



***Rafaela, 01 de Julio de 2021.-***

**VISTO:** Las actuaciones administrativas labradas en autos caratulados Expediente Letra G - N.º 294.841/2 - Fichero N.º 77; y

**CONSIDERANDO:** Que en fecha 02 de Junio de 2020 el Señor Jorge Alberto Beninca, en su carácter de Presidente de la Firma GRUPO INMOBILIARIO S.A, interpuso formal reclamo administrativo tendiente a la reparación de los daños y perjuicios ocasionados por un presunto obrar omisivo y error administrativo del Estado local, peticionando asimismo la restitución de sumas abonadas en pago de tributos municipales y la elevación al Concejo Municipal de un proyecto de ordenanza con el objeto que se apruebe la exención de pago de la tasa general de inmuebles, todo ello en relación al inmueble identificado como Lote 1 de la Manzana Z de la Concesión N.º 314, Catastro Municipal N.º 23.175, de esta ciudad de Rafaela.

Que el reclamante manifiesta que a través del plano N.º 219035, PII N.º 548543/0599-1 fue aprobada la mensura de urbanización y loteo de un inmueble propiedad de Grupo Inmobiliario S.A, remanente de la Concesión N.º 314 de la ciudad de Rafaela, del que forma parte el citado lote 1 de la Manzana "Z", sin dejarse constancia en las "observaciones" del citado plano, de ningún tipo de impedimento o restricción para construir en el referido lote.

Que ello indujo a su representada a considerar que el lote podía ser comercializado y destinado a la construcción inmobiliaria y por tal motivo en fecha 11/01/2018 los Sres. Nicolás Gabriel Giachino y Gustavo Nicolás García adquirieron el inmueble, mediante la celebración de una "oferta de compra", abonando la suma pactada.

Que luego de celebrado el contrato privado, el Municipio informó a los adquirentes que dicha parcela no resultaba apta para ningún tipo de construcción, en virtud de la existencia de dos restricciones, a saber: a-) encontrarse lindera al Canal Sur y por imperio de la Ordenanza Municipal N.º 2588 debe dejarse una franja de 20 metros de ancho a cada lado del canal, para caminos de acceso y paso de máquinas de limpieza y b-) debajo de la calzada en un sector del terreno, se ubica el tramo final de un colector cloacal.

Que los adquirentes del terreno le solicitaron a Grupo Inmobiliario S.A. la restitución del dinero más una multa acordada, en virtud de considerar que se configura un supuesto de "vicio redhibitorio" al no poder destinarse el inmueble al destino para el que fue adquirido.

Que asimismo expresa el recurrente que la circunstancia que desde el año 2011 el inmueble haya abonado Tasa General de Inmuebles, configura otro supuesto que determinó que Grupo Inmobiliario S.A. considere que el mismo se encontraba librado al comercio sin limitaciones.

Que por ello solicita se restituya lo abonado por tal tributo, por el período no prescripto más sus intereses legales y se eleve al Concejo Municipal una Ordenanza concediendo exención impositiva de dicho tributo hacia el futuro.

Que efectúa consideraciones doctrinarias y citas jurisprudenciales relativas a la responsabilidad del Estado por omisión, cuantifica su reclamo provisoriamente en la suma de \$ 1.278.140 y ofrece pruebas.

Que con motivo de la reclamación administrativa descripta, el Departamento de Catastro y Georreferenciación de la Municipalidad de Rafaela elaboró un informe detallado de la situación, adjuntando documentación respaldatoria (planos y normas legales) y tomó intervención la Fiscalía Municipal, emitiendo el correspondiente dictamen, de conformidad a lo dispuesto en el Decreto N.º 3197 – Reglamento de Trámite Administrativo Municipal.

Que del informe técnico administrativo elaborado por el Departamento de Catastro y Georeferenciación y su documentación respaldatoria (planos y normativa) surge que la restricción administrativa relativa a la distancia que deben guardar las edificaciones respecto del canal sur -en este caso- en el terreno que el reclamante expresa, fue consignada invariablemente en los sucesivos planos de mensura vinculados al loteo, incluyendo el plano N.º 219.035/2019, citado por el reclamante.



Que la sola circunstancia de que la restricción, no haya estado consignada de manera expresa en el apartado del plano relativo a las "observaciones", no resulta atendible, dado que la misma surge del instrumento de mensura estudiado en su integridad -sea en el cuerpo del plano, en sus antecedentes, o en sus detalles-.

Que por lo demás la restricción administrativa que impide la construcción a los 20,00 metros de ambos lados de canales y que alcanza el lote 1 de la Manzana Z de la Concesión N.º 314, por resultar lindero al Canal Sur, surge de la normativa municipal vigente -Ordenanza Municipal N.º 2.588- que regula los loteos y las urbanizaciones en la ciudad y cuya sanción data del año 1992.

Que asimismo es dable tener presente que la reclamante es una empresa -constituida bajo la figura jurídica de la Sociedad Anónima- que tiene por objeto principal -en lo inmobiliario- la compra, venta, permuta, administración, arrendamiento y urbanización de loteos e inmuebles, fraccionamiento y enajenación de lotes y edificios en propiedad horizontal, conforme surge de la copia del estatuto social acompañado a autos.

Que tal cualidad de la reclamante posee particular relevancia en el reclamo sometido a análisis, para evaluar su conducta e impide tener por configurado un error excusable fundado en una presunta conducta omisiva del Estado local -que por otro lado no existió-.

Que de tal manera, la circunstancia de que la restricción no conste específicamente en el apartado "observaciones" del plano, pero surja del mismo y de sus antecedentes, sumado a que se trata de una restricción de fuente legal que data del año 1992, y que la reclamante es una empresa de la ciudad dedicada al fraccionamiento y comercialización de lotes y que posee un conocimiento especial y calificado de la normativa vigente en materia de urbanizaciones y loteos, permite tener por configurado en el supuesto de autos un error inexcusable e imputable únicamente a la culpa o negligencia de la firma Grupo Inmobiliario S.A., que excluye la responsabilidad del Estado.

Que sin perjuicio de lo expuesto hasta aquí, merece destacarse que al celebrarse la *oferta de compra*, por escrito con conformidad y voluntad de ambas partes, debe interpretarse que la misma fue aceptada por la firma Grupo Inmobiliario S.A. perfeccionándose así el contrato de compraventa inmobiliaria, de conformidad a lo preceptuado por el Art. 980 del C.C.C.N.

Que en este punto es dable tener presente que la Ordenanza N.º 2.588 en su artículo 4º) prohíbe a los loteadores o urbanizadores, *ofrecer en venta o enajenar bajo cualquier título o forma, inmuebles que formen parte de los fraccionamientos previstos por el artículo 3º, sin el previo cumplimiento de todas las obligaciones fijadas en ese artículo de la presente Ordenanza.*- Enunciando el artículo 3º) a su vez todas las obras de infraestructura que los loteadores deben realizar, en forma previa a la comercialización de inmuebles.

Que en el caso de autos, la oferta de compra se celebró y formalizó entre las partes en fecha 11/01/2018, estos es, nueve (9) meses antes de que la firma reclamante obtuviera la visación del plano respectivo y aún sin finalizar las obras de infraestructura exigidas por la normativa vigente, perfeccionándose así el contrato de compraventa inmobiliaria, en contravención al ordenamiento jurídico municipal vigente en la materia.

Que interpretando la norma en su correcto espíritu y finalidad, es dable concluir que la aceptación de la oferta de compra del inmueble, configura claramente una forma de comercialización o enajenación del mismo, toda vez que perfecciona el contrato de compraventa inmobiliaria, en los términos del artículo 980 del C.C.C.N.

Que de tal manera en el caso de autos, el inmueble objeto de la controversia fue comercializado por la firma hoy reclamante, y adquirido por sus compradores, antes de que la urbanización se encontrara finalizada, asumiendo las partes contratantes el riesgo derivado de la contratación sobre un inmueble que pertenece a un loteo aún no culminado.

Que también aquí corresponde tener presente la calidad particular de los adquirentes, pues ambos son profesionales de la industria de la construcción y poseen una obligación calificada de conocer la normativa vigente en materia de urbanismo y edificación.



Municipalidad  
de  
Rafaela  
Intendencia



Que es dable presumir que los profesionales adquirentes evaluaron tanto el bien inmueble -objeto de la transacción- como la normativa relativa a la urbanización y construcción, todo ello, antes de realizar la oferta pertinente.

Que corresponde destacar que del instrumento celebrado por las partes para la comercialización del lote, surgen corroboradas las circunstancias fácticas enunciadas ut-supra.

Que en efecto, la Cláusula Primera, al describir el inmueble, menciona expresamente que linda al Norte con el Canal Sur... y expresa que *las medidas precisas del terreno y sus linderos surgirán del plano de mensura definitivo que apruebe la Municipalidad de Rafaela.*

Que la Cláusula Tercera expresa que el oferente se compromete a mantener su oferta, hasta cumplidos los treinta (30) días corridos contados desde que la Municipalidad de Rafaela otorgue la aprobación final del plano de mensura y subdivisión en el marco de la Ordenanza Municipal N.º 2588 o de la que rija en su momento, surgiendo de la misma que las partes conocían -o debían conocer- y enunciaron expresamente la normativa municipal vigente en materia de urbanizaciones.

Que igualmente relevante resulta la Cláusula Séptima, en virtud de la que los oferentes declararon conocer y aceptar que las construcciones que se realizaran en el inmueble deberían ajustarse y/o someterse indefectiblemente al ordenamiento del uso del suelo y edificación y a las Ordenanzas Municipales y reglamentaciones vigentes a la fecha de aprobación del plano de mensura y subdivisión.

Que mal pueden invocar la existencia de un vicio redhibitorio y pretender la resolución contractual, cuando del mismo instrumento celebrado surge claro que: se conocía la existencia del Canal Sur, lindero al inmueble; se conocía la normativa vigente en materia de urbanizaciones y los adquirentes se comprometieron a someterse a dicha normativa, o la que se encuentre vigente al momento de visarse el plano de mensura definitivo.

Que por otro lado, en relación a la petición del contribuyente relativa a que se deje sin efecto el cobro de la tasa general de inmuebles, cabe tener presente que la misma se impone de acuerdo a las disposiciones tanto de las Ordenanzas Tributarias vigentes para cada año fiscal como así también por la Ley Provincial N.º 8173 (Código Tributario Municipal modelo).

Que particularmente, el hecho imponible y los sujetos pasivos del tributo se encuentran legislados en los arts. 60 ss y cc de la norma fiscal local (actualmente la N.º 5.235) y el mismo se aplica como contraprestación por los servicios que el Estado local tiene organizados, estructurados y presta por asistencia pública, alumbrado, barrido, riego, recolección de residuos, arreglo de calles y caminos rurales y conservación de plazas, paseos, red vial municipal, desagües, alcantarillas, realización y conservación de las obras públicas necesarias para la prestación de servicios municipales y los servicios complementarios y conexos que se presten a la propiedad inmobiliaria.

Que asimismo, los sujetos pasivos son todos aquellas personas (humanas o jurídicas) titulares de bienes inmuebles.

Que el elemento fundamental de esta tasa es la contraprestación que efectúa el Estado organizando, estructurando y prestando los servicios aludidos, independientemente del destino de los inmuebles alcanzados.

Que por lo expuesto en este apartado y en los anteriores, a criterio de la Fiscalía Municipal no existen razones jurídicas que tornen procedente la devolución de las sumas percibidas en concepto de Tasa General de Inmuebles, o que sugieran gestionar el dictado de una norma legal eximiendo a la contribuyente del pago del tributo.

Que la decisión denegatoria de la autoridad administrativa del permiso de construcción solicitado por los adquirentes se sustentó normativamente en la Ordenanza Municipal N.º 5188, efectuándose una correcta aplicación del Art. 2º) – II) – 3) que dispone: “3) *A ambos lados de canales, deberá dejarse una franja de 20 (veinte) metros cada una de ancho como mínimo -y, sujeto a situaciones especiales que determinen las oficinas*

Municipalidad  
de  
Rafaela  
Intendencia



*técnicas de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos - para caminos de acceso o para el paso de máquinas de limpieza."*

Que la autorización para construir es una de las exigencias ligadas al poder de policía urbanístico de incidencia sobre el derecho de dominio y su justificación está dada por la vinculación de los edificios a la ciudad.

Que en tal sentido, la autoridad pública, al comprobar el cumplimiento de los recaudos exigidos por la legislación urbanística, está constatando que el solicitante de la autorización para edificar ejercerá derecho conforme se encuentra regulado para protección del interés público que la norma aplicable define.

Que la compra del terreno en cuestión en modo alguno pudo generar derechos subjetivos en curso de cumplimiento a favor de los adquirentes y que se hayan incorporado a su patrimonio, máxime considerando que en la Cláusula Séptima del contrato celebrado con la firma Grupo Inmobiliario, los oferentes declararon conocer y aceptaron que las construcciones que se realicen en el inmueble que ofrecieron comprar, deberían ajustarse y/o someterse indefectiblemente al ordenamiento del uso del suelo y edificación.

Que por todo lo expuesto, la decisión de denegar el permiso de construcción fue dispuesta con arreglo al ordenamiento jurídico vigente y a las exigencias derivadas de los principios constitucionales de legalidad y razonabilidad.

Por todo ello, el **INTENDENTE MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE RAFAELA**

**DECRETA**

**Art. 1.º).**- Rechazar el reclamo administrativo interpuesto por el Señor Jorge Alberto Beninca en su carácter de presidente de la Firma GRUPO INMOBILIARIO S.A, vinculado al inmueble identificado como lote 1 de la Manzana Z de la Concesión N.º 314, por los motivos expuestos en los Considerandos.

**Art. 2.º).**- Hacer saber al reclamante que podrá interponer contra el presente, Recurso de Revocatoria, de conformidad a lo preceptuado por el artículo 34.º ss. y cc. del Reglamento de Trámite Administrativo - Decreto Municipal N.º 3197.

**Art. 3.º).**- El presente será refrendado por el Señor Secretario de Desarrollo Urbano y Metropolitano.

**Art. 4.º).**- Regístrese, comuníquese, notifíquese, publíquese y archívese.

  
Arq. DIEGO ALBERTO MARTINO  
Secretario de Desarrollo Urbano  
y Metropolitano



  
Arq. LUIS ALBERTO CASTELLANO  
Intendente Municipal