



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL
2014. AÑO DE LAS LETRAS ARGENTINAS

Dictamen jurídico

E.E. N° 4851697-MGEYA-DGTALMDU-2014

SEÑOR MINISTRO DE DESARROLLO URBANO

Vienen las presentes actuaciones a este Organismo de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a fin de solicitar opinión jurídica respecto de los Proyectos de Decreto y de Addenda relacionados con los Convenios de constitución de servidumbres administrativas de paso celebrados entre ese Ministerio y la Universidad de Buenos Aires y el Club Comunicaciones Asociación Civil, para la construcción de un paso o tránsito bajo nivel de las vías del Ferrocarril General Urquiza en la Avenida Francisco Beiró entre las calles Condarco y Zamudio.

I.- ANTECEDENTES

En las presentes actuaciones lucen acompañados los informes y documentación correspondiente a los estudios técnicos y demás antecedentes relacionados con la necesidad planteada relativa a la constitución de servidumbres administrativas para la construcción del paso bajo nivel mencionado en el Encabezado (números de orden 2 al 29, entre otros).

En atención a la situación expuesta se celebraron a través de ese Ministerio en representación del Gobierno de esta Ciudad sendos Convenios con los referidos titulares dominiales de los predios objeto de las servidumbres administrativas aludidas, que lucen acompañados en los números de orden 33 y 41, encontrándose anejados como Anexos los planos respectivos a los mismos en los números de orden 32 y 34 a 37.

En el número de orden 48 se agrega el Informe N° 2014-06479604-DGEGRAL mediante el cual la Dirección General Escribanía General de la Secretaría Legal y Técnica realiza un Informe Dominial de los predios sujetos a las referidas servidumbres, señalando que se lo efectúa de conformidad con los datos catastrales brindados por la Secretaría de Planeamiento dependiente de ese Ministerio en el número de orden 29, en el cual se consignara que no existe impedimento legal para la realización de la obra de utilidad pública en tales sectores.

En los números de orden 50 y 51 lucen los Proyectos de Decreto ratificatorios de los Convenios oportunamente celebrados con los aludidos titulares dominiales, como además, de las Addendas a suscribir con los mismos, que se agregan en la Carpeta de Documentos de Trabajo en los números de orden 1 y 2, relativas a la adecuación de la ubicación y de la nomenclatura catastral de los predios afectados a las servidumbres administrativas, conforme lo informado por el Organismo Técnico Notarial y Registral

IF-2014-08462669- -PG

referido supra.

En el número de orden 52 la Subgerencia Operativa de Servicios Jurídicos de la Dirección General Técnica Administrativa y Legal de ese Ministerio señala que los citados Convenios deberán ser ratificado por el Consejo Superior de la Universidad de Buenos Aires, uno de ellos y el otro, homologado judicialmente por el Juez interviniente en los autos caratulados "Club Comunicaciones Asociación Civil s/Fideicomiso de Administración - Ley 25284", respectivamente; agregando que en atención a haber tomado la intervención que les compete los organismos técnicos, corresponde la emisión de la pertinente opinión jurídica de esta Procuración General, remitiendo el actuado en consulta.

II.- NORMATIVA APLICABLE

La Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El Decreto N° 660-GCABA-2011 (BOCBA N° 3811) y sus modificatorias.

III.- ANÁLISIS

III.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

Cabe puntualizar que este Organismo de la Constitución se expide en cada caso puntual, emitiendo opinión legal en base al estudio de los elementos que obran agregados a los actuados en que se le formula la pertinente consulta.

De igual modo, el análisis que se efectuará debe ser interpretado en el cauce de la competencia natural de esta Procuración General, es decir, desde la perspectiva de un órgano de control de legalidad, razón por la cual, todas las cuestiones técnicas, de guarismos y/o cifras y/o cálculos que pudieran plantearse, deberán ser analizadas y resueltas por los organismos del Gobierno de la Ciudad, que al efecto resulten competentes.

En tal sentido, este Organismo Asesor no se expide sobre los guarismos que surjan del trámite del actuado ni sobre las cuestiones vinculadas a la oportunidad, mérito y conveniencia, por no ser materia de su competencia.

III.2.- EL PRESENTE CASO

Es de señalar que el derecho de servidumbre consiste genéricamente en la utilidad que presta un inmueble a favor de otro, siendo definida en el Código Civil en el artículo 2970, como el derecho real perpetuo o temporario sobre un inmueble ajeno, en virtud del cual se

IF-2014-08462669- -PG



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL
2014. AÑO DE LAS LETRAS ARGENTINAS

puede usar de él, o ejercer ciertos derechos de disposición, o bien impedir que el propietario ejerza algunos de sus derechos de propiedad.

En tal sentido por dicho derecho real el propietario del fundo sirviente está obligado a no hacer alguna cosa o a soportar que la realice el propietario del fundo dominante en el predio sirviente, estableciendo asimismo el reconocimiento de un poder inmediato de un sujeto sobre determinado objeto.

Con relación a la "noción de servidumbre administrativa" Miguel Marienhoff señala: *"Ha de entenderse por servidumbre administrativa, o pública, el derecho real administrativo constituido por el Estado ("lato sensu") sobre un bien del dominio privado o del dominio público, con el objeto de que tal bien sea usado por el público en la forma que resulte del acto o hecho constitutivo del gravamen...La servidumbre administrativa, o de derecho público, tiene obvia "afinidad" substancial con la servidumbre de derecho privado, civil. De ahí que muchos de los "principios" seculares establecidos por la ciencia jurídica respecto de las servidumbres de derecho privado, sean aplicables a las servidumbres administrativas; verbigracia, el principio en cuyo mérito nadie puede tener servidumbre sobre su propia cosa. Del mismo modo, ambas servidumbres -la privada y la pública- se expresan como un poder jurídico sobre la cosa, poder jurídico cuya naturaleza es esencialmente "real"... es de advertir que entre ambos tipos de servidumbres existen algunas "diferencias" fundamentales, determinadas esencialmente por el "interés público" que caracteriza a la servidumbre administrativa y que falta en la servidumbre privada. Correlativamente, el "Estado" , al imponer servidumbres administrativas, actúa específicamente en su carácter de tal, es decir en el ámbito del derecho público, ejercitando su capacidad de derecho público" (ob. cit., Tomo IV, Segunda edición Actualizada, Ed. Abeledo - Perrot, Buenos Aires, Año 1975, págs. 74/75).*

En atención a lo informado por el Organismo Técnico Notarial y Registral de esta Administración referido supra, en cuanto a diferencias detectadas en la identificación de la ubicación y nomenclatura catastral de los bienes objeto de los instrumentos celebrados, se han proyectado sendas Addendas remitidas en consulta, que formarán parte de los Convenios aludidos, al igual que los Proyectos de Decreto relativos a la ratificación de lo actuado, sin perjuicio de la tramitación posterior en cada caso, conforme lo expusiera la Subgerencia Operativa de Servicios Jurídicos de la Dirección General Técnica Administrativa y Legal de ese Ministerio en el número de orden 52.

Teniendo en cuenta lo tratado y los proyectos aludidos se pasará a su análisis.

III.3.- OBSERVACIONES

III.3.1.- PROYECTOS DE ADDENDA A CELEBRAR

IF-2014-08462669- -PG

En el in fine del Encabezamiento, luego de "2014" cabe agregar "pasando a formar parte del mismo".

Con relación a la Cláusula Primera de la Addenda relacionada con el Club Comunicaciones Asociación Civil, deberá reemplazarse con el siguiente texto: *"El predio de propiedad del Club Comunicaciones Asociación Civil que se menciona en la Cláusula Primera del Convenio de Constitución de Servidumbre firmado entre el Club Comunicaciones Asociación Civil y este Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se refiere, según se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble como Avenida San Martín y Tinogasta y Zamudio y Gutemberg y Avenida Francisco Beiró y Terrada, nomenclatura catastral: Circunscripción 15, Sección 71, Manzana 54 A, Fracción A en la matrícula FR 15-79764. Se aclara que las medidas consignadas en la mencionada matrícula identificada como fracción A, comprende la superficie de la fracción E, F y G (según catastro)."*

En cuanto a la Addenda al Convenio de Constitución de Servidumbre celebrado entre la Univeridad de Buenos Aires, su Cláusula Primera debe ser reemplazada como sigue: *"El predio de propiedad de la Universidad de Buenos Aires al que se refiere la Cláusula Primera del Convenio de Constitución de Servidumbre celebrado entre la Univeridad de Buenos Aires y este Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se refiere, según se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble como parte de una mayor fracción en la matrícula FR 15-80724 registrando sus medidas y superficies conforme plano de mensura M-52-65 y consignando su ubicación y nomenclatura catastral como Avenida Francisco Beiró 2390 esquina Avenida De los Constituyentes 3450/54 esquina Avenida Chorroarín s/n, Circunscripción 15, Sección 61, Manzana 10A, Parcela 1."*

Deben llenarse a su turno los blancos existentes respecto de la fecha y adecuar el mes de suscripción del instrumento analizado.

III.3.2.- PROYECTOS DE DECRETO

Corresponde eliminar en el Encabezado el Número, la Referencia y reemplazarse la fecha consignada con la correspondiente al dictado del acto administrativo proyectado en análisis.

En todo el texto del proyecto debe hacerse mención a "servidumbre administrativa de paso", "Ciudad Autónoma de Buenos Aires" y "Procuración General de al Ciudad Autónoma de Buenos Aires".

Cabe agregar un Considerando a los proyectos en estudio, el cual se refiera a las Addendas celebradas con cada uno de los titulares de dominio de los inmuebles objeto de las servidumbres administrativas aludidas, originadas en el Informe Técnico Registral



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL
2014. AÑO DE LAS LETRAS ARGENTINAS

realizado por la Dirección General Escribanía General de esta Ciudad.

En el proyecto ratificatorio del Convenio y Addenda relativo al Club Comunicaciones Asociación Civil, el Considerando 3° debe concluir en "perpetua".

Asimismo en el citado Considerando del referido proyecto, deben remplazarse "objeto del presente convenio" y por "*objeto del Convenio celebrado el 30/04/2014*".

En el Considerando 5° del proyecto del Club Comunicaciones deberá indicarse "*en los autos caratulados*".

En el artículo 1° cabe llenar el blanco existente respecto de la fecha de suscripción de la Addenda, adecuando el mes de así corresponder, y hacer referencia en el in fine de su texto a "*copia fiel de los originales que forman parte integrante del presente como Anexo*".

Sin perjuicio de lo señalado y a efectos de una mayor celeridad y economía procesal cabría proyectar un solo decreto conteniendo las disposiciones de ambos.

III.3.3.- OTRAS OBSERVACIONES

Sin perjuicio de lo tratado, en virtud de la situación planteada y lo plasmado en los instrumentos celebrados, cabe que se cumplimente , previo a la firma del decreto, la homologación judicial por parte del Juez interviniente en los autos relacionados con el Club Comunicaciones Asociación Civil, como también, se dicte el refrendo del Consejo Superior de la Universidad de Buenos Aires, respecto de dicha Entidad, en relación a los instrumentos celebrados con ese Ministerio a los fines de la constitución de las citadas servidumbres administrativas.

IV.- CONCLUSIÓN

Lo expuesto es la opinión que le merece a este Organismo Asesor la cuestión sometida a su consideración.

En tal sentido me expido.

sf

af

md

ggo

IF-2014-08462669- -PG

ANA

IF-2014-08462669- -PG



G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S
2014, Año de las letras argentinas

Hoja Adicional de Firmas
Dictamen jurídico

Número: IF-2014-08462669- -PG

Buenos Aires, Viernes 11 de Julio de 2014

Referencia: EX-4851697-DGTALMDU-2014

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 6 pagina/s.

Firma válida
Digitally signed by Julio Marcelo Conte Grand
Date: 2014.07.11 11:04:43
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires



JULIO MARCELO CONTE GRAND
Procurador General
PROCURACION GENERAL (AJG)

Digitally signed by Comunicaciones
Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2014.07.11 11:04:43 -03'00'

1680-073