



## GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

2013. Año del 30 aniversario de la vuelta a la democracia

### Dictamen Jurídico

Número: IF-2013-02681878- -PG

Buenos Aires, Miércoles 26 de Junio de 2013

Referencia: C/P EXPTE. N° 622966-2010

---

#### SEÑOR MINISTRO DE DESARROLLO ECONÓMICO

Vuelven las presentes actuaciones a este Organismo de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, solicitando la emisión del pertinente dictamen jurídico respecto de la situación planteada con la escrituración del inmueble sito en la calle Murature S/N (Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 15; Sección: 85; Manzana 3b; Fracción C).

#### I.- ANTECEDENTES

A fs. 64/66 del Expte. incorporado n° 16429/09 obra la anterior intervención de este Organismo Asesor, Dictamen PG n° 80712 del 11/11/2010, en la cual, al ser consultado respecto de los proyectos de Decreto relativo a la enajenación y otorgamiento de la prioridad de compra a los propietarios linderos del sobrante de mensura de que se trata, como así también; del Boleto de Compraventa que como anexo conforma el mismo, se concluyó que cumplimentadas las observaciones señaladas en el apartado IV de la misma, nada obstaría para que desde el punto de vista legal el Señor Jefe de Gobierno dispusiera la venta de la fracción señalada, mediante el dictado del respectivo decreto.

A fs. 87/90 de la referida actuación incorporada luce en copia fiel el Decreto n° 78-GCABA-2011 por el cual se autorizó a ese Ministerio de Desarrollo Económico a enajenar el inmueble de marras, se facultó al órgano Contratante al otorgamiento de la prioridad de compra a los propietarios linderos del citado inmueble, se aprobó el Boleto de Compraventa a celebrar, "ad referendum" de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que integra dicho acto como Anexo I, autorizando a la Dirección General Escribanía General a instrumentar la declaratoria de dominio con respecto al sobrante de mensura sin afectación de que tratan estos obrados y a inscribir el mismo en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Luce en el folio plástico agregado a fs. 93 del mismo actuado incorporado el Boleto de Compraventa suscripto el 22 de Marzo de 2011 entre la Dirección General Administración de Bienes y los Sres. Fernando Diego Breglia, Hernán Chousa y Leandro Ismael Heredia, "ad referéndum" del aludido Cuerpo Colegiado en relación al bien supra indicado.

A fs. 28 de los presentes obrados la Dirección General Escribanía General informa que ha efectuado, en el Registro de la Propiedad Inmueble, la primera inscripción a favor de esta Ciudad en la matrícula FRE-15-81140 del inmueble en cuestión, adjuntando a fs. 27 copia simple del testimonio inscripto.

A fs. 38 de las presentes actuaciones la Gerencia Operativa Legal de Inmuebles de la Dirección General Administración de Bienes remite las actuaciones a la Dirección General Escribanía General a fin de proseguir el trámite de escrituración del inmueble de marras, agregando a fs. 34/37 copia simple de la Ley

n° 4264 de fecha 23/08/2012, que entre otras cuestiones, dispuso la enajenación de los inmuebles individualizados en el Anexo I, y aprobó la venta, a través del procedimiento de Subasta Pública de los inmuebles individualizados en el Anexo II, que forman parte integrante de la misma, entre los que se encuentra incluido en el último Anexo aludido el de la calle Murature S/N, Nomenclatura Catastral: Circunscripción: 15; Sección: 85; Manzana 3b; Fracción C.

A fs. 41 la Gerencia Operativo Dirección Operativa Notarial de la Dirección General Escribanía General solicita que se aclare la situación planteada en estos obrados, toda vez que se suscribió un boleto de compraventa del inmueble de marras, en el marco de la operatoria prevista por la Ley de Compras y Contrataciones de la Ciudad n° 2095, "prioridad de compra al propietario lindero", (art. 58), ad referendum de la Legislatura de la Ciudad, habiendo este Cuerpo Colegiado aprobado su venta a través del procedimiento de Subasta Pública mediante la Ley n° 4264.

La Dirección General Administración de Bienes, a fs. 42/43 de estos actuados, considera que la Ley n° 2095, no prevé dos sistemas para enajenaciones de bienes, es decir, el "sistema de pública subasta" y el "sistema de prioridad de compra", sino que establece un único régimen, el cual se conforma de un procedimiento de aplicación general, salvo para los casos excepcionales expresamente previstos, entendiéndose que el legislador al momento de sancionar la ley 4264 se propuso aprobar la venta de todos los inmuebles incluidos en el Anexo II, independientemente de si fueron subastados o enajenados en forma directa, ya que ambos procedimientos responden a un mismo régimen y fueron ventas llevadas a cabo respetando las disposiciones legales vigentes.

A fs. 44 la Dirección General Técnica y Administrativa de la Secretaría Legal y Técnica remite el actuado a consulta de este Organismo Asesor.

## II.- NORMATIVA APLICABLE

La Ley n° 2095 (BOCBA n° 2557) y sus reglamentarias.

## III.- ANÁLISIS

Tal como fuera analizado en las anteriores intervenciones de este Organismo Asesor, en la situación en tratamiento resulta de aplicación lo dispuesto por la Ley n° 2095, en cuyo artículo 58 inc. b) dispone la prioridad de compra a los propietarios de inmuebles linderos con respecto a predios de propiedad de este Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires cuyas dimensiones no resulten aptas para su uso.

Ahora bien, tal como se desprende del Considerando 3° del Decreto n° 658/GCABA/10 (fs. 25), por el proyecto de Ley a dictarse por la Legislatura de la Ciudad que allí se menciona, que tramitaba por el Expte. n° 41010/10 e incorporados, se consideraba la venta del bien de marras al propietario del fundo lindero, conforme el trámite impartido al presente actuado, dictándose posteriormente el Decreto n° 78-GCABA-2011 que autoriza la enajenación conforme el art. 58 inc. b) de la Ley aludida.

En el marco de dicha normativa se llevó a cabo el procedimiento impartido en estos obrados, fijándose un precio, notificando la prioridad de compra y finalmente su aceptación por parte de los linderos quienes suscribieron el respectivo Boleto de Compraventa ad referendum de su aprobación por la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de fecha 22 de Marzo de 2011.

Sin perjuicio de ello, por la Ley n° 4264 del 23 de Agosto de 2012, se ha aprobado la venta de los bienes individualizados en el Anexo II, dentro de los que se encuentra el inmueble de marras, expresando textualmente "*Apruébase la venta, a través del procedimiento de Subasta Pública*", sin contemplar el caso excepcional para su enajenación que surge del art. 58 inc. b) de la Ley de aplicación n° 2095 y que tramita por el presente actuado, no resultando entonces de ella, la existencia de la aprobación necesaria prevista por esa misma normativa para darle eficacia a la operación de Compraventa llevada a cabo.

De lo actuado y lo antes tratado es de destacar que el Boleto de compra - venta celebrado el 22-03-2011 resulta ser de fecha anterior a la emisión de la Ley N° 4264, que ha sido dictada el 23-08-2012, conforme se observa a fs. 34/37, la que no contemplara la situación de prioridad de venta al lindero del inmueble en cuestión, como se señalara precedentemente.

En otras palabras, la aludida Ley n° 4264 aprueba que el bien que nos ocupa sea vendido por el procedimiento de Subasta Pública a través del Banco Ciudad de Buenos Aires, mientras que en el presente caso no se trata de la enajenación del citado inmueble mediante el aludido procedimiento, sino de la aprobación de la operación de Compraventa llevada a cabo entre esta Administración Activa y los propietarios linderos de dicho bien, quienes ejercieron en tiempo y forma la prioridad de compra que les acuerda el art. 58 inc. b) de la Ley n° 2095 y cumplieron la totalidad de los recaudos previstos en dicha norma, tal como consta en el trámite de estos obrados.

Dicha aprobación, está contemplada en el art. 54 de la Ley 2095 que establece "*Las ventas de bienes inmuebles de propiedad del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires sólo quedan perfeccionadas con la aprobación de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires y la promulgación por parte del Poder Ejecutivo*", resultando entonces indispensable a los fines de otorgarle eficacia jurídica al Boleto de compraventa suscripto, la aprobación correspondiente por parte del mencionado Órgano Legislativo, en la forma debida y antes mencionada.

Por lo tanto a los fines del perfeccionamiento de la operación que tramita por estos obrados, es necesario el cumplimiento de la totalidad de los recaudos previstos por el marco legal aplicable, razón por la cual resulta necesario que el referido Cuerpo Colegiado apruebe el Boleto de Compraventa oportunamente suscripto.

Ello además, para evitar futuros planteos de nulidad, ya que dicha aprobación hace a la legitimación para llevar a cabo el acto jurídico de que se trata, vgr. la operación de compraventa, y en caso contrario, también se dejaría expuesto al comprador a obtener un título de dominio viciado, lo que puede acarrear un grave perjuicio económico al erario público de la Ciudad.

En tal entendimiento, se considera que debe proyectarse una Ley complementando la anteriormente citada, por la que se apruebe la venta efectuada por estas actuaciones en la que se otorgó la prioridad de compra a los propietarios del fundo lindero, de conformidad al art. 58 inciso b) de la Ley de Compras y Contrataciones de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, n° 2095, a los fines de cumplir con el procedimiento previsto en dicha normativa y posteriormente procederse a la Escrituración del bien.

#### IV.- CONCLUSIÓN

Lo expuesto es la opinión que le merece a este Organismo Asesor la consulta formulada, debiendo imprimirse al presente Urgente y preferencial despacho, teniendo en cuenta que el plazo previsto en el art. 59 se encuentra ampliamente vencido.

En tal sentido me expido

rag

af

GGO

ANA

Validez desconocida  
Digitally signed by Conte Grand Julio Marcelo  
Date: 2013.08.29 18:50:48 ART  
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires



JULIO MARCELO CONTE GRAND  
Procurador General  
PROCURACION GENERAL (AJG)

Digitally signed by Comunicaciones  
Oficiales  
DN: cn=Comunicaciones Oficiales, c=AR,  
o=GCBA, ou=Aplicaciones,  
serialNumber=846