomo: **1**

Iniciado el **9 de Junio** de **2022**

Por: **SEC. DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO**

Ninguno **0**

Extracto:

PREDIO P/ JARDIN Bº BELGRANO.

Entró C. M. Reg. N° 10115-1

Años en Custodia.....: **0**

Fecha de Permanencia: **09/06/2022**

**Municipalidad
de
Rafaela**

Intendencia



14

RAFAELA, 15 JUN. 2022

Señor

Presidente del Concejo Municipal

Lic. Germán Bottero.-

S / D

Por su digno intermedio elevamos a consideración de ese cuerpo el Proyecto de Ordenanza desafectando del dominio público, la fracción de terreno que es parte de la Concesión 269, Manzana C, Catastro N° 30.939, identificado como Lote C1 ubicado en la esquina Sur-Oeste de la intersección de calles E. Chiarella y Ntra. Sra. de Guadalupe; todo ello obrante en el Expediente Letra S - N.º 307.581/9 - Fichero N.º 79.

Sin otro particular, lo saludamos atentamente.


Arq. DIEGO ALBERTO MARTINO
Secretario de Desarrollo Urbano
y Metropolitano


Lic. MARIANA ANDREA ANDEREGGEN GIULIANI
Secretaria de Educación




ARQ. LUIS ALBERTO CASTELLANO
Intendente Municipal

15

Municipalidad de Rafaela

Intendencia



VISTO: Las actuaciones obrantes en el Expediente Letra S - N° 307.581/9 - Fichero N° 79; y

CONSIDERANDO: Que el Superior Gobierno de la Provincia de Santa Fe se encuentra avocado a la construcción de un edificio para fines educativos en el Barrio Belgrano de esta ciudad de Rafaela.

Que inicialmente se proyectó la construcción en el inmueble identificado en el Catastro Municipal bajo N.º 34.396, por lo que se iniciaron las gestiones pertinentes para proceder a otorgar la disposición de uso del mismo.

Que sin embargo, la titularidad dominial del bien inmueble sobre el que se pretende ejecutar la obra no se encuentra perfeccionada en favor del Municipio, dado que si bien el mismo fue donado y aceptada la donación por Ordenanza Municipal N.º 3289 (modificada por Ordenanza Municipal N.º 5067), los trámites registrales pertinentes nunca se pudieron concluir debido a distintos sucesos sobrevinientes vinculados al fallecimiento de algunos de sus titulares y la venta de partes indivisas del bien con trámites de escrituración pendientes, por cesión de derechos y acciones inconclusas dentro del proceso sucesorio.

Que por tanto, para la regularización del dominio se deberá aguardar la formalización de distintos de actos jurídicos ajenos al Municipio, cuya demora resulta incierta.

Que asimismo, el inmueble referido se encuentra afectado por la existencia de un litigio en trámite por ante el Juzgado de Distrito en lo Civil y Comercial – 4a Nominación de la ciudad de Rafaela, caratulado “*Expte. 21-24192265-8 – BARREIRO, Rafael c/ MUNICIPALIDAD DE RAFAELA s/ AMPARO*”, en el que oportunamente, el Juzgado dio despacho favorable a una Medida Cautelar de No Innovar que tuvo por objeto impedir la ejecución de toda obra sobre el inmueble, que altere el statu-quo existente al momento de la interposición de la demanda.

Que si bien dicha medida cautelar no se encuentra actualmente vigente, al proseguir la tramitación de la causa, no se debe descartar la posibilidad cierta de que se insten otras medidas cautelares de similar naturaleza, que puedan llegar a dificultar o entorpecer la ejecución o el avance de la obra.

Que por los motivos indicados, se propuso al Ministerio de Infraestructura, Servicios Públicos y Hábitat un nuevo emplazamiento del establecimiento educativo, ubicando el mismo en el inmueble de titularidad municipal, identificado en el Catastro Municipal bajo N.º 30.939, Lote C1 de la Manzana C – Concesión 269 de esta ciudad.

Que dicho inmueble se emplaza en la intersección de calles Nuestra Sra. de Guadalupe y Eduardo Chiarella, en el mismo Barrio Belgrano, a pocas cuadras del lugar donde se pretende ejecutar la obra, posee una superficie de 3.169,89 m² y cuenta con mejores condiciones urbanísticas que el inmueble actual, al encontrarse ubicado en esquina, con ambas arterias pavimentadas y con todos los servicios a disposición.

Que el citado Ministerio convalidó el cambio de emplazamiento del establecimiento educativo, avalando la petición tanto en motivos de índole técnica como en razones de oportunidad, mérito y conveniencia.

Que mediante Ordenanza Municipal N.º 3470 el Municipio aceptó la donación del inmueble mencionado con el cargo de ser destinado a espacio verde.

Que en muchas situaciones dichos espacios no cumplen con el fin propuesto, ya sea por razones de índole espacial o bien porque presentan dimensiones inferiores que hacen que los mismos se conviertan en terrenos ociosos carentes de utilidad pública, con el consiguiente gasto de mantenimiento para el municipio y perjuicio para la sociedad toda.

Que la situación descripta ha sido considerada en los términos de la Ordenanza Municipal N° 4.209, la cual se orienta a tomar útiles aquellos terrenos que han sido donados al municipio con destino a espacio verde y por sus dimensiones y características resultan no solo inútiles para tal fin, sino que además se constituyen en fuente de una estéril afectación de recursos materiales, humanos y económicos para su mantenimiento, pudiendo variarse su destino siempre que se los utilice para otro fin de utilidad pública.

Que en el presente caso, existen en el Barrio Belgrano otras superficies verdes cercanas al inmueble que tomarían sobreabundante el emplazamiento de un nuevo espacio verde.

Que asimismo, los inmuebles linderos al inmueble de referencia, se encuentran delimitados por muros medianeros expuestos a la vía pública, generando ello una situación de exposición de los mismos reñida con la seguridad.

Que por lo demás, el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación sancionado en el año 2015 ha incorporado en el capítulo relativo a los Derechos Reales, la regulación del Derecho Real de Superficie.

16

Municipalidad de Rafaela

Intendencia



Que el derecho de superficie es un derecho real temporario que se constituye sobre un inmueble ajeno, que otorga a su titular la facultad de uso, goce y disposición material y jurídica del derecho de plantar, forestar o construir, o sobre lo plantado, forestado o construido en el terreno, el vuelo o el subsuelo, según las modalidades de su ejercicio y plazo de duración establecidos en el título suficiente para su constitución y dentro de lo previsto en este título y las leyes especiales.

Que ello implica que el derecho del superficiario coexiste con la propiedad separada del titular del suelo, constituyéndose este derecho mediante escritura pública, como forma instrumental que se adopta.

Que este derecho puede constituirse sobre todo el inmueble o sobre una parte determinada, con proyección en el espacio aéreo o en el subsuelo, o sobre construcciones ya existentes aun dentro del régimen de propiedad horizontal. -

Que la extensión del inmueble afectado puede ser mayor que la necesaria para la plantación, forestación o construcción, pero debe ser útil para su aprovechamiento.

Que, en consecuencia, al ocupar parte o el total del inmueble, este debe contar con un documento cartográfico que identifique la autonomía de su situación parcelaria y la determinación del inmueble sobre el que se constituirá el derecho de superficie está subordinado al cumplimiento de las directivas que contenga el instructivo específico con el que se deberá contar.

Que como dato de interés este derecho se constituye sobre un plazo convenido en el título de adquisición que no puede exceder los 70 (setenta) años para construcciones y de 50 (cincuenta) años para forestaciones y plantaciones, no siendo pasible de adquirir el derecho por el transcurso del tiempo.

Que es una figura legal que en los ordenamientos jurídicos modernos reviste cada vez mayor importancia por la función económica que ésta llamada a cumplir, toda vez, que permite construir sobre suelo ajeno, generalmente a cambio de una contraprestación sin necesidad de comprar el terreno sobre el cual se asienta la construcción.

Que resulta aplicable al régimen municipal el derecho real de superficie para construcciones, con un límite de tiempo tope para su constitución.

Que idéntica situación a la planteada en estos autos justificó la sanción de la Ordenanza Municipal N.º 4914 por la que se constituyó un derecho real de superficie en favor de la Biblioteca J. M. Estrada de nuestra ciudad.

Que con el fin de dar una solución al problema dominial planteado para la construcción de un establecimiento educativo en el barrio Belgrano de nuestra ciudad y contando con esta novel herramienta legal, luce conveniente proceder a la constitución de tal derecho real en favor del Superior Gobierno de la Provincia de Santa Fe, con afectación al Ministerio de Educación.

Por ello, el CONCEJO MUNICIPAL DE RAFAELA sanciona la siguiente

ORDENANZA

Art. 1.º)- Desaféctase del dominio público, la fracción de terreno que es parte de la Concesión 269, Manzana C, Catastro N.º 30.939, identificado como Lote C1 del plano de mensura inscripto bajo N.º 133.350/2002, partida del impuesto inmobiliario N.º 08-24-02-548453-0014-6 ubicado en la esquina Sur-Oeste de la intersección de calles E. Chiarella y Ntra. Sra. de Guadalupe, y cuenta con las siguientes medidas lineales y de superficie:

***LOTE C1:** Polígono ABCDA: Partiendo desde el punto A y en dirección al Sur se miden 42,15 metros, puntos AB; desde este último punto y en dirección al Oeste se miden 75,20 metros, puntos BC; desde este último punto y en dirección al Norte se miden 42,15 metros, puntos CD; y desde este último punto y en dirección al Este se miden 75,21 metros, puntos DA; cerrando así el perímetro y delimitando una superficie total de 3.169,89 m²”, autorizándose al Ejecutivo Municipal a constituir derecho real de superficie a título gratuito, por el plazo máximo legal de setenta (70) años a favor del Superior Gobierno de la Provincia de Santa Fe con afectación al Ministerio de Educación, para ser destinado a la construcción de un establecimiento educativo.*

Art. 2.º)- Los gastos notariales que demande el cumplimiento de la presente, serán soportados íntegramente por la entidad superficiaria; interviniendo para ello la Dirección Notarial de la Municipalidad de Rafaela o, en su defecto la/el escribana/o actuante que las partes designen.

Art. 3.º)- La Municipalidad de Rafaela dará posesión a la superficiaria de la fracción mencionada en el artículo 1.º de la presente, en el mismo acto de suscribir la correspondiente escritura traslativa de dominio.

**Municipalidad
de
Rafaela**

Intendencia



Art. 4.º)- A partir de la promulgación de la presente se otorga la tenencia del predio a la entidad superficiaria y se la autoriza a realizar en el mismo, las mejoras necesarias tendientes al cumplimiento del destino que hace al objeto de la presente.

Art. 5.º)- Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir con la entidad beneficiaria la documentación necesaria de la cual surjan los términos del derecho real que se constituye, como así también la que se requiera para la debida registración del mismo, conforme las previsiones contenidas en los artículos 2114.º a 2128.º del Código Civil y Comercial de la Nación.

Art. 6.º)- De forma.


Arq. DIEGO ALBERTO MARTINO
Secretario de Desarrollo Urbano
y Metropolitano




ARQ. LUIS ALBERTO CASTELLANO
Intendente Municipal


Lic. MARIANA ANDREA ANDEREGGEN GIULIANI
Secretaria de Educación

Concejo Municipal de Rafaela
entró el: 15 / 06 / de 20 22
a las 09:55 horas.-
FRANCO ANTONIO BENTOLÍN
SECRETARIO
Concejo Municipal de Rafaela